

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**  
**Giudice: Dott.ssa Stefania RIGNANESE**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Espropriazione immobiliare promossa da:  
**PRISMA SPV S.R.L.**  
**contro**  
**SIG.RA** [REDACTED]  
**N. 255 / 2023 R.G. Esec.**

**R E L A Z I O N E**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U.: Dott. Geom. Michele DI BRISCO  
Via Taranto n. 5 - 71121 FOGGIA -  
Cell. 328/2714138  
pec: michele.dibrisco@geopec.it

Data: 19.08.2025



**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**  
**Giudice Dell'Esecuzione**  
**Dott.ssa Stefania RIGNANESE**

\*\*\*\* ^ \*\*\*\*

**Espropriazione immobiliare promossa da:**

**PRISMA SPV S.R.L.**

**C/**

**SIG.RA** [REDACTED]

OOOOOO \* OOOOOO

**N. 255 / 2023 R.G. Esec.**

OOOOOO \* OOOOOO

➤ **Premessa:**

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Stefania RIGNANESE, con Ordinanza del 07.12.2024 nominava il sottoscritto, Dott. Geom. Michele DI BRISCO, Esperto / C.T.U. nell'espropriazione immobiliare in oggetto.

Il sottoscritto in data 17.12.2024, come da ordinanza del G.E. del 07.12.2024, depositava, con modalità telematica, la dichiarazione di "accettazione dell'incarico e giuramento telematico".

Il G.E. con provvedimento del 11.01.2025 prendeva atto dell'accettazione dell'incarico e del giuramento del sottoscritto perito stimatore, in modalità telematiche, a cui venivano posti i quesiti come da decreto del 07.12.2024 che, di seguito, vengono testualmente riportati.

OOOOOO \* OOOOOO

➤ **Accertamenti:**



Con comunicazione a mezzo pec e raccomandata postale A/R, inviate alle parti interessate alla procedura in oggetto, il sottoscritto comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 26.02.2025, alle ore 10,00, con incontro presso l'appartamento, oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Foggia (FG) in Via Fiorello La Guardia n. 56 – scala A – piano quinto (attico) – interno n. 14, per procedere all'ispezione interna dei beni pignorati (appartamento e box – auto).

In tale giorno e ora, presso gli immobili pignorati, nessuno era presente. Dopo aver atteso sino alle ore 10,40, constatato il perdurare dell'assenza delle parti e, quindi, dell'impossibilità di poter accedere all'interno degli immobili pignorati, il sottoscritto sospendeva momentaneamente le operazioni per rinviarle a nuova data da destinarsi, previa comunicazione alle parti interessate.

Con successiva nuova comunicazione a mezzo pec e raccomandata postale A/R, trasmesse alle parti interessate alla procedura in oggetto, il sottoscritto comunicava il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 28.04.2025, alle ore 10,00, presso il portone d'ingresso condominiale dell'appartamento, oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Foggia (FG) in Via Fiorello La Guardia n. 56.

Anche in occasione del secondo sopralluogo, alle ore 10,40, nessuno era presente sui luoghi oggetto di perizia.

Costatata, ancora una volta, l'impossibilità di poter accedere all'interno degli immobili pignorati, il sottoscritto, alle ore 10,45, sospendeva momentaneamente le operazioni per rinviarle a data da destinarsi.



Con successiva nuova comunicazione per via pec, inoltrata alle parti interessate alla procedura in oggetto, il sottoscritto comunicava il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 10.05.2025, alle ore 10,00, presso l'appartamento, oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Foggia (FG) in Via Fiorello La Guardia n. 56.

In tale giorno e ora, oltre al sottoscritto C.T.U., era presente la sig.ra [REDACTED].

Con l'ausilio e la presenza della sig.ra [REDACTED], il sottoscritto accedeva sia all'interno dell'appartamento in 5° piano (attico), in esame, e sia all'interno del box – auto, a piano terra, di pertinenza dell'appartamento, facenti entrambi parte dello stabile di Via Fiorello La Guardia n. 54 - 56.

All'interno di detti immobili veniva eseguito il rilievo planimetrico e fotografico. Appunti, di quanto accertato, venivano presi su fogli a parte.

Alle ore 11,00, dello stesso giorno 10.05.2025, il sottoscritto avendo acquisito tutti gli elementi necessari a dare risposta ai quesiti, dichiarava chiuse le operazioni peritali.

(cfr. – verbali di sopralluogo - Allegato A).

Ulteriori accertamenti si sono resi necessari esperire presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate e Comune di Foggia – S.U.E), nonché presso gli operatori del mercato immobiliare del Comune di Foggia (FG), ciò al fine di accertare i più probabili valori unitari di mercato per beni aventi caratteristiche similari a quelli in esame.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

## **RISPOSTA AI QUESITI**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



Sulla base dello studio degli atti, costituenti la procedura in oggetto, dei sopralluoghi effettuati e delle indagini esperite presso i pubblici uffici, si è in grado di riferire quanto segue.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

### **Q U E S I T I:**

**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.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la certificazione ipo - catastale, di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., **è completa** (cfr. - Allegato F).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

- 1) - bis: alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato 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**





raccolta n. 856, trascritto a Foggia presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.09.2004 al n. 17263 di formalità, per acquisto fattone dal precedente proprietario [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Alla precedente proprietaria [REDACTED] i beni pignorati sono pervenuti a seguito della stipula dell'atto di acquisto notar dott. DE FRATTAROLO del 27.06.1984 di rep. n. 4657, trascritto presso l'ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia (attuale Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 24.07.1984 al n. 174164 di formalità.

(cfr. - Allegato F – certificazione notarile agli atti della procedura esecutiva).

ooooo A ooooo

**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 avvenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.**

ooooo \* ooooo

Dalla verifica della certificazione ipo - catastale, **si è accertata la corrispondenza** tra gli attuali dati catastali, degli immobili pignorati, e quelli riportati sia nell'atto di pignoramento e sia nella nota di trascrizione (cfr. – Allegati F – H).



\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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.**

oooooo \* oooooo

Sulla base di quanto è stato possibile verificare e accertare, presso la Cancelleria – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – del Tribunale di Foggia, non esistono ulteriori procedure, gravanti sui medesimi immobili, oltre a quella in oggetto.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**1) - quinquies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero del certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

La sig.ra [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, i suddetti coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni (cfr. – Allegato G - estratto dell'atto di matrimonio).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**2) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**



\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

I beni, oggetto di espropriazione immobiliare, di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 (**gravato dal diritto di abitazione a favore del proprio coniuge sig. [REDACTED]**, in regime di separazione dei beni, sono ubicati nel Comune di Foggia e fanno parte dello stesso stabile condominiale di Via Fiorello La Guardia n. 54 - 56, come di seguito indicato:

1. Appartamento, a uso abitazione, posto al piano quinto (attico), avente accesso dalla scala A di Via F. La Guardia n. 56, distinto dall'interno n. 14, con ingresso dalla prima porta, posta sul pianerottolo, a destra per chi vi giunge salendo le scale e/o dalla prima porta a sinistra per chi vi giunge uscendo dall'ascensore.
2. Locale box – auto a piano terra, facente parte della scala B di Via F. La Guardia n. 54, interno n. 18, a cui si accede tramite il cancello comune condominiale e successivamente percorrendo il cortile condominiale interno.

ooooo \* ooooo

Attualmente, i predetti immobili (appartamento e box – auto), risultano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG) in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] **proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni);
- [REDACTED]  
[REDACTED] **diritto di abitazione** per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

**con i seguenti estremi catastali:**

- 1) **Appartamento:**



- Foglio n. 92; - particella n. 838; - subalterno n. 43; - zona censuaria 1; - categoria A/3; - classe 3; - vani: 4,5; - superficie catastale totale: mq. 78; - superficie catastale escluse le aree scoperte: mq. 63; - Rendita Catastale: € 418,33; - Via Fiorello La Guardia n. 54 – 56; - piano quinto; - interno n.14; - scala A (cfr – Allegati C – D).

## **2) Box – auto:**

- Foglio n. 92; - particella n. 838; - subalterno n. 18; - zona censuaria 1; - categoria C/6; - classe 2; consistenza: mq. 14; - superficie catastale totale mq. 15; - Rendita Catastale: € 78,09; - Via Fiorello La Guardia n. 54 - 56; - piano terra; - scala B - Interno n. 18 (cfr – Allegati C – D).

L'appartamento confina con distacco verso Via Fiorello La Guardia, con cortile condominiale per due lati, con vano scala e ascensore condominiali e con altro appartamento, stesso piano scala A (Via F. La Guardia n. 56), distinto dall'interno n. 13, (sub. 65), fatti salvi altri e migliori confini.

Il box – auto confina con il cortile condominiale per un lato, da cui riceve accesso, e successivamente con proprietà Dentato (e/o aventi causa), con proprietà Paciello (e/o aventi causa), fatti salvi altri e migliori confini.

Lo stabile ove sono ubicati gli immobili pignorati, Scala A – B (rispettivamente civici n. 56 e n. 54 di Via F. La Guardia), è composto, nel suo insieme, da piano terra a uso boxes – auto, e da n. 5 piani superiori, adibiti ad abitazioni, oltre alle sovrastrutture condominiali.

Il Lotto da porre a base d'asta sarà costituito **dalla vendita unica dell'appartamento in 5° piano (attico) con il box – auto di pertinenza a piano terra.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



Con i suddetti immobili viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti condominiali, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge.

Detto appartamento e box – auto di pertinenza, dovranno intendersi trasferiti, in un unico Lotto, a corpo e non a misura, con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza condominiale, comunione, vincoli e oneri, diritto, ragione e azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso o eccettuato, compresi i valori proporzionali degli immobili con riferimento alle parti comuni condominiali del fabbricato, con tutte le precisazioni di cui al titolo di provenienza (cfr. – Allegato I).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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 satellitare 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 staggito.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Il sottoscritto, in ottemperanza al presente quesito, ha provveduto all'esatta individuazione degli immobili, oggetto di pignoramento, tramite la mappa catastale la orto foto satellitare reperiti dal portale WEB dello Sportello Telematico della Provincia di Foggia.



In tal modo, si sono localizzati, in maniera univoca e certa, i beni staggiti (cfr. – Allegato E).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, e 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.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**APPARTAMENTO IN QUINTO PIANO (ATTICO)**  
**AD USO ABITAZIONE**

ooooo \* ooooo

Trattasi di un appartamento, a uso abitazione, posto al piano quinto (attico) della scala A, distinto dall'interno n. 14, avente accesso dal portone condominiale di Via Fiorello La Guardia n. 56 / Foggia, da androne condominiale e dal primo vano porta, posto sul pianerottolo del quinto piano, a destra per chi vi giunge salendo le scale e/o dal primo vano porta a sinistra per chi vi giunge utilizzando l'ascensore.

Detto appartamento si compone, nel suo insieme, di cucina, una camera dal letto, una cameretta, bagno e corridoio, con annesso ampio terrazzo a livello.



Come meglio specificato nella risposta al quesito n. 10, sul terrazzo a livello sono stati realizzati **due manufatti abusivi** con struttura metallica, costituiti da: un locale deposito di mq. 12,50 circa e da un piccolo ripostiglio di circa mq. 2,31, i quali non sono suscettibili di sanatoria e, pertanto, dovranno essere demoliti a totale cura e spese dell'aggiudicatario (cfr. – risposta al quesito n. 10, fotografie e planimetria in scala 1:100 – Allegati B - L).

Stante le suddette demolizioni a farsi, i suddetti due manufatti abusivi non sono conteggiati nella stima delle superfici coperte, bensì verranno conteggiate solo le relative superfici di terrazzo a livello scoperto occupate dai manufatti abusivi da demolire.

La superficie lorda coperta dell'appartamento è pari a circa mq. 64,85=, mentre il terrazzo a livello ha una superficie complessiva di circa mq. 89,45, il tutto corrispondente a una **superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 78,80=**, così come di seguito determinata:

□ Appartamento:	mq. 64,85=
□ Terrazzo: mq. 25,00 x 0,30:	mq. 7,50=
Terrazzo mq. 64,45 x 0,10:	<u>mq. 6,45=</u>
<b>Totale superficie lorda commerciale</b>	<b>mq. 78,80=</b>

La superficie del terrazzo è stata ragguagliata / omogeneizzata, a quella dell'appartamento, nella misura del 30% per i primi mq. 25,00, e al 10% per la restante superficie di mq. 64,45.

La relativa superficie coperta utile interna netta calpestabile è pari a circa mq. 56,75. L'altezza interna dell'appartamento è pari a circa m. 2,90.

La superficie totale lorda commerciale vendibile, dell'appartamento in oggetto, è costituita dalla superficie netta calpestabile, a cui è stato



aggiunto il 100% della superficie dei muri interni ed esterni e la superficie al 50% dei muri esterni confinanti con le proprietà di terzi e con il vano scala A, con l'ulteriore aggiunta della superficie del terrazzo mq. 89,45 raggugiata, a quella dell'appartamento, nella misura del 30% e 10 %, come sopra specificato, il tutto in conformità al quanto stabilito dall'OMI.

Le caratteristiche di rifiniture dell'appartamento sono da considerarsi di tipo economico, le più rappresentative sono le seguenti:

- pavimenti in parquet e in piastrelle di ceramica nel bagno; rifinitura delle pareti e soffitti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura; rivestimento del soffitto della cucina con cartongesso; rivestimento parziale delle pareti della cucina con piastrelle di ceramica; rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle di ceramica; infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato muniti di tapparelle in pvc; impianti tecnologici esistenti: elettrico, idrico - sanitario - fognario e di riscaldamento del tipo con caldaia autonoma e radiatori su pareti interne; ecc.
- Gli apparecchi igienico - sanitari esistenti nel bagno sono costituiti da: tazza, lavabo, bidè e doccia, tutti completi di rubinetterie e funzionanti.
- L'appartamento risulta collegato alle forniture pubbliche di: elettricità, acquedotto e gas;

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Di ciò, è stato tenuto in debito conto nella successiva stima dell'immobile, detraendo, nella misura percentuale del **2,50%** del valore complessivo, il costo per l'adeguamento degli impianti, per il rilascio della certificazione di conformità e per l'assenza della garanzia per vizi dei beni in esame.



Tutti gli ambienti interni si presentano in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. Buona risulta l'esposizione, l'illuminazione e l'areazione dell'appartamento oggetto della presente relazione.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

### **BOX - AUTO A PIANO TERRA**

ooooo \* ooooo

Trattasi di un box – auto a livello del piano terra, distinto dal numero di interno 18 – Scala B, avente accesso dal cancello carrabile posto su Via Fiorello La Guardia n. 54 – 56 / Foggia e successivo attraversamento del cortile comune condominiale.

Detto box – auto si compone di un unico vano, a forma rettangolare, avente accesso da una porta metallica, di tipo a serranda carrabile, prospiciente il cortile interno condominiale.

La superficie lorda commerciale è pari a circa mq. 16,50, quella utile interna e pari a circa mq. 14,18. L'altezza interna è pari a circa m. 2,80.

Come indicato nella risposta al quesito n. 10, all'interno del box – auto **è stato ricavato un soppalco abusivo**, avente una superficie di mq. 10,44 il quale non è suscettibile di sanatoria edilizia e, pertanto, dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario (cfr. – risposta al quesito n. 10, fotografie e planimetria 1:100 - Allegati B - L).

Le caratteristiche di rifiniture principali, del locale box – auto, sono di tipo economico, le più rappresentative sono le seguenti:

- pavimento in marmette cementizie;
- infisso esterno di ingresso costituito da una serranda metallica carrabile;



- rivestimento delle pareti e del soffitto con intonaco del tipo liscio civile e tinteggiatura;
- impianti esistenti: elettrico.

Il box – auto si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

**Detto box – auto dovrà essere venduto unitamente all'appartamento in un unico Lotto.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

## EDIFICIO

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

L'edificio di Via Fiorello La Guardia n. 54 - 56, ove sono ubicati gli immobili pignorati, è composto, nel suo insieme, di piano terra, ad uso box – auto, da numero cinque piani superiori, adibiti ad abitazioni, oltre le sovrastrutture condominiali di copertura.

Lo stabile è dotato di ascensore.

La struttura portante dell'edificio è del tipo intelaiata, costituita da travi e pilastri in cemento armato poggianti su fondazioni in cemento armato; gli orizzontamenti sono in latero – cemento e le tompagnature perimetrali in muratura in laterizio.

L'edificio esternamente, nel suo complesso, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

Le facciate esterne sono rifinite mattoncino a faccia vista

Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione degli immobili pignorati ha provveduto a eseguire il rilievo fotografico, interno ed esterno, il rilievo planimetrico in scala 1:100, nonché ha acquisito, presso il Catasto dei Fabbricati, le planimetrie catastali in scala 1:200 (cfr. - Allegati B – D - L).



\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

- 4) **Alla stima del bene in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso 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.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Prima di procedere alla stima, degli immobili pignorati, si riferisce in merito agli adeguamenti e alle correzioni della stima, così come richiesto nel suddetto quesito.

**Adeguamenti da apportare al valore di stima:**

- A. Sulla base del sopralluogo esperito, presso l'appartamento e il box – auto in esame, si ritiene applicare una riduzione complessiva del valore di mercato **pari al 2,50%**, ciò al fine di tenere conto: 1)



dell'assenza totale della garanzia per vizi dei beni venduti; 2) che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno a esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario; 3) che gli immobili sono privi di agibilità.

B. Per quanto attiene le opere abusive rinvenute nell'appartamento, consistenti nei lavori di diversa distribuzione degli spazi interni (di cui al punto n. 1 del quesito n. 10), le stesse sono suscettibili di sanatoria edilizia mediante la presentazione al Comune di Foggia (S.U.E.) della CILA in sanatoria, per mezzo di tecnico abilitato, con successiva variazione della planimetria catastale, con procedura DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricato.

Il costo complessivo, per la sanatoria delle sole opere abusive di diversa distribuzione degli spazi interni (dei tramezzi da cm. 10), è pari a circa **€ 3.500,00= (Tremilacinquecento / 00)**, comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria, onorario professionale, cassa previdenziale e rilascio del certificato di agibilità.

**Detto costo di € 3.500,00=** verrà detratto dal valore di stima e, di conseguenza, lo stesso sarà a totale cura e carico dell'acquirente all'asta dell'appartamento che dovrà provvedere alla sanatoria e regolarizzazione catastale dei predetti lavori abusivi di diversa distribuzione interna (cfr. – risposta al quesito n. 10).

C. **Riduzione del 4,00% del valore commerciale stimato del Lotto Unico** (appartamento e box – auto), tenuto conto di tutti i costi necessari per effettuare i lavori **di demolizione delle opere abusive non sanabili** (vano deposito e piccolo ripostiglio sul terrazzo a livello



dell'appartamento e soppalco nel box – auto, specificatamente indicate nella risposta al quesito n. 10), con completo ripristino dello stato dei luoghi.

Di conseguenza detti costi, di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, saranno tutti sostenuti a completa cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso e/o eccettuato. (cfr. risposta al quesito n. 10).

**D.Detrazione del costo di € 500,00= (Cinquecento /00)** per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e per i documenti relativi al libretto della caldaia (cfr. – quesito n. 11).

ooooo A ooooo

<p><b><u>S T I M A</u></b></p> <p><b><u>VALORE COMMERCIALE DEI BENI PIGNORATI</u></b></p>
---

ooooo A ooooo

Stimare un bene vuol dire individuare per esso il più probabile valore in comune commercio, che “ordinari compratori” e “ordinari venditori” in piena libertà ritengono assegnargli.

L'insieme delle condizioni che influiscono e determinano il valore di un determinato bene sono quelle che, nella pratica estimativa, vengono indicate come condizioni “intrinseche” e “estrinseche”.

Le condizioni “estrinseche” sono rappresentate dalle caratteristiche principali della zona in cui l'immobile è situato come: - l'ubicazione e distanza rispetto alla città;- il tipo di zona; - il ceto sociale d'insediamento; - la destinazione di zona prevista dal vigente strumento urbanistico edilizio del Comune di Foggia (FG); - la domanda di mercato ecc.; - la tipologia edilizia prevalente; - la presenza d'infrastrutture primarie e secondarie ecc.; quelle “intrinseche” sono le caratteristiche proprie dei



beni, quali: - la superficie e taglio commerciale; - l'età di costruzione; - le caratteristiche costruttive e di rifiniture;- lo stato di manutenzione e conservazione; - la dotazione e stato dei servizi e degli impianti; - la destinazione d'uso ecc..

Sulla base dell'esatta conoscenza di tali elementi si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in parola, collocandoli nella loro giusta posizione economica, con riferimento all'attuale stato di fatto e di diritto in cui versano.

Si precisa che la zona, in cui sono ubicati gli immobili de quo, costituisce la semiperiferia di Foggia. Detta zona, dotata di servizi pubblici e privati, è abbastanza appetibile dal punto di vista commerciale

**La stima verrà eseguita tenuto conto che i beni pignorati sono gravati dal diritto di abitazione a favore del coniuge della esecutata.**

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, degli immobili, oggetto d'espropriazione immobiliare, si perviene utilizzando il **procedimento sintetico - comparativo.**

Il parametro tecnico di raffronto è quello **del metro quadrato di superficie lorda commerciale vendibile.**

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e, **a seguito d'indagini esperite presso tecnici e operatori del mercato immobiliare di Foggia (FG) e dai valori desunti anche dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate)**, è risultato che i valori unitari medi, all'attualità, congruamente applicabili ai beni oggetto di espropriazione, sono i seguenti:

- **Appartamento in quinto piano (attico): € 1.350,00/mq.;**
- **Box – Auto a piano terra: € 1.250,00/mq.;**



Detti valori, tengono in debito conto lo stato di fatto e le condizioni di manutenzione e conservazione in cui attualmente versano gli immobili pignorati.

oooooo \* oooooo

Il relativo valore di mercato è pari a:

<p><b><u>LOTTO UNICO</u></b></p> <p>oooooo ^ ooooo</p>
--

- Appartamento: mq. 78,80 x € 1.350,00/mq.= € 106.380,00=
  - Box – auto: mq. 16,50 x € 1.250,00/mq.= € 20.625,00=
- Totale € 127.005,00=**

ooo \* ooo

**Da detto valore vanno operati gli adeguamenti e le correzioni di stima come sopra specificatamente indicato ai seguenti punti:**

- A) Riduzione del valore del 2,50%;
- B) Detrazione di € 3.500,00=;
- C) Riduzione del 4,00%.
- D) Detrazione di € 500,00=

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Pertanto, il compendio immobiliare costituito dall'appartamento e annesso box – auto di pertinenza esclusiva, allo stato attuale, **ha un valore commerciale pari a:**

€ 127.005,00 x 0,935 - € 3.500,00 - € 500,00= **€ 114.749,68=**  
**(Centoquattordicimilasettecentoquarantanove / 68)**

oooooo ^ oooooo

<p><b><u>VALORE PROPRIETA' PIGNORATA</u></b>  <b><u>GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE</u></b></p>
---

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



**Gli immobili sono stati pignorati per la piena proprietà di 1/1 escluso il diritto di abitazione vita natural durante a favore del sig. [REDACTED] (coniuge della debitrice eseguita sig.ra [REDACTED]).**

L'appartamento e il box – auto di pertinenza sono adibiti a casa coniugale e ove attualmente risiedono la sig.ra [REDACTED] e il coniuge sig. [REDACTED]

La giurisprudenza (Cassazione Civile sez. VI, ordinanza 5 giugno 2018, n. 14406), ritiene plausibile il calcolo del valore del diritto di abitazione effettuato facendo applicazione delle stesse tabelle in forza delle quali viene calcolato il diritto di usufrutto, stante l'analogia tra i due diritti reali minori, nonostante la maggiore ampiezza di facoltà che competono all'usufruttuario rispetto al titolare del diritto di abitazione.

I coefficienti utili a determinare il valore del diritto di usufrutto vitalizio sono fissati in forza di apposito Decreto.

Considerato che **il diritto di abitazione quota 1/1** è a favore del sig. [REDACTED] URBANO che ha un'età di circa 56 anni (nato il 10.09.1969), pertanto, incide per il **65%** (età compresa tra 54 e 56 anni vedasi allegata tabella M), la relativa **proprietà – quota 1/1 incide per il 35%.**

Pertanto, il **valore della proprietà pignorata - quota 1/1** - (gravata dal diritto di abitazione) in capo alla debitrice eseguita sig.ra [REDACTED] è attualmente pari a:

$$€ 114.749,68 \times 0,35 = \underline{\underline{€ 40.162,39=}}$$

**(Diconsi Quarantamilacentosessantadue / 39)**

ooo \* ooo



Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, per cui non vi è necessita di operazioni di bonifica.

Sussistono tutte le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie come da allegata certificazione notarile (cfr. – Allegato F).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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;**

ooooo ^ ooooo

Gli immobili in esame, appartamento e box – auto di pertinenza, sono stati pignorati per l'intera quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni (gravata dall'esistenza del diritto di abitazione a favore, del coniuge dell'esecutata, sig. [REDACTED]).

Pertanto, essendo stata pignorata l'intera quota di proprietà, pari a 1/1, non trattasi di bene indiviso.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

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

ooooo ^ ooooo

I beni, oggetto di espropriazione immobiliare, di proprietà della sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/1 (gravata dal diritto di abitazione a favore del coniuge sig. [REDACTED]), in regime di



separazione dei beni, sono ubicati nel Comune di Foggia e fanno parte dello stesso stabile condominiale di Via Fiorello La Guardia n. 54 - 56, come di seguito indicato:

1. Appartamento, a uso abitazione, posto al piano quinto (attico) della scala A di Via Fiorello La Guardia n. 56 / Foggia, distinto dall'interno n. 14, avente accesso dalla prima porta, posta sul pianerottolo, a destra per chi vi giunge salendo le scale e/o dalla prima porta a sinistra per chi vi giunge uscendo dall'ascensore.

Detto appartamento si compone, nel suo insieme, di cucina, una camera dal letto, una cameretta, bagno e corridoio, con annesso ampio terrazzo a livello su cui sono stati edificati due manufatti abusivi da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario.

La superficie lorda coperta dell'appartamento è pari a circa mq. 64,85=, mentre il terrazzo a livello ha una superficie complessiva di circa mq. 89,45, il tutto corrispondente a una superficie lorda commerciale vendibile pari a circa mq. 78,80=,

2. Locale box – auto a piano terra, scala B - interno n. 18 di Via Fiorello LA Guardia n. 54 – 56 / Foggia, a cui si accede tramite il cancello comune condominiale e successivamente percorrendo il cortile condominiale interno.

Detto box – auto si compone di un unico vano, a forma rettangolare, avente accesso da una porta metallica, di tipo a serranda carrabile.

La superficie lorda commerciale è pari a circa mq. 16,50, quella utile interna è pari a circa mq. 14,18. L'altezza interna è pari a circa m. 2,80.

All'interno del box – auto vi è un soppalco abusivo da demolire a cura e spese dell'aggiudicatario.



ooooo \* ooooo

Attualmente, i predetti immobili (appartamento e box – auto), risultano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG) in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] - proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni);
- [REDACTED]  
[REDACTED] – diritto di abitazione per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni;

**con i seguenti estremi catastali:**

**A) Appartamento:**

- Foglio n. 92; - particella n. 838; - subalterno n. 43; - zona censuaria 1; - categoria A/3; - classe 3; - vani: 4,5; - superficie catastale totale: mq. 78; - superficie catastale escluse le aree scoperte: mq. 63; - Rendita Catastale: € 418,33; - Via Fiorello La Guardia n. 54 – 56; - piano quinto; - interno n.14; - scala A.

**B) Box – auto:**

- Foglio n. 92; - particella n. 838; - subalterno n. 18; - zona censuaria 1; - categoria C/6; - classe 2; consistenza: mq. 14; - superficie catastale totale mq. 15; - Rendita Catastale: € 78,09; - Via Fiorello La Guardia n. 54 - 56; - piano terra; - scala B - Interno n. 18.

ooooo \* ooooo

L'appartamento confina distacco verso Via Fiorello La Guardia, con cortile condominiale per due lati, con vano scala e ascensore condominiali e con altro appartamento, stesso piano scala A (Via F. La Guardia n. 56), distinto dall'interno n. 13, (sub. n 65), fatti salvi altri e migliori confini.



Il box – auto confina con il cortile condominiale per un lato, da cui riceve accesso, e successivamente con proprietà Dentato (e/o aventi causa), con proprietà Paciello (e/o aventi causa), fatti salvi altri e migliori confini.

Lo stabile ove sono ubicati gli immobili pignorati, Scala A - B, è composto, nel suo insieme, da piano terra a uso box – auto, e da n. 5 piani superiori, adibiti ad abitazioni, oltre alle sovrastrutture condominiali.

Il Lotto sarà costituito **dalla vendita unica dell'appartamento con l'annesso box – auto di pertinenza.**

ooooo \* ooooo

## **PREZZO BASE D'ASTA - LOTTO UNICO**

**(APPARTAMENTO E BOX - AUTO)**

**quota 1/1 proprietà**

**(gravata dal diritto di abitazione)**

**€ 40.162,39=**

**(Euro Quarantamilacentosessantadue / 39)**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**Il lotto unico** dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, **per la intera proprietà - quota 1/1 - gravata il diritto di abitazione a favore del coniuge sig. ██████ Urbano per la quota di 1/1**, come stimato nella presente relazione, nello stato di fatto e diritto in cui attualmente versa, con tutti i suoi annessi e connessi, accessioni e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato, compresi i valori proporzionali degli immobili con riferimento alle parti comuni del fabbricato condominiale; il tutto, così come la debitrice eseguita attualmente possiede ed ha il diritto di possedere, nulla escluso o eccettuato, con tutte le precisazioni di cui ai titoli di provenienza.



Eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

E' esclusa la garanzia per vizi del bene.

L'aggiudicatario – ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e delle spese di un eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

Per quant'altro, si fa riferimento a quanto già contenuto nella risposta agli altri quesiti della presente relazione.

\*\*\*\*\* A \*\*\*\*\*

**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, 3° comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo o a quello risultante dalle precedenti locazioni.**

\*\*\*\*\* O \*\*\*\*\*

Gli immobili pignorati, appartamento e box – auto, ubicati in Foggia in Via Fiorello La Guardia n. 54 – 56 – Scala A / B, sono abitati personalmente, come residenza e abitazione principale, dall'esecutata



sig.ra [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], quest'ultimo detentore del diritto di abitazione sui beni pignorati. (cfr. Allegato G - certificato di residenza e stato di famiglia).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**8) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale incidenza sul valore di stima.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Sulla base della documentazione ipotecaria, agli atti della procedura, è risultato che sugli immobili, oggetto di espropriazione, non risultano trascritti:

- Vincoli: di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico – artistici, ecc..
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli.

ooo \* ooo

❖ **Risulta invece trascritto il diritto di abitazione “vita natural durante” a favore del sig. [REDACTED]**

**[REDACTED] ome di seguito indicato:**

- **Con atto di donazione notar dott. Michele AUGELLI del 02.05.2016 di repertorio n. 96344 e raccolta n. 18989 trascritto**



[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] **coniugi in regime di separazione dei beni, la proprietà per la quota di 1/1 relativa ai beni oggetto di pignoramento (appartamento e box – auto) riservandosi il “diritto di abitazione vita natural durante” per la quota di 1/1** (cfr. – Allegato F – I).

oooooo \* oooooo

Con l'appartamento e box - auto viene trasferita la proprietà pro quota dei proporzionali diritti, nonché l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio e degli spazi comuni, a norma di legge.

oooooo \* oooooo

L'amministratore interno del condominio ha dichiarato verbalmente che, a tutt'oggi, i beni oggetto di pignoramento, **non hanno pendenze condominiali.**

oooooo \* oooooo

Nei registri immobiliari non è trascritta nessuna dichiarazione d'interesse culturale relativa al bene pignorato, ai sensi della L. 1°.6.1939, n. 1089 o del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42..

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



Dalla lettura della certificazione ipotecaria, allegata agli atti della procedura (cfr. Allegato F), per l'appartamento e box – auto pignorati, vi è l'esistenza dei seguenti atti pregiudizievoli:

➤ **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA:**

**Ipoteca volontaria** n. 3884 del 27.09.2004 a favore di UNICREDIT BANCA SPA contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] per Euro 210.000,00= di cui Euro 105.000,00= per capitale, derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni, come da atto notarile del dott. Antonio Stango del 22.09.2004 di rep. n. 1424 (cfr. Allegato F - H);

➤ **ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE:**

**Ipoteca legale** n. 1712 del 18.09.2014 a favore di EQUITALE SUD S.P.A. contro il sig. [REDACTED] per Euro 79.328,42=, di cui Euro 39.664,21= per capitale Pubblico Ufficiale EQUITALE SUD S.P.A. in data 17.09.2014 di rep. n. 1194/4314 (cfr. Allegato F - H);

➤ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:**

**Pignoramento immobiliare** n. 15116 del 03.08.2023 a favore di PRISMA SPV SRL contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI FOGGIA in data 03.07.2023 di rep. n. 2828 (cfr. Allegato F - H);

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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 di pertinenza di fabbricati;**

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati, limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando, in caso di difformità, le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza, 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 sino alla sua demolizione.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, appartamento e box – auto di pertinenza, è stato edificato con la **Licenza Edilizia n. 18 del 16.05.1970** rilasciata dal **Comune di Foggia**.

**Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.**

In occasione del sopralluogo esperito presso l'appartamento e il box – auto, oggetto di esecuzione immobiliare, **è stata accertata la presenza di opere edilizie abusive come di seguito riportato nei punti A. e B.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

#### **A. APPARTAMENTO IN 5° PIANO (ATTICO)**

Presso l'appartamento de quo, sulla base di quanto è stato accertato e verificato in sede di sopralluogo, è stata riscontrata la presenza di alcune opere abusive, indicate nei sotto elencati punti n. 1., 2., 3., consistenti in:

1. Lavori abusivi di diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione di tramezzature in laterizio da cm. 10 e la trasformazione della camera da letto in cucina e viceversa;
2. Realizzazione abusiva, all'esterno sull'annesso terrazzo a livello, di un piccolo ripostiglio avente dimensioni lorde in pianta pari a m. 2,20



x 1,05, per una superficie lorda di mq. 2,31 con un'altezza interna di circa m. 2,00.

Detto manufatto abusivo, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, è stato realizzato con pannelli in alluminio e copertura con pannello coibentato (cfr. – allegato B – L);

3. Realizzazione abusiva, all'esterno sull'annesso terrazzo a livello, di un vano adibito a deposito avente dimensioni lorde in pianta pari a m. 5,00 x 2,50, per una superficie lorda di mq. 12,50 con un'altezza interna media di m. 2,70 circa.

Detto manufatto abusivo, come si evince dall'allegata documentazione fotografica, è stato realizzato con una struttura in pilastri e travi in scatolari metallici, con chiusure perimetrali in pannelli in alluminio e copertura con pannelli coibentati.

Detto manufatto è stato collegato, all'attuale cucina, mediante l'apertura di una porta nel muro perimetrale di compagno del fabbricato. (cfr. – Allegati B – L).

○○○○○○ \* ○○○○○

Per quanto attiene le opere abusive di diversa distribuzione degli spazi interni, di cui al **punto n. 1**, le stesse sono suscettibili di sanatoria edilizia mediante la presentazione al Comune di Foggia (S.U.E.) della CILA in sanatoria, per mezzo di tecnico abilitato, con successiva variazione della planimetria catastale, con procedura DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricato, il cui costo complessivo è pari a circa **€ 3.500,00= (Tremilacinquecento / 00)**, comprensivo di sanzioni, diritti di segreteria, onorario professionale e cassa previdenziale e rilascio del certificato di agibilità.



Per quanto attiene i manufatti abusivi realizzati sul terrazzo, di cui ai succitati punti **n. 2 e n. 3**, gli stessi **non** sono suscettibili di sanatoria edilizia. **Di conseguenza, i due suddetti manufatti abusivi, realizzati esternamente sul terrazzo a livello (punti 2. e 3.), dovranno essere interamente demoliti, con la chiusura della porta ricavata nel muro perimetrale di tompagno, e ripristinato integralmente lo stato dei luoghi come da Licenza Edilizia n. 18 del 16.05.1970 (cfr. – Allegato D - planimetria catastale dell'appartamento depositata al Catasto in data 31.03.1971).**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

#### **B. BOX – AUTO A PIANO TERRA**

Presso il box – auto in esame, è stata riscontrata la presenza di un soppalco abusivo avente dimensioni in pianta pari a m. 4,35 x m. 2,40, per una superficie abusiva di circa mq. 10,44.

L'altezza netta è pari a m. 1,80, misurata a partire dal piano del pavimento sino all'intradosso del soppalco, mentre l'altezza dall'estradosso del soppalco fino al soffitto del box – auto è pari a circa m. 0,90.

**Il succitato soppalco abusivo non è suscettibile di sanatoria edilizia. Di conseguenza dovrà essere demolito e ripristinato lo stato dei luoghi come da Licenza Edilizia n. 18 del 16.05.1970 (cfr. – Allegato D - planimetria catastale del box - auto depositata al Catasto in data 31.03.1971).**

oooooooo \* ooooooooo

La demolizione di tutte le opere abusive sopra accertate, non suscettibili di sanatoria, con ripristino dello stato dei luoghi, **doirà essere eseguita a completa cura e spese dell'aggiudicatario**, nulla escluso e/o



eccettuato, previa richiesta e rilascio del necessario titolo abilitativo edilizio per eseguire la demolizione e ripristino dei luoghi, da richiedersi al Comune di Foggia per mezzo di tecnico abilitato, comprensivo del pagamento degli oneri professionali e fiscali, diritti, sanzioni, tributi, oneri concessori, spese di trasporto a rifiuto delle macerie derivanti dalle demolizioni presso le pubbliche discariche, e tutto quant'altro utile e necessario per la regolarizzazione urbanistica, per la demolizione e per il ripristino completo dei luoghi.

**Le suddette demolizioni, con completo ripristino dello stato dei luoghi, come sopra descritte, saranno tutte sostenute a completa cura e spese dell'aggiudicatario, in quanto, il sottoscritto ha tenuto conto di tutti i costi da sostenere, per la demolizione e ripristino dei luoghi, nulla escluso e/o eccettuato, operando la riduzione del valore commerciale del Lotto (appartamento e box – auto) con l'applicazione di un coefficiente di riduzione del valore commerciale del 4,00% (cfr. risposta al quesito n. 4).**

oooo \* ooooo

A conclusione della risposta al quesito n. 10 si afferma che, allo stato attuale, **sia per l'appartamento e sia per il box – auto:**

- **Non vi è la conformità urbanistica e edilizia, ovvero la corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili pignorati e il titolo abilitativo inerente il permesso di costruzione degli stessi** (Licenza Edilizia n. 18 del 1970 – Comune di Foggia);
- **Non vi è la conformità catastale, ovvero la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili.**
- **Sono privi del certificato di agibilità;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



**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.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**L'edificazione dello stabile è avvenuta con Licenza Edilizia n. 18 del 16.05.1970. Lo stabile non è interessato da edilizia convenzionata (cfr. – Allegato I).**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**g) 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 codice 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.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Non si tratta di un fabbricato industriale, per cui non si procede alla risposta del presente quesito. In ogni caso, presso i beni de quo (appartamento e box – auto), al momento del sopralluogo, non sono stati rinvenuti rifiuti speciali tossici o nocivi.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**h) 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 individuate dai vigenti strumenti**



**urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Trattasi di immobili urbani. Di conseguenza non si da risposta al presente quesito.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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 del D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Dalla lettura dell'atto di provenienza notar dott. Augelli Michele del 02.05.2016 di rep. n. 96344 si evince che l'appartamento è dotato di un attestato di prestazione energetica (A.P.E.) redatto in data 22.04.2016 dall'Arch. Marcello Caputo con studio in Foggia.

Il suddetto Attestato di Prestazione Energetica ha, pertanto, **una presunta validità fino al 21.04.2026** (cfr. – Allegato I).

**Tuttavia, a parere del sottoscritto, sarà indispensabile provvedere al rifacimento dell'Attestato di Prestazione Energetica.**

Ciò premesso, in occasione del sopralluogo la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di non essere, al momento, in possesso del libretto di impianto, con il rapporto di controllo di efficienza energetica e del certificato di rispondenza / conformità dell'impianto.



Mancando tale fondamentale documentazione, allo stato attuale, **non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica "A.P.E."** ciò, in quanto, emettere un A.P.E. senza allegare il libretto d'impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto **è stato ed è condotto dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013, per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/2005 e s.m.i.. (sanzione variabile da un minimo di € 500,00 a un massimo di € 3.000,00).**

Pertanto, per l'emissione dell'A.P.E., è necessario far **redigere obbligatoriamente il libretto di impianto** e dotarlo degli allegati richiesti compreso un **valido rapporto di controllo di efficienza energetica** (con controllo dei fumi e dichiarazione di rispondenza / conformità dell'impianto), in quanto, l'attestato di prestazione energetica dovrà essere depositato nel portale della Regione Puglia corredato **da tali allegati obbligatori.**

Di conseguenza, prima della vendita all'asta dell'appartamento, dovrà essere redatto, da personale autorizzato (tecnico installatore / manutentore di caldaie), il libretto di impianto, un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, con dichiarazione di rispondenza / conformità dell'impianto, e solo successivamente si potrà redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, per un costo di circa **€ 300,00= (Trecento /00) IVA al 22% inclusa, fatti salvi i possibili ulteriori costi** per eventuali lavori di messa a norma dell'impianto.

A detto costo, va **aggiunta** la redazione dell'A.P.E. per un **ulteriore importo di € 200,00= (Duecento / 00), cassa geometri al 5% compresa.**



**Il costo complessivo di circa € 500,00= (€ 300,00 + € 200,00), è stato già detratto dal valore di stima di cui al quesito n. 4; pertanto, resterà a completo onere e carico dell'aggiudicatario.**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**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;**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

L'appartamento e il box – auto di pertinenza, sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, hanno le caratteristiche degli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (categoria A/3).

A parere del sottoscritto, trattandosi di mutuatario insolvente, vi potrebbe essere **la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18.12.2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà, degli immobili pignorati, all'ex I.A.C.P. di Foggia (attuale Arca Capitanata).**

Pertanto, salvo diverso parere del Giudice dell'Esecuzione, la parte esecutata potrà formulare apposita istanza, in tal senso, all'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia (oggi Arca Capitanata).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*



13) 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 terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; 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 – urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

A conclusione della presente relazione, **si include l'apposito - specchio riepilogativo (Allegato N)-**, per la individuazione e descrizione del Lotto Unico da porre in vendita, indicando, per esso: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali, prezzo di vendita da porre a base d'asta ecc. (cfr. - Allegato N).

\* \* \* \* \* ^ \* \* \* \* \*

Si resta a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione inerente alla presente relazione.

Per quant'altro, non riportato nella presente, si fa riferimento alla documentazione agli atti della procedura e a quella di seguito allegata.

Tanto il sottoscritto doveva, in ottemperanza all'incarico conferitogli.

Si allegano:



- A. Verbali di sopralluogo;
- B. Documentazione Fotografica;
- C. Visure storiche catastali appartamento e box - auto;
- D. Planimetrie catastali 1:200 – appartamento e box - auto;
- E. Orto foto e mappa catastale;
- F. Certificazione notarile;
- G. Estratto dell'atto di matrimonio e stato di famiglia;
- H. Nota di trascrizione del pignoramento;
- I. Atto di provenienza;
- L. Planimetrie in scala 1:100 – appartamento e box – auto;
- M. Tabella per la determinazione del diritto di abitazione;
- N. Specchio riepilogativo Lotto Unico (appartamento e box – auto)

Foggia, lì 19.08.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Dott. Geom. Michele DI BRISCO)





**FOTO N. 1**

  
  
P  
Pianello  
Concessione 1° 29

56

**Via Fiorello La Guardia n. 56**



**FOTO N. 2**

**appartamento pignorato  
in 5° piano (attico).**

**Via Fiorello La guardia n. 56**



**FOTO N. 3**

**Androne ingresso  
stabile**



**FOTO N. 4**



**Ingresso - cucina**



**FOTO N. 5**

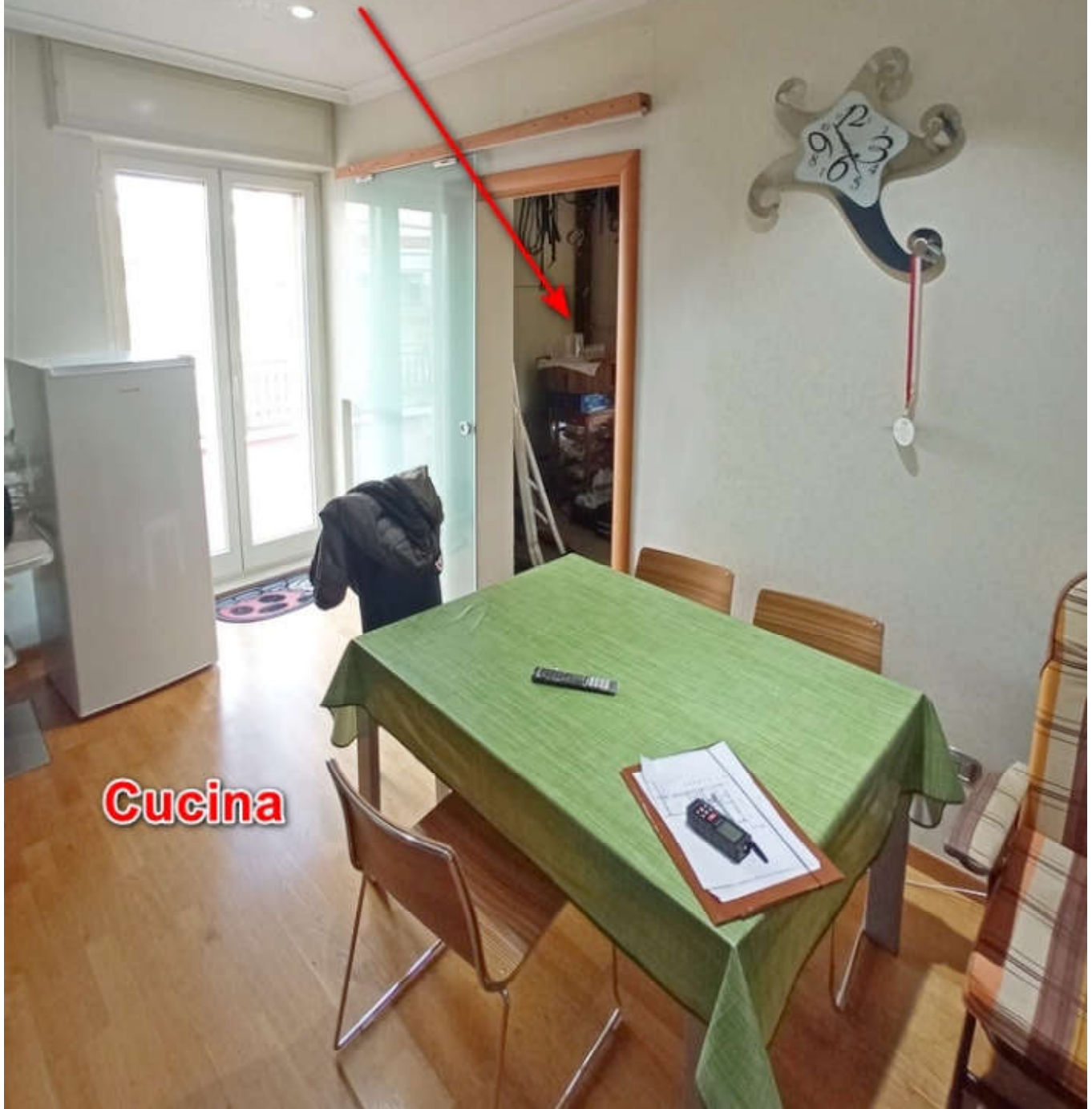
**porta di accesso  
sul vano deposito  
abusivo realizzato  
sul terrazzo.**

**Cucina**



**FOTO N. 6**

**porta di accesso  
sul vano deposito  
abusivo realizzato  
sul terrazzo.**



**Cucina**



**FOTO N. 7**

**Vano deposito abusivo,  
realizzato sul terrazzo,  
collegato al vano cucina.**



**FOTO N. 8**



**Vano deposito abusivo,  
realizzato sul terrazzo,  
collegato al vano cucina.**



**FOTO N. 9**



**Vano deposito abusivo,  
realizzato sul terrazzo,  
collegato al vano cucina.**



**FOTO N. 10**

**Ingresso - Corridoio**



**FOTO N. 11**

**Corridoio**

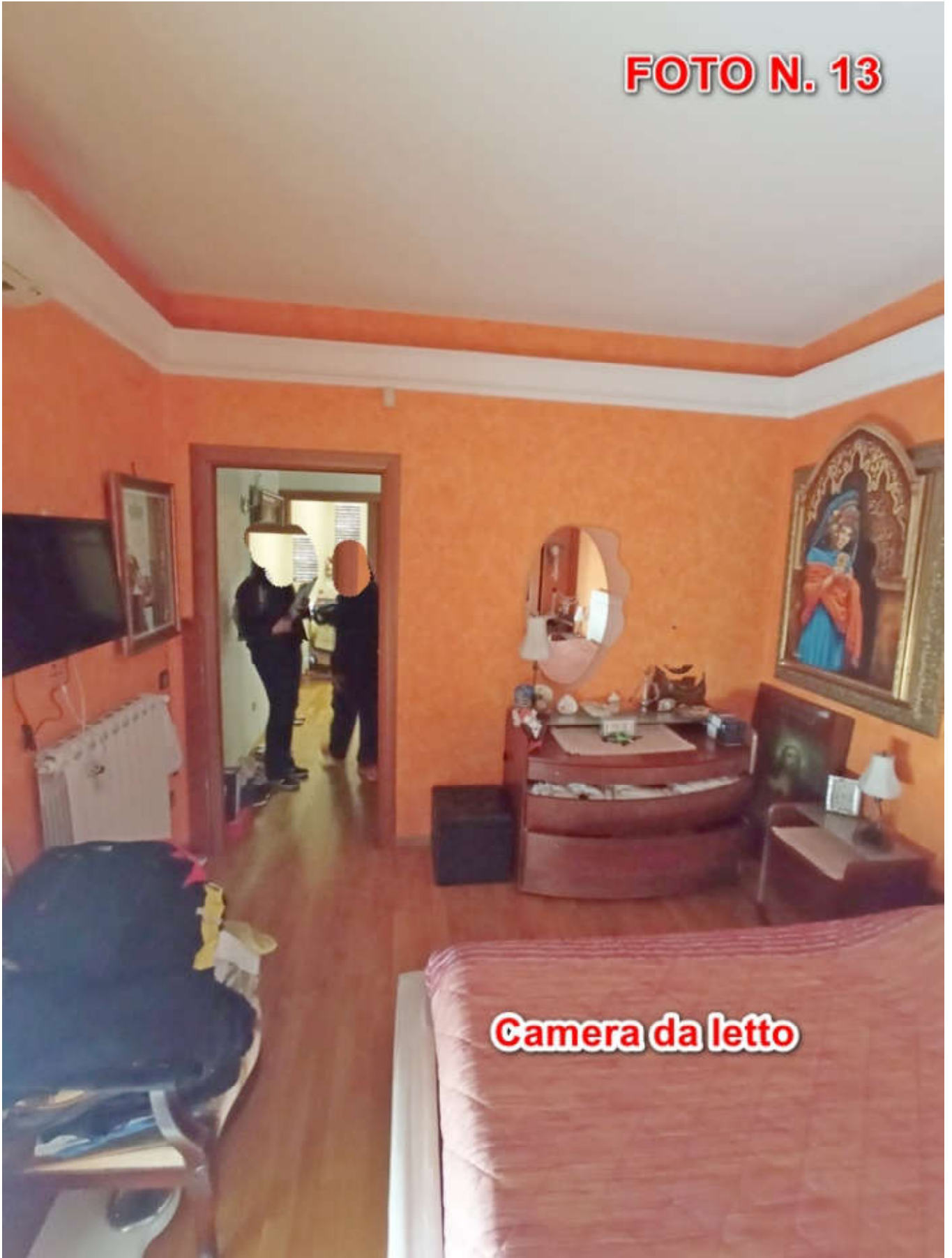


**FOTO N. 12**

**Camera da letto**



**FOTO N. 13**



**Camera da letto**



**FOTO N. 14**

**Cameretta**



**FOTO N. 15**

**Bagno**



**vano deposito  
abusivo realizzato  
sul terrazzo.**

**FOTO N. 16**

**cucina**

**Terrazzo**



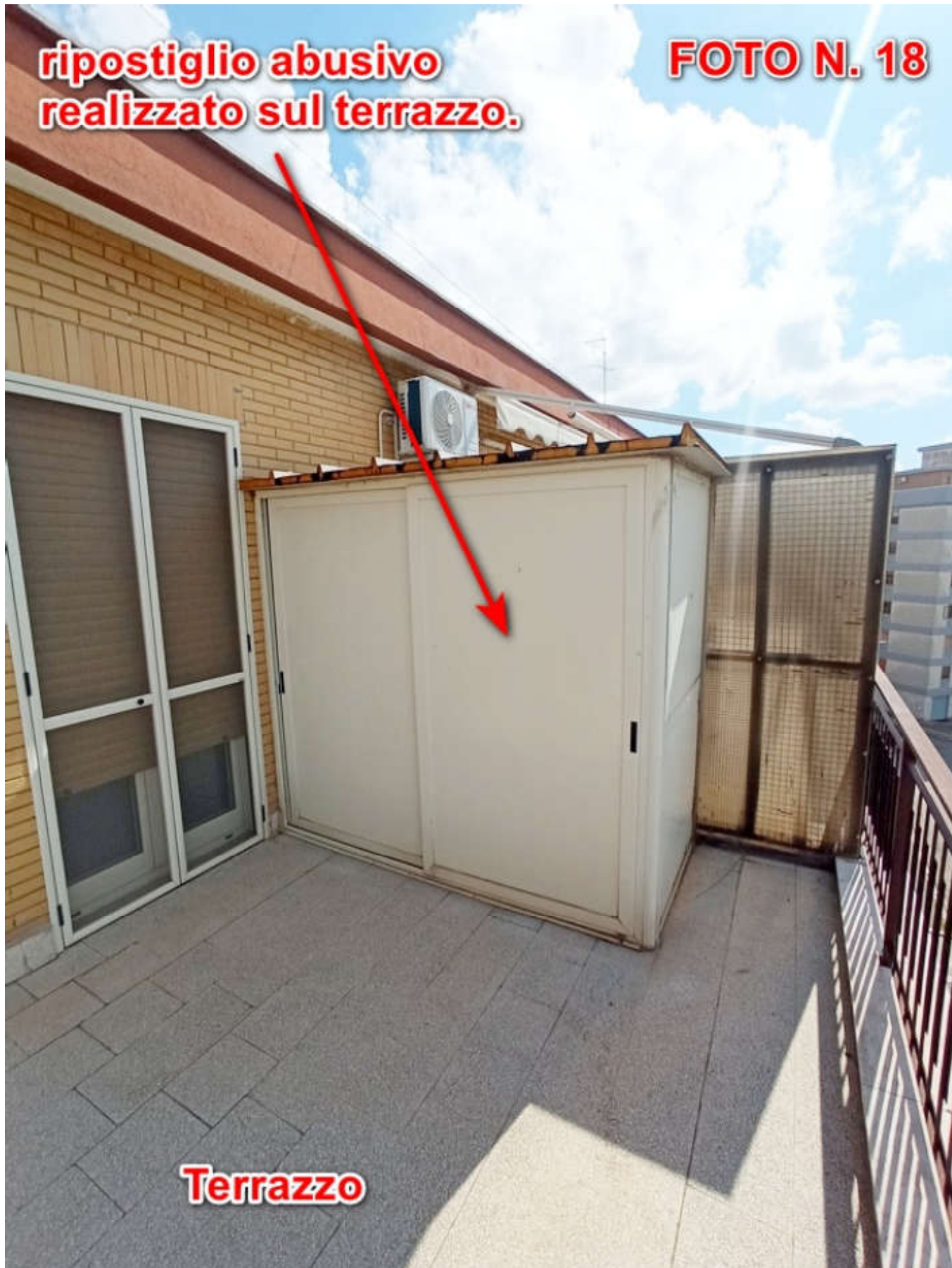
**FOTO N. 17**

**Vano deposito abusivo  
realizzato sul terrazzo**



**ripostiglio abusivo  
realizzato sul terrazzo.**

**FOTO N. 18**



**Terrazzo**



**FOTO N. 19**



**Terrazzo**



**FOTO N. 20**



**Terrazzo**



**FOTO N. 21**



**Box - Auto**



**FOTO N. 22**



**Box - Auto**





**soppalco  
abusivo**

**FOTO N. 23**

**Interno  
Box - Auto**



**FOTO N. 24**

**serranda di  
ingresso**

**Interno  
Box - Auto**



MODELLO N. 306



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

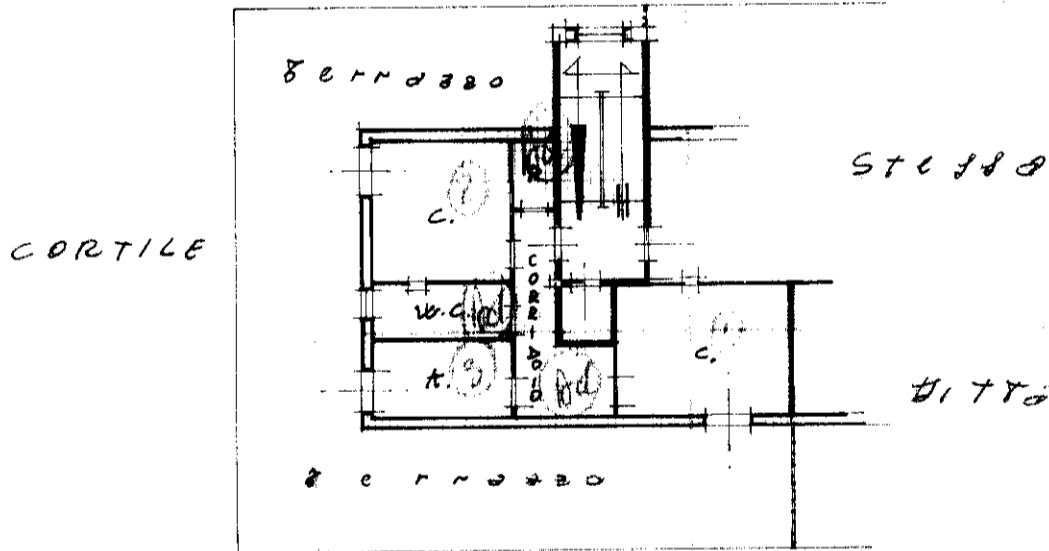
Lire 30

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **Foggia** Via **NUOVA di P.R.G.**  
proprietà di **Mario Magglio Mallo** nato a **Salerno** il **18-2-1914**; **Luigi Mallo** nato ad **Orta di Santa Giuda** il **18-9-1921**  
Vigete alla dichiarazione presentata all'Ufficio Catastroale di **Foggia**

SCALA "A"  
PIANO 5° (Attico) Interno 14; H= m. 2.90

CORTILE



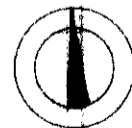
VIA NUOVA di P.R.G.

Foglio n° 92/B  
part. 23/e



03271350

ORIENTAMENTO  
NORD



SCALA DI I: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

SCHEDA N° 1207757

Compilata dal **dott. ing. MARIO INGLESE**  
Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**  
della Provincia di **Foggia**  
data **29 marzo 1971**  
Firma: **M. Inglese**

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 366



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
30

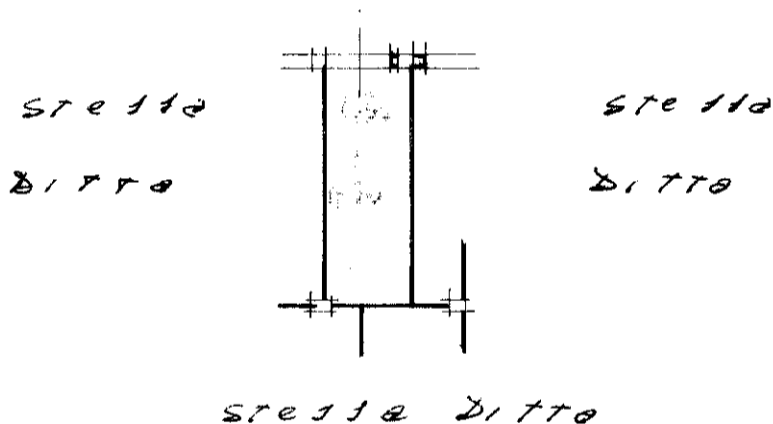
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1939, N. 652)

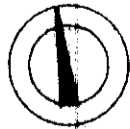
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *Foggia* Via *HUORA di P.R.G.*  
Ditta *di Maggior Matteo nato a S. Meseuro f.co il 18-2-1817; Lemmi Man's nato ad Ortano il 18-9-1821*  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di *Foggia*

*PIANO TERRA n° 18, H = m. 2,70*

CORTILE



*Foglio n° 92/B  
part. 25/e*

ORIENTAMENTO  
NORD   
SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

SCHEDE C n° 0139522

Compilata dal *dott. ing.*  
*MARIO INGHESE*  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)  
Iscritto all'Albo degli *INGEGNERI*  
della Provincia di *FOGGIA*  
DATA *29 marzo 1971*  
Firma: *Mario Ingese*



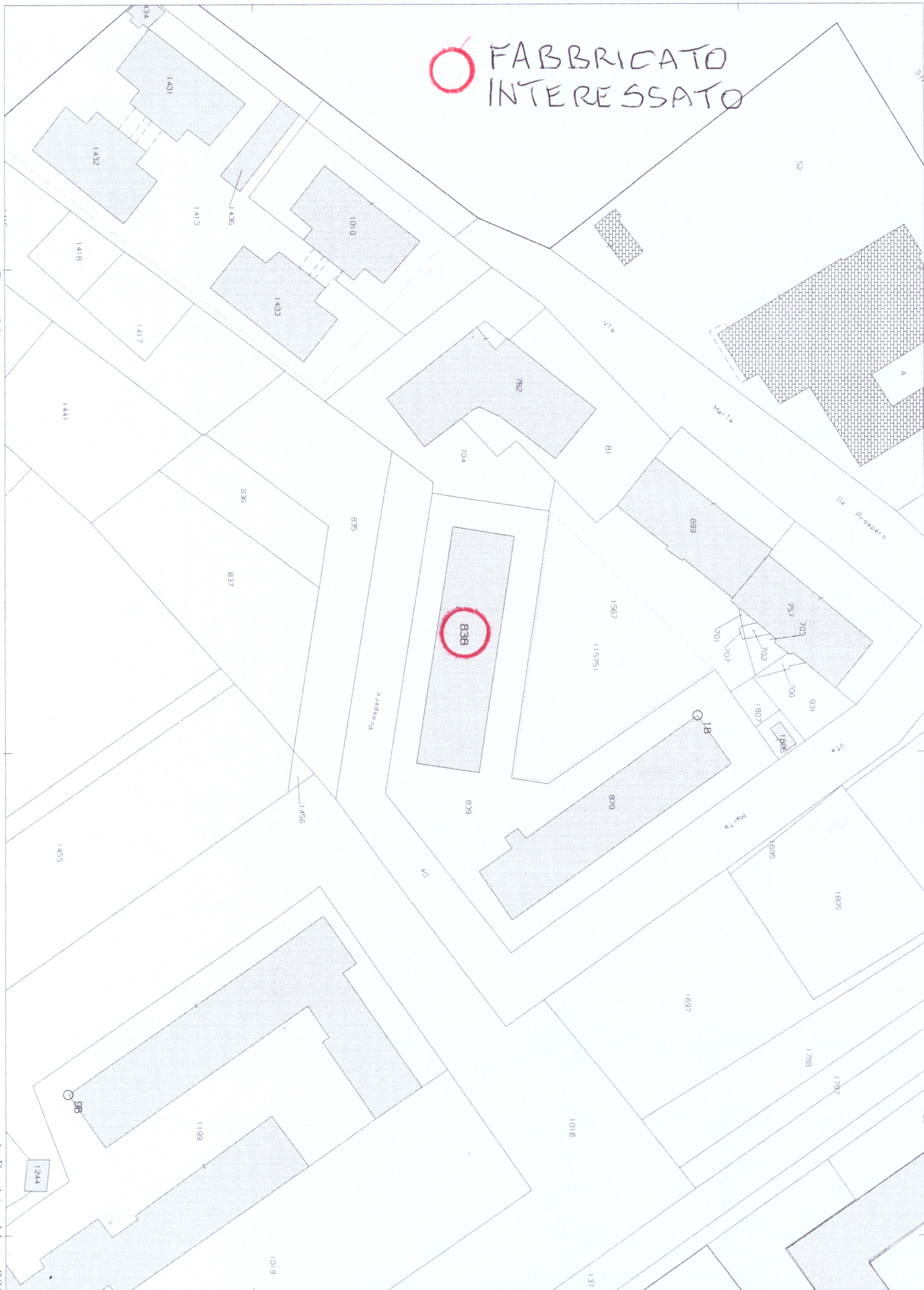
N=-800

FABBRICATO INTERESSATO

Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MICHELE GAMMAROTA

E=-1100

1 Particella: 838



Comune: (FG) FOGGIA  
Foglio: 92 All: B

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T194002/2025

19-Giu-2025 13:43:3

Vis. tel.



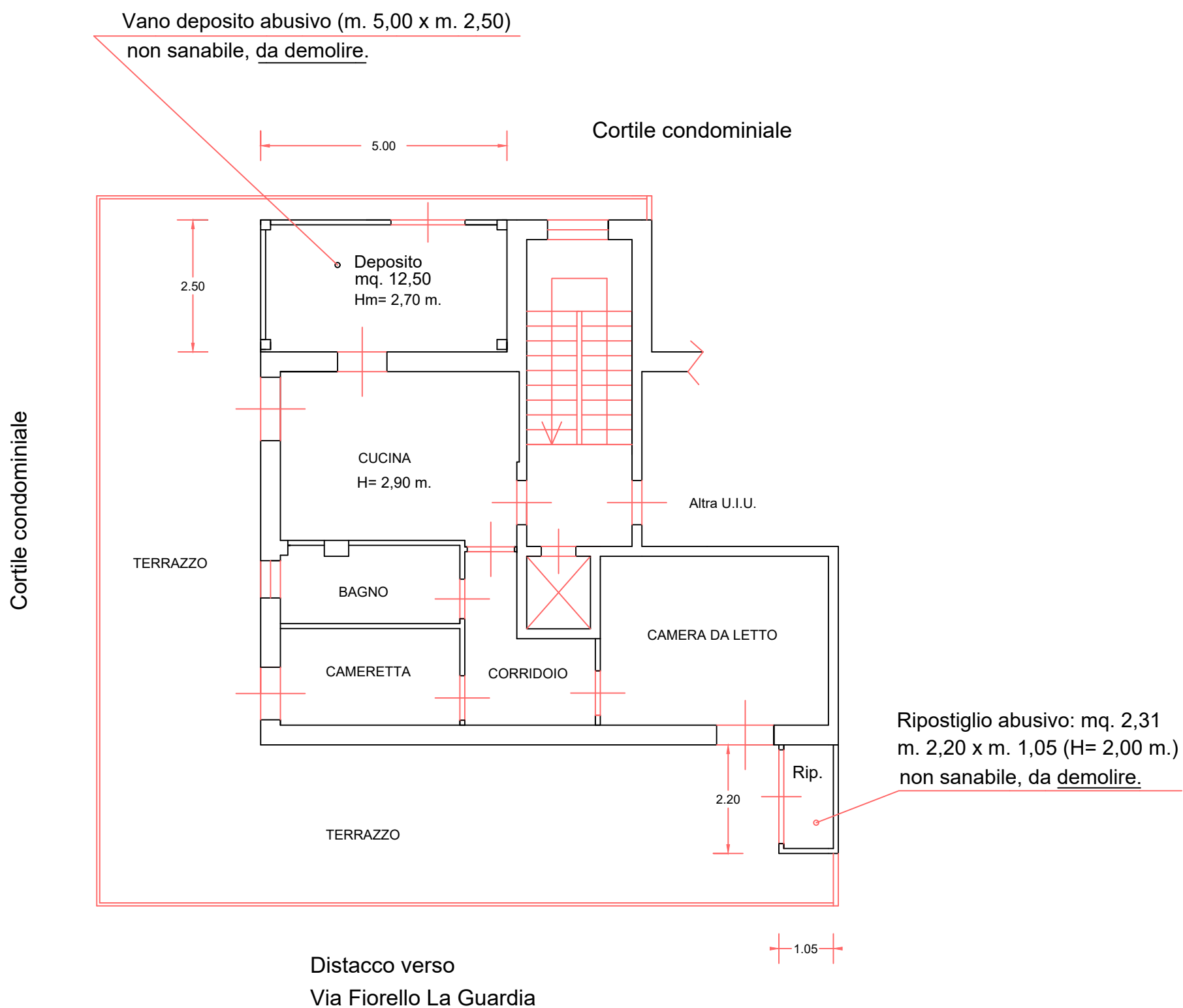
# PLANIMETRIA PIANO 5° (ATTICO)

APPARTAMENTO VIA F. LA GUARDIA N. 56

SCALA A - INTERNO N. 14

Superficie totale lorda commerciale vendibile: mq. 78,80

Scala 1:100



Il C.T.U.  
Dott. Geom. Michele Di Brisco

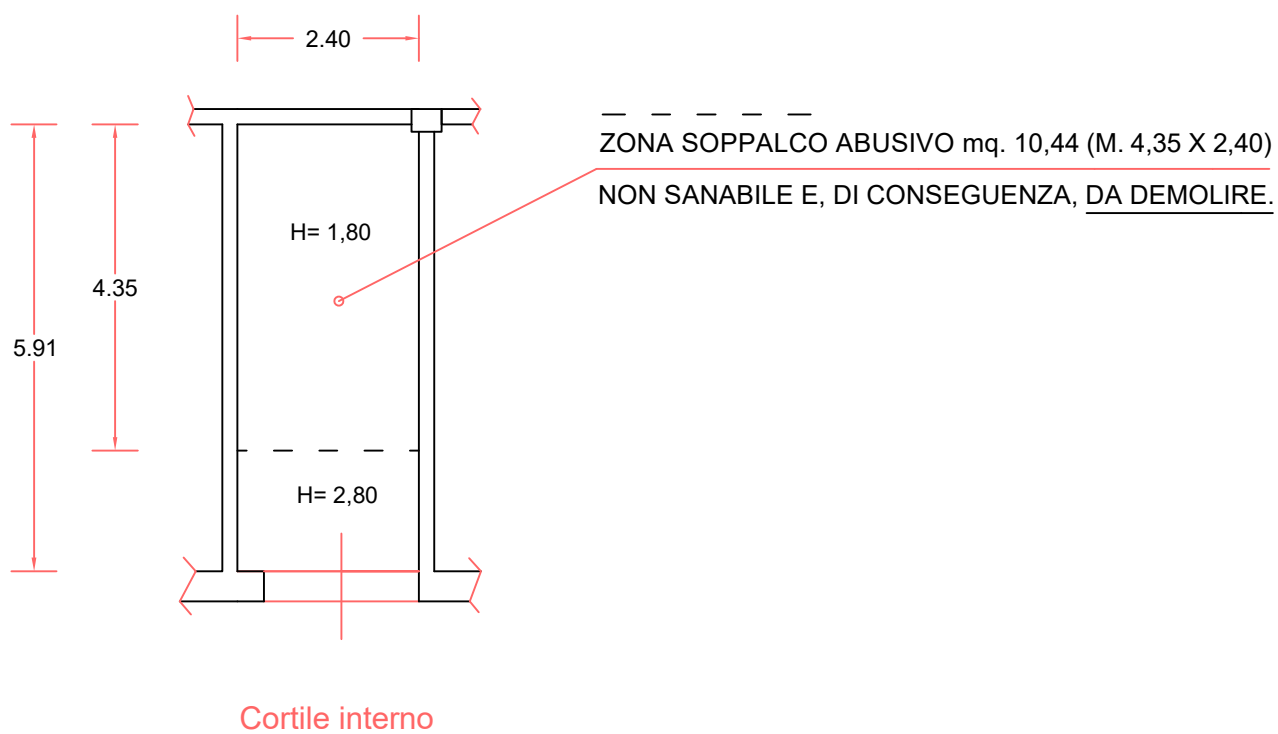
# PLANIMETRIA PIANO TERRA BOX - AUTO VIA F. LA GUARDIA N. 56

Interno n. 18

Scala 1:100

Superficie lorda commerciale: mq. 16,50

Superficie netta: mq. 14,18



Il C.T.U.

Dott. Geom. Michele Di Brisco



# SPECCHIO RIEPILOGATIVO

## LOTTO UNICO

ooooo \* ooooo

1. Trattasi di un **Lotto Unico**, costituito da un appartamento per civile abitazione e dal box – auto di pertinenza, facenti parti dello stesso stabile condominiale sito in Foggia in Via Fiorello La Guardia n. 54 – 56, scala A – B come di seguito indicato:

- **Appartamento, a uso abitazione**, posto al piano quinto (attico) della scala A di Via Fiorello La Guardia n. 56 / Foggia, distinto dall'interno n. 14, avente accesso dalla prima porta, posta sul pianerottolo, a destra per chi vi giunge salendo le scale e/o dalla prima porta a sinistra per chi vi giunge uscendo dall'ascensore.

Detto appartamento si compone, nel suo insieme, di cucina, una camera dal letto, una cameretta, bagno e corridoio, con annesso un ampio terrazzo a livello su cui sono stati edificati **due manufatti abusivi (deposito e ripostiglio) non sanabili e da demolire**.

La superficie lorda commerciale è pari a circa mq. 78,80=. L'altezza interna è di m. 2,90.

- **Locale box – auto** a piano terra, scala B - interno n. 18 sito in Via Fiorello La Guardia n. 54 – 56 / Foggia, a cui si accede tramite il cancello comune condominiale e successivamente percorrendo il cortile condominiale interno.

Si compone di un unico vano, a forma rettangolare, avente accesso da una porta metallica, di tipo a serranda carrabile. La superficie lorda commerciale è pari a circa mq. 16,50, quella utile interna e pari a circa mq. 14,18. L'altezza interna è di m. 2,80.

**All'interno del box – auto è stato realizzato un soppalco abusivo non sanabili e da demolire.**

ooo \* ooo

2. [REDACTED]

oo

3. Attualmente, i predetti [REDACTED]

• **Appartamento:**

- Foglio n. 92; - particella n. 838; - subalterno n. 43; - zona censuaria 1; - categoria A/3; - classe 3; - vani: 4,5; - superficie catastale totale: mq. 78; - superficie catastale escluse le aree scoperte: mq. 63; - Rendita Catastale: € 418,33; - Via Fiorello La Guardia n. 54 – 56; - piano quinto; - interno n.14; - scala A.



- **Box – auto:**

- Foglio n. 92; - particella n. 838; - subalterno n. 18; - zona censuaria 1; - categoria C/6; - classe 2; consistenza: mq. 14; - superficie catastale totale mq. 15; - Rendita Catastale: € 78,09; - Via Fiorello La Guardia n. 54 - 56; - piano terra; - scala B - Interno n. 18.

ooo \* ooo

4. L'appartamento confina con distacco verso Via Fiorello La Guardia, con cortile condominiale per due lati, con il vano scala e l'ascensore condominiali e con altro appartamento, stesso piano scala A (Via F. La Guardia n. 56), distinto dall'interno n. 13, (sub. 65), fatti salvi altri e migliori confini.

5. Il box – auto confina con il cortile condominiale per un lato, da cui riceve accesso, e successivamente con proprietà Dentato (e/o suoi aventi causa), con proprietà Paciello (e/o suoi aventi causa), fatti salvi altri e migliori confini.

ooo \* ooo

6. Lo stabile ove sono ubicati gli immobili pignorati, Scala A – B (rispettivamente civici n. 56 e n. 54 di Via F. La Guardia), è composto, nel suo insieme, da piano terra a uso boxes – auto, e da n. 5 piani superiori, adibiti ad abitazioni, oltre alle sovrastrutture condominiali. Lo stabile è dotato di ascensore (uno per ogni scala).

ooo \* ooo

7. Risultano gravanti sui beni pignorati le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

➤ **ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA:**

Ipot [redacted]  
[redacted] 9 per € 210.000,00= di cui € 105.000,00= per capitale, derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni, come da atto notar dott. A. STANGO del 22.09.2004 di rep. n. 1424;

➤ **ISCRIZIONE DI IPOTECA LEGALE:**

Ipoteca legale n. 1712 del 18.09.2014 a favore di EQUITALIA SUD SPA contro il sig. [redacted] [redacted] r € 79.328,42, di cui € 39.664,21 per capitale Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD SPA del 17.09.2014 di rep. n.1194 /4314;

➤ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:**

Pignoramento immobiliare n. 15116 del 03.08.2023 a favore di PRISMA SPV SRL contro la sig.ra [redacted] [redacted]ubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE FOGGIA del 03.07.2023 rep. n. 2828;

ooo \* ooo

8. Gli immobili pignorati, appartamento e box – auto sono abitati personalmente, come residenza e abitazione principale, dall'esecutata sig.ra [redacted] e dal coniuge sig. [redacted] quest'ultimo detentore del diritto di abitazione sui beni pignorati.

ooo \* ooo

9. Il fabbricato, ove sono ubicati i beni oggetto di pignoramento, appartamento e box – auto di pertinenza, è stato edificato a seguito del rilascio della **Licenza Edilizia n. 18 del 16.05.1970** rilasciata dal Comune di Foggia.

In occasione del sopralluogo esperito, presso l'appartamento e il box – auto, oggetto di esecuzione immobiliare, **è stata accertata la presenza di diverse opere edilizie abusive.**

**Dette opere abusive in parte sono sanabili dal punto di vista edilizio / urbanistico (diversa distribuzione degli spazi interni nell'appartamento in 5° piano), mentre altre non sono sanabili dal punto di vista urbanistico / edilizio e sismico e, pertanto, dovranno essere demolite** (trattasi dei due manufatti abusivi - deposito e ripostiglio - realizzati sul terrazzo a livello dell'appartamento in 5° piano e del soppalco



abusivo realizzato all'interno del box). I costi per la sanatoria e per le demolizioni, con integrale ripristino dei luoghi, sono a completo carico e onere dell'aggiudicatario, il tutto come meglio riportato nella relazione e, in particolare, nella risposta ai quesiti n. 3 - 4 -10.

**Per cui, allo stato attuale, per entrambi gli immobili pignorati:**

- **Non vi è la conformità urbanistica e edilizia**, ovvero la corrispondenza tra lo stato di fatto degli immobili pignorati e il titolo abilitativo inerente il permesso di costruzione degli stessi (Licenza Edilizia n. 18 del 1970 – Comune di Foggia);
- **Non vi è la conformità catastale**, ovvero la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto degli immobili.
- **Sono privi del certificato di agibilità;**

ooo \* ooo

10. Sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art.1 - quater - Legge del 18.12.2008 n.199 per l'eventuale cessione in proprietà all'Arca Capitanata;

ooo \* ooo

Il Lotto Unico, come individuato e stimato (appartamento con annesso box – auto di pertinenza esclusiva), dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza, comunione, vincoli e oneri, spese e oneri condominiali, diritto, ragione e azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso o eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi del codice civile, e delle consuetudini locali; il tutto così come la debitrice esecutata attualmente possiede ed ha il diritto di possedere, con tutte le precisazioni di cui ai titoli di provenienza e così come risulta dai documenti catastali e ipotecari agli atti della procedura.

- Eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
- E' esclusa la garanzia per vizi dei beni venduti;
- Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno a esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**PREZZO BASE D'ASTA**

**LOTTO UNICO**

**(APPARTAMENTO E BOX – AUTO)**

**Quota proprietà pignorata: 1 / 1**

**in regime di separazione dei beni**

**(gravata dal "diritto di abitazione" - quota 1/1 - vita natural durante)**

**€ 40.162,39=**

**(Euro Quarantamilacentosessantadue / 39)**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**Trattasi di uno specchio sintetico - riepilogativo.**

Per quant'altro non riportato, nel presente specchio riepilogativo sintetico, si fa totale riferimento alla dettagliata e particolareggiata relazione di C.T.U., completa di tutti gli allegati, che qui si intende integralmente richiamata e riportata.

Foggia, li 19.08.2025

Il C.T.U.

Dott. Geom. Michele Di Brisco

