

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

G. E. DOTT.ssa CORVINO CARMEN ANNA LIDIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

R. G. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 257/2024

Marte SPV S.r.l. (creditore procedente) - Hoist Italia S.r.l.

c./ [REDACTED]

C.T.U. Arch. Francesco Corsano



ARCH. FRANCESCO CORSANO

Tel. 0881197014 - 3474143859

71036 Lucera (FG) - via Nicola Campanile, 6

P. IVA 02218040646

PEC: francescocorsano@archiworldpec.it

e-mail: francesco.corsano@libero.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 257/2024

Ill. ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Corvino Carmen

Anna Lidia, della III Sezione Civile del Tribunale di Foggia.

1. Premessa.

Con ordinanza del 05/08/2025, la Dott.ssa Patti Valentina nominava me sottoscritto Arch. Francesco Corsano, con studio in Lucera alla via Nicola Campanile n. 6 ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n. 1189 ed all'albo dei CTU col n. 52, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento promosso da Marte SPV Srl e Hoist Italia Srl contro [REDACTED], iscritto al R.G. Esecuzioni n. 257/2024. La S.V.I. mi invitò a comparire all'udienza del 21/01/2026, per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato di cui al verbale. Il G.E., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione ed all'accesso presso i pubblici uffici, rinviò la causa, per il prosieguo,



all'udienza del 18/06/2026; inoltre, fissò il deposito telematico della consulenza entro 90 giorni dal giuramento.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico, ho previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata a.r. e p.e.c. del 22 e 23/01/2026, l'inizio delle operazioni di accesso ai luoghi previsto per il giorno 12/02/2026, alle ore 9,30. Prima di effettuare il sopralluogo, mi sono confrontato con il custode ed amministratore dei beni, Avv. Cusmai Sergio. La signora [REDACTED], mostrandosi disponibile e collaborativa, mi condusse nell'appartamento e nel box auto di San Severo; quindi, procedetti ad ispezionare e fotografare i luoghi (cfr. allegato D alla presente relazione: fotografie). Non erano presenti gli Avvocati, nè consulenti tecnici di parte. Durante l'accesso, eseguii i rilievi metrici e controllai la corrispondenza con le planimetrie catastali e di progetto. Inoltre, procedetti a verificare le dotazioni riguardanti il riscaldamento, la climatizzazione e l'illuminazione (cfr. all. A: verbale di sopralluogo e verbale del Custode giudiziario). Ho anche richiesto la copia del libretto di impianto della caldaia a metano, ma la Signora [REDACTED] ha dichiarato di non possedere la relativa documentazione dell'impianto. Inoltre, ho richiesto agli Uffici Urbanistica ed Edilizia e dello Stato Civile ed Anagrafe del Comune di San Severo, i seguenti documenti:

a) Certificato anagrafico

b) Titoli edilizi, elaborati grafici di progetto ed abitabilità.

Infine, ho richiesto telematicamente all'Agenzia delle Entrate di



Foggia, servizio di pubblicità immobiliare Sister, le visure catastali storiche aggiornate e le planimetrie (v. all. C).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

Quesito 1. Controllo preliminare della completezza della documentazione.

La documentazione contenuta nel fascicolo, di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c., è completa ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Quesito 1 bis.

L'appartamento e l'autorimessa in San Severo, in via Deliceto n. 24, sono giunti a [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di compravendita del 09/01/2009 da [REDACTED] [REDACTED], Notaio Cassano Lorenzo di San Severo, repertorio 148436, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 23/01/2009 ai nn. 1766/1338. Gli immobili erano giunti a [REDACTED] in data 28/06/1997, con atto del Notaio La Monaca Emma, rep. 46938 da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED], R.G. 10391, R.P. 8048.

Quesito 1 ter.

Dalla documentazione acquisita presso il SISTER, Sistema di Interscambio dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha verificato la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito 1 quater.

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sui beni.

Quesito 1 quinquies.



La signora [REDACTED] [REDACTED] è di stato libero (v. all. B: certificato anagrafico).

Quesito 2. Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento.

I beni pignorati sono i seguenti:

1) Appartamento in San Severo, via Deliceto n. 24, riportato al foglio 79, part. 641, sub. 8, categoria A/3, classe 3, piano 1, superficie catastale mq. 75, in totale mq. 75 escluse aree scoperte, vani 4,5, rendita catastale € 453,19. Confina con il vano scale, via Deliceto ed altre unità immobiliari. Accesso: da via Deliceto, 24; proprietà per 1/1, in regime di stato libero.

2) Autorimessa in San Severo, via Deliceto 24, riportato al foglio 79, part. 641, sub. 5, categoria C/6, classe 4, piano terra, consistenza catastale mq. 30, rendita catastale € 114,65. Confina con via Deliceto ed altri box auto. Accesso: da via Deliceto; proprietà per 1/1, in regime di stato libero.

Quesito 2 bis.

Ho provveduto alla individuazione del fabbricato mediante la sovrapposizione delle ortofoto, reperite sul sito dello Sportello telematico della Provincia di Foggia, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (v. Allegato C).

Quesito 3. Analitica descrizione dei beni.

L'appartamento in via Deliceto n. 24 si trova nella periferia nord-ovest di San Severo ed è al primo livello di un condominio di due piani, con accesso dalla stessa via ed è privo di ascensore. Le strutture portanti



verticali sono in cemento armato, i solai in laterocemento, la copertura a falde ed a terrazzo (cfr. all. D: fotografie). Le facciate esterne sono in mattoncini, con un basamento in pietra. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico, citofonico e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con pannelli radianti a pavimento; ci sono anche 2 condizionatori d'aria. L'altezza interna utile é di m. 2,80. E' composto da un soggiorno-cucina, due bagni, due camere da letto, corridoio ed un cavedio di illuminazione ed aerazione, coperto con struttura metallica e plexiglas. L'appartamento dispone di un piccolo balcone nel soggiorno.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato, con due vetri e tapparelle in plastica. Sul balcone non ci sono le tende da sole. Le tramezzature interne sono in laterizio. Il livello di rifinitura è nella norma: la pavimentazione è in ceramica, la porta d'ingresso di tipo blindato, quelle interne in legno. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Gli impianti elettrico, idrico e termico non sono a norma del D.M. n. 37/2008. (v. all. C: planimetria dello stato dei luoghi).

L'autorimessa in via Deliceto si trova al piano terra ed è composta da un posto auto ed un piccolo bagno. La facciata esterna è a mattoncini, con un basamento in pietra. La porta d'ingresso è a battenti in metallo. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico, L'altezza interna utile é di m. 2,70. Le finiture sono economiche (v. all. C e D, planimetrie e fotografie).

Quesito 4. Stima dei beni.

APPARTAMENTO in via Deliceto, 24 – Piano 1 - San Severo:



		Sup. lorda	Esposizione	Cond. manut.
	Appartamento	mq. 85,00	S.E.	Buone
	1 balcone e cavedio	mq. 8,60 (al 30%) = mq. 2,60.		
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 87,60.			
	<u>BOX AUTO in via Deliceto, 24 – Piano Terra:</u>			
		Sup. lorda	Esposizione	Cond. manut.
	Box auto	mq. 35,70	S.E.	Buone
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 35,70.			
	<u>Criterio di stima utilizzato:</u> il criterio è quello cosiddetto “sintetico-comparativo”, riferito al valore di mercato realizzato in compravendite, effettivamente avvenute, di beni simili per qualità, natura, consistenza, esposizione ed orientamento, ubicati nella stessa zona o in quelle immediatamente limitrofe, che individua in modo certo il più probabile valore di mercato.			
	<u>Fonti delle informazioni:</u> per poter determinare il valore della proprietà, ho fatto riferimento alle seguenti fonti:			
	• Liberi Professionisti del settore operanti nella zona in oggetto • Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) • Ufficio SUE del comune di San Severo • Agenzie immobiliari della zona.			
	<u>Valore al mq.:</u> Il parametro più frequentemente utilizzato nella stima di un fabbricato o di un terreno è la superficie. Nel primo caso farò riferimento alla superficie commerciale, determinata come somma:			
	a) Della superficie dell'unità (vani + accessori), calcolata <u>al lordo</u>			



dei tramezzi, muri perimetrali, sguinci di porte e finestre, ecc.;

b) Della superficie omogeneizzata delle pertinenze.

Dalle indagini effettuate è risultato che i prezzi unitari richiesti, per appartamenti analoghi da valutare, sono i seguenti:

Per l'appartamento in via Deliceto 24, da un minimo di € 750,00 ad un massimo di € / mq. 900,00 di superficie lorda, per un valore medio di € 825,00. Per il box auto, da un minimo di € 400,00 ad un massimo di € / mq. 600,00 di superficie lorda, con un valore medio di €/mq. 500,00. Si ritiene di assumere quale riferimento, per la stima dell'appartamento in via Deliceto, il valore di € 900,00/mq. ed €/mq. 500 per il box, tenendo conto delle caratteristiche posizionali intrinseche come la posizione, l'orientamento, il soleggiamento e la luminosità, il grado di rifinitura, le condizioni di manutenzione e l'epoca di costruzione. Il valore complessivo è pari a:

Appartamento in via Deliceto, 24 P.1 mq. 87,60 x € / mq. 900,00 = € 79000,00.

Box auto in via Deliceto P. T. mq. 35,70 x € / mq. 500,00 = € 18000,00.

Totale € 97000,00.

Adeguamenti e correzioni della stima.

Il valore va ridotto, in relazione alle spese condominiali per l'acqua non pagate.

€ 97000 - € 7232,93 = € 89800,00.

Quesito 4 bis. Specificazione delle superfici in forma tabellare.

Appartamento in via Deliceto, 24 - P. 1 San Severo:



Sup. lorda	Sup. omog. pertinenz.	Superf. commerciale
Mq. 85	Mq. 2,60	Mq. 87,60

Box auto in via Deliceto - P. T. San Severo:

Sup. lorda	Sup. omog. pertinenz.	Superf. commerciale
Mq. 35,70	Mq. -	Mq. 35,70

Quesito 5.

I due immobili appartengono alla Signora [REDACTED], per la quota di 1/1.

Quesito 6. Individuazione e descrizione dei lotti.

LOTTO 1

Appartamento situato nel comune di San Severo in via Deliceto n. 24, piano primo, mq. 65,00 netti confinante con vano scale, via Deliceto ed altre unità immobiliari; è censito al foglio 79, particella 641, sub. 8, A/3.

Box auto situato nel comune di San Severo, in via Deliceto n. 24, piano terra, mq. 30 di superficie utile confinante, in senso orario, con via Deliceto ed altre unità immobiliari; è censito al foglio 79, particella 641, sub. 5, C/6.

Prezzo a base d'asta € 89800.

Il prezzo a base d'asta del lotto 1 ammonta ad € 89800.

Quesito 7. Stato di possesso degli immobili.

Gli immobili in via Deliceto 24 sono occupati dalla debitrice, con i suoi 2 figli.



Quesito 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

Dall'esame dei documenti e dalle indagini effettuate, non risultano usufrutti e spese straordinarie deliberate. Non c'è un amministratore di condominio. La Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che, per gli immobili in questione, le spese fisse condominiali di gestione e manutenzione ammontano ad € 40 al mese, regolarmente versati. Inoltre, ha anche dichiarato che risultano spese scadute e non pagate negli ultimi due anni, ma non spese straordinarie già deliberate. In particolare, risulta una morosità di € 7232,93 per l'acqua, dal 2018 al 2025 (v. documento nell'allegato C).

Quesito 9. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura.

- Contratto di mutuo del 09/01/2009, nn. 148347/39105, Notaio Cassano Lorenzo, registrato il 22/01/2009
- Pignoramento immobiliare del 12/06/2024, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia
- Pignoramento immobiliare del 10/07/2019, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, R.G. 5909, R.P. 4706.

Quesito 10. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e dell'agibilità dei beni.

L'appartamento in via Deliceto 24 risulta regolarmente accatastato, in data 04/12/1995, dall'Ing. [REDACTED] A. [REDACTED]. L'edificio oggetto della presente procedura è stato ultimato nel 1992, con la Concessione



edilizia n. 59 del 19/12/1988 e variante n. 38 del 01/10/1992, intestate a [REDACTED]. Risulta rilasciato il certificato di abitabilità, in data 05/12/1996, n. 84 (v. All. C). Non sono state riscontrate irregolarità edilizie ed urbanistiche. L'immobile ad uso box è stato accatastato il 01/12/1995 (v. all. C: planimetrie catastali e dello stato dei luoghi).

Quesito 11. Verifica della dotazione di Attestato di Prestazione Energetica e della regolarità edilizia.

Il sottoscritto, accertata la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo al compendio staggito, non ha potuto redigere la relativa certificazione, in quanto non mi è stata consegnata la documentazione richiesta (libretto di impianto della caldaia ed ultimo rapporto di controllo), indispensabile per l'invio dell'APE al Sistema Informativo della Regione Puglia, per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici "APE Puglia".

Quesito 11 a.

Gli immobili in oggetto sono stati regolarmente denunciati al Catasto fabbricati (v. precedente quesito 10).

Lo stato dei luoghi coincide con le planimetrie catastali e di progetto.

Quesito 11 c.

Gli immobili sono stati costruiti con la Concessione edilizia n. 59/'88 e variante n. 38/1992.

Quesito 11 d.

Gli immobili risultano conformi alle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Quesito 11 e.



Non vi sono modifiche della distribuzione interna.

Quesito 11 f.

Non si tratta di edilizia convenzionata.

Quesito 12. Eventuale cessione allo I.A.C.P.

Sussistono le condizioni (caratteristiche costruttive, dimensionali e di rifinitura, conformità urbanistica e catastale, classe catastale A/3, occupazione a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente), di cui all'art. 1 - quater della Legge 18/12/2008 n. 199; pertanto, gli immobili possono essere ceduti in proprietà all'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari, ora ARCA Capitanata, a cui la debitrice escutata può formulare apposita istanza in tal senso.

4. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento sono esatti.

L'appartamento ed il box auto in San Severo, in via Deliceto n. 24, sono giunti a [REDACTED] tramite atto di compravendita del 09/01/2009 da [REDACTED], Notaio Cassano Lorenzo di San Severo, repertorio 148436, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 23/01/2009 ai nn. 1766/1338. Gli immobili erano giunti a [REDACTED] in data 28/06/1997, con atto del Notaio La Monaca Emma, rep. 46938 da [REDACTED] e [REDACTED], R.G. 10391, R.P. 8048.

[REDACTED] è proprietaria per la quota di 1/1, in regime di stato libero.



Il primo bene pignorato è un appartamento situato nel comune di San Severo in via Deliceto n. 24, della superficie utile netta di mq. 65,00, confinante con altre u.i., vano scale e via Deliceto. E' riportato nel foglio 79, particella 641, sub. 8, cat. A/3, vani 4,5, classe 3, rendita catastale € 453,19 del N.C.E.U. - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Comune di San Severo.

Il secondo bene pignorato è un box auto nel comune di San Severo, in via Deliceto 24, confinante con detta via ed altre unità immobiliari (box auto). E' riportato nel foglio 79, particella 641, sub. 5, cat. C/6, classe 4, rendita catastale € 114,65 dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Comune di San Severo.

L'edificio, di tipo economico, è costituito da 2 piani fuori terra. E' stato ultimato nel 1992. Risulta rilasciato il certificato di abitabilità.

Gli immobili descritti in precedenza sono stati denunciati all'Agenzia del Territorio, come fabbricati urbani.

Non ho potuto provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica,

L'immobile in via Deliceto è occupato dalla debitrice, di stato libero. Non vi sono usufrutti e spese straordinarie deliberate. Risultano spese condominiali per il consumo di acqua insolute, pari € 7232,93.

Gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

Appartamento con box auto in San Severo:

- Contratto di mutuo del 09/01/2009, nn. 148347/39105, Notaio Cassano Lorenzo, registrato il 22/01/2009
- Pignoramento immobiliare del 12/06/2024, Ufficiale Giudiziario



del Tribunale di Foggia

- Pignoramento immobiliare del 10/07/2019, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, R.G. 5909, R.P. 4706.

Il prezzo a base d'asta del lotto 1 ammonta ad **€ 89800.**

La presente relazione viene depositata nel fascicolo telematico ed inviata via PEC al Curatore, al creditore procedente e, con raccomandata a.r. ed e-mail, alla debitrice.

Lucera, 23/03/2026

Il C.T.U. Arch. Francesco Corsano

Allegati:

A Comunicazioni alle parti, ricevute di consegna e verbale di sopralluogo

B Certificato anagrafico,

C Visure catastali storiche, ortofoto, planimetrie dello stato dei luoghi, spese condominiali insolute

D Fotografie

Specchio riepilogativo lotto 1

Specifica per la liquidazione della parcella del CTU e giustificiche delle spese (deposito a parte).

