

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

KNICKS SPV GIA'BPER EX ART 111CPC
Avv. Calabresi Roberto

contro
XXX

N. 389/2023 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott.ssa PATTI Valentina

Custode Giudiziario Avv. Tantimonaco Raffaella

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, maggio 2025

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.mail: b.pertosa@gmail.com pec: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N.**

389/2023 Reg. G. Es. promossa da:

xxx con domicilio presso **xxxx**

contro

XXX e **XXX**

Custode Giudiziario: Avv. Tantimonaco Raffaella

PEC: tantimonaco.raffaella@avvocatifoggia.legalmail.it

G. E. PATTI Valentina

-----oo0oo-----

PREMESSE

Il sottoscritto arch. Biagio Ciro PERTOSA, residente in San Paolo di Civitate in Via Vittorio Emanuele n. 38, iscritto all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe. Lo stesso ha prestato giuramento telematico in data 18/02/2025, ed il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni dal 21/02/2025 (scadenza il 22/05/2025) per il deposito dell'elaborato peritale.

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

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

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.mail: b.pertosa@gmail.com pec: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1) - *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
- 1) - *quater* alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) - *quinquies* alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;



- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) - *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le



- eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4) - *bis* alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
 - 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
 - 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 - 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
 - 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.)che



- limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare, per 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 o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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



urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dei regolamenti locali;

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

RELAZIONE TECNICA

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

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

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si è svolto regolarmente in data 18/03/2025 con la completa collaborazione della parte eseguita. (All. A – Verbale di sopralluogo)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

la piena proprietà, vantata in ragione di un mezzo ciascuno, in titolarità di XXX e XXX

Sono sottoposte a esecuzione le seguenti unità immobiliari nel Comune di Lucera:



1. appartamento al piano secondo, Via Nicola Campanile n. 85, in catasto al **foglio 78, p.IIa 778 sub. 14**, categoria A/3, Classe 3, vani 7,5, rendita euro 697,22;
2. pertinenziale box-auto posto al primo piano sottostrada, Via Campanile, in catasto al **foglio 78, p.IIa 778 sub. 50**, categoria C/6, Classe 4, mq. 16, rendita euro 46,27.

Risposta al quesito n. 1

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

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 15/12/2023 ai nn. 11889/10032.

Gli immobili appartengono a **XXX**, per essere ad essi pervenuti come di seguito:

- quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni **XXX** nata **XXX**

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.mail: b.pertosa@gmail.com pec: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



- quota pari a 1/2 di piena proprietà a **XXX**

Nota: XXX

Risposta al quesito n. 1 ter

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

Risposta al quesito n. 1 quinquies

XXX:

Con provvedimento del Tribunale di Lucera in data 21/07/2010 n. 620/10, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati XXX

XXX

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.mail: b.pertosa@gmail.com pec: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



Risposta al quesito n. 2

Immobili facenti parte del complesso edilizio in Lucera (FG) costituito da tre palazzine composte da piano interrato, piano rialzato e sei piani sovrastanti, nella zona di nuova espansione residenziale di Via Foggia, settore "N", in Via Campanile, e precisamente:

Appartamento al piano secondo, avente ingresso dal portone condominiale di Via Campanile n. 85 e dalla porta a destra uscendo dal vano ascensore, composto da 5 vani ed accessori; confinante con vano scala, con sub 12 e sub 13, salvo altri. In catasto al foglio 78 particella 778 sub 14, categoria A/3, classe 3, vani 7,5, rendita euro 697,22 - Via Nicola Campanile n. 85 piano secondo.

Pertinenziale **box-auto**, posto al primo piano sottostrada, avente ingresso dalla rampa di discesa e successiva corsia di manovra che partono da Via Campanile; confinante con detta corsia da cui riceve l'accesso e con sub. 49 e sub. 51, salvo altri. In catasto al foglio 78 particella 778, sub. 50, categoria C/6, classe 4, mq. 16 rendita euro 46,27 - Via Nicola Campanile, piano S1.

Intestati:

XXX

(All. C. – Visure catastali storiche; All. D. – Planimetrie catastali; All. E. – Elaborato Planimetrico)



Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione gli stralci di mappa catastale del Comune di Lucera; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale della **p.Ila 778 del foglio 78**, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

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

Risposta al quesito n. 3

Gli immobili fanno parte del complesso edilizio sito in Lucera (FG) costituito da tre palazzine denominate Lotto A, Lotto B e Lotto C, realizzato agli inizi degli anni 2000 nella zona di nuova espansione residenziale di Via Foggia, settore "N".

Il fabbricato, di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente procedura ricadono nel Lotto A, dotato di ascensore, composto da un piano interrato e sette piani fuori terra con le seguenti destinazioni:

- piano interrato destinato a box-auto;
- piano terra e i sei piani sovrastanti destinati ad abitazioni.

La struttura portante è realizzata con telai portanti in c.a., solai in latero-cemento armato e copertura piana. Le murature perimetrali sono state realizzate con paramenti in mattoni di laterizio a faccia vista.

Le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Sub. 14: appartamento

L'appartamento, posto al secondo piano, trova accesso dal portone condominiale da Via Nicola Campanile n. 85, e dalla porta a destra uscendo dall'ascensore. Esso si articola in un ampio ingresso/soggiorno da cui trova accesso la cucina con un piccolo ripostiglio, un corridoio che disimpegna le tre camere e i due bagni, oltre ai due balconi.



Tutti i vani risultano areati ed illuminati direttamente da finestre o porte-finestre.

L'immobile occupa una superficie lorda di mq. 140,00 circa ed altezza utile interna di mt. 2,85, oltre a mq. 22,60 circa di balconi.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in parquet, pareti intonacate a civile e pitturate; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni e della cucina sono realizzati con piastrelle di in gres. Le porte interne sono laccate bianche a tre riquadri mentre gli infissi esterni sono in legno, dotati di tapparelle e zanzariere.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico-fognante, di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano, con i relativi elementi radianti.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

(All. H – Rilievo Fotografico; All. I – Rilievo Planimetrico)

Sub. 50: Box-auto posto al primo piano interrato con accesso dalla rampa di discesa da Via Nicola Campanile e corsia di manovra, l'immobile presenta pavimentazione industriale, pareti intonacate a civile e pitturate e saracinesca metallica di tipo basculante. Il Box auto ha un'altezza utile interna di 2,70 mt. e una superficie lorda di mq. 18,10 circa.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

(All. H – Rilievo Fotografico; All. I – Rilievo Planimetrico)

Risposta al quesito n. 4

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

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in



genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a €.1.300,00/mq per l'abitazione e di €. 700/mq per il box auto** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

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

Abitazione sub. 14

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorde</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. ragguagliata</u>
Sub. 14 - 2°P	abitazione	mq. 140,00	100%	mq. 140,00
	Balconi	mq. 22,60	30%	mq. 6,78
Totale superficie ragguagliata				mq. 146,78

Coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo:

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Balconi, terrazzi e similari:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori va computata nella misura del 30%, fino a 25 mq.

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

mq. 146,78 arrotondati a mq. 147,00.

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 147,00 x 1.300,00 €/mq. = **€. 191.100,00**



Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$€. 191.100 \times 15\% = €. 28.665,00$$

Prezzo base=**Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni**

$$€. 191.100,00 - €. 28.665,00 = €. 162.435,00$$

(Euro centosessantaduemilaquattrocentotrentacinque/00)

Box auto sub. 50

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorde</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. raggugiata</u>
Sub. 50- PT	Box auto	mq. 18,10	100%	mq. 18,10
Totale superficie raggugiata				mq. 18,10

Superficie commerciale raggugiata (vendibile):

mq. 18,10 arrotondati a mq. 18,00.

Valore di mercato degli immobili =**Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.**

$$\text{mq. } 18,00 \times 700,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 12.600,00$$

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$€. 12.600,00 \times 15\% = €. 1.890,00$$

Prezzo base=**Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni**

€. 12.600,00 - €. 1.890,00 = €. 10.710,00 (Euro diecimilasettecentodieci/00)

Appartamento	€. 162.435,00	
Box auto	<u>€. 10.710,00</u>	
Sommano	€. 173.145,00	arrotondati a €. 173.000,00
		(Euro centosettantatremila)

Risposta al quesito n. 6

Si individua un unico lotto da porre in vendita composto da un'abitazione e un box auto di pertinenza.

LOTTO UNICO

- 1) **Appartamento** posto al secondo piano con accesso comune da Via Nicola Campanile n. 85, composto da cinque vani ed accessori.

Ubicazione: Comune di Lucera (FG), Via Nicola Campanile n. 85.

Consistenza: L'abitazione ha una consistenza catastale di 7,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 140,00 circa, oltre una superficie lorda di mq. 22,60 di balconi.

Confini: L'immobile confina con vano scala condominiale, con sub. 12 e con sub. 13, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) al foglio 78 particella 778 sub 14, categoria A/3, classe 3, vani 7,5, rendita euro 697,22 - Via Nicola Campanile n. 85, piano secondo.

Intestati:

XXX



XXX

- 2) **Pertinenziale box-auto**, posto al primo piano sottostrada, avente ingresso dalla rampa di discesa e successiva corsia di manovra che partono da Via Campanile;

Ubicazione: Comune di Lucera (FG), Via Nicola Campanile n. 85.

Consistenza: Il box auto ha una consistenza catastale di 16 mq. ed occupa una superficie lorda di mq. 18,10 circa.

Confini: L'immobile confina corsia di manovra, da cui riceve l'accesso, con sub. 49 e con sub. 51, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) al foglio 78 particella 778, sub. 50, categoria C/6, classe 4, mq. 16 rendita euro 46,27 - Via Nicola Campanile n. 85, piano S1.

Intestati:

XXX

Prezzo base: Appartamento e box auto €. 173.000,00 (Euro centosettantatremila)

Risposta al quesito n. 7

In sede di sopralluogo, XXX dichiara che gli immobili risultano assegnati alla debitrice in virtù di ricorso ex art. 337 ter c.c. R.G. 3120/2021.

Risposta al quesito n. 8

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.mail: b.pertosa@gmail.com pec: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



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

In sede di sopralluogo, XXX dichiara che gli immobili risultano assegnati alla debitrice in virtù di ricorso ex art. 337 ter c.c. R.G. 3120/2021.

Si riporta di seguito quanto dichiarato dall'amministratore condominiale:

1. l'importo annuo delle spese fisse di gestione è di € 700,00 circa;
2. alla data attuale non ci sono spese straordinarie già deliberate;
3. alla data attuale, salvo saldi derivanti da bilanci non ancora approvati e le quote acqua da comunicare ai condomini nei prossimi giorni, non ci sono rate scadute e non pagate;
4. alla data odierna non sono in essere cause condominiali;
5. non vi sono eventuali formalità, vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sugli immobili.

(All. O – Rendicontazione dell'amministratore condominiale)

Risposta al quesito n. 9

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

Ipoteca volontaria iscritta il 14/09/2015 ai nn. 6528/561, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/08/2025 a rogito del Notaio Follieri Luciano Mattia da Lucera, rep. 58461/18174, a favore della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede in Modena – c.f. 01153230360 e contro XXX



Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 15/12/2023 ai nn. 11889/10032, Unep Foggia rep. 4793, a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena – c.f. 01153230360 XXX

Risposta al quesito n. 10

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera risulta che il fabbricato in Via Nicola Campanile n. 85 è stato autorizzato con Concessione Edilizia N. 3613 del 19/04/2000 e successiva D.I.A. del 02/08/2002 relativa alla diversa distribuzione dei box auto; il Comune ha rilasciato la licenza di abitabilità per l'appartamento in data 31/07/2002 e la licenza di usabilità per il box del 30/08/2002. (All. M. – Documentazione tecnica amministrativa)

Dal confronto delle planimetrie catastali e di progetto con i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, non si evidenziano difformità.

Dal punto di vista della titolarità **XXX**

Risposta al quesito n. 11

L'esecutato ha fornito copia dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito.

Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

L'esecutato, come disposto dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199, può formulare apposita istanza all'ARCA CAPITANATA (Istituto Autonomo



Case Popolari di Foggia), prima che sia disposta la vendita dell'immobile pignorato, per la cessione in proprietà dell'immobile pignorato all'ARCA CAPITANATA e la conduzione dello stesso da parte dell'esecutato con un canone sostenibile.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento e box auto.
Descrizione sommaria	Immobili facenti parte del complesso edilizio in Lucera (FG) costituito da tre palazzine nella zona di nuova espansione residenziale di Via Foggia, settore "N". Appartamento al piano secondo, composto da 5 vani ed accessori; Box auto posto al primo piano interrato.
Comune di ubicazione	Comune di Lucera (FG).
Indirizzo	Via Nicola Campanile n. 85.
Confini	L'appartamento confina con vano scala condominiale, con sub 12 e sub 13, salvo altri. Il box auto confina con corsia di manovra, da cui riceve l'accesso, con sub. 49 e sub. 51, salvo altri.
Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 7,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 140,00 circa, oltre a mq. 22,60 circa di balconi. Il box auto ha una consistenza catastale di 16 mq. ed occupa una superficie lorda di mq. 18,10 circa.
Dati catastali	Gli immobili sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Lucera come di seguito: <u>appartamento</u> al foglio 78 particella 778 sub 14, categoria A/3, classe 3, vani 7,5, rendita euro 697,22 - Via Nicola Campanile n. 85, piano secondo; <u>box auto</u> al foglio 78 particella 778, sub. 50, categoria C/6, classe 4, mq. 16 rendita euro 46,27 - Via Nicola



	Campanile n. 85, piano S1.
Attuali proprietari	XXX
Titolo di provenienza	XXXX
Stato di comproprietà	XXXX
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Ipoteca volontaria iscritta il 14/09/2015 ai nn. 6528/561, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/08/2025 a rogito del Notaio Follieri Luciano Mattia da Lucera, rep. 58461/18174, a favore della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA SOC. COOP. con sede in Modena – c.f. 01153230360 XXXX</p> <p>Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 15/12/2023 ai nn. 11889/10032, a favore di BPER BANCA S.P.A. con sede in Modena – c.f. 01153230360 e XXX</p>



	XXX
Stato di occupazione	Gli immobili risultano assegnati alla debitrice in virtù di ricorso ex art. 337 ter c.c. R.G. 3120/2021.
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobili conformi al progetto autorizzato. Concessione Edilizia N. 3613 del 19/04/2000 rilasciata dal Comune di Lucera e successiva D.I.A. del 02/08/2002.
Conformità catastale	Planimetrie catastali conformi allo stato di fatto.
Abitabilità	Il Comune di Lucera ha rilasciato la licenza di abitabilità per l'appartamento in data 31/07/2002 e la licenza di usabilità per il box auto in data 30/08/2002.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 173.000,00 (Euro centosettantatremila) per la quota di 1/1.

Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine e n. 13 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

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

- Allegato A: Verbali di sopralluogo;
- Allegato B: Estratto dell'atto di matrimonio e certificato di stato libero;
- Allegato C: Visure catastali storiche;
- Allegato D: Planimetrie catastali;
- Allegato E: Elaborato planimetrico;
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- All. G : Inquadramento territoriale;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n.15 fotografie;
- Allegato I: Rilievi planimetrici dello stato di fatto;



- Allegato L: Quotazioni immobiliari;
- Allegato M: Documentazione tecnica amministrativa;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica sub. 14;
- All. O – Rendicontazione dell'amministratore condominiale.

Con osservanza.

Foggia, maggio 2025

Il C.T.U.

Arch. Biagio Ciro Pertosa

