

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 384/2024 R.GES. promossa da [REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 2.7.25 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania, poi sostituita dalla dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 17.9.25 il prescritto giuramento.

Sempre alla data del 2.7.25 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 17.9.25.

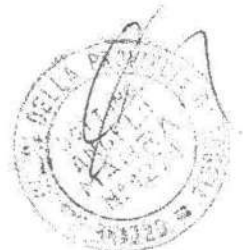
Intanto il 6.7.25 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone 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:

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 contenuto) 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 nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) 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, anche 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 beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni alla 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 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 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) 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 degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) 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 ed 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 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 dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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 opere 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.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici,

parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

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.

Inoltre:

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti,

successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell'appartamento e del box (all.ti nn. 3.1 – 3.2) e le planimetrie catastali degli stessi (all.ti nn. 4.1 – 4.2), nonché il fl. di mappa (all.to n. 5).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di San Severo (Foggia) si reperiva, la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica dei cespiti, nello specifico: convenzione tra il Comune di San Severo e la Cooperativa Mary del 26.4.1980 rep. n. 7562 (all.to n. 6.1), conc. ed. n. 37/2A del 12.3.1981 (all.to n. 6.2), conc. ed. n. 10/2A dell'8.4.1982 (all.to n. 6.3), conc. ed. n. 25/4A del 19.9.1984 (all.to n. 6.4), certificato di agibilità n. 257 del 15.12.1984 (all.to n. 6.5). In più si richiedeva, alla luce del contenuto della convenzione urbanistica in essere, la stima del calcolo del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli di convenzione, prot. n. 0064721/2025 del 12.12.25 (all.to n. 6.6).

All'Ufficio di Stato Civile, sempre del Comune di San Severo, si acquisiva l'estratto di matrimonio del debitore esecutato (all.to n. 7) e successivamente, presso l'Archivio Notarile di Foggia si acquisiva copia dell'atto di convenzione matrimoniale (all.to n. 8).

Intanto il giorno 29.9.25 si fissava - previo accordo con il nominato Custode Giudiziario avv. Massimo Livio e, per esso, con il debitore esecutato, e dopo averne dato anche preventiva regolare comunicazione a mezzo pec agli avvocati della parte procedente - l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.



In tale occasione, presente il citato Custode ed il si [REDACTED] nonché l'avv. Florio Matteo (legale [REDACTED] all'epoca non costituito) si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico degli immobili, nonché si eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Anche il Custode Giudiziario provvedeva, in tale occasione e per quanto di sua competenza, ad una ispezione dei luoghi e redigeva debito verbale che veniva sottoscritto anche dal C.T.U. (all.to n. 1.1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né il debitore esecutato nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che gli stessi sono pervenuti [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni, attraverso il seguente atto:

- **scrittura privata dell'8.1.1986** autenticata nelle firme, in pari data, dal notaio Cassano Lorenzo, reg.ta a Foggia il 28.1.1986 al n. 179/1 e trascritta

a Foggia il 15.9.1988 ai nn. 17930/245987, con la quale la Cooperativa Edilizia a r.l. "Mary" assegnava in proprietà i beni di cui sopra.

Per quanto riguarda le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili in argomento nel corso del tempo si annota quanto segue:

appartamento

- catasto fabbricati di Foggia (Comune San Severo): fl. 30, part.lla 26, sub 30, categ. A/3, cl. 3, consist. 6,5 vani, via G. Amendola n. 5, sc. A, int. 5, p. 3, superf. catast. tot. mq. 125, tot. escluse aree scoperte mq. 122, R.C. € 654,61;
- ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);
- dati derivanti da: variazione del 28.8.13 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- dati derivanti da: variazione dell'1.1.1992 - variazione del quadro tariffario;
- dati derivanti da: classamento del 4.12.1984 in atti dal 20.4.1995 (n. 1767.9/1984);
- dati derivanti da: voltura dell'8.1.1986 in atti dal 16.3.1989 (n. 951/1988);
- dati derivanti da: impianto meccanografico del 30.6.1987;

box

- catasto fabbricati di Foggia (Comune San Severo): fl. 30, part.lla 26, sub 14, categ. C/6, cl. 3, consist. 16 mq., via G. Amendola n. 7, p. T, superf. catast. tot. mq. 18, R.C. € 52,06;
- ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- dati derivanti da: variazione toponomastica del 29.10.24 pratica n. FG0181362 in atti dal 29.10.24 variazione di toponomastica (n. 181362.1/2024);
- dati derivanti da: variazione del 28.8.13 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- dati derivanti da: variazione dell'1.1.1992 - variazione del quadro tariffario;
- dati derivanti da: classamento del 4.12.1984 in atti dal 20.4.1995 (n. 1767.9/1984);
- dati derivanti da: impianto meccanografico del 30.6.1987.

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sui beni de quo altre procedure esecutive.

a) I QUESITO - QUINQUES (Regime patrimoniale del debitore)

Dall'estratto dell'atto di matrimonio del debitore si evince che lo stesso ha contratto matrimonio in San Severo il 4.8.1974 con la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] e che in data 31.10.1985 è stata apposta la seguente annotazione: *"con atto del 23.7.1981, a rogito notar Iannarelli Rocco di Foggia, gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali"*.

Dall'esame del predetto atto si evince che: *"gli sposi hanno convenuto che il loro regime patrimoniale divenisse quello della separazione dei beni, assumendo e conservando ciascuno dei coniugi la titolarità esclusiva dei beni acquistati durante il matrimonio"*.

Pertanto si deduce che la precedente convenzione è causa di scioglimento della comunione legale e che l'immobile pignorato di cui alla presente procedura è in capo solo [REDACTED]

b) Il QUESITO (Identificazione dei beni)

Immobili pignorati

Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Barbaro Maria del 1.10.2024, sono i seguenti:

"Immobile di proprietà [REDACTED], sito nel Comune di San Severo alla via G. Amendola n. 5, identificato in Catasto al fl. 30, part.lla 26, sub 30, con annesso piano terra, identificato in Catasto al fl. 30, part.lla 26, sub 14".

Coerenze

Le coerenze dei beni, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

a) appartamento

distacco via G. Amendola, vano scala - appartamento simile, giardino condominiale, appartamento simile appartenente ad altra scalinata, salvo altri;

b) box

spazio di manovra, box simile, terrapieno giardino condominiale, box simile, salvo altri;



Dati catastali

I beni in questione risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di San Severo, così come segue:

a) appartamento

fl. 30, part.lla 26, sub 30, categ. A/3, cl. 3, consist. vani 6,5, via G. Amendola n. 5, sc. A, int. 5, p. 3, superf. catast. tot. mq. 125, tot. escluse aree scoperte mq. 122, R.C. € 654,61; in di [REDACTED] (proprietà per 1/1);

b) box

fl. 30, part.lla 26, sub 14, categ. C/6, cl. 3, consist. mq. 16, via G. Amendola n. 7, p. T, superf. catast. tot. mq. 18, R.C. € 52,06; in di [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1).

b) II QUESITO - BIS (Individuazione beni a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 9).

c) III QUESITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

I beni pignorati, costituiti da un appartamento ed un box parte di un edificio condominiale avente tipologia in linea, trovansi ubicati in San Severo (Foggia) rispettivamente alla via G. Amendola n. 5 e n. 7, in una zona periferica della città, comunque urbanizzata.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

Il succitato edificio è situato sui lotti nn. 29-30 e 31 del P.E.E.P. ed è prospiciente ad altro edificio simile posto, invece, sui lotti 32-33 e 34 sempre del P.E.E.P.; entrambi gli edifici sono stati edificati su suolo concesso in diritto di proprietà dal Comune di San Severo alla Coop. Edilizia "Mary" di San Severo e sono stato oggetto di specifica convenzione.

In particolare lo stabile contenente gli immobili pignorati è composto da due corpi di fabbrica attigui: il primo, di forma quadrata, risulta costituito da p.t. adibito a negozi e locali vari e primo piano a residenza; il secondo corpo, di forma rettangolare ed in aderenza al precedente, è invece composto da un piano seminterrato adibito a boxes auto e da tre piani fuori terra, di cui il primo rialzato, tutti adibiti a residenza, per un totale di num. tredici alloggi, serviti da due corpi scala indipendenti entrambi dotati di collegamento meccanico verticale (ascensore). In più l'intero edificato è dotato di ampi spazi a verde e risulta interamente recintato.

La costruzione contenente le due scalinate A (civ. 5) e B (civ. 3) presenta una copertura a tetto ed è realizzata con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento e compagnatura con intercapedine definita all'esterno da mattoni a vista; su entrambi i prospetti longitudinali del fabbricato sono presenti finestre e balconi variamente distribuiti (foto n. 1).

L'appartamento pignorato (avente accesso al terzo piano dello stabile sc. A) presenta un'altezza utile di mt. 2,85 ed è costituito da cinque vani (soggiorno, pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ingresso - disimpegno), nonché due balconi, come da pianta redatta dal sottoscritto conforme a quella catastale (all.to n. 10).

I vari ambienti - tutti adeguatamente illuminati ed aerati, eccetto il bagno di servizio che è cieco - sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni risultano rivestiti con piastrelle unitamente all'ambiente cucina; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès. Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso del tipo blindato; gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano telai in alluminio del tipo anticorodal e tapparelle oscuranti in plastica.

I due balconi sono debitamente pavimentati e delimitati da idonee balaustre in muratura e ferro.

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 2-3-4-6-7-8-9-10-11-12-13).

Per quanto riguarda il box, anch'esso sufficientemente illuminato ed aerato, l'accesso avviene attraverso una rampa che si diparte dalla strada pubblica. Lo stesso, avente forma rettangolare, presenta un'altezza utile di mt. 2,85, è servito da idonea corsia di manovra e delimitato da pareti intonacate e tinteggiate; la pavimentazione è in piastrelle di graniglia e cemento e l'ingresso è schermato da adeguata porta metallica del tipo basculante.

In più è in essere, per una parte di esso, un soppalco in muratura di altezza pari a circa 90 cm. dal soffitto, come da pianta redatta dal sottoscritto non pienamente conforme a quella catastale (all.to n. 11).

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 14-15-16-17).

Impianti

L'appartamento è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV centralizzato, impianto citofonico.

Il box, invece, è dotato di impianto idrico-fognante ed elettrico, in più presenta la riserva d'acqua a servizio dell'appartamento (autoclave).

Per quanto è stato possibile accertare in sede di visita si precisa che:

- gli impianti tecnologici dell'appartamento risultano in buono stato, quello termico è attualmente scollegato alla rete di distribuzione del gas; in buono stato anche quelli del box;
- tutti i predetti impianti risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli stessi).

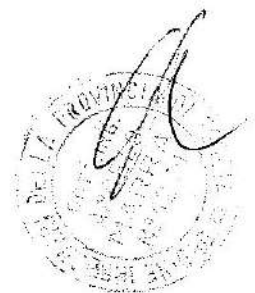
Considerazioni generali

Dal sopralluogo esperito si è rilevato che la manutenzione generale dell'edificio (sc. A) è complessivamente buona, infatti sono in buono stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate, la scalinata e gli infissi.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione e di manutenzione riscontrato all'interno dell'appartamento va, però, annotato la presenza al soffitto di qualche stanza di alcuni segni di muffa ragionevolmente dovuti a fenomeni di condensa, attesa la loro corrispondenza lungo l'orditura dei travetti in cls costituenti il solaio di copertura; nulla invece da segnalare per quanto riguarda lo stato di conservazione del box.

d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza



La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 138,06 – cinque vani (soggiorno, pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ingresso - disimpegno), nonché due balconi, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3;

La superficie lorda del box è:

mq. 18,60 – unico locale (privo del soppalco).

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per i beni in argomento:

a) appartamento

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata e comunque non estremamente distante dal centro cittadino rappresentano elementi

certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;

- il particolare taglio costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile - ad eccezione dell'esistenza dei già menzionati segni di condensa in alcuni tratti delle superfici del solaio di copertura che, comunque, possono essere facilmente rimossi - è un ulteriore elemento positivo;

b) box

- il suo buono stato di conservazione, come l'ampia corsia di manovra che garantisce un facile parcheggio dell'autovettura, nonché la buona dotazione impiantistica, rappresentano senza dubbio elementi positivi che non sempre si riscontrano nelle autorimesse private.

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

a) appartamento

intorno a valori compresi tra **€/mq. 650,00** ed **€/mq. 800,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 700,00**;

b) box

intorno a valori compresi tra **€/mq. 400,00** ed **€/mq. 600,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 500,00**.

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale dei beni, nel modo seguente:

a) appartamento

mq. 138,06 x €/mq. 700,00 = **€ 96.642,00, che si arrotonda ad € 97.000,00**

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di dicembre 2025), **pari alla quota dell'intero;**

b) box

mq. 18,60 x €/mq. 500,00 = **€ 9.300,00, che si arrotonda ad € 9.000,00**

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di dicembre 2025), **pari alla quota dell'intero.**

Per un totale di € 106.000,00.

Alla predetta somma va, però, decurtata - alla luce di quanto riscontrato in loco e già in precedenza annotato, ma che qui si ritiene opportuno richiamare - e cioè la presenza nel locale box di un soppalco in muratura, quella corrispondente agli oneri necessari all'eliminazione di detto elemento così da avere la perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la pianta catastale. Nello specifico si stima la complessiva somma di **€ 1.500,00** per la rimozione del soppalco in parola ed il conseguente ripristino di quell'area del locale box.

Pertanto la su riportata somma di stima € 9.000,00 riferita al locale box si modifica, sempre per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato, così come appresso:

€ 9.000,00 - € 1.500,00 = € 7.500,00 (stima al netto degli oneri per la conformità dell'esistente alla rappresentazione catastale).

Dal che anche il predetto totale di € 106.000,00, si modifica in € 104.500,00.

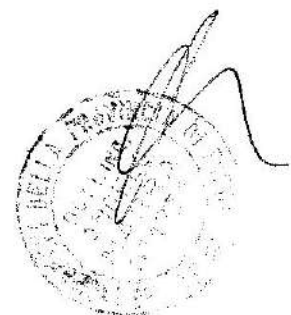
Inoltre è doveroso annotare che, a seguito della convenzione a suo tempo sottoscritta tra il Comune di San Severo e la Cooperativa Edilizia "Mary" (rep. n. 7562 del 26.4.1980), in caso di vendita degli immobili de quo sarà necessario preventivamente eliminare i vincoli gravanti su di essi, così come statuiti nella convenzione medesima.

Infatti all'art. 18 della predetta convenzione è testualmente riportato che:

"Dopo venti anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario può trasferire la proprietà dell'alloggio a chiunque e costituire su di esso diritto reale di godimento, con obbligo di pagamento, però, a favore del Comune e per l'area ceduta, della somma corrispondente alla differenza fra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto al tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi calcolato dall'U.T.E.. Detta differenza è valutata dall'U.T.E. e riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro, che provvederà a versarla al Comune".

Pertanto lo scrivente ha provveduto a richiedere al Comune di San Severo la stima dell'importo da versare per l'eliminazione dei vincoli di convenzione che risulta essere pari ad € 11.789,98.

Iva



Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di impresa costruttrice e/o simile.

d) IV QUESITO - BIS (Stima dei beni secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2025 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale (abitazioni civili) aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

a) appartamento

- valore min : €/mq. 750,00;

- valore max: €/mq. 900,00;

b) box

- valore min : €/mq. 400,00;

- valore max: €/mq. 600,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; il debitore esecutato è proprietario degli immobili pignorati per la loro interezza, nella quota di 1/1.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che, tenuto conto delle caratteristiche organiche dei cespiti in precedenza descritti, nonché della loro attuale consistenza ed articolazione e della circostanza che sono oggetto di specifica convenzione urbanistica, si propone la vendita in un unico lotto, così individuato:

Lotto 1 (appartamento + box)

- ubicazione:

. appartamento: San Severo (Foggia) via G. Amendola n. 5;

. box: San Severo (Foggia) via G. Amendola n. 7;

- consistenza:

. appartamento: cinque vani (soggiorno, pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ingresso - disimpegno), nonché due balconi;

. box: unico locale (privo del soppalco);

- confini:

. appartamento: distacco via G. Amendola, vano scala - appartamento simile, giardino condominiale, appartamento simile appartenente ad altra scalinata, salvo altri;

. box: spazio di manovra, box simile, terrapieno giardino condominiale, box simile, salvo altri;

- dati catastali:

. appartamento: fl. 30, part.IIIa 26, sub 30, categ. A/3, cl. 3, consist. vani 6,5, via G. Amendola n. 5, sc. A, int. 5, p. 3, superf. catast. tot. mq. 125, tot. escluse aree scoperte mq. 122, R.C. € 654,61; in ditta [REDACTED] proprietà per 1/1);

. box: fl. 30, part.IIIa 26, sub 14, categ. C/6, cl. 3, consist. mq. 16, via G. Amendola n. 7, p. T, superf. catast. tot. mq. 18, R.C. € 52,06; in ditta [REDACTED] proprietà per 1/1);

- prezzo base: € 106.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri per la conformità dei luoghi del box alla rappresentazione catastale in precedenza debitamente

quantificati nella somma di € 1.500,00 e degli oneri da corrispondere al Comune per l'eliminazione dei vincoli di convenzione stimati in € 11.789,98.

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano in possesso del debitore esecutato.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, gli immobili innanzi descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **contratto di mutuo fondiario del 17.10.1983**, reg.to a Foggia il 25.10.1983 al n. 1842, iscritto a Foggia il 26.10.1983 ai nn. 15924/9999, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino e contro la società "Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata Mary", dante causa del [REDACTED] per la quota di mutuo e di ipoteca frazionata (lotto n. 12), nell'annotamento del 2.10.1985 nn. 14303/8147, ipoteca rinnovata il 22.10.03 ai nn. 24861/3772, formalità comunque da ritenersi inefficace perché non più rinnovata nei termini di legge;
- **decreto di sequestro conservativo del 10.4.17**, emesso dal Tribunale di Bari, rep. n. 248, trascritto a Foggia il 3.5.17 ai nn. 9195/6778, a favore del [REDACTED] e contro

██████████ a margine del quale è stata annotata Sentenza di Condanna Esecutiva del 30.9.24 ai nn. 22571/2181, giusta provvedimento del Tribunale di Bari del 2.8.24 rep. n. 3950.

l) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

Il fabbricato contenente i beni pignorati è stato oggetto di convenzione datata 26.4.1980 rep. n. 7562, stipulata tra il Comune di San Severo e la Cooperativa Mary.

Il predetto edificio ha beneficiato dei seguenti provvedimenti edilizi:

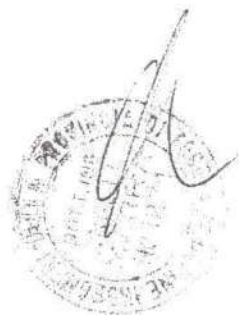
- concessione edilizia n. 37/2A del 12.3.1981;
- concessione edilizia n. 10/2A dell'8.4.1982;
- concessione edilizia n. 25/4A del 19.9.1984;

Lo stesso ha, poi, ottenuto il certificato di agibilità datato 15.12.1984, prot. n. 257.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento)

Per il summenzionato appartamento è stata redatto, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 12).

In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento.



Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 7105125000692144).

n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che la stessa riguarda due beni immobili (appartamento e box) oggetto di un unico lotto di vendita, così definito:

Lotto 1 (appartamento + box)

- ubicazione:

appartamento: San Severo (Foggia) via G. Amendola n. 5; . . .

box: San Severo (Foggia) via G. Amendola n. 7;

entrambi in zona periferica del Comune;

- sommaria descrizione:

l'appartamento pignorato, parte di un edificio condominiale avente tipologia in linea, si presenta in un buono stato di conservazione generale, eccetto l'evidenza, in qualche ambiente, di alcuni segni di condensa in circoscritte aree. I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle;

il box pignorato, posto al livello seminterrato dell'edificio, è servito da idonea corsia di manovra, presenta una forma regolare ed è dotato di

adeguata porta d'accesso metallica del tipo basculante; lo stesso trovasi in buono stato di conservazione;

- consistenza:

appartamento: cinque vani (soggiorno, pranzo e tre camere da letto) ed accessori (cucina, due bagni, ingresso - disimpegno), nonché due balconi;

box: unico locale (privo del soppalco);

- confini:

appartamento: distacco via G. Amendola, vano scala - appartamento simile, giardino condominiale, appartamento simile appartenente ad altra scalinata, salvo altri;

box: spazio di manovra, box simile, terrapieno giardino condominiale, box simile, salvo altri;

- dati catastali:

appartamento: fl. 30, part.lla 26, sub 30, categ. A/3, cl. 3, consist. vani 6,5, via G. Amendola n. 5, sc. A, int. 5, p. 3, superf. catast. tot. mq. 125, tot. escluse aree scoperte mq. 122, R.C. € 654,61; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

box: fl. 30, part.lla 26, sub 14, categ. C/6, cl. 3, consist. mq. 16, via G. Amendola n. 7, p. T, superf. catast. tot. mq. 18, R.C. € 52,06; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- attuale proprietario:

debitore esecutato [REDACTED] nella quota di 1/1 dell'intero;

- titolo di provenienza dei beni:

il bene è pervenuto [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei

beni, con **scrittura privata dell'8.1.1986** autenticata nelle firme, in pari data, dal notaio Cassano Lorenzo, reg.ta a Foggia il 28.1.1986 al n. 179/1 e trascritta a Foggia il 15.9.1988 ai nn. 17930/245987;

- iscrizioni e trascrizioni:

contratto di mutuo fondiario del 17.10.1983, reg.to a Foggia il 25.10.1983 al n. 1842, iscritto a Foggia il 26.10.1983 ai nn. 15924/9999, a favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino e contro la società "Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata Mary", dante causa [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di mutuo e di ipoteca frazionata (lotto n. 12), nell'annotamento del 2.10.1985 nn. 14303/8147, ipoteca rinnovata il 22.10.03 ai nn. 24861/3772, formalità comunque da ritenersi inefficace perché non più rinnovata nei termini di legge;

decreto di sequestro conservativo del 10.4.17, emesso dal Tribunale di Bari, rep. n. 248, trascritto a Foggia il 3.5.17 ai nn. 9195/6778, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] a margine del quale è stata annotata Sentenza di Condanna Esecutiva del 30.9.24 ai nn. 22571/2181, giusta provvedimento del Tribunale di Bari del 2.8.24 rep. n. 3950;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente i beni pignorati sono stati oggetto di convenzione datata 26.4.1980 rep. n. 7562, stipulata tra il Comune di San Severo e la Cooperativa Mary.

Il predetto edificio ha beneficiato dei seguenti provvedimenti edilizi:

- concessione edilizia n. 37/2A del 12.3.1981;
- concessione edilizia n. 10/2A dell'8.4.1982;
- concessione edilizia n. 25/4A del 19.9.1984;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme in toto alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

il fabbricato contenente il bene ha ottenuto il certificato di agibilità datato 15.12.1984, prot. n. 257;

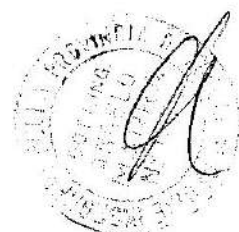
- prezzo base d'asta:

€ 106.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri per la conformità dei luoghi del box alla rappresentazione catastale in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 1.500,00 e degli oneri da corrispondere al Comune per l'eliminazione dei vincoli di convenzione stimati in € 11.789,98.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- verbale sopralluogo Custode Giudiziario (all.to n. 1.1);
- n. 17 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 3.1);
- visura storica catastale box (all.to n. 3.2);
- planimetria catastale appartamento (all.to n. 4.1);
- planimetria catastale box (all.to n. 4.2);
- fl. di mappa (all.to n. 5);
- documentazione regolarità edilizia-urbanistica appartamento e box:



- . convenzione urb. del 26.4.1980, rep. n. 7562 (all.to n. 6.1);
- . conc. ed. n. 37/2A del 12.3.1981 (all.to n. 6.2);
- . conc. ed. n. 10/2A dell'8.4.1982 (all.to n. 6.3);
- . conc. ed. n. 25/4A del 19.9.1984 (all.to n. 6.4);
- . certificato di agibilità del 15.12.1984 n. 257 (all.to n. 6.5);
- . stima corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli di convenzione del 12.12.25, prot. n. 0064721/2025 (all.to n. 6.6);
- estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato (all.to n. 7);
- atto di convenzione matrimoniale (all.to n. 8);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 9);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente (all.to n. 10);
- pianta stato di fatto box redatta dallo scrivente (all.to n. 11);
- certif. A.P.E. (cod. identif. n. 7105125000692144) (all.to n. 12).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, agli avv.ti della creditrice procedente e al Custode Giudiziario, nonché al costituito avvocato del debitore esecutato.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 13.12.2025

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA

