

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 92/2024 R.G. Es.

promossa da:

FINO 1 SECURITISATION SRL

Avv. Luca Erroi

Contro



Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa T. Barile

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



A - PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Maddalena ROLLO**, con studio tecnico sito in Lesina (FG) alla via S. Pertini n.15, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Milano al n.18325 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 02/07/2025 è stata nominata dal Giudice dott. M. Palagano, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 92/2024 R.G. Es. promossa da:

FINO 1 SECURITISATION SRL (C.F. 09966380967) sede di Milano, elettivamente domiciliata in Lecce (LE), in via S. Trinchese n.63 presso lo studio dell'avv. Luca Erroi, che la rappresenta e difende;

contro

Il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale. In data 10/01/2026 veniva chiesta proroga per il deposito dell'elaborato peritale in quanto in attesa di documentazione integrativa da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Lesina. In data 12/01/2026 veniva concessa proroga di 30 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1 - 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 del 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 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 contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**
- 1 - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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'immobile²;

- 1 - **quater** 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;*
- 1 - **quinquies** 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;*
- 2 - alla 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** 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;*
- 3 - 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 dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4 - alla stima dei beni³ 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 vicoli 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** *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;*
- 5 -** *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;*
- 6 -** *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7 -** *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando 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 -** *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9 -** *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;*
- 10 -** *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;

- 11 -** 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 necessario;

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 1/09/1967, 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 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 a 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 dei regolamenti locali;

- 12 -** *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;*

NOTE: 1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.



B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver effettuato il sopralluogo dei beni eseguiti (All. A – Verbale di sopralluogo), ovvero:

IMMOBILE A:

Appartamento ubicato nel Comune di Lesina (FG), sito al piano 3 dello stabile in viale Marte n.21, località Marina di Lesina (FG);

Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, presso:

- Agenzia del Territorio di Foggia;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Stornarella (FG);
- Ufficio Tecnico del Comune di Lesina (FG);

Sante quanto sopra, la sottoscritta procedeva alla redazione della presente relazione.

C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

IMMOBILE A:

Appartamento ubicato nel Comune di Lesina (FG), sito al piano 3 dello stabile, in viale Marte n.21;

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

- al Foglio 1, particella 1827, subalterno 23, cat. A/3, vani 3

Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

D - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1:

La Certificazione Notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2, del c.p.c. redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone, riporta **iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro**, relative al bene pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (04/04/2024), di cui si fornisce un elenco di formalità al 04/04/2024:

- **Atto di compravendita** trascritto il 24/07/1990 ai nn.6045/46694 a favore di [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED]) per la quota ciascuno di ½ in regime di comunione dei beni, e contro la società R.C.M. di Ricciardi Biagio e C. S.a.s. sede di Lesina C.F. 01283150710, nascente da atto a rogito del notaio Augelli Michele del 12/07/1990 rep.nn.8964/1903;
- **Atto di compravendita** trascritto il 21/05/2015 ai nn.3833/3111 a favore di



██████████ (nato a ██████████) per la quota di 1/1 di proprietà, e contro ██████████ (nato a ██████████) e ██████████ (nata a ██████████) ciascuno per la quota ciascuno di 1/2 i quali si riservano per se l'intero diritto di abitazione, nascente da atto a rogito del notaio Pascucci Fabrizio di Cerignola del 18/05/2015 rep.nn.18126/10861;

N.B. A margine risultano: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N.311 DEL 07/05/2021 DERIVANTE DA INEFFICIACIA TOTALE.

- **Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive**, iscritta in data 01/10/2009 ai nn.9862/1638 a favore di EQUITALIA ETR SPA sede di Foggia (C.F. 12158250154), domicilio ipotecario eletto in via Portogallo n.10, contro ██████████ (nato a ██████████), nascente da ipoteca legale emessa da Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 28/09/2009 rep.n.90067/2009, per capitale di €10.246,74 per un totale di €20.493,48;
- **Domanda giudiziale** trascritta il 27/02/2017 ai nn.1605/1312 a favore di UNICREDIT S.p.A. sede di Roma (C.F. 00348170101), contro ██████████ (nato a ██████████), ██████████ (nato a ██████████) e ██████████ (nata a ██████████), nascente da Dichiarazione di nullità di atti del 15/02/2017 rep.n.1672/2017 emesso da Tribunale di Foggia;
- **Domanda giudiziale** trascritta il 07/03/2018 ai nn.1988/1593 a favore di UNICREDIT S.p.A. sede di Roma (C.F. 00348170101), contro ██████████ (nato a ██████████), ██████████ (nato a ██████████) e ██████████ (nata a ██████████), nascente da Revoca atti soggetti a trascrizione del 24/11/2017 rep.n.2081/2017 emesso da Tribunale di Foggia;
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 04/04/2024 ai nn.3371/2886 a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL sede di Milano (C.F. 09966380967) contro ██████████ (nato a ██████████), nascente da atto del Tribunale di Foggia del 25/03/2024 rep.n.1388/2024.

Quesito n.1-bis:

In base alla documentazione agli atti, si riportano nel prosieguo le **vicende traslative** degli immobili pignorati che si riferiscono al periodo precedente rispetto al ventennio anteriore al pignoramento:

Dal 04/04/2024 al 21/05/2015:

Il bene in oggetto è pervenuto a ██████████ da ██████████ (nato a



██████████) e ██████████ (nata a ██████████ il 28/06/1960) ciascuno per la quota ciascuno di 1/2 i quali si riservano per se l'intero diritto di abitazione, con **Atto di compravendita** a rogito del notaio Pascucci Fabrizio di Cerignola del 18/05/2015 rep.nn.18126/10861 trascritto il 21/05/2015 ai nn.3833/3111;

Dal 21/05/2015 al 24/07/1990:

Il bene in oggetto è pervenuto a ██████████ (nato a ██████████) e ██████████ (nata a ██████████) ciascuno per la quota ciascuno di 1/2 in regime di comunione legale dei beni, dalla società R.C.M. di Ricciardi Biagio e C. S.a.s. sede di Lesina C.F. 01283150710, con **Atto di compravendita** a rogito del notaio Augelli Michele del 12/07/1990 rep.nn.8964/1903 trascritto il 24/07/1990 ai nn.6045/46694.

Quesito n.1-ter:

I dati catastali del bene *IMMOBILE A* corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ovvero risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Lesina (FG) al **Fg. 1, p.lla 1827, sub.23, Categoria A/3**. Per quanto concerne la localizzazione l'immobile è ubicato in viale Marte al civico n.33 e non al civico n.21 come riportato nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento e nell'atto di pignoramento.

Quesito n.1-quater:

Il bene staggito non risulta essere gravati da altre procedure esecutive in essere diverse da quelle riportate nella certificazione notarile in atti, come risulta altresì dalle ispezioni ipotecarie aggiornate (All. B).

Quesito n.1-quinqies:

Il sig. ██████████, nato a ██████████ è residente in ██████████ in via ██████████, come risulta da certificato storico di residenza (All.C) rilasciato dal Comune di ██████████.

Inoltre dall'estratto dell'atto di matrimonio prodotto dal CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di ██████████ (All.C) risulta che:

- Il sig. ██████████ nato a ██████████, il giorno ██████████ in ██████████ (FG), ha contratto matrimonio con la sig.ra ██████████ nata a ██████████, come risulta dal Registro degli Atti di Matrimonio Anno 2022 Numero 15 Parte II Serie C – Ufficio 1

Annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il



regime della separazione dei beni.

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

Appartamento ubicato al piano 3 dello stabile, sito in Lesina (FG) in viale Marte n.33, località Marina di Lesina.

Il bene è individuato in atti al Catasto Fabbricati del Comune di Lesina (FG) come di seguito, (All.D – Visura catastale storica):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
1	1827	23		A/3	3	3	48 m ² Totale escluse aree scoperte: 36 m ²	€ 232,41
Indirizzo:		viale Marte n.33 – interno 20 - piano 3						
Proprietà:		[redacted] nato a [redacted] – proprietà per 1/1 [redacted] nato a [redacted] Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni [redacted] nata a [redacted] Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni						
Dati derivanti da:		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/04/2025 Pratica n. FG0063717 in atti dal 11/04/2025 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 63717.1/2025) Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/07/1990 in atti dal 22/10/1990 COMPRAVENDITA (n. 267.1/1990) CLASSAMENTO AUTOMATICO del 16/06/1989 in atti dal 18/09/1990 (n. 121/1989)						

L'appartamento ha accesso al terzo piano dal vano scale condominiale e confina con altre proprietà (subb.22-24), e con vano scala condominiale. L'unità immobiliare, come rappresentato nella planimetria catastale estratta, è caratterizzata al piano terzo da due vani principali, un bagno, un terrazzo e un balcone.

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso della visura catastale storica, degli estratti della planimetria catastale e della mappa catastale, ha riscontrato che confini e localizzazione dell'immobile pignorato è conforme alla planimetria catastale depositata (All.E) e alle risultanze nell'atto di pignoramento, fatta eccezione per il numero civico che è il n.33 e non il n.21 come riscontrato nella documentazione in atti.

Quesito n.2-bis:

Per l'esatta individuazione del bene staggito, si allegano alla presente relazione lo stralcio di mappa catastale con l'individuazione della particella riguardante il bene, l'ortofoto con l'individuazione dell'immobile e la sovrapposizione dell'ortofoto con



mappa catastale, reperiti sullo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia-consultazione cartografica (All. F)

Quesito n.3:

Il bene denominato 'IMMOBILE A', oggetto della presente relazione, è collocato all'interno di uno stabile ubicato nel Comune di Lesina (FG) in località Marina di Lesina, in viale Marte n.33, al piano terzo, la cui edificazione è stata autorizzata con Licenza edilizia n.87 del 26/09/1988 e successiva concessione in variante del 22/07/1989 rilasciate dal Comune di Lesina. Il fabbricato è situato in un contesto periferico rispetto al centro della città di Lesina ma centrale rispetto al contesto balneare, si tratta infatti di una zona vicina al mare agli stabilimenti balneari.

Il fabbricato è costituito da complessivi tre piani fuori terra, ha prospetti intonacati e copertura piana. L'accesso al condominio avviene mediante un primo cancello posto su strada che conduce ad un secondo portone di ingresso. Le finiture esterne del fabbricato sono in buono stato manutentivo; all'interno il condominio è privo di ascensore.

L'abitazione al piano terzo ha accesso dal vano scala condominiale mediante un cancello che conduce al terrazzo di pertinenza; qui vi è l'ingresso dell'abitazione. L'appartamento presenta una distribuzione interna conforme rispetto alla planimetria catastale estratta (All.E) e si compone di un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto e un balcone, oltre al summenzionato terrazzo (All.G - Rilievo dello stato di fatto). Tutte le stanze sono aerate e illuminate da finestre (bagno e camera) e porta finestra (soggiorno). L'appartamento ha una altezza utile interna di 2,80 m. Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore chiaro in tutti i vani e di un rivestimento sia all'interno del bagno, sia in corrispondenza dell'angolo cottura.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono in pvc con tapparelle in pvc. In generale l'appartamento ha finiture e stato manutentivo sufficienti (All.H - Rilievo Fotografico). L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-fognante sottotraccia allacciati alla rete cittadina; è invece sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è affidata a un boiler elettrico posizionato nel servizio igienico. Per gli impianti non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di Conformità. Dal sopralluogo effettuato, e in considerazione della disamina della documentazione tecnico-urbanistica rilasciata dal Comune di Lesina, risulta la conformità planimetrica tra stato rilevato e stato di progetto.

Quesito n.4:

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di



trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il **comparativo** basato *sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili*, offerti sul mercato locale; nello specifico si adopera il procedimento **sintetico per valori unitari**, al fine di colmare la scarsità di beni simili presenti sul mercato; tale valore unitario di confronto è la superficie espressa in mq. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

Il CTU, dopo aver condotto ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari di zona, e consultato i valori riportati da il Borsino Immobiliare e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All.I), ritiene congruo assumere il valore di mercato di seguito riportato.

IMMOBILE A:

(1) Valore di mercato al mq = 750,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 48,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 750,00 €/mq x 48,00 mq = 36.000,00€

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerando che lo stesso versa in un buono stato manutentivo, si ritiene che il valore di mercato applicato tiene già conto dei seguenti aspetti: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento saranno a carico esclusivo dell'acquirente;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Prezzo base IMMOBILE A = € 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)

Quesito n.4-bis:

Per il calcolo del valore di mercato del compendio pignorato ci si è riferiti alla banca dati delle quotazioni immobiliari stabilite dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) per l'ultimo semestre/annualità disponibile, determinati secondo il principio adottato che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a



destinazione ordinaria. L'immobile di stima è compreso nella categoria abitazioni di tipo economico. La sua superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- o della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- o della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto, box);

La misurazione della superficie considera:

- *Vani principali e accessori diretti per abitazioni*

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre gli eventuali muri in comunione tra due diverse proprietà sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; a questi si applicano i coefficienti di omogeneizzazione per cui la superficie va computata nella misura del 30% fino a 25 mq, e nella misura del 10% oltre i 25 mq, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Di seguito si definisce:

Superficie netta: si intende la superficie calpestabile interna al netto quindi dei muri esterni e interni;

Superficie commerciale vendibile: si intende la superficie calcolata come sopra.

IMMOBILE A - Stato di consistenza:

	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza int.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
1	Disimpegno	Mq 1,54	Mt 2,80	1,00	
2	Soggiorno/AC	Mq 15,06	Mt 3,00	1,00	
3	Camera 1	Mq 10,08	Mt 3,00	1,00	
4	Bagno	Mq 2,94	Mt 3,00	1,00	
8	Balcone	Mq 15,20		0,30	Mq 4,56
9	Terrazzo	Mq 53,00		0,3-0,1	Mq 10,03

Si considera la Superficie commerciale vendibile come da superficie catastale pari a **mq 48,00.**

Quesito n.5:



Il bene oggetto della presente relazione non rientra nel caso di “*pignoramento di bene indiviso*”, infatti è stata pignorata l'intera quota della proprietà, pertanto **l'immobile verrà venduto per l'intera proprietà 1/1.**

Quesito n.6:

Data la consistenza del compendio pignorato, si prevede la formazione di un solo lotto, **LOTTO UNICO** coincidente con l'**IMMOBILE A**.

LOTTO UNICO ('IMMOBILE A')

Ubicazione: **Appartamento** ubicato al piano 3 dello stabile sito in Lesina (FG) in viale Marte n.33.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lesina (FG) al **Foglio 1, particella 1827, subalterno 23**, Categoria A/3, Classe 3, vani 3, superficie catastale totale mq 48 (escluse aree scoperte mq 36), Rendita Euro 232,41 – viale Marte n.33, interno 20, piano 3.

Intestati: Proprietà per 1/1 [REDACTED] (All.D)

Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

Abitazione 1/2 in regime di separazione dei beni di [REDACTED]

Consistenza: L'appartamento ha una consistenza catastale di 3 vani, una superficie netta calpestabile rilevata di circa mq 29,62 oltre alla superficie da omogeneizzare del del balcone e del terrazzo. La superficie commerciale è di 48 mq.

Prezzo base: **€ 36.000,00** (Euro trentaseimila/00)

Quesito n.7:

L'unità immobiliare al piano terzo (**IMMOBILE A**), alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità del debitore. In modo particolare il sig. [REDACTED], padre del debitore, è convenuto in sede di sopralluogo per consentire l'accesso della scrivente e del custode giudiziario.

Quesito n.8:

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni

Dalle indagini svolte non è stata riscontrata l'esistenza di domande giudiziali e/o trascrizioni oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati atti di asservimento.

Esistenza di diritti reali

L'immobile non è gravato da formalità, vincoli e oneri di natura condominiale, in quanto non vi è condominio costituito.



Quesito n.9:

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni:

Non vi sono iscrizioni a carico del debitore aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

Pignoramenti:

Non vi sono pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto sopra elencato, ovvero:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 04/04/2024 ai nn.3371/2886 a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL sede di Milano (C.F. 09966380967) contro [REDACTED] (nato a [REDACTED]), nascente da atto del Tribunale di Foggia del 25/03/2024 rep.n.1388/2024.

Quesito n.10:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lesina (All.J – Documentazione tecnica), risultano:

- **Concessione edilizia n.87 del 26/09/1988;**
- **Concessione edilizia in variante n.45 del 22/07/1989;**
- **Certificato di abitabilità/agibilità del 23/04/1991;**
- **Certificato di idoneità sanitaria del 11/04/1991** rilasciato dall'U.S.L. "Foggia 2" – Servizio di igiene e sanità pubblica;
- **Collaudo statico del 19/07/1989** a firma dell'ing. Vincenzo Boncristino;
- **Comunicazione di inizio lavori del 21/11/1988;**
- **Comunicazione di fine lavori del 24/07/1989.**

Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

L'appartamento ('IMMOBILE A') è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'attestato. Nello specifico per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, conforme alla normativa in materia d.lgs. 192/05 s.m.i. e agli aggiornamenti normativi, art. 12 del D.L. 63/2013, norme UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2, si è fatto riferimento al calcolo del volume lordo riscaldato residenziale, della superficie disperdente, di tutti i relativi dati di input necessari all'intera unità abitativa.

L'appartamento, non dotato di impianto di riscaldamento, risulta classificato in **Classe Energetica "G"** (All. K – Attestato di prestazione energetica).

a) Accertamento del regolare accatastamento:



Il bene staggito risulta regolarmente accatastato e individuato al NCEU del Comune di Lesina (FG) al:

- **Fg 1, p.lla 1827, sub. 23, cat. A/3, interno 20, piano terzo - (IMMOBILE A);**
b) Verifica della conformità tra rilievo e planimetrie catastali:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata la conformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale (All. E – Planimetria catastale *IMMOBILE A*).

- c) Accertamento dell'epoca di costruzione:**

Il bene staggito è collocato al piano terzo di un fabbricato realizzato alla fine degli anni '80 con **Concessione edilizia n.87/88 e successiva variante n.45/89** rilasciata dal Comune di Lesina (All.J – Documentazione tecnica).

- d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:**

Il bene staggito in oggetto fa parte di un fabbricato costruito alla fine degli anni '80 con **Concessione edilizia n.87/88 e successiva variante n.45/89** rilasciate dal Comune di Lesina (All.J – Documentazione tecnica). Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico, sono stati reperiti il **certificato di agibilità del 23/04/1991** e Certificato di idoneità sanitaria del 11/04/1991 rilasciato dalla U.S.L. "Foggia 2 " – Servizio igiene e sanità pubblica.

- e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:**

Il bene staggito è stato costruito con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Lesina.

- f) Accertamento della proprietà del suolo nel caso di edilizia convenzionata:**

Il bene staggito non ricade nel caso di edilizia convenzionata.

Quesito n.12:

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto art.1-*quater* della Legge 18/12/2008 n.199.

D - TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO – IMMOBILE A

Tipologia	Appartamento ubicato al piano 3 dello stabile sito in Lesina (FG) in viale Marte n.33, località Marina di Lesina.
Comune di ubicazione	Lesina (FG)
Indirizzo	Viale Marte n.33
Confini	L'appartamento al terzo piano confina con altre proprietà (subb.22 e 24), inoltre ha affacci interni.
Estensione	Superficie commerciale vendibile mq 48
Dati Catastali	Foglio 1, particella 1827, subalterno 23 , Categoria A/3, Classe 3, vani 3, superficie catastale totale mq 48



	(escluse aree scoperte mq 36), Rendita Euro 232,41 – viale Marte n.33, interno 20, piano 3.
Attuali proprietari	██████████ – proprietà per 1/1 Diritto di abitazione 1/2 ██████████ Diritto di abitazione 1/2 ██████████
Titolo di provenienza	Atto di compravendita trascritto il 24/07/1990 ai nn.6045/46694 a favore di ██████████ (nato a ██████████) e ██████████ (nata a ██████████) per la quota ciascuno di ½ in regime di comunione dei beni, e contro la società R.C.M. di Ricciardi Biagio e C. S.a.s. sede di Lesina C.F. 01283150710, nascente da atto a rogito del notaio Augelli Michele del 12/07/1990 rep.nn.8964/1903; Atto di compravendita trascritto il 21/05/2015 ai nn.3833/3111 a favore di ██████████ (nato a ██████████) per la quota di 1/1 di proprietà, e contro ██████████ ██████████ ██████████ (nato a ██████████ ██████████) e ██████████ (nata a ██████████ ██████████) ciascuno per la quota ciascuno di 1/2 i quali si riservano per se l'intero diritto di abitazione, nascente da atto a rogito del notaio Pascucci Fabrizio di Cerignola del 18/05/2015 rep.nn.18126/10861; N.B. A margine risultano: ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N.311 DEL 07/05/2021 DERIVANTE DA INEFFICIACIA TOTALE.
Stato di comproprietà	Debitore: ██████████ – proprietà per 1/1 Diritto di abitazione 1/2 ██████████ Diritto di abitazione 1/2 ██████████
Iscrizioni e trascrizioni	<u>Ipoteca legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e successive</u> , iscritta in data 01/10/2009 ai nn.9862/1638 a favore di EQUITALIA ETR SPA sede di Foggia (C.F. 12158250154), domicilio ipotecario eletto in via Portogallo n.10, contro ██████████ ██████████ (nato a ██████████ ██████████), nascente da ipoteca legale emessa da Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 28/09/2009 rep.n.90067/2009, per capitale di



	€10.246,74 per un totale di €20.493,48; <u>Domanda giudiziale</u> trascritta il 27/02/2017 ai nn.1605/1312 a favore di UNICREDIT S.p.A. sede di Roma (C.F. 00348170101), contro [REDACTED] (nato a [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED]), nascente da Dichiarazione di nullità di atti del 15/02/2017 rep.n.1672/2017 emesso da Tribunale di Foggia; <u>Domanda giudiziale</u> trascritta il 07/03/2018 ai nn.1988/1593 a favore di UNICREDIT S.p.A. sede di Roma (C.F. 00348170101), contro [REDACTED] (nato a [REDACTED]), [REDACTED] (nato a [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a [REDACTED]), nascente da Revoca atti soggetti a trascrizione del 24/11/2017 rep.n.2081/2017 emesso da Tribunale di Foggia; <u>Verbale di pignoramento immobiliare</u> trascritto il 04/04/2024 ai nn.3371/2886 a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL sede di Milano (C.F. 09966380967) contro [REDACTED] (nato a [REDACTED] [REDACTED]), nascente da atto del Tribunale di Foggia del 25/03/2024 rep.n.1388/2024.
Stato di occupazione	Nella disponibilità del debitori e degli aventi diritto di abitazione sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]
Regolarità edilizio-urbanistica	Concessione edilizia n.87 del 26/09/1988; Concessione edilizia in variante n.45 del 22/07/1989; Collaudo statico del 19/07/1989 a firma dell'ing. Vincenzo Boncristino; Comunicazione di inizio lavori del 21/11/1988; Comunicazione di fine lavori del 24/07/1989.
Conformità catastale	Conformità rispetto alla planimetria catastale ultima in atti del 16/06/1989
Abitabilità	Certificato di abitabilità/agibilità del 23/04/1991; Certificato di idoneità sanitaria del 11/04/1991 rilasciato dall'U.S.L. "Foggia 2" – Servizio di igiene e



	sanità pubblica;
Valore a base d'asta	€ 36.000,00 (Euro trentaseimila/00)

La sottoscritta CTU, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte e di n. 17 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Allegato C: Certificato di matrimonio e di residenza;
- Allegato D: Visura catastale storica;
- Allegato E: Planimetria catastale;
- Allegato F: Ortofoto
 - F.1: Catasto;
 - F.2 Catasto con ortofoto;
- Allegato G: Rilievo dello stato di fatto;
- Allegato H: Rilievo fotografico;
- Allegato I: Estratto quotazioni immobiliari
 - I.1: Osservatorio Mercato Immobiliare –quotazioni;
 - I.2: Borsino Immobiliare;
 - I.3-5: Agenzie immobiliari
- Allegato J: Documentazione tecnica;
- Allegato K: Attestato di prestazione energetica;

Con osservanza

Vieste, 03/02/2026

Il CTU
Arch. Maddalena Rollo


