



Tribunale di Foggia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

358/2023 R.G. E.I.

Attori / Creditori / Ricorrenti

OLYMPIA SPV S.r.l.

PERIZIA ESTIMATIVA

G.E. Dott.ssa Patti Valentina

CTU Dott. Ivan Mercaldi Agronomo J.

Orta Nova 4 maggio 2025



OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, veniva contattato telefonicamente dal Custode giudiziario Avv.to Giorgio Rago, con il quale stabiliva l'esecuzione delle operazioni peritali per il 25 febbraio 2025 presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento alla via G. Rosati n. 32, in Foggia (FG).

All'appuntamento il custode Avv.to Rago mi accompagna favorendo l'accesso all'immobile.

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato
fino al 31 gennaio 2025, come da contratto di locazione debitamente registrato (*Allegato_6*).

Nel corso del sopralluogo è stata eseguita un'attenta analisi dello stato del luogo, verificando ogni elemento utile al mandato conferito. In particolare, sono stati confrontati i dati riportati nella planimetria catastale (*Allegato_7*), nelle variazioni catastali della visura storica (*Allegato_8*) e nello stato di fatto.

Inoltre, si è proceduto al rilievo metrico, finalizzato alla realizzazione della mappa planimetrica (*Allegato_9*), e alla documentazione fotografica, parte integrante della presente relazione tecnica. Durante l'ispezione, sono state analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, evidenziando eventuali criticità.

Nel corso del sopralluogo è emersa una grave instabilità del parapetto del balcone, costituito da un unico blocco di circa 15 metri di lunghezza e 1 metro di altezza. Tale struttura presentava evidenti variazioni di stabilità, risultando soggetta a movimenti lungo tutta la sua estensione, anche con una semplice pressione delle mani. Tale problematica è stata prontamente segnalata al custode giudiziario.

RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, del sopralluogo, dagli atti e informazioni reperite presso gli Uffici del Territorio, dalla Conservatoria Notarile, dagli Uffici del Comune di Foggia, dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, nonché dalle notizie reperite da agenzie immobiliari e mediatori immobiliari, lo scrivente CTU, presenta le seguenti risposte ai quesiti posti dal Giudice Esecutore Dott.ssa Valentina Patti.



Quesito 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 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;*

Il Certificato Notarile prodotto dal creditore precedente è completo. Ad ogni modo il sottoscritto ha richiesto la visura ipotecaria agli Uffici competenti, presso la Conservatoria Di Foggia, (*allegato_10*) e la visura catastale storica attuale (*allegato_8*), al fine di controllare la completezza della documentazione e di verificare eventuali nuove iscrizioni contro i convenuti.

Quesito 1 bis: *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente l'immobile è identificato al NCEU del comune di Foggia come di seguito riportato:

| Comune | Indirizzo | Fg. | P.IIa | Sub | Cat | Cl. | Piano | Cons. | Superficie Catastale | | Superficie SCV |
|--------|---------------------------|-----|-------|-----|-----|-----|-------|----------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| | | | | | | | | | Totale | escluse aree scoperte | |
| Foggia | Via Giuseppe Rosati n. 32 | 96 | 4856 | 12 | A/3 | 4 | 4° | 5,5 vani | 89 m ² | 86 m ² | 89 m ² |

Intestataria dell'intera quota del diritto di proprietà è



STORICO VENTENNALE

05.08.1992 **Dichiarazione di Successione devoluta per testamento**

30.05.1995 **Atto di Divisione**

25.06.2014 **Atto di Divisione**



VARIAZIONI CATASTALI

Dati identificativi

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di FOGGIA (D643) (FG) Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12

Indirizzo

dall'impianto al 18/01/2016

Immobile attuale

Comune di FOGGIA (D643) (FG) Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12 - VIA
GIUSEPPE ROSATI Piano 4

dal 18/01/2016

Immobile attuale

Comune di FOGGIA (D643) (FG) Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12 - VIA
GIUSEPPE ROSATI n. 32 Piano 4
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/01/2016 Pratica n.
FG0013626 in atti dal 18/01/2016 (n. 9600.1/2016)

Dati di classamento

dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di FOGGIA (D643) (FG) Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12
Categoria A/3c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

dal 01/01/1992 al 18/01/2016

Immobile attuale

Comune di FOGGIA (D643) (FG) Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12
Categoria A/3c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani
VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992



dal 18/01/2016 al 15/02/2016

Immobile attuale

Comune di FOGGIA (D643) (FG) Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12

Categoria A/3c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/01/2016 Pratica n. FG0013626 in atti dal 18/01/2016 (n. 9600.1/2016)

dal 15/02/2016

Immobile attuale

Comune di FOGGIA (D643) (FG) Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12

Categoria A/3c), Classe 4, Consistenza 5,5 vani

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2016 Pratica n. FG0037836 in atti dal 15/02/2016 (n. 20306.1/2016)

Dati di superficie

dal 28/08/2013 al 18/01/2016

Immobile attuale

Comune di FOGGIA (D643) (FG) Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12

Totale: 110 m2 Totale escluse aree scoperte: 105 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 20/01/1950, prot. n. 488

dal 18/01/2016

Immobile attuale

Comune di FOGGIA (D643) (FG) Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12

Totale: 110 m2 Totale escluse aree scoperte: 105 m2

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/01/2016 Pratica n. FG0013626 in atti dal 18/01/2016 (n. 9600.1/2016)



Storia degli intestati dell'immobile

Dal Impianto meccanografico del 30/06/1987 al 23/01/1987

dal 23/01/1987 al 30/05/1995 a seguito di DENUNZIA

dal 30/05/1995 al 25/06/2014 a seguito di Atto del 30/05/1995

- DIVISIONE

dal 25/06/2014 al 15/02/2016 a seguito di Atto del 25/06/2014

DIVISIONE



15/07/2014:

dal 15/02/2016 a seguito di Atto del 15/02/2016

COMPRAVENDITA

Quesito 1 ter: *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

I dati catastali corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito 1 quater: *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;*

Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano il bene, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 21/03/2025 (*allegato_10*);

Quesito 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;*

Nei registri degli Atti di matrimonio del Comune di Foggia la sig.ra
non risulta coniugata.



Quesito 2: *all'esatta indicazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicandone, tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

L'abitazione di tipo economico oggetto di perizia è ubicata nell'abitato del Comune di Foggia (FG) in zona centrale, con un'esposizione sul suo lato più lungo rivolta verso sud.

L'appartamento è parte di un complesso condominiale costituito da 5 piani fuori terra situato in zona centrale, con accesso da via Rosati n° 32, dov'è ubicato il mercato rionale. attraverso il portone della scalinata condominiale.

L'unità abitativa è situata al quarto piano e si raggiunge attraverso la scala condominiale; la porta d'ingresso è posizionata sulla destra del pianerottolo ed è contrassegnata con il numero interno 8.

Il complesso confina:

- **a nord**, con un'altra unità immobiliare e con il vano scala;
- **a sud**, con affaccio su via M. Pagano;
- **a ovest**, con la particella catastale 8166;
- **a est**, con affaccio su via G. Rosati.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Foggia con i seguenti dati:

| Comune | Indirizzo | Fg. | P.Ila | Sub | Cat | Cl. | Piano | Cons. | Superficie Catastale | | Superficie SCV |
|--------|---------------------------|-----|-------|-----|-----|-----|-------|----------|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | | | | | | | | Totale | escluse aree scoperte | |
| Foggia | Via Giuseppe Rosati n. 32 | 96 | 4856 | 12 | A/3 | 4 | 4° | 5,5 vani | 89 m ² | 86 m ² | 89 m² |

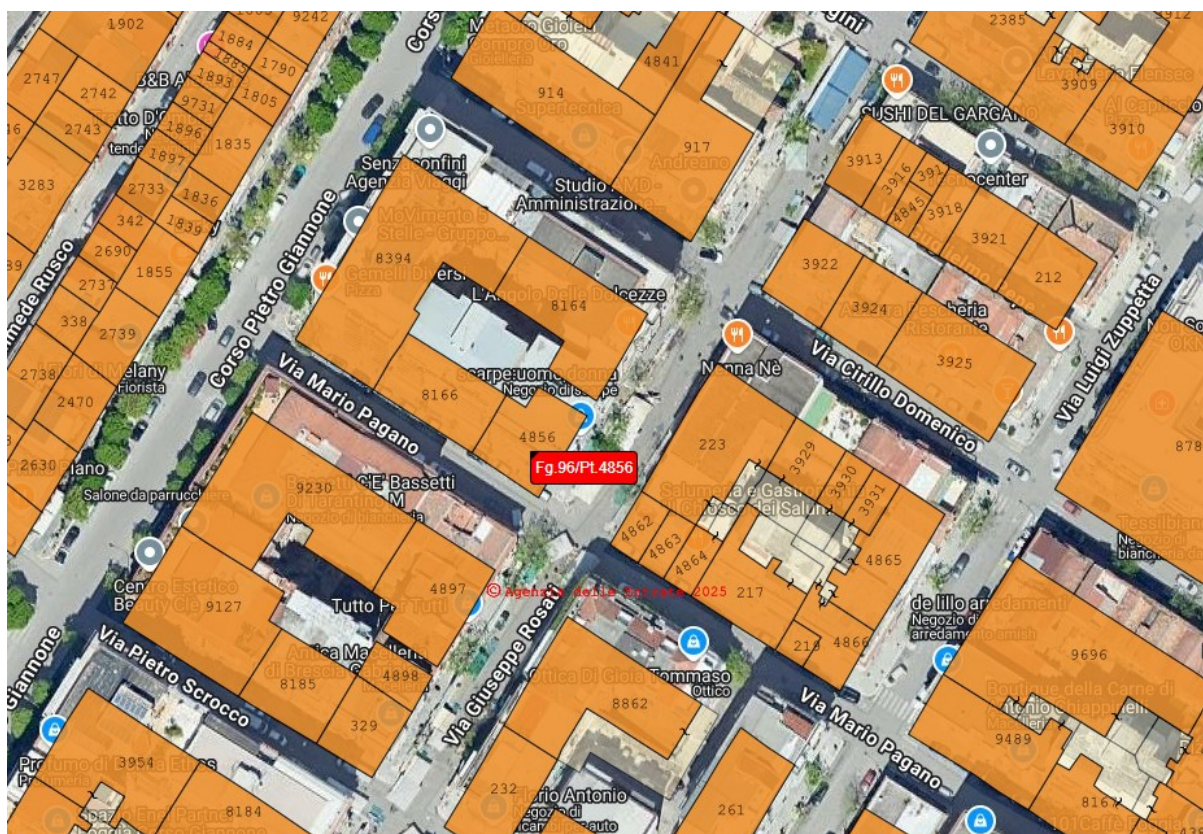
L'immobile è stato acquistato, come da rogito (*Allegato_30*), con i proporzionali diritti di proprietà alle parti comuni per legge, all'interno dell'edificio di appartenenza, con ogni accessorio, accensione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, e con tutte le servitù attive e passive costituite per tutti gli impianti esistenti e per l'intero edificio.

Quesito 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;





Quesito 3: *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla 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 di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

L'abitazione di tipo economico è ubicata nell'abitato del Comune di Foggia (FG) in zona centrale, con un'esposizione sul suo lato più lungo rivolta verso sud.

L'appartamento è parte di un complesso condominiale costituito da 5 piani fuori terra situato in zona centrale, con accesso da via Rosati n° 32, dov'è ubicato il mercato rionale.

L'appartamento fa parte di un complesso condominiale di cinque piani fuori terra, situato in una zona centrale con accesso da via Rosati n° 32, dove è presente il mercato rionale. L'ingresso avviene attraverso il portone della scalinata condominiale.



L'unità abitativa è situata al quarto piano e si raggiunge tramite la scala condominiale. La porta d'ingresso, contrassegnata con il numero interno 8, è posizionata sulla destra del pianerottolo.

L'appartamento gode di un'ottima illuminazione grazie alla sua esposizione principale a sud. Confina:

- **a nord**, con un'altra unità immobiliare;
- **a sud**, con affaccio su via M. Pagano;
- **a ovest**, con la particella catastale 8166;
- **a est**, con affaccio su via Rosati.



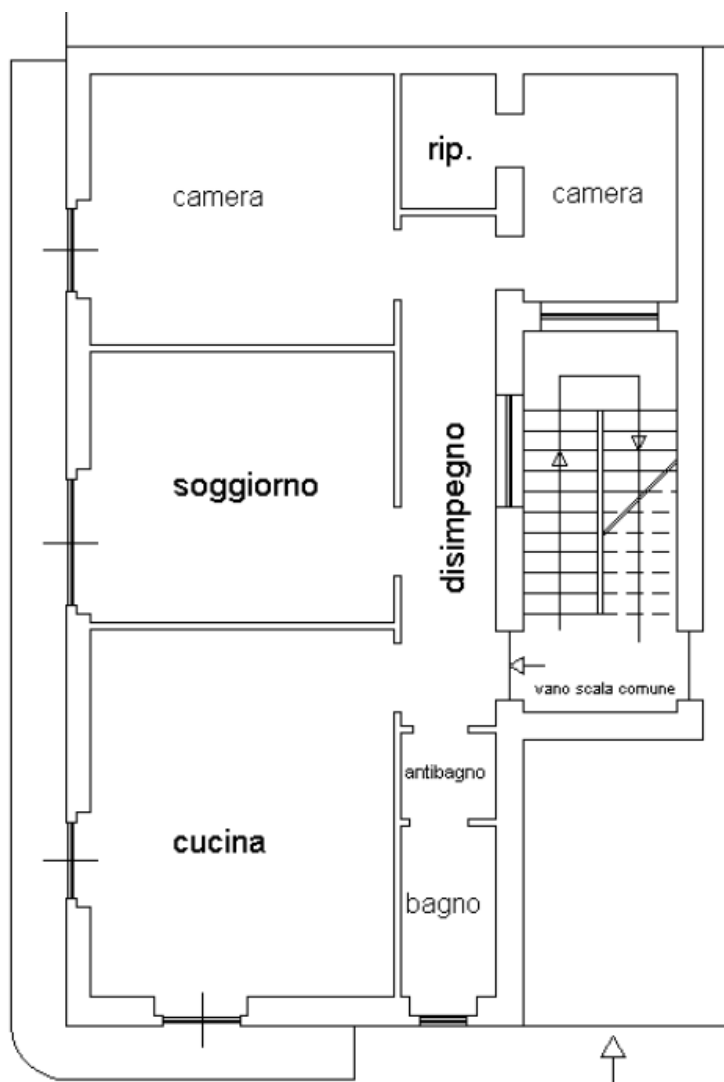
Il fabbricato è situato in una zona centrale completamente urbanizzata, a destinazione prevalentemente residenziale. L'area è caratterizzata da traffico intenso e da una disponibilità limitata di parcheggi, ma è dotata di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nelle vicinanze si trovano diverse attività commerciali, professionali e artigianali, oltre ai principali servizi e infrastrutture urbane, tra cui scuole, chiese, supermercati e negozi. Inoltre, l'edificio è ubicato lungo la via in cui si svolge il mercato rionale.



La struttura portante della palazzina è stata realizzata in cemento armato, con pilastri, travi e solai in laterocemento. Le tompanature sono in laterizio dello spessore di 50 cm. Le tramezzature interne, realizzate in laterizi di 8-10 cm, presentano finitura in intonaco civile e tinteggiatura nelle camere, mentre nelle aree destinate a cucina e bagno risultano rivestite con piastrelle.

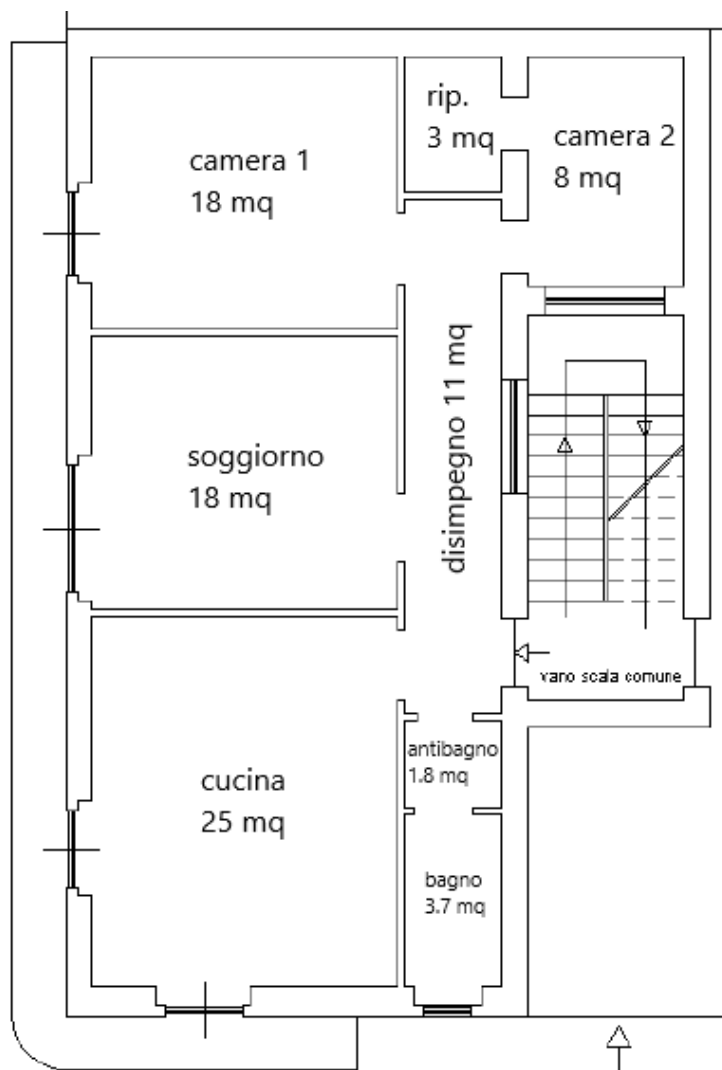
PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



L'immobile si sviluppa su una superficie calpestabile di mq **88 m²**, ed è dotato di un balcone della superficie complessiva di circa **15,54 m²** che si sviluppa estendendosi su due lati. Il lato più corto, della lunghezza di circa **5 mt**, si affaccia su via Rosati, mentre il lato più lungo, di circa **10 mt** è con affaccio su via Pagano.



PLANIMETRIA APPARTAMENTO DAL SOPRALLUOGO



L'appartamento è costituito da una zona giorno con cucina abitabile, soggiorno, servizi igienici, e da una zona notte, dove trovano posto due camere e un ripostiglio.

L'immobile è dotato d'impianto idrico-fognario, d'impianto elettrico, di citofono e di antenna per il televisore, ma è sprovvisto di fornitura del gas.

L'intero appartamento è stato dotato di una controsoffittatura in cartongesso di circa 50 cm, riducendo così l'altezza media a circa 3,00 metri.

L'impianto di riscaldamento, del tipo a pannelli radianti, è garantito da caldaia tradizionale, momentaneamente non usufruibile in quanto non collegato alla rete di distribuzione del gas. L'impianto di raffrescamento e riscaldamento è garantito da due condizionatori da 9.000 btu montati nella cucina



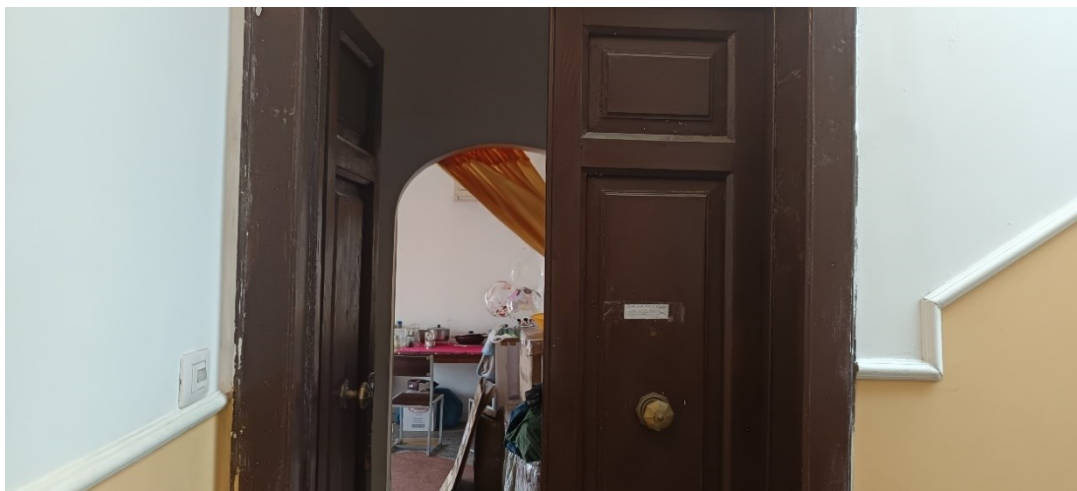
e nella camera dal letto.

Gli impianti tecnologici risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato senza adeguamenti nel tempo e pertanto non sono conformi al D.M. 37/08.

La pavimentazione prevalente è realizzata in graniglia di marmo. Le pareti sono prevalentemente intonacate a civile, tinteggiate con pittura Ducotone, e decorate con cornici bianche nella parte superiore poco sotto lo spigolo con il soffitto.

L'angolo cottura della cucina e i due bagni hanno le pareti e la pavimentazione rivestite con piastrelle di ceramica. I sanitari sono in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi sono realizzati in alluminio con maniglie metalliche.

Salendo le scale condominiali si accede alla porta d'ingresso che apre sul disimpegno dando accesso sia alla zona giorno a sinistra, che alla zona notte a destra.



Entrando, sulla sinistra sono presenti i servizi igienici, costituiti dall'antibagno di circa 1,8 m², dov'è presente il lavabo, e dal bagno di circa 3,8 m², dotato di wc ed il bidet.

Il rivestimento delle pareti è costituito da piastrelle in porcellana bianca, di formato 15 x 15 cm. In sostituzione del battiscopa, è stata posata una fila di piastrelle in porcellana nera, creando un contrasto estetico. La pavimentazione è realizzata in resina epossidica





Proseguendo in senso orario, si trova la cucina, che ha una superficie di circa 25 m². Il rivestimento in piastrelle di vetroceramica, di colore beige e formato 40 x 20 cm, è presente esclusivamente sulla parete del piano cottura. Il pavimento, invece, è in graniglia di marmo, conferendo un aspetto elegante e classico all'ambiente.

È installato un condizionatore da 9.000 BTU



Due portefinestre consentono l'accesso al balcone perimetrale. Durante il sopralluogo, è stata rilevata un'evidente instabilità del parapetto, costituito da un unico blocco di circa 15 metri di lunghezza e 1 metro di altezza. Tale criticità è stata segnalata al custode giudiziario, poiché il parapetto risultava soggetto a movimenti lungo tutta la sua estensione, anche con una semplice pressione delle mani.



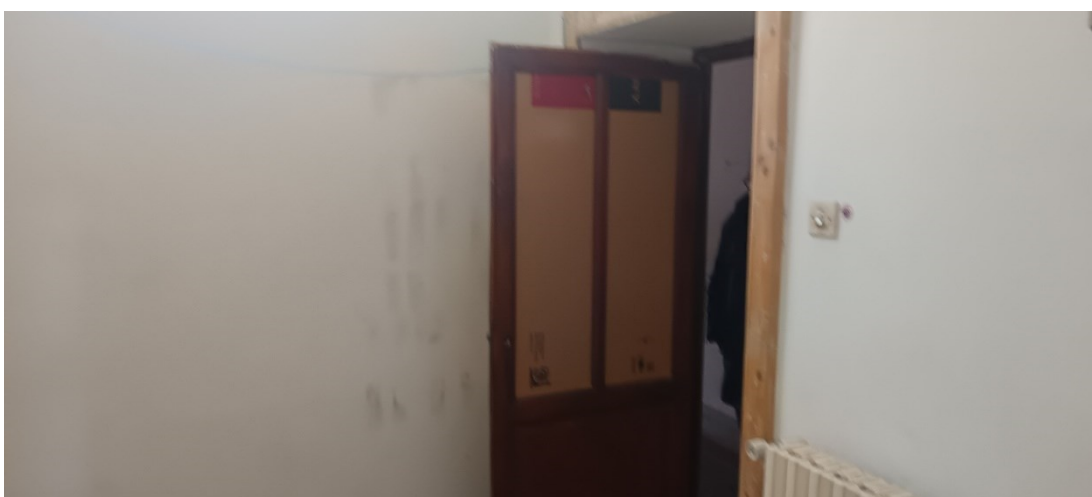
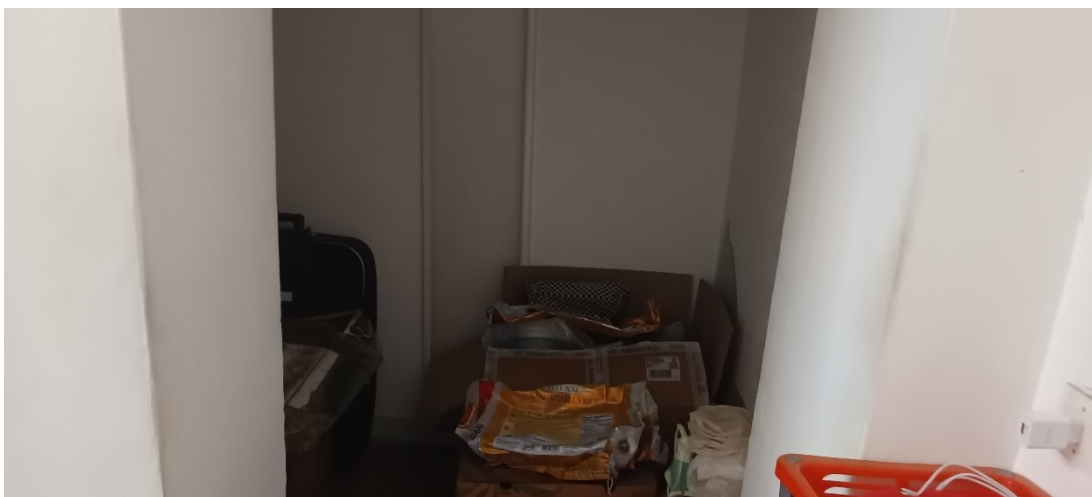
Dal disimpegno, proseguendo in senso orario, subito dopo la cucina, è presente il soggiorno, attualmente adibito a camera di circa 18 m². A seguire, vi è la prima camera da letto, anch'essa di circa 18 m², e infine la terza camera da letto di circa 8 m², che include un'ulteriore area di circa 3 m² destinata a ripostiglio. Gli ambienti risultano ricchi di effetti personali appartenenti agli occupanti.



Nella prima camera da letto, le infiltrazioni d'acqua, conseguenza della scarsa manutenzione del solaio/terrazzo, hanno provocato il cedimento della controsoffittatura in cartongesso. Tali infiltrazioni, dovute a perdite nel sistema di impermeabilizzazione o a danni strutturali, hanno compromesso l'integrità del soffitto, determinando il distacco della struttura in cartongesso.



All'interno della seconda camera da letto è presente un vano ripostiglio



Nel complesso, le rifiniture dell'appartamento risultano di qualità economica, con materiali e soluzioni costruttive che evidenziano un livello di finitura essenziale e privo di particolari accorgimenti estetici o funzionali. Le pavimentazioni, gli infissi e le superfici presentano segni evidenti di usura, con deterioramenti che influenzano negativamente sia l'aspetto estetico che la funzionalità degli ambienti.

Lo stato di conservazione e la manutenzione generale dell'immobile appaiono gravemente compromessi. Si riscontrano problemi strutturali e infiltrazioni che hanno contribuito al degrado delle finiture interne, rendendo necessarie opere di risanamento e manutenzione straordinaria. Inoltre, la presenza di elementi danneggiati, come pareti con evidenti segni di umidità, rivestimenti deteriorati e impianti non più efficienti, testimonia una gestione trascurata nel tempo. L'appartamento richiede quindi interventi significativi per ripristinare condizioni



adeguate di abitabilità e valorizzazione estetica.

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

In dottrina la valutazione può essere *analitica o sintetica*.

Il compendio è calcolato in un contesto socioeconomico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La *valutazione sintetica* può essere:

- ad impressione (detta anche visiva o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi dei beni di modesta entità;
- per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;
- per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi ai beni simili a quelli oggetto di stima, già oggetto di normali compravendite e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala del valore.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o commerciale, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose *indagini di mercato* presso operatori economici sia della



zona, sia di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti simili, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo della natura e della destinazione d'uso di dette unità immobiliari, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare, sono stati esaminati alcuni elementi quali: ambiente socioeconomico, potenzialità turistica, collegamenti stradali, servizi sociali, e commerciali, accessibilità; funzionalità e stato di manutenzione, grado di finiture, salubrità ed efficienza energetica.

È stata valutata la *situazione di mercato*, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un processo sintetico – estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m²) per il valore unitario espresso in €/m²

Fonti: le informazioni in parola, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona, sono state acquisite da operatori del settore (agenzie immobiliari e mediatori) quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate (OMI), Borsino Immobiliare, Requot.

Stima dell'immobile: La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV). Pertanto, al fine di determinare il valore di vendita del bene staggito, si precisa che per "superficie commerciale di vendita", s'intende la proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne ed esterne-perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali prospicienti strade e/o piazze), sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.).

Di conseguenza, la superficie commerciale calcolata per l'appartamento è pari a circa **107,5 m²**, e deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica elaborata in fase di sopralluogo.

Le quotazioni minime e massime, espresse in €/m², sono state definite sulla base dei dati pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) relativi al secondo semestre del 2024. Per gli immobili di tipo economico, in condizioni conservative normali, i valori oscillano tra un minimo di €700,00/m² e un massimo di






€850,00/m².

Secondo il portale “Borsino Immobiliare”, per le abitazioni situate in stabili di seconda fascia ovvero edifici con una qualità inferiore alla media della zona le quotazioni degli appartamenti variano da €635,00/m² a €877,00/m².

Infine, il portale “Requot” riporta valori compresi tra €591,00/m² e €680,00/m².

Di conseguenza si riportano gli importi ricercati in base alla documentazione reperita:

| <i>Ricerche di riferimento</i> | <i>Valore Mercato €/m²</i> | | |
|--|---------------------------------------|--------|---------|
| | Min | Medio | Max |
|  | 750,00 | 925,00 | 1100,00 |
|  | 635,00 | 756,00 | 877,00 |
|  | 591,00 | 636,00 | 680,00 |

L'immobile in questione è un appartamento di tipo economico, situato in uno stabile di qualità inferiore alla media della zona e con un'età superiore ai 40 anni. L'esposizione è prevalentemente esterna. Si trova in una zona centrale, lungo una via particolarmente rumorosa per la presenza del mercato rionale, in un'area completamente urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale. Il contesto è caratterizzato da un traffico sostenuto e da una limitata disponibilità di parcheggio, ma dispone di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'appartamento è situato al quarto piano senza ascensore e si presenta in pessime condizioni di conservazione. Ha una superficie calpestabile di **88 m²** e dispone di un balcone di **15,5 m²**. È composto da 4 vani principali più accessori, includendo due camere da letto, una cucina abitabile, un soggiorno, un bagno con antibagno, un ripostiglio e un disimpegno.

Le finiture sono di tipo economico, è privo di allaccio del gas ed è dotato di un boiler per l'acqua sanitaria. La porta d'ingresso e le porte interne sono in legno a battente, di qualità economica

L'immobile risulta attualmente occupato da abusivi



Sulla scorta delle informazioni assunte in loco e consultando le agenzie immobiliari di zona, nonché dell'esperienza maturata, tenendo conto della tipologia, della sua consistenza, della posizione, dello stato d'uso e di manutenzione in cui si trova, il valore al m² è così ricavato:

| Immobile | Superficie convenzionale | Valore al m² | Valore Totale |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Abitazione | 110 m ² | € 650,00 | € 71.500,00 |

STIMA del LOTTO € 71.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

A seguito del sopralluogo è stata riscontrata la pericolosità del parapetto del balcone che risulta gravemente instabile. Per prevenire potenziali danni a persone o cose, sono state autorizzate le operazioni di messa in sicurezza. Attualmente, alla data di redazione della presente perizia, tali interventi sono in corso e prevedono lo smontaggio del parapetto e il suo posizionamento all'interno dell'immobile.

In questa condizione, resteranno a carico dell'acquirente i costi di smaltimento del parapetto, le spese necessarie per la sua ricostruzione e il compenso professionale del tecnico incaricato per la Comunicazione Edilizia Libera.

Inoltre, sono state riscontrate spese condominiali insolute per €1.709,40

Al prezzo definito, dovranno essere apportati i seguenti adeguamenti:

| Annotazioni | Importo |
|---|----------------|
| Spese di smaltimento parapetto | € 1.000,00 |
| Spese per rifacimento del parapetto | € 5.000,00 |
| Compenso professionale per Comunicazione Edilizia Libera | € 600,00 |
| Spese per adeguamento impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 | € 1.500,00 |
| Spese condominiali insolute | € 1.709,40 |

TOTALE a detrarre € 10.409,40



Per quanto elencato, si riporta il calcolo finale che indica il prezzo a base d'asta dell'immobile:

| Descrizioni | Importo |
|-----------------|-------------|
| Stima del Lotto | € 71.500,00 |
| Adeguamenti | € 10.409,40 |

Valore complessivo del Lotto € 61.090,6

PREZZO BASE D'ASTA del LOTTO (arr.to) = € 61.100,00

(Sessantunomilacent)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti riportata nel presente rapporto di valutazione è accurata, in base alle conoscenze del perito CTU.
- Le analisi e le conclusioni sono formulate esclusivamente sulla base delle assunzioni e delle condizioni indicate nella perizia.
- Il CTU valutatore non ha alcun interesse personale nell'immobile o nel diritto oggetto di valutazione.
- Il CTU ha operato nel pieno rispetto degli standard etici e professionali.
- Il perito CTU possiede i requisiti formativi necessari per l'esercizio della professione.
- Il valutatore ha esperienza e competenza specifica riguardo al mercato locale in cui l'immobile è situato, nonché alla tipologia dell'immobile da valutare.

Quesito 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;*



A tal fine, nella tabella seguente, si descrivono le superfici rilevate nell' unità immobiliare.

| Ambiente | Superficie lorda (m²) H. max. 3,00 mt. | Superficie netta (m²) H. max. 2,80 mt. | Coefficiente di calcolo D.P.R. 138/1998 | Superficie Commerciale (m²) |
|--|--|--|--|---|
| Appartamento | 105 | 88 | 1 | 105 |
| Balconi | 15,5 | 15,5 | 0,30 | 4,65 |
| Totale Superficie Commerciale Vendibile | | | | 109,65 |

dove:

- La *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- La *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- Il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;

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

Il bene staggito è di proprietà di
per la quota dell'intero.



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

LOTTO 1:

- Abitazione residenziale economica censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 96, particella 4856, subalterno 12, piano 4, interno 8, senza ascensore in via Giuseppe Rosati n.32, Cat. A/3, Classe 4, vani 5,5 superficie catastale totale 110 m²; escluse aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti): 105 m². Appartamento ad angolo con affaccio sul lato più lungo in via M. Pagano, e sul lato più corto in Via G. Rosati.

Prezzo base d'asta del LOTTO: € 61.100,00

Quesito 7: *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

L'intera quota del diritto di proprietà risulta intestata alla

Dall'analisi dei dati estratti dal Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati contratti di locazione o affitto a nome della proprietaria in qualità di dante causa/locatore (Allegato_12).



Quesito 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 anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

Detta unità immobiliare è soggetta alle servitù attive e passive costituite per lo stato di fatto attuale della palazzina condominiale di cui fa parte, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni relative, congiuntamente ai proporzionali diritti di comproprietà sulla quota degli spazi, parti, opere, impianti e servizi comuni dell'edificio a norma di legge.

Non sono presenti formalità, vincoli od oneri, 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 che limitano la piena fruibilità del cespite.

L'unità è inserita in un'area identificata come "città consolidata", il che implica determinate restrizioni urbanistiche legate alla tutela del paesaggio.

Quesito 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;*

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. Trascrizione n.

VERBALE DI

PIGNORAMENTO notificato da UNEP FOGGIA

insistente sui seguenti immobili:

Immobilie n. 1

Comune D643 - FOGGIA (FG) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani



Indirizzo GIUSEPPE ROSATI n° civico 32 - Piano 4

- A favore di: OLYMPIA SPV S.R.L. con sede in CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05256490268, per la quota dell'intero in piena proprietà;
-

ISCRIZIONI

2. Iscrizione n. IPOTECA VOLONTARIA A
GARANZIA DI MUTUO
insistente sui seguenti immobili:

Immobile n. 1

Comune D643 - FOGGIA (FG) - Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 96 Particella 4856 Subalterno 12

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 5,5 vani

Indirizzo GIUSEPPE ROSATI n° civico 32 - Piano 4

- A favore di: UNICREDIT S.P.A. con sede in ROMA (RM) Codice fiscale 00348170101, per la quota dell'intero in piena proprietà;

Quesito 10: *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se pertinenza di fabbricati.*

L'immobile in oggetto è stato realizzato in un periodo antecedente al 1°



settembre 1967, data significativa ai fini urbanistici e normativi. Dalla verifica incrociata tra le visure storiche catastali, le planimetrie depositate e lo stato di fatto attuale dell'edificio, non risultano interventi edilizi che abbiano comportato modifiche tali da richiedere il rilascio di licenze edilizie, autorizzazioni o concessioni da parte degli enti competenti.

Tale circostanza conferma la conformità dell'immobile rispetto alle disposizioni urbanistiche vigenti al momento della sua edificazione, nonché l'assenza di pratiche edilizie successive che ne abbiano alterato la struttura o la destinazione d'uso ufficiale. L'analisi condotta avvalorata dunque la continuità dello stato di fatto con la documentazione storica disponibile, evidenziando la mancata presenza di elementi che possano determinare la necessità di sanatorie o regolarizzazioni urbanistiche.

Quesito 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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

Durante il sopralluogo è stato accertato che l'appartamento non risulta provvisto di Certificazione Energetica. Si assevera però che la stessa unità immobiliare, trattandosi di immobile destinato ad abitazione, deve essere dotato di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013.

Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica del cespite in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando per l'appartamento l'APE con codice identificativo n° 7102425000624845 del 04/05/2025,

Dall'analisi condotta, è emerso che l'immobile presenta un indice di prestazione energetica globale pari a 382,4 kWh/m² anno, rientrando nella Classe Energetica "F". Tale classificazione indica un consumo energetico significativo,



ma in linea con le caratteristiche costruttive e impiantistiche dell'edificio.

L'APE rilasciato è allegato al presente documento (allegato_13) e potrà essere utilizzato ai fini della conformità normativa per operazioni di compravendita o locazione dell'immobile.

- A) *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
L'immobile indicato nell'atto di pignoramento risulta regolarmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG).
- 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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

Dall'analisi comparativa tra il progetto edilizio depositato presso il Comune di Foggia, la planimetria catastale archiviata presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, in conformità alla dichiarazione protocollo n. FG0013626 del 18 gennaio 2016, e l'ispezione diretta effettuata sul posto, non sono state rilevate difformità urbanistiche che abbiano inciso sulla consistenza strutturale o dimensionale dell'immobile.

Il confronto tra la documentazione ufficiale e lo stato di fatto ha confermato la corrispondenza tra i dati progettuali e catastali e la configurazione attuale dell'unità immobiliare, senza evidenziare interventi non autorizzati o variazioni che possano compromettere la regolarità urbanistica e catastale del bene.

Questa verifica costituisce un riscontro positivo in termini di conformità edilizia e amministrativa, attestando che l'immobile risulta coerente con gli atti depositati presso gli enti competenti e non presenta elementi di irregolarità che necessitino di sanatorie o rettifiche catastali.

- 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;

L'unità immobiliare è stata costruita prima del 1° settembre 1967

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;*

L'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca di costruzione.

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;*

Non sono presenti opere abusive.

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

Non si tratta di Edilizia convenzionata.

Quesito 12: *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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;*

Come dalle visure allegate, gli immobili sono intestati a

Proprietaria dell'intero con atto del



18/02/2016

Non sussistono le condizioni di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199

CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche effettuate e dei riscontri documentali analizzati, si può concludere che il bene oggetto della presente perizia e del procedimento di pignoramento costituisce un **Lotto Unico** con un valore complessivo stimato in € **61.100,00 (Sessantunomilacento/00)**, tenendo conto delle caratteristiche strutturali, urbanistiche e catastali emerse nel corso delle valutazioni tecniche.

La presente relazione è redatta in espletamento dell'incarico ricevuto e comprende l'analisi dettagliata di tutti gli elementi tecnici, urbanistici e normativi rilevanti per la determinazione del valore del cespite e della sua conformità alle disposizioni vigenti.

Si rassegna pertanto la presente perizia, composta da **41 pagine**, corredate da **4 pagine** dello "specchietto riepilogativo" (Allegato A) e da **13 allegati** che costituiscono parte integrante e sostanziale del documento, fornendo un quadro chiaro e completo dell'immobile oggetto di valutazione e del suo stato di fatto.

Orta Nova, li 04 maggio 2025



dott. Agronomo J. Ivan Mercaldi

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi e per effetti dell'art.3, c.2, D.Lgs.n.39/93)