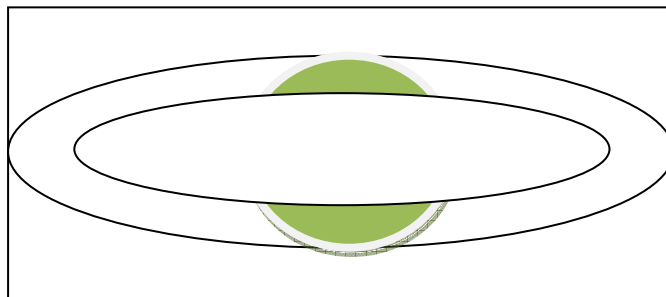




Studio di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 13, 71029 – TROIA (FG)
tel. fax: 0881/970848
cell.: 340-6874604 e 331-6500841
P.I.: 02360290718 – C.F.: FST MHL 68L25 D643A
ing.michelefesta@gmail.com
ing.michelefesta@pec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO:

**Proc. Esec. N. 370/2022 R.G.E. PROMOSSA DA
BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI
contro**

[REDACTED] + 1

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).

G.E.: dott. PATTI Valentina

IL C.T.U.

data: 16/07/2025

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	Pag. 2
---	---------------

□ PREMESSA	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	10
□ RISPOSTE AI QUESITI	10

ELENCO ALLEGATI	Pag. 26
------------------------	----------------



TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 370/2022 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI

CONTRO

[REDACTED] + 1

G.E. – dott.ssa PATTI Valentina

C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del G.E. dott.ssa PATTI Valentina del 29/01/2025, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva n° 370/22 R.G.E. promossa da **BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI** con sede in Parabita (LE), via prov. Per Martino (C.F./Piva: 02848590754), contro la sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
[REDACTED] e [REDACTED]
(P.iva: 03478640711), con sede in Lucera (FG), S.P. 109 per Trioia snc.



La procedura esecutiva in oggetto, interessava anche altri beni immobili in capo alla società fallita [REDACTED] (P.Iva: 03478640711) i quali con decreto del G.E. del 12/10/2023, sono stati stralciati lasciando solo il bene immobile in capo alla sig.ra [REDACTED] prima richiamata.

Pertanto il sottoscritto CTU, veniva invitato a prestare giuramento presso il Tribunale di Foggia in data 05/02/2025.

In data 05/02/2025 il sottoscritto si recava presso il Tribunale di Foggia e alla presenza del GE dott.ssa Patti Valentina, effettuava il giuramento e, nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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 riportare pedissequamente il contenuto), 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 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 *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. *all'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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

***4.** alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 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** 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 portare 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 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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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 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. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei 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 necessaria.

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

- a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 con il 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 su cui 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.

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'aria 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;

12. Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 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.

In data 23/04/2025, il sottoscritto CTU chiedeva una proroga (concessa) al G.E. di 60 giorni sui termini di consegna della Perizia a causa della impossibilità di fare il sopralluogo all'interno dell'immobile pignorato per mancata momentanea disponibilità della parte esecutata.



In data 03/07/2025, il sottoscritto CTU chiedeva una proroga (concessa) al G.E. di 15 giorni sui termini di consegna della Perizia a causa della mancata consegna della documentazione urbanistica richiesta da parte del Comune di Alberona.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto CTU, a seguito concordamento con la parte eseguita [REDACTED], effettuava sopralluogo all'immobile pignorato in data 20/05/2025 in Alberona (FG), via Mancini n. 5, PT.-P1°.

Dopo i saluti di rito, si procedeva ad effettuare un accurato rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Durante il periodo delle operazioni peritali, si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso l'ufficio Tecnico e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Alberona, e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati dal portale PST Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo e all'ispezione del bene oggetto di esecuzione, secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.

Quesito n. 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.

Dopo aver avuto accesso all'immobile pignorato, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva, dove si è riscontrata la presenza anche della documentazione ipocatastale costituita da una relazione notarile per notar Roberto Vinci di Parabita (LE).

Quesito n. 1bis: *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 riportare pedissequamente il contenuto), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Il bene pignorato è rappresentato da:

a) un appartamento per civile abitazione all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, con ingresso indipendente in Alberona (FG), via Mancini n. 5 (erroneamente indicato 7), distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 39, p.IIIa 137 sub. 6** cat. A/4, classe 1^a, Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale mq 88, via Luigi Mancini n. 5, Piano T-1, R.C. € 209,17.

Ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio del bene pignorato.

- L'immobile pignorato, è pervenuto alla parte esecutata in regime di separazione legale dei beni per la quota di 1/1, tramite Atto notarile pubblico a rogito notar Orfina Scrocco di Lucera (FG) del **12/05/2000** rep. 27923, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare il 07/06/2000 al n. 5493 RG e n. 4514 RP



contro i coniugi [REDACTED]
[REDACTED]

Quesito n. 1ter: 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, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene oggetto di questa Procedura Esecutiva, è stato oggetto di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 28/10/2022, rep. 4877/2022 trascritto il 14/11/2022 ai nn. 10819 RG e 8872 RP, a favore del Creditore Procedente BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Parabita (LE), contro la parte eseguita [REDACTED].

I dati catastali attuali del bene pignorato, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sopra indicato.

Quesito n. 1quater: 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.

Da quanto potuto constatare, sul bene oggetto di pignoramento non vi sono altre procedure esecutive aventi ad oggetto lo stesso immobile pignorato.

Quesito n.1quinquies: 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.

Da quanto potuto constatare dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (All. 11), la parte eseguita è coniugata in regime di separazione dei beni.

Quesito n. 2: *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

Il bene pignorato è rappresentato da:

un appartamento per civile abitazione all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, con ingresso indipendente in Alberona (FG), in via Mancini n. 5 (erroneamente indicato 7), distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 39, p.IIIa 137 sub. 6** cat. A/4, classe 1[^], Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale mq 88, via Luigi Mancini n. 5, Piano T-1, R.C. € 209,17.

I confini del bene pignorato sono a Ovest con strada pubblica via Mancini, a Est con strada pubblica via Chiesa e con proprietà Catoia Antonio o suoi eventi causa, salvo altri.

L'immobile è ubicato a piano terra di via Mancini (primo piano di via Chiesa) e a piano primo sempre di via Mancini, ed è composto a piano terra da soggiorno, cucinino e vano pranzo; a piano primo da n. 2 camere da letto e da vano Wc. Inoltre vi è l'accesso al sottotetto non abitabile costituito da un volume tecnico di altezza limitata.

L'immobile è dotato di n. 3 piccoli balconi rispettivamente a piano terra verso via Chiesa, e a piano primo verso via Mancini e verso via Chiesa.

Attualmente il bene pignorato risulta occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] (figlio della sig.ra [REDACTED] - parte eseguita) in forza di



Contratto di Comodato gratuito del 15/09/2021 registrato il 30/09/2021 al n. 521 serie 3
(All. 13), a tempo indeterminato.

Le parti comuni in capo al bene pignorato con la proprietà dell'immobile sottostante ubicato a piano terra di via Chiesa, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono relative al solaio di copertura, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

Quesito n. 2bis: 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.

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulle planimetrie catastali (vedi Allegato n. 4) con individuazione della ubicazione del fabbricato di maggior consistenza di appartenenza del bene pignorato.

Quesito n. 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.



Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione all'interno di uno stabile di maggior consistenza con struttura portante in muratura e solai piani in latero-cemento con copertura a falde inclinate, ubicato a piano terra e piano primo di via Mancini n. 5 (Piano primo e piano secondo di via Chiesa) – Alberona (FG), oltre al volume tecnico del sottotetto.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucinino, vano pranzo a piano terra di via Mancini, e da n. 2 camere da letto e vano bagno a piano primo di via Mancini oltre a n. 3 balconi di cui uno a piano terra di via Mancini n. 5, e gli altri due a piano primo di via Mancini.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alberona, nonché dalla verifica tra la planimetria catastale rintracciata presso l'Agenzia del Territorio e la situazione reale riscontrata, si è potuto constatare che l'appartamento pignorato ha subito delle modifiche interne ed esterne che hanno portato ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche di prospetto a seguito di titolo abilitativo costituito da una DIA (Denuncia Attività Edilizia) del 12/07/2000 prot. 2135, in capo alla parte eseguita [REDACTED] [REDACTED] di cui non sono stati rinvenuti gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia (All. 7).

Per una maggiore chiarezza di quanto appena riportato, si è provveduto ad effettuare una piantina dell'immobile pignorato nella situazione attuale come riscontrata in sede di sopralluogo. (All. 12).

Le parti comuni in capo al bene pignorato con la proprietà del piano terra di via Chiesa, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, sono rappresentati dal solaio di copertura, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

L'appartamento è allo stato finito con rifiniture di tipo economiche e popolari.



Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, quelli interni sono in legno tamburrato; la pavimentazione è gres porcellanato, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile; non esiste il collegamento alla rete di gas metano cittadina.

L'altezza interna netta misurata al piano, è di mt 2,70.

In sede di sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e idraulico, come anche l'agibilità dell'immobile.

La struttura portante dello stabile condominiale di maggior consistenza è in muratura, e per quanto potuto costatare dal sopralluogo, non presenta fessurazioni e problemi di stabilità statica.

Quesito n. 4: *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 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.*

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito da un appartamento per civile abitazione, ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, situato in Alberona (FG), via Mancini n. 5.

Di seguito si elenca l'unico lotto costituito pertanto da:



LOTTO UNICO: Piena proprietà immobiliare in Alberona (FG), di “appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Terra e Piano Primo in un fabbricato di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 39, p.lla 137 sub. 6 categoria A/4, classe 1^a, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale mq 88, PT-P1, via Mancini n. 5 - Rendita Catastale € 209,17 avente superficie netta totale di circa mq 57, oltre a n. 3 balconi di superficie totale pari a circa mq 5, con superficie totale commerciale di circa mq 71”.

Il bene, è occupato dal sig. [REDACTED] (figlio della sig.ra [REDACTED] parte esecutata) in forza di Contratto di Comodato gratuito del 15/09/2021, registrato il 30/09/2021 al n. 521 serie 3 (All. 13), a tempo indeterminato.

STIMA DEI BENI

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso dei beni pignorati, il loro posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

Come si diceva nei precedenti punti, l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Alberona (FG) in zona centrale, ed è allo stato finito in buone condizioni generali.

La richiesta di mercato immobiliare nel comune di Alberona, può essere considerata in genere di tipo scarsa.



STIMA LOTTO UNICO

La superficie totale commerciale dell'appartamento (nella situazione originaria) è di circa **mq 71**.

La superficie commerciale indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente <= 1 determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un min. di 300,00 ad un massimo di 550,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2024 per la zona di ubicazione del bene:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA
Comune: ALBERONA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	500	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,4	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 550,00 (Euro/mq cinquecentocinquanta/00).

Il più probabile valore venale del bene pignorato incluso nel Lotto unico, risulta così determinato quindi:

$$\text{mq } 71 \times \text{€/mq } 550,00 = \text{€ } 39.050,00 \text{ (euro trentanovemilacinquanta/00)}$$

Quesito n. 4bis: 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.

Di seguito si riporta la superficie interna nette, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

LOTTO UNICO: Appartamento Alberona - F. 39, p.III 137 sub. 6 – PT-P1, via Mancini n. 5

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO TERRA				
Appartamento	26,47	32,85	1,00	32,85
Balconi		0,61	0,30	0,18
PIANO PRIMO				
Appartamento	30,09	36,58	1,00	36,58
Balconi		4,24	0,30	1,27
Totale	mq 56,56	mq 74,28		mq 70,88



Quesito n. 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.

Il valore del bene pignorato valutato per l'intero è stato valutato pari a € **39.050,00**. Non si ritiene che il bene possa essere diviso per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Quesito n. 6: alla individuazione e descrizione dei lotti da portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Vista l'ubicazione e la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni del bene pignorato, si è ritenuto opportuno considerare n. 1 lotto formato appunto da:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà immobiliare in Alberona (FG), di “appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Terra e Piano Primo in un fabbricato di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 39, p.lla 137 sub. 6 categoria A/4, classe 1^a, Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale mq 88, PT-P1, via Mancini n. 5 - Rendita Catastale € 209,17 avente superficie netta totale di circa mq 57, oltre a n. 3 balconi di superficie totale pari a circa mq 5, con superficie totale commerciale di circa mq 71”.*

- VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO:

Il valore venale del Lotto UNICO, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

€ 39.050,00 (euro trentanovemilacinquanta/00)

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO: € 39.000,00

(diconsi euro trentanovemilacinquanta/00)



Quesito n. 7: 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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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;

Il bene pignorato incluso nel Lotto UNICO, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo, è occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] parte esecutata) in forza di Contratto di Comodato gratuito del 15/09/2021, registrato il 30/09/2021 al n. 521 serie 3 (All. 13), a tempo indeterminato.

Il canone di affitto mensile idoneo che potrebbe essere considerato come valore probabile da richiedere alla parte occupante, in base alla situazione in cui versa l'immobile allo stato attuale e alla sua ubicazione, è di € 180,00 (euro centoottanta/00).

Quesito n. 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 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;

Dall'esame della documentazione ipocatastale allegata dal Creditore Procedente e dalla visura ipotecaria effettuata dal sottoscritto CTU, sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene come riportato di seguito:



ISCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 12/09/2022 RG 8487 e RP 770, contro la parte eseguita a favore del Creditore Procedente;

TRASCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da **Verbale Pignoramento** Immobiliare del Tribunale di Foggia rep. n. 4877/2022 del 28/10/2022 trascritto il 14/11/2022 RG 10819 e RP 8872 a favore del creditore procedente e contro la parte eseguita avente ad oggetto l'immobile pignorato.

Dall'esame della documentazione rintracciata dal sottoscritto CTU oltre a quella allegata dal Creditore Procedente, non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità dei beni.

Quesito n. 9: *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, non sono emersi altri oneri e vincoli salvo situazioni non a conoscenza.

Quesito n. 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati; =====*

Da quanto potuto rilevare da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alberona, il bene pignorato è stato originariamente realizzato in epoca remota



e sicuramente prima del 1967, ed ha subito un consistente intervento di manutenzione straordinaria a seguito di DIA prot. 2135 del 12/07/2000 in capo alla parte eseguita [REDACTED].

Tuttavia, come indicato nella risposta dell'UTC del Comune di Alberona, non sono stati reperiti gli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo.

Inoltre non è stata reperita l'agibilità dell'immobile.

Per una maggiore chiarezza di quanto appena riportato, si è provveduto ad effettuare una piantina dell'immobile pignorato nella situazione attuale (All. 12).

Quesito n. 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 necessaria.

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

- a)*** Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 con il 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 su cui 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.

Non essendo esistente la Certificazione Energetica del bene pignorato, la stessa è stata redatta dal sottoscritto CTU come da allegato n. 8, da cui risulta che lo stesso immobile appartiene alla categoria "G".

Come descritto ai punti precedenti, l'immobile pignorato è accatastato con i seguenti dati:

LOTTO unico: appartamento per civile abitazione:

- **F. 39, p.lla 137 sub. 6** cat. A/4, classe 1[^], Consistenza 4,5 vani, Sup. catastale mq 88, via Luigi Mancini n. 5, Piano T-1, R.C. € 209,17.

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio Territorio prov. di Foggia, della piantina catastale dell'immobile pignorato (All. n. 5), è emerso che ci sono difformità sostanziali tra la piantina catastale e la situazione esistente relativi a:

- diversa distribuzione degli spazi interni;



- modifica dei prospetti con realizzazione dei balconi.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica e la presenza del certificato di abitabilità e/o agibilità, si rimanda al punto precedente.

Pertanto, occorre regolarizzare la planimetria catastale da parte di tecnico abilitato considerando che quanto previsto nel titolo abilitativo (DIA) del 2000 sia conforma a quanto realizzato e riscontrato in sede di sopralluogo.

L'aggiornamento della piantina catastale del bene pignorato, comporta un onere tecnico presunto di circa € 850,00 salvo più precisa determinazione.

Quesito n. 12: Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-
quater della legge 18/12/2008 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.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, non è interessato dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobile in piena proprietà degli esecutati.

Data: 16/07/2025

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2 – Visura catastale storica del bene pignorato;
- Allegato n° 3 – Estratto di mappa con ubicazione fabbricato;
- Allegato n° 4 – Estratto di mappa e sovrapposizione dell'Ortofoto su Catastale;
- Allegato n° 5 – Piantina catastale dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 6 – Documentazione fotografica;
- Allegato n° 7 – Documentazione urbanistica;
- Allegato n° 8 – Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 9 – Atto di provenienza;
- Allegato n° 10 – Visura ipotecaria;
- Allegato n° 11 – Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio degli Esecutati;
- Allegato n° 12 – Pianta dell'immobile allo stato attuale;
- Allegato n° 13 – Contratto di Comodato;
- Allegato n° 14 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al debitore
esecutato e al creditore procedente.

Data: 16/07/2025

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



Ortofoto su estratto di mappa. Comune di Alberona, F.39, p.lla 137 sub. 6





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 19445363

Comune di Alberona

Ditta

Via Mancini 7

⁽¹⁾ Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

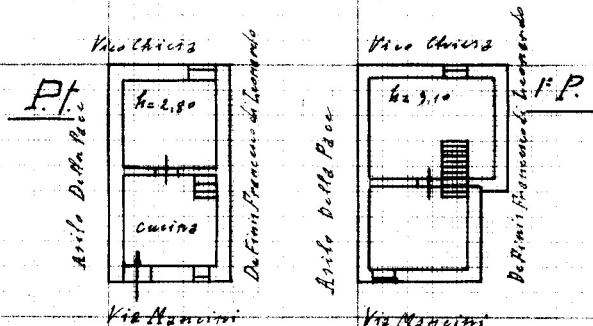
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D.L. 13 aprile 1939 - XVII, n. 652)

31
3 COMUNE
di **ALBERONA**

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
19445363

(4)

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riservandone la unità im-
mobiliare denunciata con la pro-
pria scheda) da presentare ai
 sensi dell'articolo 7 del R. D.L.
13 aprile 1939 - XVII, n. 652.



00000663

ORIENTAMENTO



SCALA n. 1:200

Compilato da:

Geom. Giuseppe D'Amico
(Titolo, firma e soprannome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Foggia

Data 14-11-1939 Firma Luigi Mancini

Ultima planimetria in atti

Estratto di mappa. Comune di Alberona, F.39, p.lla 136 sub. 6

