STUDIO TECNICO
Arch. Michele Del Priore
Foggia, via Mario Natola n°39
+39 3479368894
michele.delpriore@libero.it
michele.delpriore@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°117/2024 R.G.Es.
Giudice per le esecuzioni immobiliari

dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

promossa da:
BOLINA SPV S.R.L.

contro:
[redacted]

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare r.g.es. 117/2024
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino
Consulente Tecnico d'Ufficio: arch. Michele Del Priore
Creditore procedente: Bolina SPV s.r.l.
Esecutato: [redacted]

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto arch. Michele Del Priore, nato a Foggia il 18/07/1983, codice fiscale DLPMHL83L18D643G, iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia con matricola n°1197, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, residente in Foggia alla via Mario Natola n°39, partita iva 03794370712

AVENDO RICEVUTO

In data 31/07/2025 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott.ssa Valentina Patti, relativamente al procedimento di cui all'oggetto

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.
arch. Michele del Priore

INDICE GENERALE

Premessa e quesiti 4

Documentazione acquisita necessaria per il sopralluogo 6

Svolgimento delle operazioni peritali 6

Risposta ai quesiti (lotto unico):

Risposta al quesito n°1 7

Risposta al quesito n°1 bis 7

Risposta al quesito n°1 ter 8

Risposta al quesito n°1 quater 8

Risposta al quesito n°1 quinquies 8

Risposta al quesito n°2 8

Risposta al quesito n°2 bis 8

Risposta al quesito n°3 9

Risposta al quesito n°4 10

Risposta al quesito n°4 bis 12

Risposta al quesito n°5 12

Risposta al quesito n°6 12

Risposta al quesito n°7 13

Risposta al quesito n°8 13

Risposta al quesito n°9 13

Risposta al quesito n°10 13

Risposta al quesito n°11 14

Risposta al quesito n°12 14

Quadro riepilogativo 15

Elenco allegati 16

Allegati.

PREMESSA

In data 05/11/2025 il sottoscritto arch. Michele Del Priore prestava il giuramento di rito per la nomina a C.T.U. dinnanzi al Giudice per l'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino. Il G.E. concedeva il termine sino al 07/02/2026 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. In tale occasione il G.E. poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. 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;
1. **bis** 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 relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1. **ter** 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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
1. **quater** verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
1. **quinquies** verifica del regime patrimoniale del debitore, se Coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
2. **bis** esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
3. 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 dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti, tossici o nocivi;

4. **bis** specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione ' del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. 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;
9. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. 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;
11. verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G. E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;
    In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
    a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
    b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
    c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
    d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
    e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di

mercato di edifici analoghi, diminuito delle 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;

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.

12. 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.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E NECESSARIA PER IL SOPRALLUOGO

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente agli atti della procedura esecutiva, in parte reperita dallo stesso c.t.u. e riportata in allegato alla presente perizia di stima.

Documentazione necessaria per lo svolgimento del sopralluogo:

- ✓ planimetria catastale dell'immobile censito al N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 33, particella 96, subalterno 10 e particella 93 subalterno 6 (u.i. graffata) sito in Biccari (FG) e rilasciata dall'Agenzia del Territorio in scala 1:200 *(allegato n°1)*;
- ✓ visura catastala storica del bene oggetto del pignoramento riportato al N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 33, particella 96, subalterno 10 e particella 93 subalterno 6 (u.i. graffata) sito in Biccari (FG) *(allegato n°2)*;
- ✓ verifica metrica dello stato attuale e accertamento di conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia.

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ✓ identificare l'immobile pignorato oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione della visura catastale e della planimetria del bene immobile sito nel comune di Biccari (Fg);
- ✓ effettuare un sopralluogo e verificare la consistenza attuale del bene mediante un rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- ✓ verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;
- ✓ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (U.T.C. del Comune di Biccari) al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico;
- ✓ redigere una relazione di stima per i beni pignorati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con giuramento del 03/12/2025 il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione presente agli atti; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali, effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha estratto la planimetria e la visura catastale storica dell'immobile sito in Biccari (Fg) alla via Canfora n°9 e sottoposto a pignoramento, di seguito identificato:

Appartamento per civile abitazione

Catasto Fabbricati, Foglio 33 - comune di Biccari (Fg) - via Canfora n°9				
Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Rendita
96	10	A/4	2,5 vani	€ 187,22
93	6	u.i. graffata	u.i. graffata	u.i. graffata

In data 16/12/2025, il sottoscritto c.t.u., previa comunicazione a mezzo telefonico al professionista delegato alla vendita, eseguiva le operazioni peritali, recandosi sui luoghi e rinvenendo la presenza del sig. [redacted] In occasione del sopralluogo veniva eseguito un rilievo metrico *(allegato n°3)* di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico *(allegato n°4)*, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali, redigendo rilevazioni metriche ed appunti sulle caratteristiche tecniche dell'immobile ed infine veniva redatto il verbale di sopralluogo *(allegato n°5)*.
Con regolare pec *(allegato n°6)* in data 03/02/2025, il c.t.u. richiedeva, presso l'ufficio tecnico del comune di Biccari (Fg), tutta la documentazione tecnica necessaria per attestare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto del pignoramento. Inoltre con regolare pec *(allegato n°7)* in data 06/02/2026, il c.t.u. richiedeva, presso l'Ufficio Servizi Demografici del comune di Biccari (Fg), estratto di matrimonio del sig. Sabatino Giuseppe. In data 19/02/2026 l'ufficio tecnico del comune di Biccari (Fg) inviava a mezzo pec la documentazione tecnica inerente l'immobile oggetto del pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDUCE PER L'ESECUZIONE

LOTTO UNICO

Immobile in Biccari (Fg), via Canfora n°9
Appartamento a civile abitazione: **foglio 33, particella 96, subalterno 10, cat. A/4**
U.I. graffata: **foglio 33, particella 93, subalterno 6**

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis

Il sig. [redacted] nato a Biccari (FG) il 18/03/1971, codice fiscale [redacted] risulta proprietario per la quota 1/1.
Cronistoria al ventennio. l'intera piena proprietà è pervenuta al sig[redacted] nato a Biccari (FG) il 18 marzo 1971 in virtù di atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Renato Di Biase, notaio in Torremaggiore del 14/12/2000 rep. 36141 e trascritto presso l'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 02/01/2001 al n. 3 di formalità.
Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

- **Ipoteca giudiziale n. 509 del 23/08/2017**: favore DOBANK S.P.A. con sede in Verona, (domicilio ipotecario eletto: avv. Alessandro Scippa, via Dante n°5 - 71121 Foggia) e contro [redacted] nato a Biccari il 18/03/1971; per euro 38.000,00 di cui euro 31.701,61 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo; come da atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 05/01/2017 rep. 49/2017.
- **Ipoteca legale n. 610 del 18/10/2017**: favore Agenzia delle entrate - riscossione con sede a Roma, (domicilio ipotecario eletto: via Gramsci 43 - Foggia) e contro [redacted] nato a Biccari il 18/03/1971; per euro 47.972,76 di cui euro 23.986,38 per capitale, derivante da ipoteca legale; come da altro atto dell'agenzia delle entrate riscossione del 17/10/2017 rep. 1977/4317.

- **Pignoramento Immobiliare n. 2135 del 22/03/2023:** favore Arec Neprix S.p.a. con sede a Milano, (domicilio ipotecario eletto: Arec Neprix S.p.a. Milano) e contro: [redacted] nato a Biccari il 18/03/1971, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 09/03/2023 rep.996/2023.
- **Pignoramento Immobiliare n. 3770 del 06/05/2024:** favore Aporti S.r.l. con sede a Milano, (domicilio ipotecario eletto: presso lo Studio dell'avv.to Giacinto di Donato con Studio in Roma, via San Nicola da Tolentino n.67) e contro [redacted] nato a Biccari il 18/03/1971, Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Foggia, in data 21/03/2024 rep.1466.

QUESITO 1 ter

Vi è corrispondenza tra i dati catastali degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e non sono state riscontrate modifiche sul piano della consistenza degli stessi immobili.

QUESITO 1 quater

Da quanto risulta da verifiche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso la cancelleria dell'ufficio espropriazioni immobiliari del tribunale ordinario di Foggia, sino alla data del 27/01/2026 non risultano presenti altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.

QUESITO 1 quinquies

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Biccari (Fg), il sig. [redacted] nato a Biccari (FG) il 18 marzo 1971, codice fiscale [redacted] e residente a Biccari (FG), in via Canfora n°9 risulta certificato di stato libero *(allegato n°8)*.

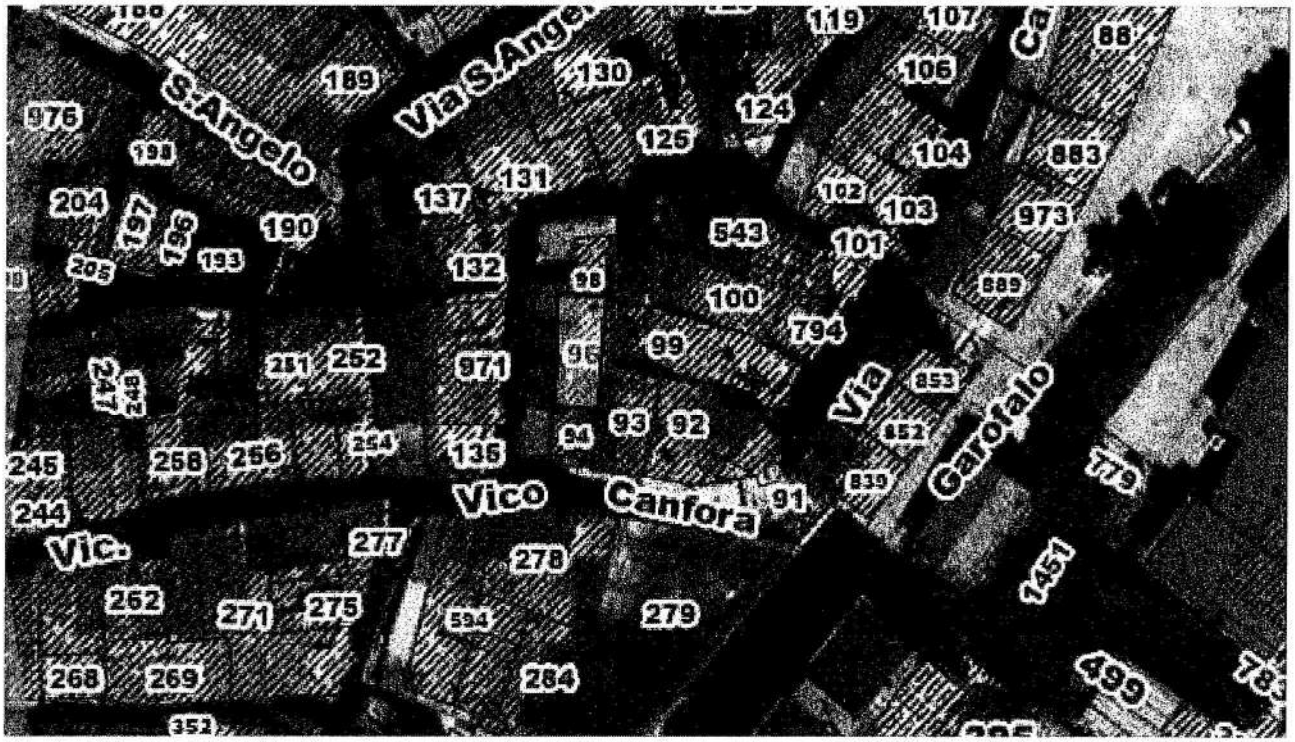
QUESITO 2

La costruzione del fabbricato risale agli anni antecedenti al 1 settembre 1967 Il fabbricato è composto da un piano terra e si accede dal civico 9 di via Canfora.
Appartamento per civile abitazione. L'immobile si trova al piano terra del fabbricato con accesso da via Canfora n°9. Ha una superficie calpestabile totale di mq 40,85 ed è composto da una cucina di mq 18,23, una camera da letto di mq 10,65, un bagno di mq 4,38 ed infine un deposito – ripostiglio di mq 10,88. L'immobile composto dalla particella 96 subalterno 10 e dalla particella 93 subalterno 6 (u.i. graffata) confina a nord con proprietà [redacted] e proprietà [redacted] a est con proprietà [redacted] a sud con strada pubblica via Canfora, a ovest con strada pubblica vico Pozzi e altra proprietà indicata con particella 94, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 33, particella 96 subalterno 10, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 187,22 e particella 93 subalterno 6 (u.i. graffata).

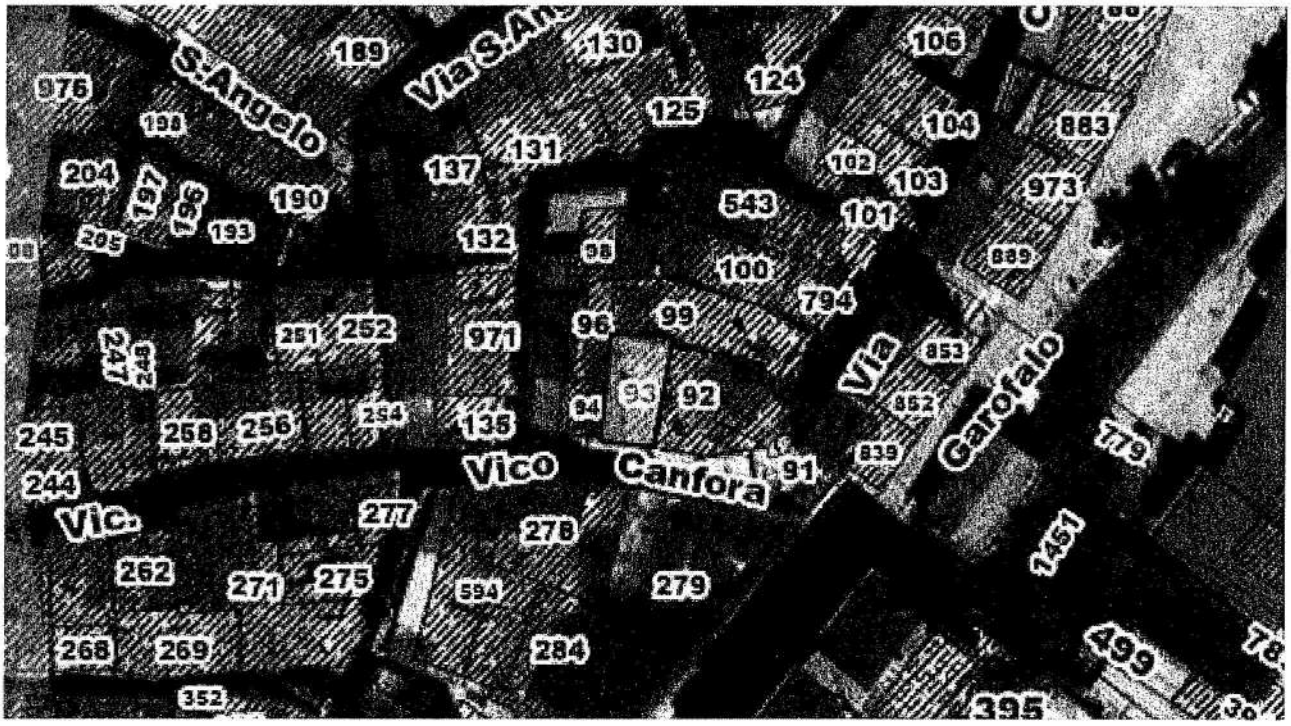
QUESITO 2 bis

L'elaborato grafico, di seguito riportato, mostra la sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto della particella sulla quale insiste l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare con tutte le indicazioni catastali.

Comune di Biccari (FG) foglio 33 particella 96:



Comune di Biccari (FG) foglio 33 particella 93:



QUESITO 3

Il fabbricato nel quale è situato l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nel centro abitato del comune di Biccari (Fg) e precisamente in via Canfora n°9. L'immobile è costituito da un'abitazione civile al piano terra con accesso dalla suddetta via. La parte di facciata esterna del fabbricato che interessa il piano terra è in pietra.
Appartamento per civile abitazione - L'unità immobiliare è un'abitazione di tipo economico situata nel centro cittadino del comune di Biccari (FG), caratterizzata da un accesso indipendente direttamente dalla

pubblica via. L'edificio di cui fa parte il bene pignorato si sviluppa su più livelli, seguendo l'andamento in pendenza del terreno come si evince dalla presenza di una scalinata esterna in pietra. L'edificio presenta una facciata esterna mista: la porzione basamentale che presenta l'ingresso all'immobile pignorato, è in pietra a vista e mattoni pieni con giunti stilati, tipica delle costruzioni storiche locali, mentre la parte superiore è rifinita con intonaco civile tinteggiato in color pesca. L'ingresso principale è costituito da un portoncino in PVC a doppio battente con inserti in vetro satinato, sormontato da un arco a tutto sesto in mattoni. Internamente, l'unità è stata oggetto di interventi di parziale ristrutturazione/manutenzione. La zona giorno di mq 18,23 è costituita da un'ambiente unico che funge da ingresso-soggiorno con angolo cottura a vista. La cucina è dotata di piano a induzione e rivestimento murale in piastrelle ceramiche decorate; la camera da letto di mq 10,65 è composta da un locale di discrete dimensioni privo di finestre; da questo vano si accede ad altro vano sottoposto rispetto al resto dell'immobile tramite una piccola apertura ad arco, che appare allo stato grezzo e utilizzata come deposito. Dalla camera da letto si accede al bagno di mq 4,38 anch'esso privo di finestre e completo di sanitari (vaso, bidet, lavabo) e box doccia. Le finiture sono in ceramica bicolore con fascia decorativa. In gran parte dell'immobile è posato un pavimento in gres porcellanato effetto legno, ad eccezione del bagno dove sono presenti piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro. Si riscontrano soffitti caratterizzati da volte a botte o a vela, tipiche dell'architettura d'epoca. In diversi ambienti (ingresso e zona giorno) sono presenti pannellature decorative a rilievo con motivo geometrico applicate a scopo estetico mentre non sono presenti finestre esterne, infatti l'unica fonte di luce naturale è costituita dalla porta di ingresso mentre le porte interne sono in legno tamburato di moderna fattura. Per quanto riguarda l'impianto idrico-sanitario, l'erogazione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico ad accumulo installato a vista nel bagno. Non si rileva invece un sistema di riscaldamento standard si rileva l'utilizzo di termoconvettori elettrici mobili. E' presente l'impianto elettrico. L'immobile composto dalla particella 96 subalterno 10 e dalla particella 93 subalterno 6 (u.i. graffata) confina a nord con proprietà Basile e proprietà Molle, a est con proprietà Beatrice, a sud con strada pubblica via Canfora, a ovest con strada pubblica vico Pozzi e altra proprietà indicata con particella 94, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 33, particella 96 subalterno 10, cat. A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 187,22 e particella 93 subalterno 6 (u.i. graffata).

QUESITO 4

Calcolo totale della superficie commerciale dell'immobile (mq):
Foglio 33, particella 96, subalterno 10, cat. A/4 e particella 93 subalterno 6 (u.i. graffata):

tabella 1

Superfici calcolate	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
PIANO TERRA			
Unità abitativa	66,24	100%	66,24
Vano scala tra deposito e camera	1,11	25%	0,33
		Superficie commerciale totale mq	**66,57**

Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 1° semestre 2025, per la zona centrale B1, i valori riportati per abitazioni residenziali oscillano da €/mq 400,00 ad €/mq 600,00.

tabella 2

Valori di mercato rilevati per abitazioni civili	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	€. 400,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	€. 600,00
Valore medio di mercato unitario al mq	**€. 500,00**

Il c.t.u. considerando il parametro relativo all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive ed alla tipologia delle finiture dell'immobile determina quanto segue per la stima degli immobili:

Determinazione del valore di stima (metodo valori OMI)

superficie commerciale mq (tab.1) x valore di mercato €/mq (tab.2) 66,57 mq x 500,00 €/mq = **€ 33.285,00**

In base a tali calcoli ne consegue che il più probabile valore di stima del bene immobile secondo il metodo di stima valori OMI sia pari ad **€ 33.285,00**

Determinazione del valore di stima (consultazione valori su sito www.borsino immobiliare.it)

tabella 3

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro **347**	Euro **467**	Euro **588**

Le ricerche effettuate tramite il servizio online www.borsinoimmobiliare.it per la zona centrale del comune di Biccari (Fg) e precisamente via Canfora hanno dato come risultato un valore medio pari ad €/mq 467,00 per la stima di un'abitazione residenziale. Pertanto, secondo il valore medio di stima desunto dal sito www.borsinoimmobiliare.it avremo:

superficie commerciale (tab.1) x valore di mercato €/m² (tab.3)
66,57 m² x 467,00 €/m² = **€ 31.088,19**

In base a tali calcoli ne consegue che il più probabile valore di stima del bene immobile secondo il metodo di stima attraverso la consultazione dei valori di mercato sul sito www.borsinoimmobiliare.it sia pari ad **€ 31.088,19**

Determinazione del valore medio di stima:

Alla luce di quanto esposto sopra, si dà atto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con procedura di stima secondo i valori OMI e con procedura di consultazione dei valori di mercato su www.borsinoimmobiliare.it, si ha:

a) valore metodo consultazione OMI ..... **€ 33.285,00+**
b) valore metodo consultazione sito www.borsinoimmobiliare.it ..... **€ 31.088,19=**
€ 64.373,19

(prezzo medio) € 64.373,19 / 2 = € 32.186,59

Valore medio di stima ..... € 32.186,59

QUESITO 4 bis

Al fine di fornire una rappresentazione analitica e trasparente della consistenza immobiliare, si specificano in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

UNITA' ABITATIVA			
Descrizione	**Incidenza**	**Annotazioni**	**Mq**
PIANO PRIMO			
Superficie utile calpestabile	100%	-	**44,12**
Vano scala	25%	*sup. calc. per vano scala*	**0,33**
Muri perimetrali esterni	100%	spessore 85 cm	**2,51**
Muri perimetrali esterni	100%	spessore 40 cm	**1,43**
Muri perimetrali esterni	100%	spessore 25 cm	**0,53**
Muri perimetrali esterni di confine	50%	Spessore medio 12 cm	**0,33**
Muri perimetrali esterni di confine	100%	spessore 80 cm	**3,72**
Muri perimetrali esterni di confine	100%	spessore medio 100 cm	**2,06**
Muri perimetrali esterni di confine	100%	Spessore medio 65 cm	**2,67**
Muri perimetrali esterni di confine	100%	Spessore medio 55 cm	**2,09**
Muri perimetrali esterni di confine	100%	Spessore medio 100 cm	**2,72**
Muri interni	100%	Spessore 100 cm	**2,58**
Muri interni	100%	spessore 90 cm	**1,19**
Muri interni	100%	spessore 10 cm	**0,29**
TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE			**66,57**

QUESITO 5

Il sig. [redacted] nato a Biccari (FG) il 18/03/1971, codice fiscale [redacted] risulta proprietario per la quota 1/1. Ad esso è pervenuta come appresso specificato:

- atto notarile pubblico di compravendita a rogito del dott. Renato Di Biase, notaio in Torremaggiore del 14/12/2000 rep. 36141 e trascritto presso l'agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 02/01/2001 al n. 3 di formalità *(allegato n°9)*.

QUESITO 6

Il fabbricato nel quale è situato l'immobile oggetto del pignoramento è ubicato nel centro abitato del comune di Biccari (Fg) e precisamente in via Canfora n°9. L'immobile è costituito da un'abitazione civile al piano terra con accesso dalla suddetta via. Esso è stato realizzato negli anni antecedenti il 1967. All'abitazione si accede attraverso una porta direttamente da via Canfora. Nello specifico si rileva quanto segue:

- Appartamento a civile abitazione
  censito al N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 33, particella 96 subalterno 10, cat. A/4, classe 3 consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq 59,00, totale escluse aree scoperte mq 59,00, rendita € 187,22. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 66,57.
- U.I. graffata
  censito al N.C.E.U. della provincia di Foggia al foglio 33, particella 93 subalterno 6.

L'immobile composto dalla particella 96 subalterno 10 e dalla particella 93 subalterno 6 (u.i. graffata) confina a nord con proprietà [redacted] proprietà [redacted], a est con proprietà [redacted], a sud con strada pubblica via Canfora, a ovest con strada pubblica vico Pozzi e altra proprietà indicata con particella 94, salvo altri.

QUESITO 7

Il bene immobile di proprietà del sig. [redacted] non è concesso in locazione a terzi ma è in uso dallo stesso.

QUESITO 8

Il bene oggetto del pignoramento non è costituito in condominio.

QUESITO 9

Per il bene oggetto della presente perizia di stima non risultano vincoli e/o oneri di alcun tipo e natura, oltre alle formalità pregiudizievoli già riportate.

QUESITO 10

In adempimento al quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione in merito alla verifica della regolarità urbanistica ed edilizia del fabbricato oggetto di pignoramento, si espone quanto segue: al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto ha esperito formale indagine presso l'ufficio tecnico del comune di Biccari (FG); dalle ricerche effettuate dal tecnico dell'ufficio presso gli archivi comunali non è emersa alcuna documentazione tecnica, licenza edilizia o titolo abilitativo originario che possa documentare la planimetria e lo stato di progetto del fabbricato, né risultano istanze successive relative a varianti, sanatorie o condoni.
Mancando un titolo abilitativo originario corredato da elaborati grafici approvati dall'Ente, risulta oggettivamente impossibile effettuare un raffronto tecnico tra uno "stato di progetto assentito" e l'attuale stato di fatto dei luoghi. Di conseguenza, lo scrivente c.t.u. è impossibilitato ad attestare la precisa conformità edilizia ed urbanistica per quanto riguarda la sagoma, le altezze e l'esatta distribuzione degli spazi interni.
Tuttavia, ai fini del trasferimento immobiliare e della validità della futura vendita in sede di esecuzione forzata, si rileva che l'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del comune di Biccari; pertanto, sulla base delle caratteristiche costruttive e tipologiche del fabbricato (spessori murari, tecniche di realizzazione, ecc.), dei rilievi effettuati, nonché dei riscontri sulle mappe catastali, il fabbricato può dirsi essere stato costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 e che, in epoche successive a tale data, non risultano presso l'ufficio tecnico comunale titoli abilitativi per opere edilizie tali da richiedere il rilascio di concessione/permesso di costruire o altri titoli abilitativi in sanatoria.
Si fa presente comunque che l'ufficio tecnico ha accertato l'esistenza di alcune pratiche edilizie che il sottoscritto c.t.u. ha potuto riscontrare non riferirsi al suddetto bene immobile ma, per correttezza, si riportano di seguito:

- nulla osta esecuzione lavori 409-1968 (riparazione fabbricato terremotato) *(allegato n°10)*;
- nulla osta esecuzione lavori 445-1968 (lavori di riattamento al fabbricato) *(allegato n°11)*.

Gli unici atti inerenti l'immobile oggetto del pignoramento sono:

- comunicazione cambio funzionale prot. n. 1392 del 3.03.2011 *(allegato n°12)*;

- comunicazione cambio funzionale da C/1 ad A/4 prot. n. 7240 del 24.12.2013 *(allegato n°13)*;
- cambio dest. - trasmissione ricevuta di avvenuta presentazione in catasto prot. n. 85 del 09.01.2014 *(allegato n°14)*.

QUESITO 11

Per l'immobile (appartamento per civile abitazione) oggetto della stima è stato redatto dal sottoscritto c.t.u. l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e datato 25/02/2026. Classe energetica: F – 177,05 kWh/m²anno *(allegato n°15)* ed è stato depositato sul portale APE PUGLIA valido fino al 25/02/2036. Inoltre:

a) il bene immobile risulta essere regolarmente accatastato;
b) la planimetria catastale che risulta al foglio 33, particella 93, subalterno 6 e particella 96, subalterno 10 (appartamento per civile abitazione) è conforme a quanto rilevato dal c.t.u. in fase di sopralluogo; tuttavia dalla disamina della visura catastale storica e dalle suddette comunicazioni per cambio funzionale emerge che nel 2006 è stata denunciata una variazione per "Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni" che presuppone la presentazione di un titolo abilitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Biccari (FG), ma che questo non risulta nell'archivio dell'ufficio. Pertanto bisognerà presentare una S.C.I.A. in sanatoria per sanare questa variazione, i cui costi si stimano in circa € 2.000,00 comprensivo di sanzione ed onorario del tecnico incluse le spese, l'iva e la cassa previdenziale;
c) il fabbricato, del quale fa parte l'immobile oggetto della perizia, risulta essere edificato negli anni antecedenti il 1 settembre 1967.
d) il fabbricato così come si presenta attualmente non rileva difformità planimetriche e di prospetto in virtù di quanto scritto in risposta al quesito 10;
e) non sono presenti opere abusive in virtù di quanto scritto in risposta al quesito 10;
f) il fabbricato non rientra nell'edilizia convenzionata.

QUESITO 12

Il bene non fa parte degli immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

<u>Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall' Ill.mo G.E.</u>

Foggia, 26/02/2026 con ossequi il C.T.U.
(arch. Michele Del Priore)

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO
IDENTIFICAZIONE E UBICAZIONE: **Indirizzo**: Biccari (FG), via Canfora n°9 (centro abitato). **Tipologia**: abitazione civile indipendente a piano terra. **Accesso**: ingresso indipendente da strada pubblica tramite portoncino. DATI CATASTALI: **Riferimenti**: N.C.E.U. Foggia, Foglio 33, Particella 96, Subalterno 10. N.C.E.U. Foggia, Foglio 33, Particella 93, Subalterno 6 (U.I. graffata). **Categoria**: A/4 (Abitazione di tipo popolare). **Consistenza**: 2,5 vani. **Rendita Catastale**: € 187,22. COMPOSIZIONE INTERNA: L'immobile si sviluppa su un unico livello p.t. PIANO TERRA (zona giorno - zona notte) **Soggiorno-Cucina**: ambiente di 18,23 mq., unico vano ad essere illuminato con luce naturale e diretta dalla porta a vetro che costituisce l'ingresso all'immobile. **Camere**: una camera da letto di 10,65 mq. privo di finestre. **Servizi**: un piccolo bagno di 4,38 mq ed un ripostiglio/deposito 10,86mq. privi di finestre. **Finiture**: pavimenti in gres effetto parquet in tutto l'immobile ad esclusione del ripostiglio/deposito che presenta un pavimento ceramico cm 20x20 di colore scuro ed il resto delle pareti sono in listelli di mattoncini come le volte; i rivestimenti del bagno sono in ceramica cm 25x25 di colore chiaro. E' presente un unico infisso con telaio in PVC doppio vetro non a taglio termico costituito dalla porta di ingresso a vetro con pannellature in PVC per oscurare gli ambienti. VALORE DI STIMA: € 32.186,59 SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE: mq 66,57 CLASSE ENERGETICA: F - 177,05 kWh/m²a

ELENCO ALLEGATI

Allegato n°1 - Planimetrie catastali degli immobili.
Allegato n°2 - Visura catastale storica degli immobili.
Allegato n°3 - Rilievo metrico.
Allegato n°4 - Rilievo fotografico.
Allegato n°5 - Verbale di sopralluogo.
Allegato n°6 - Richiesta documentazione tecnica.
Allegato n°7 - Richiesta estratto di matrimonio.
Allegato n°8 - Certificato di stato libero.
Allegato n°9 - Atto notarile di compravendita.
Allegato n°10 - Nulla osta esecuzione lavori 409-1968.
Allegato n°11 - Nulla osta esecuzione lavori 445-1968.
Allegato n°12 - Comunicazione cambio funzionale prot. n. 1392 del 3.03.2011.
Allegato n°13 - Comunicazione cambio funzionale da C/1 ad A/4 prot. n. 7240 del 24.12.2013.
Allegato n°14 - Cambio dest. - trasmissione ricevuta di avvenuta presentazione in catasto prot. n. 85 del 09.01.2014.
Allegato n°15 - Attestato di prestazione energetica.
Allegato n°16 - Ricevute attestazione inoltro perizia alle parti.