TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

[redacted]

contro

N. 212/2024 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott.ssa BARILE TERESA

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Fabrizio Marsico

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, febbraio 2026

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*

TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N. 212/2024 Reg. G. Es.** promossa da:

[redacted]

contro

G. E. BARILE TERESA

Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Marsico

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in Via Antonio Nazzaro n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento nell'udienza del 07/10/2025, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Il GE ha concesso una proroga di 45 giorni al CTU per poter visionare i documenti richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore, ma nonostante i numerosi solleciti solo in data 12.02.2026 è stato possibile prendere visione dei documenti richiesti, inoltre avendo riscontrato l'errata associazione planimetrica delle unità immobiliari il CTU ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Dipartimento del Territorio Servizi catastali per eseguire la corretta associazione planimetrica avvenuta in data 11.02.2026 (All. E.1).

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si è svolto regolarmente in data 10/11/2025 con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbale di sopralluogo)

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

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile 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 dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'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 l'immobile 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) - *bis* alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale[4], gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.)che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;
10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;
11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56

D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia,

alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare, per l'immobile **urbani**, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.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 spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle

relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dei regolamenti locali;

12) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-*quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà dell'immobile 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;

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo (All. A) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore;
- l'Ufficio Stato Civile del Comune di Torremaggiore;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la sottoscritta redigeva la presente relazione.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Piena proprietà, in titolarità, in ragione di un mezzo ciascuno, di

dei seguenti immobili facenti parte dell'edificio ubicato in Torremaggiore, alla Via Luigi Rossi e precisamente:

1. appartamento per civile abitazione alla scala A interno 10, censito nel Catasto Fabbricati di Torremaggiore al **foglio 94, particella 4548, sub 23**, Cat. A/3, vani 5,5, piano 4;
2. box auto interno 19, censito nel Catasto Fabbricati di Torremaggiore al **foglio di mappa 94, particella 4548, sub 63**, Cat. C/6, Consistenza mq. 36.

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo telematico della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1 *bis*

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative dell'immobile pignorato** nel ventennio anteriore al pignoramento (trascrizione del pignoramento del 13/06/2024 ai nn.5754/4891):

dalla data del 19 settembre 2001

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*

gli immobili appartengono ai debitori per averli acquistati con atto di **compravendita** del Notaio [redacted] del 19 settembre 2001, numero di repertorio 37516 trascritto ai nn. 8058/6731 in data 21 settembre 2001, a favore di

[redacted]

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Gli immobili risultano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore come di seguito:

1. appartamento per civile abitazione al **Foglio 94, particella 4548, sub 23**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Sup. Cat. mq. 121, Rendita €. 397,67, Via Luigi Rossi Scala A Interno 10 Piano 4;
2. box auto al **Foglio 94, particella 4548, sub 63**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 36, Sup. Cat. mq. 44, Rendita €. 145,02, Via Luigi Rossi Interno 19 Piano S1.

Intestati:

Risposta al quesito n. 1 quinquies

Sull'estratto dell'atto di matrimonio non risultano ANNOTAZIONI.

(All. C - Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Appartamento e box auto facenti parte del fabbricato sito in Torremaggiore (FG) alla Via Umberto Giordano (ex Via Luigi Rossi) con accesso dal cortile condominiale di Via Umberto Giordano, 58.

L'appartamento al quarto piano è composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due ripostigli disimpegnati dal corridoio, oltre a due balconi.

L'appartamento confina con vano scala, con cortile condominiale e con Via Uberto Giordano, salvo altri.

Il box al piano interrato è composto da un unico vano in parte soppalcato, confina con corsia di manovra, con terrapieno e con box auto interno 18, salvo altri.

Il box trova accesso da rampa condominiale proveniente da Via Uberto Giordano. Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) come di seguito:

1. appartamento per civile abitazione al **Foglio 94, particella 4548, sub 23**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Sup. Cat. mq. 121, Rendita €. 397,67, Via Luigi Rossi Scala A Interno 10 Piano 4;
2. box auto al **Foglio 94, particella 4548, sub 63**, Categoria C/6, Classe 3,

Consistenza mq. 36, Sup. Cat. mq. 44, Rendita €. 145,02, Via Luigi Rossi Interno 19 Piano S1.

Intestati:

. (All. D: Visure catastali)

Risposta al quesito *n. 2 bis*

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale (fabbricato individuato con **p.lla 4548** del foglio 94 Comune di Torremaggiore), l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto) **Risposta**

al quesito n. 3

- Descrizione:

Gli immobili fanno parte di un fabbricato realizzato alla fine degli anni ’70 nel Comune di Torremaggiore (FG) su Via Luigi Rossi (attuale Viale Marconi) angolo Via Giordano.

La zona semicentrale è in prevalenza residenziale con la presenza di attività commerciali, la posizione strategica consente di raggiungere facilmente i principali servizi e le principali vie di comunicazione della città.

La tipologia edilizia è quella della palazzina a cinque piani fuori terra con il piano terra ad uso commerciale ed i piani superiori ad uso residenziale è presente anche il piano interrato ad uso boxes auto.

La struttura portante è realizzata con telai portanti in c.a. con solai in latero-cemento armato e copertura piana. Il fabbricato è composto da tre vani scala ciascuno dotato di ascensore.

Le murature perimetrali sono state realizzate con paramenti in mattoni di laterizio intonacati e pitturati.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori di efficientamento che si sono conclusi nel 2024, consistenti nell’isolamento delle strutture opache disperdenti mediante la realizzazione

di un cappotto termico, la sostituzione degli infissi e del generatore di calore nonché l'istallazione di pannelli fotovoltaici per le utenze condominiali.

− L'appartamento (**sub. 23**) posto al quarto piano della scala A, riceve accesso dalla porta a sinistra salendo le scale.

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno e due ripostigli disimpegnati da un corridoio oltre a due balconi.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, le pareti sono intonacate a civile e pitturate; i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle di ceramica. Il bagno è dotato di tutti i sanitari e del box doccia.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro con camera isolante, dotati di tappare oscuranti.

L'immobile è dotato di doppia esposizione su Via Uberto Giordano e su cortile condominiale, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o da porta-finestra.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico-fognante e di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano, sono presenti i climatizzatori nelle due camere da letto.

L'immobile, con altezza utile interna di mt. 2,85, occupa una superficie lorda di mq. 113,45 circa oltre a mq. 16,60 circa di balconi.

Lo stato di manutenzione e conservazione, nonostante la presenza nella zona giorno di alcune macchie di umidità, risulta nel complesso buono. Le finiture esterne si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale, per una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di un secondo ripostiglio. − Il box

auto (**sub. 63**) posto al piano interrato è composto da un unico vano in parte soppalcato.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in marmette di graniglia, pareti intonacate a civile e pitturate, porta in ferro, è dotato di impianto elettrico.

Sono presenti macchie di umidità sul soffitto.

Il box occupa una superficie lorda di mq. 39,50 circa e altezza utile interna di mt. 4,45 oltre a mq. 8,00 circa di soppalco.

Lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale per la presenza del soppalco.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta discreto. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Nel caso specifico, nella determinazione del valore si è tenuto conto dei costi presumibili per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensiva di spese tecniche e oneri.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare

dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a 1.000,00 €./mq per l'abitazione** e **di 700 €./mq per il box auto** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

Piano	Destinazione	Sup. lorde	Coeff.	Sup. ragguagliata
Sub. 23 - 4°P	Abitazione Balconi	mq. 113,40 mq. 16,60	100% 30%	mq. 113,45 mq. 4,98
Totale superficie ragguagliata				mq. 118,43
Piano	Destinazione	Sup. lorde	Coeff.	Sup. ragguagliata
Sub. 63 S 1	Box auto	mq. 39,50	100%	mq. 39,50
Totale superficie ragguagliata				mq. 39,50

coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo: di ornamento: balconi e terrazzi nella misura del 30% fino a 25 mq.

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

Abitazione mq. 118,43 arrotondati a **mq. 118,00**

Box auto mq. 39,50 arrotondati a **mq. 40,00**

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

Abitazione mq. 118,00 x 1.000,00 €./mq.= €. 118.000,00

Box auto mq. 40,00 x 700,00 €./mq.= €. 28.000,00

Sommano €. 146.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 146.000,00 x 10% = €. 14.600,00

- per regolarizzazione edilizia €. 5.000,00

- per regolarizzazione catastale €. 1.200,00 -

per verifica ed adeguamento degli impianti €. 500,00

sommano €. 21.300,00

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 146.000,00 - €. 21.300,00 = €. 124.700,00

(Euro centoventiquattromilasettecento/00)

Risposta al quesito n. 6

LOTTO UNICO

Si propone un lotto unico composto da un'abitazione e un box auto facenti parte di un fabbricato sito nel Comune di Torremaggiore (FG) alla Via Umberto Giordano n. 58.

L'abitazione al quarto piano è composta da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, un bagno, due ripostigli ed un disimpegno, e da due balconi.

Il box auto al piano interrato è composto da un unico vano in parte soppalcato.

Ubicazione: Comune di Torremaggiore (FG), Via Umberto Giordano n. 58. **Confini**: L'appartamento confina con vano scala, con cortile condominiale e con Via Uberto Giordano, salvo altri.

Il box auto confina con corsia di manovra, con terrapieno e con box auto interno 18, salvo altri.

Dati catastali:

Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) come di seguito:

Appartamento per civile abitazione al **Foglio 94, particella 4548, sub 23**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Sup. Cat. mq. 121, Rendita €. 397,67, Via Luigi Rossi Scala A Interno 10 Piano 4;

Box auto al **Foglio 94, particella 4548, sub 63**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 36, Sup. Cat. mq. 44, Rendita €. 145,02, Via Luigi Rossi Interno 19 Piano S1.
Intestati:

Consistenza: L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 118,00 circa.

Il box auto ha una superficie commerciale di mq. 40,00.

Prezzo base: = €. 124.700,00 (Euro centoventiquattromilasettecento/00)

Risposta al quesito n. 7

Gli immobili risultano occupati dagli esecutati come dimora per il proprio nucleo familiare, come dichiarato in sede di sopralluogo.

Risposta al quesito n. 8

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

Dalla richiesta di rendicontazione all'amministratore del condominio risulta che, per gli immobili della presente procedura, le spese annue condominiali sono di circa €. 850,00.

Sono state deliberate delle spese straordinarie ma l'amministratore non ha potuto quantificarle perché' in attesa dei relativi preventivi. (All. B – Rendicontazione dell'amministratore)

Risposta al quesito n. 9

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

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**,** iscritta ai nn.795/104 in data 28 gennaio 2008, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Cassano Lorenzo di San Severo (FG) del 14 gennaio 2008, numero di repertorio 144598/36828 - Importo totale € 170.000,00 - Importo Capitale € 88.864,73 - durata 15 anni, a favore di [redacted] *,* avente ad oggetto gli immobili pignorati.

Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**,** iscritta ai nn.4041/272 in data 25 maggio 2012, a seguito di atto giudiziario per Tribunale di LIVORNO (LI) del 27 febbraio 2012, numero di repertorio 163 - Importo totale € 30.000,00 - Importo Capitale € 14.193,88 , [redacted] , *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà*, avente ad oggetto gli immobili pignorati.

Ipoteca legale - ruolo (Art. 77 del D.P.R. N. 602 del 1973) iscritta ai nn. [redacted] , *per la quota di 1/2 del diritto di proprietà,* avente ad oggetto gli immobili pignorati.

Ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo**,** iscritta ai nn.3397/298 in data 18 aprile 2019, a seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Foggia del 13 gennaio 2017, numero [redacted]

, *per la quota di 1/2 del diritto di* proprietà', avente ad oggetto gli immobili pignorati.

Verbale di pignoramento, trascritto ai nn.5754/4891 in data 13 giugno 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Foggia del 21 maggio 2024, numero [redacted]

, avente ad oggetto gli immobili pignorati.

Risposta al quesito n. 10

Come risulta dall'atto di compravendita, di cui si è presa visione presso l'Archivio Notarile di Foggia, il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 26/B del 29/05/1978 ed è stata rilasciata dal Comune di Torremaggiore la Licenza di Abitabilità/Usabilità in data 20/06/1979.

Dopo numerosi solleciti in data 12.02.2026 è stato possibile prendere visione dei documenti richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore, dai quali nelle relative pratiche edilizie risultavano solo gli elaborati progettuali.

Il fabbricato nel 2022 è stato oggetto di ristrutturazione edilizia mediante l'esecuzione di interventi locali (Sismabonus) ed efficientamento energetico. (All. M – Elaborati progettuali e CILAS)

Dal confronto delle planimetrie catastali con i rilievi eseguiti si evidenziano le seguenti **difformità:**

nell'abitazione una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella demolizione del divisorio tra ingresso e soggiorno e nella realizzazione di un secondo ripostiglio ricavato riducendo la camera da letto. (All.I – Rilievo planimetrico) **nel box auto** è stato realizzato un soppalco di superficie di 8,00 m² circa posto a quota +2,26 mt. dal piano di calpestio interno del garage fino all'intradosso del soppalco; realizzato in aderenza alle tre pareti interne del locale garage. Dal piano di calpestio del soppalco all'intradosso del solaio di copertura del garage l'altezza è pari a circa 2,05 mt., il soppalco è raggiungibile a mezzo di una scaletta in ferro e presenta sul lato d'ingresso al garage una balaustra di protezione alta 1 mt. (All.I –
Rilievo planimetrico)

Per la regolarizzazione delle difformità dell'appartamento e del box auto è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per la quale si stima un importo complessivo di €. 5.000,00 per spese tecniche ed oneri.

Per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi bisognerà presentare un nuovo accatastamento per il quale si stima un costo pari a €. 1.200,00.

Risposta al quesito n. 11

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che l'appartamento sia privo di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE.

Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

Il box auto non è soggetto all'obbligo di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto la categoria catastale rientra tra i casi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

Risposta al quesito n. 12

L'immobile oggetto di consulenza non rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 1quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento e box auto. .
Descrizione sommaria	Appartamento al quarto piano, composto da ingressosoggiorno, cucina, due camere, un bagno e due ripostigli disimpegnati dal corridoio, e due balconi. Box auto al piano interrato composto da un unico vano in parte soppalcato.
Comune di ubicazione	Comune di Torremaggiore (FG)
Indirizzo	Via Umberto Giordano, 58.
Confini	L'appartamento confina con vano scala, con cortile condominiale e con Via Uberto Giordano, salvo altri. Il box auto confina con corsia di manovra, con terrapieno e con box auto interno 18, salvo altri.
Estensione	L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 118,00 circa. Il box auto ha una superficie commerciale di mq. 40,00 circa.
Dati catastali	Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore (FG) come di seguito: l'appartamento al **Foglio 94, particella 4548, sub 23**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Sup. Cat. mq. 121, Rendita €. 397,67, Via Luigi Rossi Scala A Interno 10 Piano 4;

	il box auto al **Foglio 94, particella 4548, sub 63**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq. 36, Sup. Cat. mq. 44, Rendita €. 145,02, Via Luigi Rossi Interno 19 Piano S1. Intestati:
Attuali proprietari	

Titolo di provenienza	**Atto di compravendita** del Notaio Renato Di Biase di Torremaggiore (FG) del 19/09/2001, rep. 37516 trascritto ai nn. 8058/6731 in data 21/09/2001, a favore di [redacted]

	[redacted]
Stato di comproprietà	

Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo, iscritta ai [redacted] **Ipoteca giudiziale** - decreto ingiuntivo, iscritta ai

	[redacted]
Stato di occupazione	Immobili occupati dagli esecutati.
Regolarità edilizio-urbanistica	Concessione Edilizia N. 26/B del 29/05/1978. CILAS Superbonus del 20/11/2022. Appartamento difforme per diversa distribuzione interna Box auto difforme per presenza di un soppalco.
Conformità catastale	Planimetria catastale dell'appartamento difforme dallo stato dei luoghi. Planimetria catastale del box difforme.
Abitabilità ed uso	Licenza di Abitabilità/Usabilità in data 20/06/1979.
Valore del bene da porre a base d'asta	€.124.700,00 (Euro centoventiquattromilasettecento/00) per la piena proprietà.

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 26 pagine e n. 13 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

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

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Rendicontazione dell'amministratore condominiale;
- Allegato C: Estratto Atto di Matrimonio;
- Allegato D: Visure catastali storiche;
- Allegato E: Planimetrie catastali;
- Allegato E.1: Istanza per errata associazione planimetrica;
- All. Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale (Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto)
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n. 18 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato L: Quotazioni Immobiliari;
- Allegato M: Elaborati progettuali e CILAS superbonus;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica;

Con osservanza.

Foggia, febbraio 2026 Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it *PEC* caterina.menditti@*archiworldpec.it*