
STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.Es.I.: Dott. Michele Palagano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2023

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a.

in danno di

■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA IMMOBILIARE

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice per l'Esecuzione immobiliare dott. Michele Palagano

Esecuzione immobiliare R.G.Es.I. 333/2023 promossa da BANCA NAZIONALE DEL LAVORO s.p.a. (creditore procedente) in danno del signor [REDACTED] [REDACTED] (debitore esecutato).

Premessa

In data 06/11/2024 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia dott. Michele Palagano nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, e in data 24/12/2024 poneva al sottoscritto, intervenuto in data 19/12/2024 per il giuramento (telematico) di rito, i quesiti ed assegnava 90 giorni (termine di scadenza 24/03/2025) per il deposito telematico dell'elaborato peritale; termine prorogato di 15 giorni a seguito di regolare istanza del 20/03/2025, accolta, con differimento del termine di scadenza al 08/04/2025.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 07/01/2025 ha svolto indagine catastale on-line presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali con riferimento all'immobile pignorato, estraendo copia di estratto di



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

mappa, di visura storica, elaborato planimetrico con relativo elenco immobili e planimetria catastale (All.2/3/4/5);

- in data 07/01/2025, ha preso contatti con il Custode nominato avv. Ugo Luigi Santangelo, fissando per il 09/01/2025 ore 9:00 la data per l'inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile pignorato;
- in data 09/01/2025, accompagnato dal Custode designato, si è recato nei luoghi stabiliti, ma non ha potuto procedere con l'ispezione dei beni in quanto non era presente alcuna persona;
- in data 16/01/2025 ha ottenuto tramite i servizi on-line dell'Agenzia delle Entrate il titolo di provenienza “atto a rogito del Notaio Donato Caroprese di Torremaggiore in data 14 dicembre 2020, repertorio n.1846/1577, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia il 31 dicembre 2020 al n.25305/19260 RG/RP”;
- in data 21/01/2025 ha effettuato “domanda di accesso documentale” tramite l'apposito servizio telematico, indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, di accesso formale agli atti autorizzativi depositati presso il predetto Comune, chiedendo di esercitare il diritto di accesso ai documenti amministrativi (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) in relazione all'immobile oggetto di procedura esecutiva (All.8);
- in data 24/01/2025, ha preso contatti con il Custode nominato avv. Ugo Luigi Santangelo, fissando per il 20/02/2025 ore 17:00 la data per l'inizio delle operazioni peritali con accesso all'immobile pignorato;
- in data 24/01/2025, ha acquisito, tramite il Custode nominato, copia del



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

contratto di locazione relativo all'immobile pignorato (All.9);

- in data 20/02/2025, unitamente al Custode nominato, si è recato presso i luoghi stabiliti, ed alla presenza del conduttore dell'immobile Sig. Latrech Youssef, ha potuto ispezionare i luoghi, fotografare e misurare i vari ambienti; in tale data ha redatto opportuno verbale di inizio operazioni peritali firmato dai presenti (All.10);
- nelle date afferenti ai mesi di febbraio 2025 e di marzo 2025, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia per sollecitare il riscontro alla nota di accesso agli atti, collaborando nella ricerca della documentazione eventualmente reperibile sul fabbricato ove ricade l'immobile in questione;
- preventivamente contattato dall'U.T.C. di Foggia, in data 20/03/2025 ha preso visione presso l'U.T.C. di Foggia della documentazione messa a disposizione;
- in data 20/03/2025 ha depositato istanza di proroga;
- in data 27/03/2025 ha ottenuto tramite i servizi on-line dell'Agenzia delle Entrate la nota di trascrizione del decreto di trasferimento del 22/01/2013 effettuato dal Giudice del Tribunale di Foggia, repertorio n.120, trascritto a Foggia il 07 febbraio 2013 ai nn.3073/2207 RG/RP”;
- nell'arco temporale assegnato per la consulenza ha eseguito indagini sulla commerciabilità del bene pignorato allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa



corredata dei relativi allegati.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1

Proceda l'esperto 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.

Per quanto concerne il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. si richiama il “**Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari**”, datato 18/10/2023, redatto dal dott. CASARINI Francesco, notaio in Anzola Dell'Emilia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, in relazione all'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Per quanto verificabile, non risulta la necessità di segnalazioni per documenti mancanti o inidonei.

QUESITO N.1 bis

Proceda l'esperto 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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

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.

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

Sulla base dei sopralluoghi, della documentazione già in atti e delle indagini presso gli archivi catastali dell'Agenzia del territorio, è risultato che l'immobile oggetto della procedura esecutiva (appartamento ad uso abitativo) è ubicato nel Comune di Foggia, con le seguenti specifiche.

Appartamento ad uso abitazione.

Immobile (appartamento ad uso abitativo) sito nel Comune di Foggia, posto al piano secondo del fabbricato ricevente accesso da via Castelluccio dei Sauri (civico catastale n.240).

Censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al **foglio 130 particella 822, subalterno 6, categoria catastale A/2**, classe 4, vani 7.5, piano secondo, superficie catastale totale mq.223, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.214, rendita catastale € 716,58, via Castelluccio dei Sauri n.240.

Intestato per l'intera proprietà dal 14/12/2020 al Sig. [REDACTED] [REDACTED],

[REDACTED]

STORIA IPOTECARIA – PROVENIENZA DEI BENI

La **proprietà dell'immobile** è dal 14/12/2020, per 1/1 di proprietà, al Sig.

[REDACTED] [REDACTED], già generalizzato.

Atto di provenienza:

- L'immobile in questione è pervenuto a Sig. [REDACTED] [REDACTED], già generalizzato, per la piena proprietà in separazione di beni da Pecoriello



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

Vittorio nato a Magenta il 10 aprile 1971 titolare della piena proprietà per atto di compravendita a rogito dott. Donato Caroprese, notaio in Torremaggiore FG, del 14 dicembre 2020 repertorio 1846/1577, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia il 31 dicembre 2020 al numero 25305 del registro generale è al numero 19260 del registro particolare.

Atti precedenti:

- Tale immobile era pervenuto a Pecoriello Vittorio, già generalizzato, per la piena proprietà, da [REDACTED] [REDACTED], titolare della piena proprietà, per decreto di trasferimento di immobili del Giudice del Tribunale di Foggia del 22 gennaio 2013 repertorio 120 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia il 7 febbraio 2013 al numero 3073 del registro generale e al numero 2207 del registro particolare.
- Quanto in oggetto era pervenuto, da ultimo, [REDACTED] già generalizzato, per la piena proprietà bene personale, per sentenza di divisione del Tribunale di Foggia del 18 novembre 2005, repertorio 2898 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Foggia il 28 marzo 2007 al numero 7834 del registro generale e al numero 5532 del registro particolare, condividenti Coccozza Luigi nato a Foggia il 3 gennaio 1956, Coccozza Antonio Giorgio nato a Foggia il 12 giugno 1958, Coccozza Giorgio nato a Foggia il 22 dicembre 1959 e Coccozza Valter nato a Foggia il 2 ottobre 1952.
- Il terreno su cui successivamente era stato edificato l'immobile in oggetto (all'epoca censito al foglio 130 particella 258 e 259) era pervenuto ai già generalizzati Coccozza Valter, Coccozza Luigi, Coccozza Antonio Giorgio e



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

- a seguito di VARIAZIONE del 28/01/2016 Pratica n. FG0023949 in atti dal 28/01/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14514.1/2016) all'immobile sono stati attribuite le seguenti superfici catastali rettificate “Totale: 223 m², Totale: escluse aree scoperte: 214 m²”;
- a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/04/2024 Pratica n. FG0055591 in atti dal 10/04/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55591.1/2024) l'immobile ha subito la sola rettifica di indirizzo in “via Castelluccio dei Sauri n.240”.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

A tutto il 17/10/2023 (come rilevato dalla certificazione notarile agli atti del fascicolo) non esistono sull'immobile anzidetto **trascrizioni e formalità pregiudizievoli** ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria concessione garanzia di mutuo** iscritta il 31 dicembre 2020 al numero 25306 del registro generale e al numero 2867 del registro particolare di euro 350.000, Notaio Caroprese Donato del 14 dicembre 2020 repertorio 1847/1578 a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf 09339391006 a fronte di un capitale di euro 175.000, durata 30 anni, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], titolare della piena proprietà in separazione di beni. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.
- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento** immobili trascritto il 17 ottobre 2023 al numero 24083 del registro generale e al numero 19050 del registro particolare, Tribunale di Foggia Unep di



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

Foggia 26 settembre 2023, repertorio 3836, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf 09339391006, a carico di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] titolare della piena proprietà in separazione di beni. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

QUESITO N.1 ter

Proceda l'esperto 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 intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; l'unica leggera discordanza riguarda il numero civico dell'immobile, che non era indicato negli atti in quanto l'immobile ha subito una variazione toponomastica d'ufficio successivamente al pignoramento (in data 10/04/2024), con la modifica dell'indirizzo da “via Castelluccio dei Sauri” a “via Castelluccio dei Sauri n. 240”.

QUESITO N.1 quater

Proceda l'esperto 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.



Per quanto verificabile non risultano altre procedure esecutive gravanti sul bene oggetto di procedura.

QUESITO N.1 quinquies

Proceda l'esperto 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.

Dall'atto di provenienza, si può ricavare che l'immobile in questione è pervenuto a Sig. ██████████ ██████████ per la piena proprietà in separazione di beni da ██████████

QUESITO N.2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

L'immobile in questione è un appartamento ad uso abitativo situato all'interno di un fabbricato ubicato nella zona periferica del Comune di Foggia, appena oltre la circonvallazione ("Strada Statale 16") del capoluogo. Il fabbricato, che ospita l'immobile descritto nella perizia, è accessibile tramite il cancello carrabile e pedonale situato su via Castelluccio dei Sauri (catastalmente indicato col civico n. 240). L'ingresso principale del fabbricato si trova, invece, attraversando il BCNC (bene comune non censibile),



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

identificato dal subalterno 11, che funge da corte condominiale. Tale configurazione è correttamente rappresentata nell'elaborato planimetrico catastale, che include anche l'elenco degli immobili della particella 822 del foglio 130 (All. 5).

Dall'elaborato planimetrico catastale allegato, risulta che l'edificio, privo di ascensore, è suddiviso come segue:

- Piano interrato (primo piano sottostrada) ad uso autorimessa;
- Piani terra, primo e secondo ad uso abitativo;
- Piano terzo ad uso abitativo o mansardato.

L'intero complesso edilizio include parti comuni condivise da tutti gli immobili del fabbricato, espressamente identificate come beni comuni non censibili, corrispondenti ai subalterni 1 (vano scala) e 11 (corte e porticato).

Descrizione, confini, dati catastali dell'immobile oggetto di perizia

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al secondo piano dell'edificio sito in via Castelluccio dei Sauri n.240,

- ricevente ingresso privato a destra salendo le scale sul relativo pianerottolo, composto da un salone, disimpegno/corridoi, una cucina, due ripostigli, un vano lavanderia, due wc, tre camere; completa l'immobile un balcone in affaccio a nord-ovest e nord-est su corte privata (BCNC f.130 p.lla 822 sub 11);
- partendo da sud-ovest e proseguendo in senso orario, risulta confinante con proprietà di terzi (f.130 p.lla 822 sub 7), pianerottolo e vano condominiali (BCNC f.130 p.lla 822 sub 1), affaccio su cortile condominiale (BCNC f.130 p.lla 822 sub 11), salvo altri;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

- censito nel catasto urbano di Foggia al **foglio 130 particella 822, subalterno 6, categoria catastale A/2**, classe 4, vani 7.5, piano secondo, superficie catastale totale mq.223, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.214, rendita catastale € 716,58, via Castelluccio dei Sauri n.240;

■ intestato per l'intera proprietà dal 14/12/2020 al Sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

OSSERVAZIONE: Dall'atto di compravendita, a rogito dott. Donato Caroprese, notaio in Torremaggiore FG, del 14 dicembre 2020 repertorio n.1846/1577, acquisito in copia dal sito ufficiale dell'Agenzia del Territorio in data 16 gennaio 2025, è emerso che il Sig. [REDACTED] ha acquistato, nello stesso fabbricato ove insiste l'immobile pignorato, anche la quota indivisa pari a 1/8 della piena proprietà del locale ad uso box auto sito al piano primo sottostrada, censito in catasto urbano al foglio 130 particella 822 subalterno 10, categoria catastale C6.

Questa quota indivisa di proprietà non è inclusa nella presente procedura esecutiva immobiliare e, pertanto, non viene considerata né trattata dal sottoscritto nella relazione in oggetto.

QUESITO N.2 bis

Proceda l'esperto 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.

L'immobile oggetto di pignoramento è ben individuato nell'elaborato allegato alla presente relazione (inquadramento territoriale), che riporta la sua ubicazione anche su base catastale, su base ortofoto e su base (sovrapposta) ortofoto/catasto (All.1).

I dati sono stati reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia.

QUESITO N.3

Proceda l'esperto 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 dotazioni di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Il fabbricato ove insiste l'immobile è dotato di:

- strutture di fondazione ed elevazione in cls armato, intelaiate nelle due direzioni ortogonali;
- orizzontamenti con solai in latero cemento del tipo a travetto



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

precompresso con interposto elemento di laterizio;

- copertura a falda inclinata sormontata da tegole del tipo alla portoghese;
- strutture opache verticali (muratura di tompagno) di spessore circa cm.40.

Gli impianti (idrico, fognante, gas) ad uso del fabbricato ove insiste l'immobile sono tutti ubicati nella limitrofa particella 821 e più precisamente:

- impianto fognante con recapito in fossa asettica a tenuta per il trattamento primario dei liquami provenienti dagli scarichi civili;
- impianto per la fornitura di GPL con serbatoio per la ricarica,
- impianto idrico con tubazione sottotraccia, alimentazione da pozzo artesiano con autoclave.

L'appartamento oggetto di relazione, risulta ultimato e dotato di:

- porta d'ingresso blindata;
- infissi esterni in alluminio dotati di doppio vetro con interposta camera d'aria;
- tapparelle elettriche in PVC avvolgibili ubicate in appositi cassonetti;
- impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a GPL con caldaia posta all'interno dell'abitazione direttamente allacciato alla rete privata condominiale; impianto composto da radiatori in ghisa nei diversi ambienti;
- impianto privato per l'approvvigionamento di acqua e per lo scarico della fogna, direttamente allacciato alla rete condominiale;
- impianto elettrico sottotraccia allacciato alla rete pubblica;
- condizionatori in diversi ambienti principali con split a parete e motori posti su muratura esterna;
- pavimentazione in pietra di Apricena o similare in tutto l'immobile;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

- intonaci e dipinture di tipo civile per i soffitti; in alcuni ambienti sono presenti degli abbassamenti in cartongesso (ornamentali e/o funzionali);
- rivestimenti in tessuto/stoffa per le pareti divisorie di diversi ambienti principali (come ad esempio: salone, corridoi, camere); intonaci e dipinture di tipo civile per le pareti divisorie degli ambienti rimanenti;
- rivestimenti in gres porcellanato o similare nei locali servizi;
- tramezzature in laterizio di spessore finito cm.10 circa;
- porte interne in legno;
- altro di rilevanza minore.

La pianta dell'immobile, come rilevato in loco, indica chiaramente la distribuzione e dimensione degli spazi interni (All.6).

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie coperta lorda dell'immobile è di circa mq.214;
- la superficie delle parti scoperte (balconi) è di circa mq.39;
- l'altezza utile interna è pari a circa m.2,70.

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, si presentano in discreto stato d'uso e di manutenzione.

Non è possibile dichiarare la conformità delle opere impiantistiche al D.M. 37/2008 in quanto esse sono state realizzate in un periodo precedente.

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.6) e prodotta la documentazione fotografica (All.7).

L'estratto di mappa indica con esattezza la posizione della particella 822 del foglio 130 nell'agglomerato urbano ove ubicato l'immobile pignorato (All.2),



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

mentre l'elaborato planimetrico catastale con il relativo elenco immobili mostra l'esatta posizione del bene all'interno della particella (All.5).

QUESITO N.4

Proceda l'esperto 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 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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura si è ritenuto opportuno procedere con il metodo per confronto, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove è ubicato l'immobile.

Il criterio di base adottato è consistito nella ricerca di un valore di stima "unitario" a metro quadrato di superficie coperta, da moltiplicare per la



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

superficie globale dell'immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (rif. coefficienti di ponderazione) dei singoli ambienti determinate in funzione della loro destinazione, sia coperti che scoperti, al fine di pervenire al valore di stima "complessivo"; detto valore "unitario" deve tener conto, oltre che della posizione e destinazione urbanistica, anche delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dell'immobile, della qualità e delle condizioni delle opere e delle sue finiture, dei vincoli e/o delle limitazioni in genere. Il valore "complessivo", così determinato, deve ritenersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Il sottoscritto, pertanto, esaminati i dati oggettivi desunti dalle indagini esperite e tenuto conto anche delle valutazioni soggettive circa l'obsolescenza dell'immobile, la qualità e le condizioni delle sue opere e finiture, delle parti pertinenziali e delle parti ad uso comune (impianti tecnici) presenti nel terreno adiacente (F.130 part.821), dei vincoli e/o le limitazioni su di esso agenti (comprese eventuali opere non legittime), è pervenuto al seguente valore di stima "unitario" da applicare all'immobile oggetto di procedura:

- **950 €/mq per l'immobile** (da applicare alla superficie commerciale).

Si riportano in maniera tabellare le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile del LOTTO, ricavata con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili all'allegato n.2 del manuale della Banca dati dell'OMI:

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	<i>214,00</i>	<i>1,00</i>	<i>214,00</i>



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

<i>Piano terra + piano primo</i>			
<i>Pertinenze di uso esclusivo - balcone</i>	39,00	0,30*25,00 + 0,10*14,00	8,90
<i>Superficie commerciale vendibile</i>			222,90

La superficie commerciale ragguagliata è pari a mq. 222,90

Si determina così il valore complessivo del lotto unico (appartamento) effettuando la moltiplicazione tra la superficie commerciale appena ricavata ed il valore di stima:

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
mq.222,90	€/mq. 950,00	€ 211.755,00

VALORE COMPLESSIVO LOTTO (senza detrazioni): € 211.755,00

Applicando ad esso le detrazioni complessive, pari ad € 1.750,00, per quanto riportato in risposta ai quesiti n.11-11a-b, nonché gli opportuni arrotondamenti, si determina il **valore di stima "complessivo" dell'intero compendio staggito.**

PREZZO BASE LOTTO: € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)

(riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero immobile).

La stima del prezzo determinata risulta comparabile con il prezzo di vendita della transazione precedente del 2020, quando l'attuale proprietario acquisì l'immobile, unitamente a una quota indivisa pari a 1/8 del garage situato al piano interrato, per un importo complessivo di € 230.000,00.

QUESITO N.4 bis

Proceda l'esperto 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.

Si rimanda a quanto esposto in risposta al precedente quesito n.4.

QUESITO N.5

Proceda l'esperto 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.

Dall'atto di provenienza, si può ricavare che l'immobile in questione è pervenuto a Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in separazione di beni da [REDACTED]. Si conferma il valore dell'immobile come determinato in risposta al quesito n.4.

QUESITO N.6

Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

LOTTO UNICO

(Appartamento ad uso abitazione Cat. A/2)

(Piena Proprietà per 1/1)



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al secondo piano dell'edificio sito in via Castelluccio dei Sauri n.240 in Foggia,

- ricevente ingresso privato a destra salendo le scale sul relativo pianerottolo, composto da un salone, disimpegni/corridoi, una cucina, due ripostigli, un vano lavanderia, due wc, tre camere; completa l'immobile un balcone in affaccio a nord-ovest e nord-est su corte privata (BCNC f.130 p.lla 822 sub 11);
- partendo da sud-ovest e proseguendo in senso orario, risulta confinante con proprietà di terzi (f.130 p.lla 822 sub 7), pianerottolo e vano condominiali (BCNC f.130 p.lla 822 sub 1), affaccio su cortile condominiale (BCNC f.130 p.lla 822 sub 11), salvo altri;
- censito nel catasto urbano di Foggia al **foglio 130 particella 822, subalterno 6, categoria catastale A/2**, classe 4, vani 7.5, piano secondo, superficie catastale totale mq.223, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.214, rendita catastale € 716,58, via Castelluccio dei Sauri n.240;
- intestato per l'intera proprietà dal 14/12/2020 al Sig. [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

PREZZO BASE LOTTO: € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)

(riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero immobile).

QUESITO N.7



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

Proceda l'esperto 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.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento risultava occupato dal Signor Latrech Youssef, conduttore dell'immobile in virtù di un contratto di locazione stipulato con il proprietario, il Signor ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431/1998 e successive modifiche, registrato a San Severo il 27 ottobre 2022 al n. 3311/3T (All. 9). La data di registrazione del contratto è antecedente rispetto alla trascrizione del pignoramento (17 ottobre 2023). Il contratto ha una durata di quattro anni, dal 1° novembre 2022 al 30 ottobre 2026, con rinnovo automatico per un ulteriore periodo di quattro anni, salvo che il locatore non comunichi al conduttore, mediante lettera raccomandata A.R., la volontà di non rinnovare il contratto, specificando il motivo ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, almeno tre mesi prima della scadenza. Il canone di locazione è stato fissato in rate mensili di € 350,00. L'oggetto del contratto riguarda esclusivamente l'immobile abitativo oggetto della presente relazione.



In occasione del sopralluogo, il Signor Latrech Youssef ha dichiarato che il contratto di utenza per la fornitura di energia elettrica è a lui intestato.

**DETERMINAZIONE VALORE DI LOCAZIONE DEL BENE OGGETTO
DI PROCEDURA ESECUTIVA**

Non disponendo di precedenti contratti di locazione, si è ritenuto corretto stimare per detto immobile il valore locatizio mensile considerando come principali elementi comparativi i dati relativi alle locazioni correnti nella medesima zona, fornite da agenzie immobiliari locali.

La valutazione del valore di locazione è stata effettuata tenendo conto delle seguenti variabili:

- Posizione dell'immobile;
- Superficie e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità abitativa;
- Comodità e accessibilità dei servizi nelle vicinanze;
- Prezzi di locazione medi rilevati nelle agenzie immobiliari della zona;
- Altro.

Dalle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona, risulta che i canoni mensili di locazione per immobili con caratteristiche simili (dimensioni, ubicazione, stato di manutenzione) variano tra € **350,00** e € **550,00** con una media di € **450,00** al mese per appartamenti di pari metratura e tipologia.

Pertanto, in base ai valori di mercato attuali, il valore di locazione dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si può ragionevolmente determinare in € **500,00** mensili, tenendo conto della posizione e delle caratteristiche specifiche del bene.



Dunque, il canone convenuto in rate mensili di € 350,00 risulta adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c..

QUESITO N.8

Proceda l'esperto 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

Non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili. Durante il sopralluogo, il Sig. Latrech Youssef ha dichiarato che le parti comuni del condominio comprendono la gestione/manutenzione della corte esterna, del pozzo per l'approvvigionamento idrico, del serbatoio GPL e della fossa a settica a tenuta. Tali aree vengono gestite autonomamente dai proprietari, con l'ausilio di un condomino incaricato della supervisione delle entrate e delle uscite.

Dalle dichiarazioni rilasciate nel corso del sopralluogo emerge che:

- non vi sono quote condominiali insolute gravanti sul bene in oggetto;
- la quota condominiale ordinaria mensile ammonta a circa € 100,00.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

Il sottoscritto C.T.U. richiama l'articolo 63, comma 4, delle disposizioni attuative del codice civile, che stabilisce che le spese condominiali insolute relative all'anno in corso al momento dell'acquisto, nonché quelle riferite all'anno precedente, sono a carico dell'acquirente. Tali spese potranno essere definite in via definitiva successivamente all'aggiudicazione dei beni.

QUESITO N.9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla documentazione presente agli atti del fascicolo della procedura, risultano le trascrizioni ed iscrizioni riportate in risposta al quesito n.1bis.

QUESITO N.10

Proceda l'esperto 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.

Il fabbricato, ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva (appartamento ad uso abitazione), è sito alla periferia del territorio comunale di Foggia, in zona rurale (Zona E del vigente PRG).

Il fabbricato, nella sua interezza, è stato realizzato senza licenza edilizia presumibilmente negli anni '80 e per esso nel 1995 sono state presentate ed



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

aperte presso il Comune di Foggia diverse pratiche edilizie per regolarizzare tutti gli immobili realizzati abusivamente. Il Comune, soggetto deputato alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa di dette pratiche edilizie e della conformità urbanistica-edilizia di detti immobili alle norme vigenti in materia, ad espletamento positivo di dette verifiche ha rilasciato singole concessioni edilizie in sanatoria per ciascun immobile e, nello specifico, per l'immobile di che trattasi ha rilasciato il seguente titolo abilitativo:

1) Appartamento ad uso di civile abitazione

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 422/2001 del Registro, Pratica Sanatoria n. 2409/CN/95 rilasciata dal Comune di Foggia in data 29 settembre 2001 (All.11).

Quanto sopra è emerso dalla visione dell'atto di provenienza (atto di compravendita del 14/12/2020 repertorio n.1846/1577 a rogito dott. Donato Caroprese, notaio in Torremaggiore FG, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera) ed anche degli atti riguardanti gli altri immobili del medesimo fabbricato, tutti sottoposti a medesima procedura di sanatoria; da essi è altresì emerso che l'Ufficio del Genio Civile della provincia di Foggia in data 03/12/1997, con deposito n.39112, ha rilasciato il "Nulla Osta al Certificato di Idoneità Statica con riferimento all'intero fabbricato identificato al di cui al Foglio 130 p.lla 822".

NB. Il Comune, oltre alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria, non ha esibito alcuna altra documentazione riguardo all'immobile oggetto di procedura; per cui deve ritenersi che non sia stato emesso per esso il certificato di abitabilità/agibilità. Può ipotizzarsi che il Comune, avendo



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

rilasciato la Concessione Edilizia in sanatoria allorquando gli immobili risultavano già completati in ogni loro parte, possa aver ritenuto (dopo aver espletato tutte le verifiche di norma) non più dovuto il certificato di abitabilità/agibilità.

Il sottoscritto ritiene che per la regolarità urbanistica-edilizia, si debba richiedere al Comune il certificato di abitabilità/agibilità per l'immobile in questione, uniformandosi alle determinazioni in merito ad adempimenti/atti/costi.

L'acquirente dell'immobile dovrà tenerne conto, accollandosi i conseguenti rischi/oneri/costi.

Mettendo a confronto la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio (All.4), allegato all'atto di compravendita del 14/12/2020, con la planimetria dello stato attuale dei luoghi redatta dal sottoscritto (All.6), emerge che l'immobile in questione presenta alcune difformità (quali: assenza di una porta finestra nella camera posta ad est in angolo, diversa posizione degli ambienti interni), che comportano necessari aggiornamenti presso gli Enti competenti.

Per i costi/adempimenti si rimanda ai successivi quesiti n.11a-b.

QUESITO N.11

Proceda l'esperto 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,



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

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

Durante il sopralluogo effettuato non sono stati forniti al sottoscritto Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.), eventualmente redatti.

Dalla presa visione dell'atto di provenienza (del 2020), è emerso che è stato presentato un A.P.E. emesso il 12 aprile 2013, che classificava l'immobile in classe energetica 'G'. Si segnala che tale attestato ha perso la sua validità, in quanto sono trascorsi oltre dieci anni dalla sua emissione.

Il sottoscritto ha potuto riscontrare, nell'immobile ad uso abitativo, la presenza di:

- impianto di riscaldamento per la climatizzazione invernale dotato di caldaia ubicata nel vano cucina e radiatori in ghisa nei diversi ambienti;
- impianto di condizionamento per la climatizzazione estiva composto da una unità esterne (inverter) e split (a parete) ubicati negli ambienti principali.

La documentazione fornita dal proprietario non è risultata sufficiente per consentire al sottoscritto la redazione dell'APE secondo la legge attualmente in vigore; infatti risulta priva dei relativi Libretti di impianto.

Dal punto di vista metodologico, infatti, con riferimento alla norma tecnica attualmente in vigore (UNI TS 11300), al certificatore è consentito determinare il rendimento di produzione stagionale mediante una delle opzioni di calcolo indicate, ovvero o mediante prospetti (Tabellare) o mediante calcolo analitico (per generatori certificati 92/42/CE o tenendo conto dei dati dichiarati dal costruttore o acquisiti in campo).



L'obbligo del certificatore è di acquisire una copia del libretto dal responsabile dell'impianto e di allegarla alla documentazione di sopralluogo.

La presenza del Libretto di impianto è rilevante ai fini della validità decennale dell'APE. Anche il nuovo catasto energetico Regionale (con depositi telematici obbligatori) non permette il deposito telematico dell'APE se non viene opportunamente segnalato all'interno del software un valido codice dell'impianto termico.

Dunque per redigere l'APE è necessaria dapprima la regolarizzazione del libretto degli impianti da parte del manutentore.

Il sottoscritto stima i costi per la dotazione del libretto secondo norma e per la successiva redazione dell'APE in **€.750,00** (importo già portato in detrazione al valore dell'immobile in risposta al quesito n.4).

QUESITO N.11 a-b

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.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta regolarmente accatastato (data di primo accatastamento: 07/03/1995). Per le difformità riscontrate ed esposte in risposta al precedente quesito n.10 si rendono necessari aggiornamenti in catasto.

Atteso che il Comune non ha fornito in visione il progetto originario depositato agli atti comunali, perché non rinvenuti nel fascicolo edilizio, e che, pertanto, non è possibile effettuare un confronto di quanto previsto in progetto con quanto rilevato sui luoghi, si ritiene opportuno aggiornare la planimetria catastale presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate per uniformarlo allo stato dei luoghi.

ATTIVITA' TECNICHE E COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL FABBRICATO E DELL' IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA

Le attività tecniche da porre in essere per la regolarizzazione del fabbricato (ove insiste l'immobile oggetto di procedura esecutiva) risultano essere:

Atti tecnico-amministrativi (Documentazione finale per il rilascio del Certificato di uso/agibilità; Certificato di uso/agibilità) presso il Comune di Foggia.

I costi da sostenere per le attività di cui sopra (elaborazione atti, istanza, oneri vari e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €4.000,00. Detti costi ricadono in capo a tutti i proprietari degli immobili presenti nella palazzina e, pertanto, la quota ricadente in capo al singolo proprietario (quindi al proprietario dell'immobile in questione) può stimarsi cautelativamente in €500,00.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

Le attività tecniche da porre in essere per la regolarizzazione dell'immobile in questione risultano essere:

Atti tecnico-amministrativi (Documentazione finale per l'aggiornamento catastale – DOCFA - presso l'Agenzia del Territorio di Foggia).

I costi da sostenere per le attività di cui sopra (elaborazione atti, istanza, oneri vari e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €.500,00.

I costi complessivi da sostenere (€.500,00 + €.500,00), pertanto, ammontano a circa **€.1.000,00** (importo già portato in detrazione al valore dell'immobile in risposta al quesito n.4).

Per esperienza maturata negli anni in materia si può ritenere congruo l'importo sopra stimato per le attività da svolgere.

N.B. Si evidenzia che compete agli Enti interessati (quelli sopra indicati) ogni determinazione in merito ad adempimenti/atti/costi e che, di conseguenza, questi potrebbero essere diversi da quelli stimati nella presente CTU.

L'acquirente degli immobili dovrà tenerne conto ed uniformarsi alle determinazioni di detti Enti, accollandosi i conseguenti rischi/oneri/costi.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10, per maggiori informazioni.

QUESITO N.11 c-d

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

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.

Il fabbricato, ove insiste l'immobile oggetto della procedura esecutiva, risulta costruito abusivamente negli anni '80 e, a seguito di pratica di sanatoria edilizia del 1995, regolarizzato con Concessioni Edilizie in sanatoria rilasciate nel 2001.

Il fabbricato, quindi, è stato costruito successivamente al 01/09/1967.

QUESITO N.11 e

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

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.



Come sopra precisato, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si rendono necessarie le attività tecniche descritte in risposta al quesito n.11 a-b. Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10, per maggiori informazioni.

QUESITO N.11 f

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

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 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 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 dai regolamenti locali.

L'immobile pignorato non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.



QUESITO N.12

Proceda l'esperto 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.

L'immobile pignorato non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

(Appartamento ad uso abitazione Cat. A/2)

(Piena Proprietà per 1/1)

- **Appartamento ad uso civile abitazione, posto al secondo piano dell'edificio sito in via Castelluccio dei Sauri n.240 in Foggia,**
 - ricevente ingresso privato a destra salendo le scale sul relativo pianerottolo, composto da un salone, disimpegni/corridoi, una cucina, due ripostigli, un vano lavanderia, due wc, tre camere; completa l'immobile un balcone in affaccio a nord-ovest e nord-est su corte privata (BCNC f.130 p.lla 822 sub 11);
 - partendo da sud-ovest e proseguendo in senso orario, risulta confinante con proprietà di terzi (f.130 p.lla 822 sub 7), pianerottolo e vano



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

condominiali (BCNC f.130 p.lla 822 sub 1), affaccio su cortile condominiale (BCNC f.130 p.lla 822 sub 11), salvo altri;

- censito nel catasto urbano di Foggia al **foglio 130 particella 822, subalterno 6, categoria catastale A/2**, classe 4, vani 7.5, piano secondo, superficie catastale totale mq.223, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.214, rendita catastale € 716,58, via Castelluccio dei Sauri n.240;

- intestato per l'intera proprietà dal 14/12/2020 al Sig. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

- **Atto di provenienza**

L'immobile in questione è pervenuto a Sig. [REDACTED] [REDACTED], già generalizzato, per la piena proprietà in separazione di beni da [REDACTED] [REDACTED] titolare della piena proprietà per atto di compravendita a rogito dott. Donato Caroprese, notaio in Torremaggiore FG, del 14 dicembre 2020 repertorio 1846/1577, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia il 31 dicembre 2020 al numero 25305 del registro generale è al numero 19260 del registro particolare.

- **Iscrizioni e trascrizioni**

(rif. risposta al quesito n.1bis);

- **Immobile occupato con contratto di locazione**

(rif. risposta al quesito n.7)

- **Ape non presente**

(rif. risposta al quesito n.11)



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.333/2023

- **Regolarità urbanistica/edilizia**

(rif. risposta al quesito n.10 e successivi)

- **Difformità catastale ed edilizia dell'immobile**

(rif. risposta ai quesiti n.10 e successivi)

- **Abitabilità e/o agibilità**

(rif. risposta al quesito n.10 e successivi)

PREZZO BASE LOTTO: € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00)

(riferito alla quota di 1/1 della piena proprietà dell'intero immobile).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.36 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

All.1 Inquadramento territoriale

All.2 Estratto di mappa

All.3 Visura catastale storica

All.4 Planimetria catastale

All.5 Elaborato planimetrico ed elenco immobili catastali F.130 p.IIa 822

All.6 Planimetria stato dei luoghi

All.7 Documentazione fotografica

All.8 Istanza accesso atti autorizzativi Comune di Foggia

All.9 Contratto di locazione

All.10 Verbale di primo sopralluogo e inizio operazioni peritali



All.11 Concessione edilizia in Sanatoria 422/2001

Foggia, 03 aprile 2025

il CTU

ing. Lucio Surgo



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto Unico

R.G.Es.I. n.333/2023

- Immobile ad uso abitazione – Cat catastale A/2
Via Castelluccio dei Sauri n.240 (Comune di Foggia)
NCEU Foggia - F.130 p.lla 822 sub 6
piano secondo



Immobile
oggetto di perizia





Ingresso condominiale carrabile e pedonale
(vista da via Castelluccio dei Sauri)



Vista del fabbricato e
del cortile pertinenziale



Vista di parte del cortile pertinenziale



Vista di parte del cortile pertinenziale





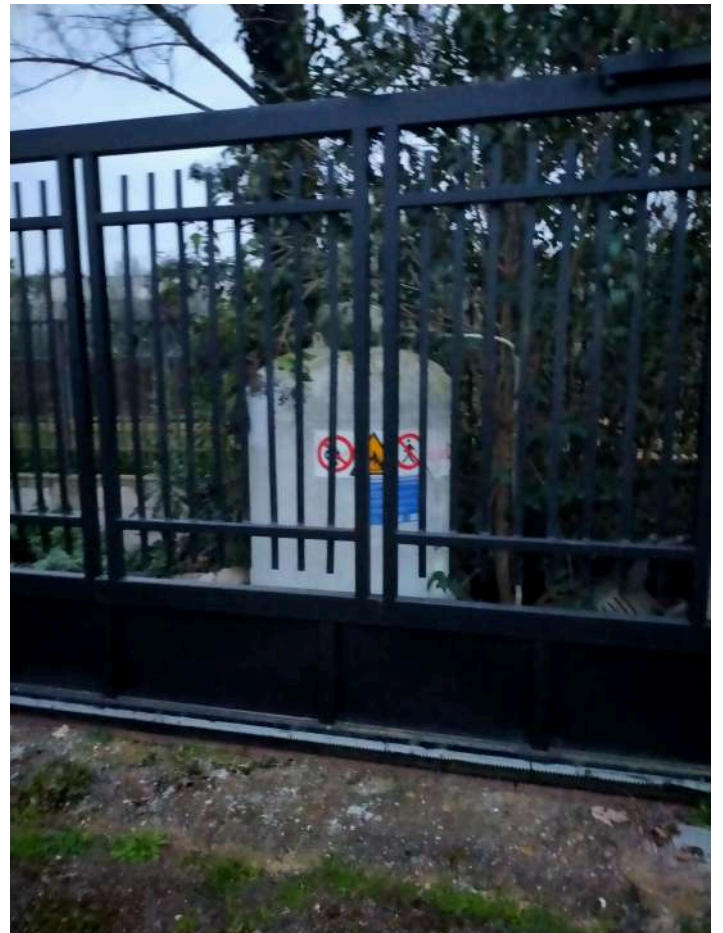
Vista di parte del cortile pertinenziale



Vista di parte del cortile pertinenziale



Fogna nera



Serbatoio gas

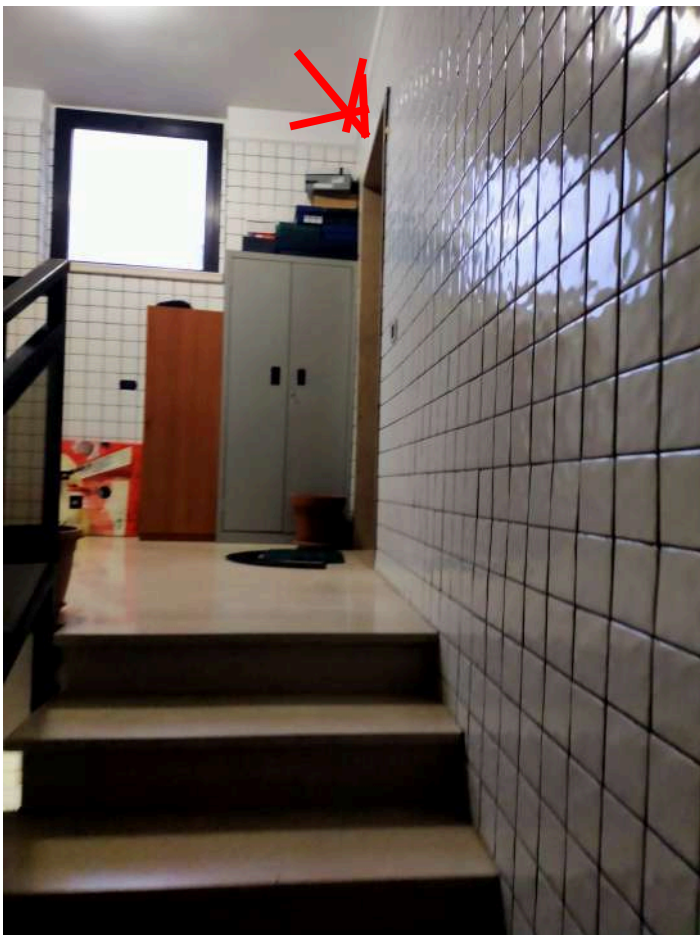




Vista del portoncino d'ingresso condominiale



Vista del vano scala condominiale



Vista del vano scala condominiale e ingresso all'immobile.

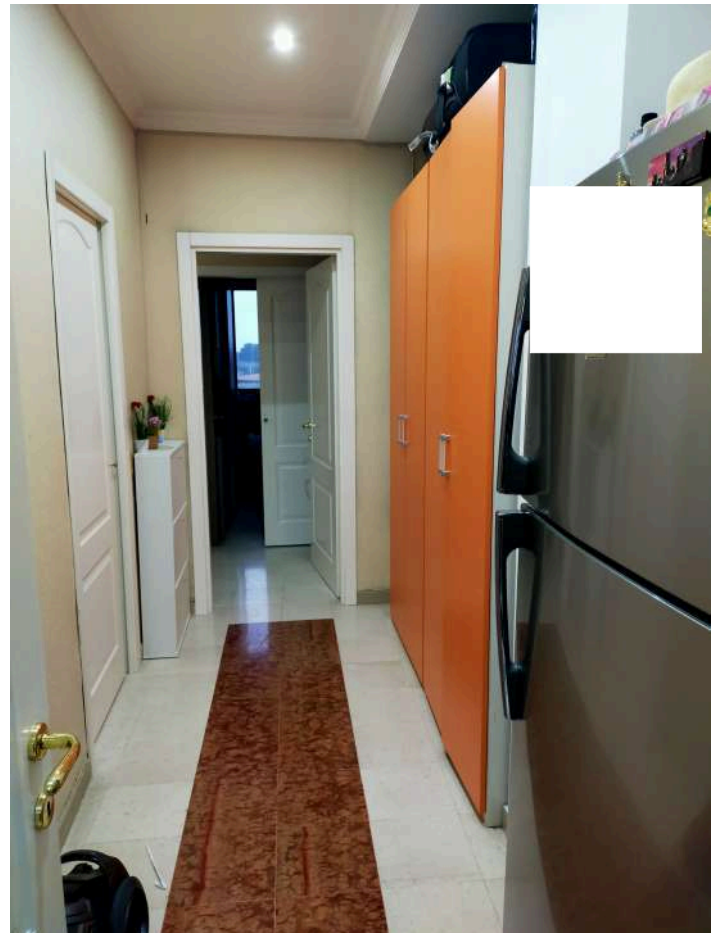


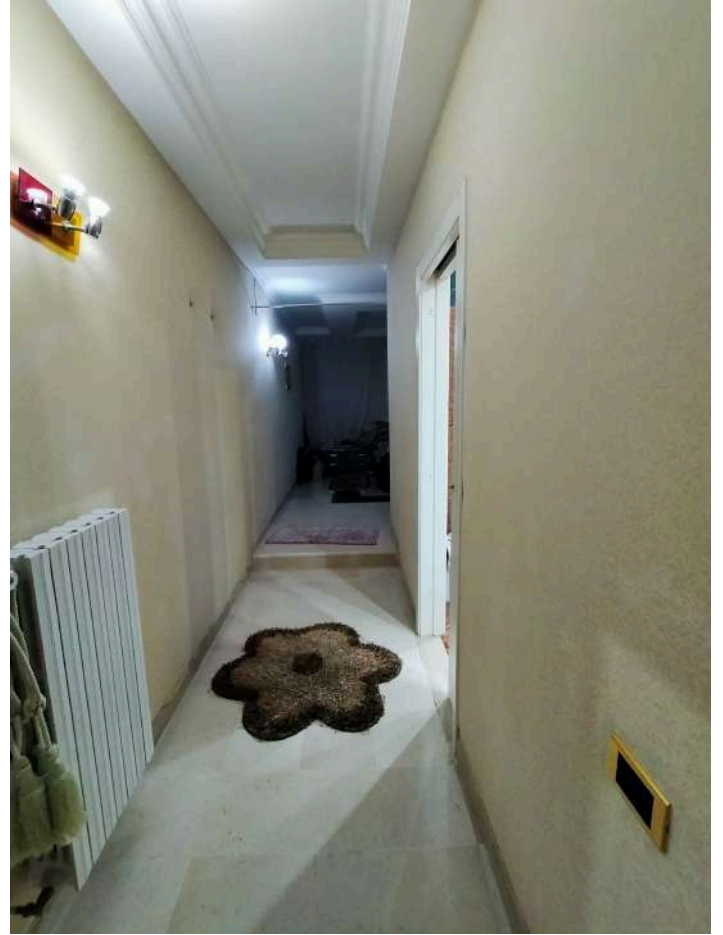
Vista ingresso all'immobile





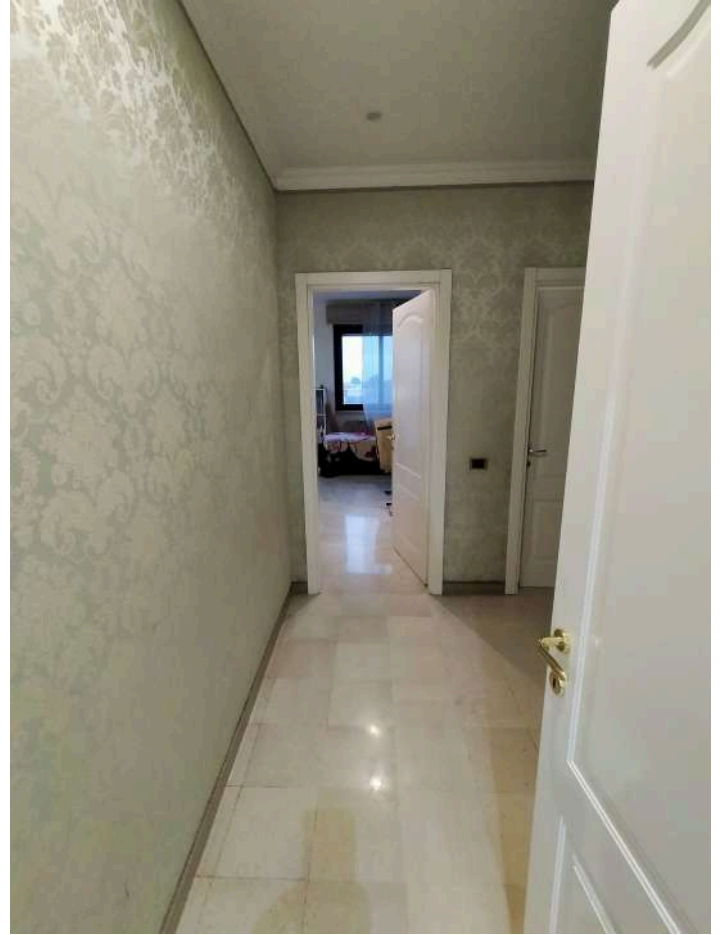
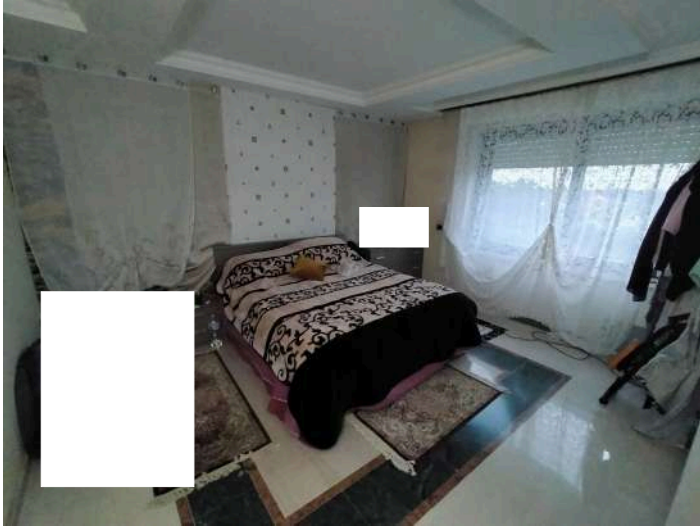
Superficie coperta immobile



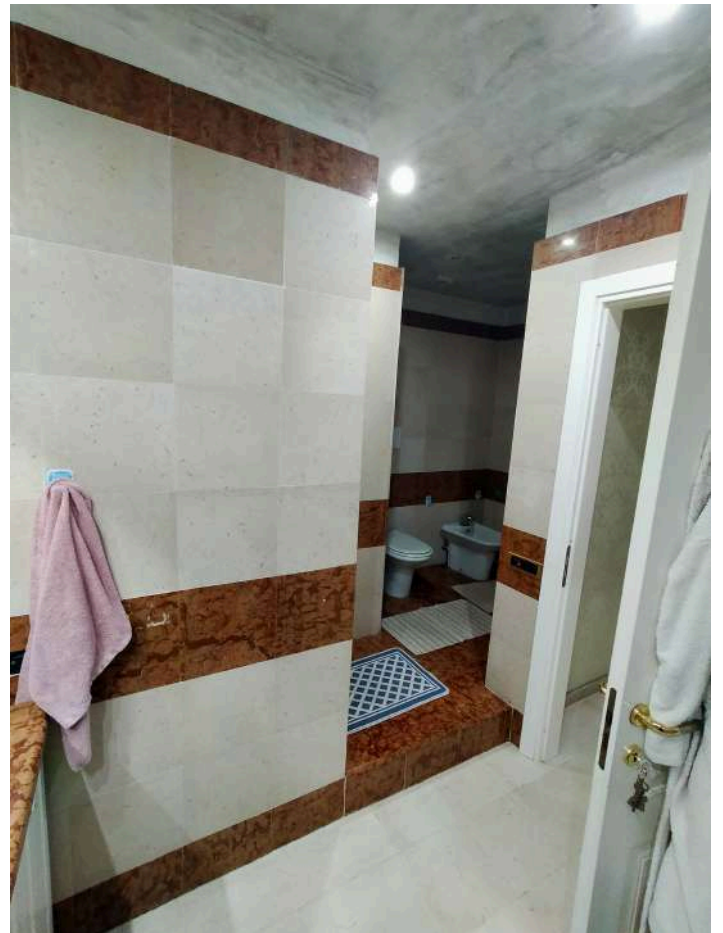


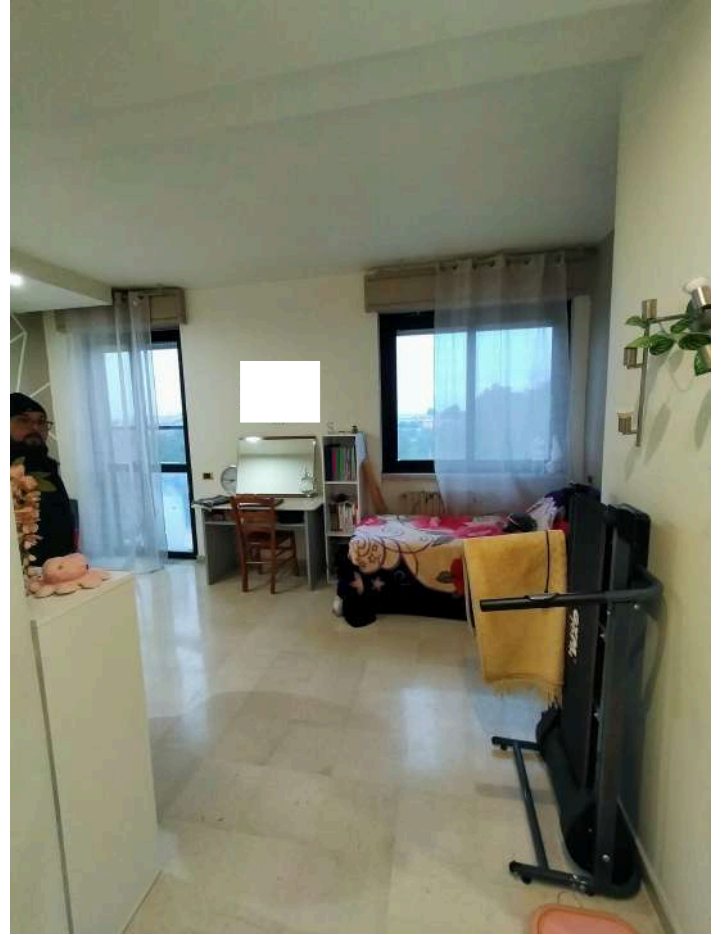
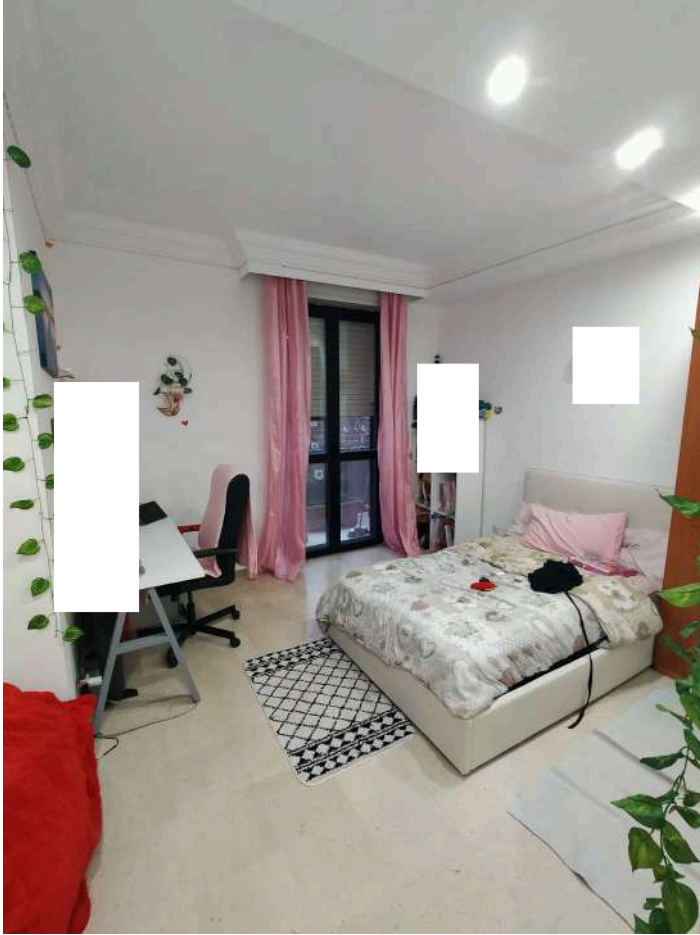
Superficie coperta immobile



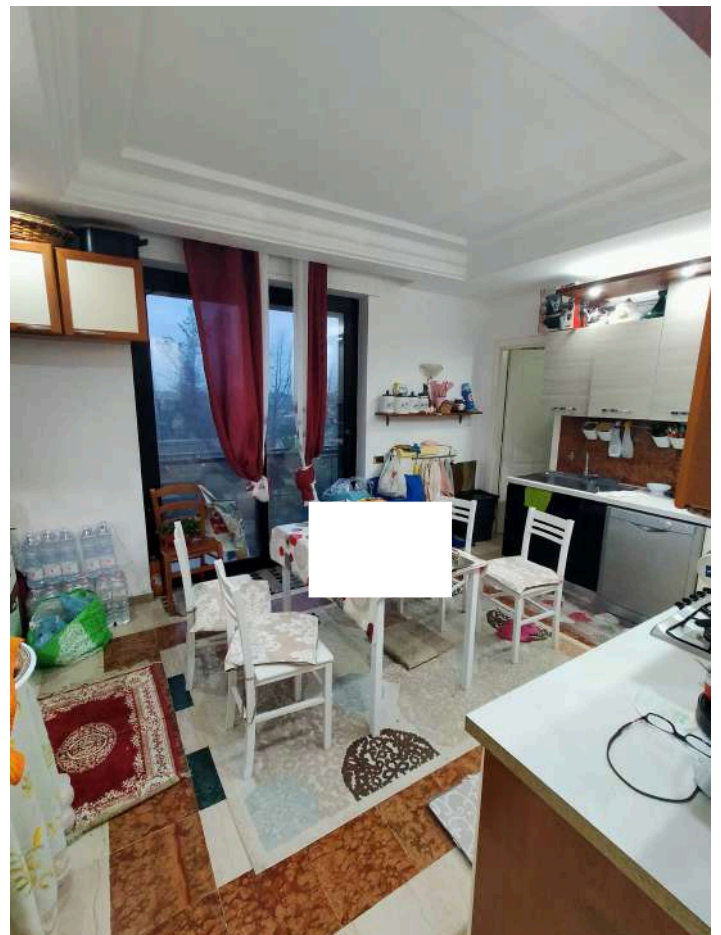
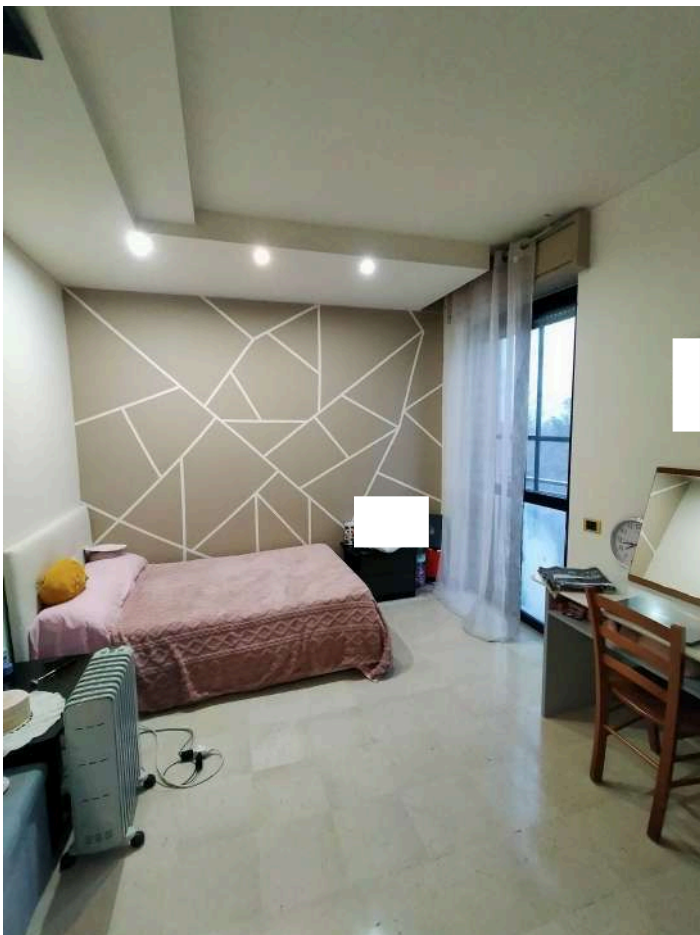


Superficie coperta immobile



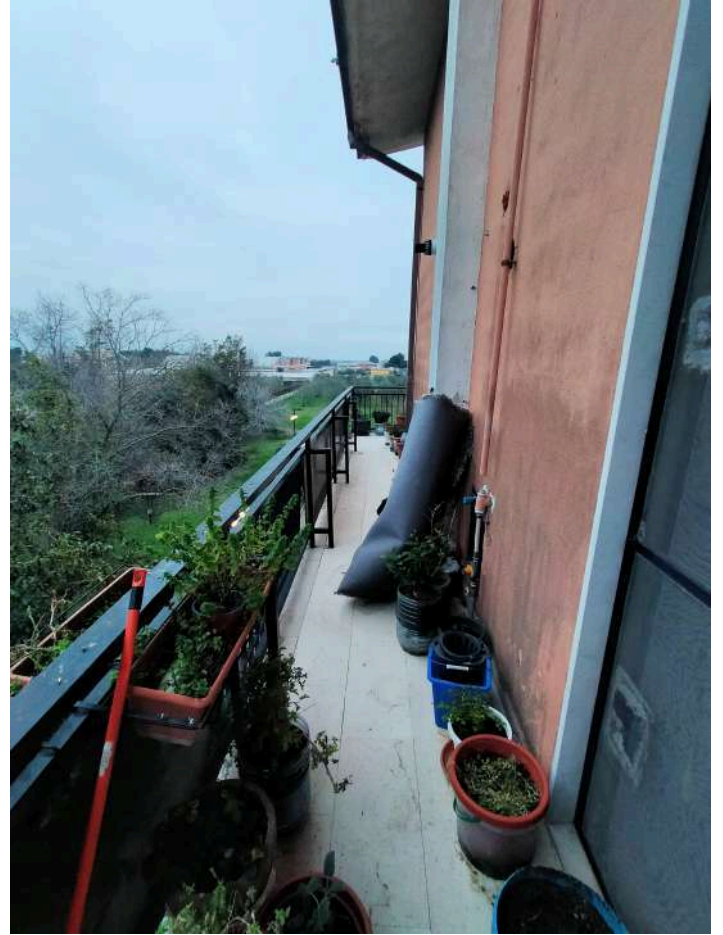


Superficie coperta immobile





Superficie coperta immobile



Superficie scoperta immobile



Superficie scoperta immobile



Superficie scoperta immobile



Planimetria generale - Stato di fatto

1:100

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitazione (Foggia F.130 p.lla 822 sub 6 - cat.A2)

● Via Castelluccio dei Sauri n.240

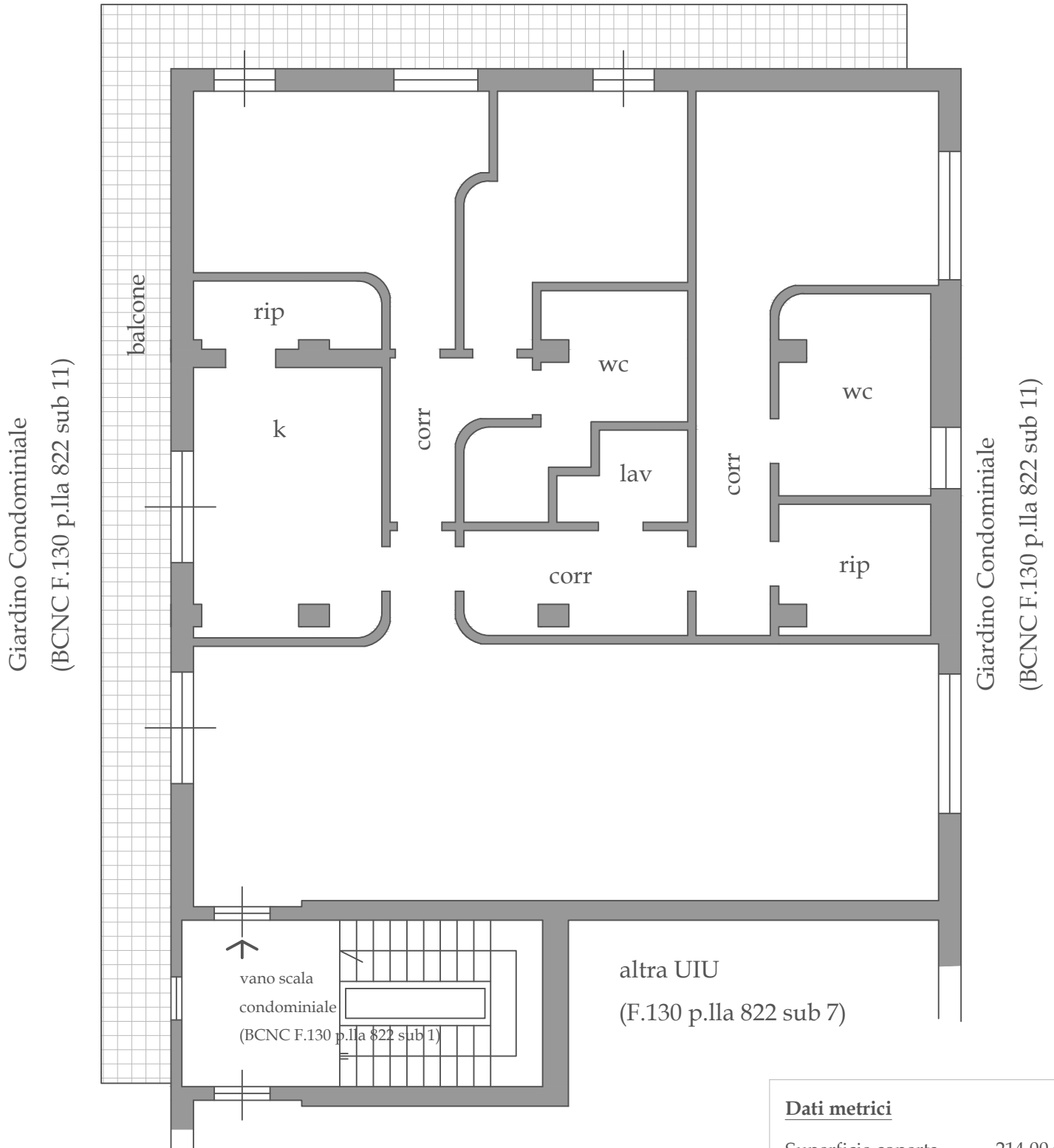
Piano secondo

$h_{int} = 2,70 \text{ m}$



Giardino Condominiale

(BCNC F.130 p.lla 822 sub 11)

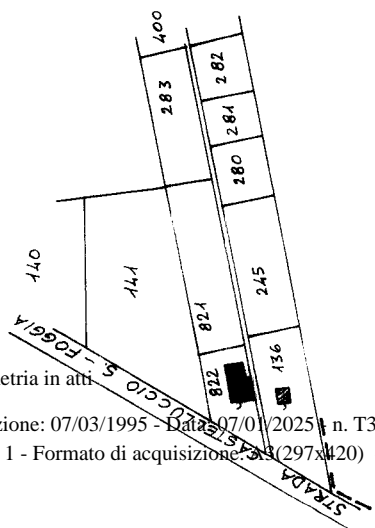


Dati metrici

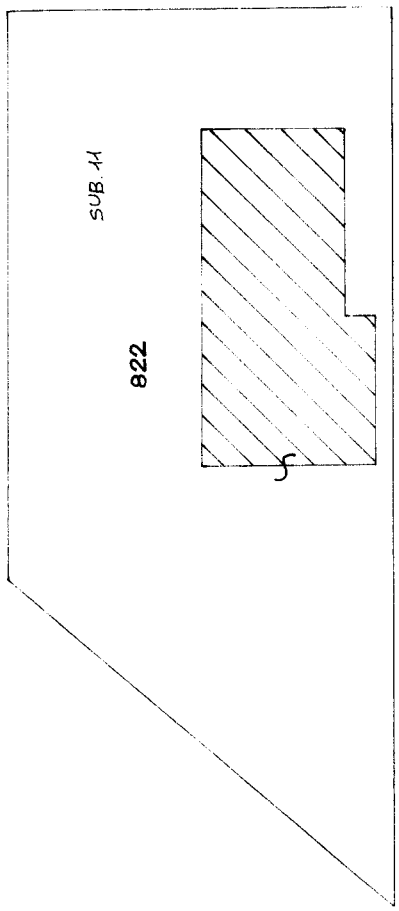
Superficie coperta	214,00 mq
Superficie scoperta	39,00 mq

ELABORATO PLANIMETRICO RIFERITO AL TIPO MAPPALE N° 1991 PRESENTATO L'ANNO 1994

B. 1676



ALCANTARA PLANIMETRICO CATASTALE FOGGIO 130 PARTICELLA 822
 COMUNE DI FOGGIA - SCALA 1:4.000



SUBALTERNAZIONE DELLA PARTICELLA 822

<p>PIANO TERRA</p>	<p>SUB. 1 - UOMO DI CASA - BENE COMUNE NON LENSIBILE AI SUB. 2-3-4-5-6-7-8-9-10</p> <p>SUB. 2 - APPARTAMENTO P. 1°</p> <p>SUB. 3 - APPARTAMENTO P. 1°</p>	<p>PIANO TERZO E MANSARDA</p>	<p>SUB. 8 - APPARTAMENTO P. 3° o MANSARDA</p> <p>SUB. 9 - APPARTAMENTO P. 3° o MANSARDA</p>
<p>PIANO PRIMO</p>	<p>SUB. 4 - APPARTAMENTO P. 1°</p> <p>SUB. 5 - APPARTAMENTO P. 1°</p>	<p>PIANO SEMINTERRATO</p>	<p>SUB. 10 - CANTINE E AUTORMESSA COLLETTIVA FISSA</p> <p>SUB. 11 - CORTE E FORTICATO - BENI COMUNI NON CENSIBILI AI SUB. 2-3-4-5-6-7-8-9-10</p>
<p>PIANO SECONDO</p>	<p>SUB. 6 - APPARTAMENTO P. 2°</p> <p>SUB. 7 - APPARTAMENTO P. 2°</p>		

Ultima planimetria in atti

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune FOGGIA	Sezione	Foglio 130	Particella 822	Tipo mappale	del:
------------------	---------	---------------	-------------------	--------------	------

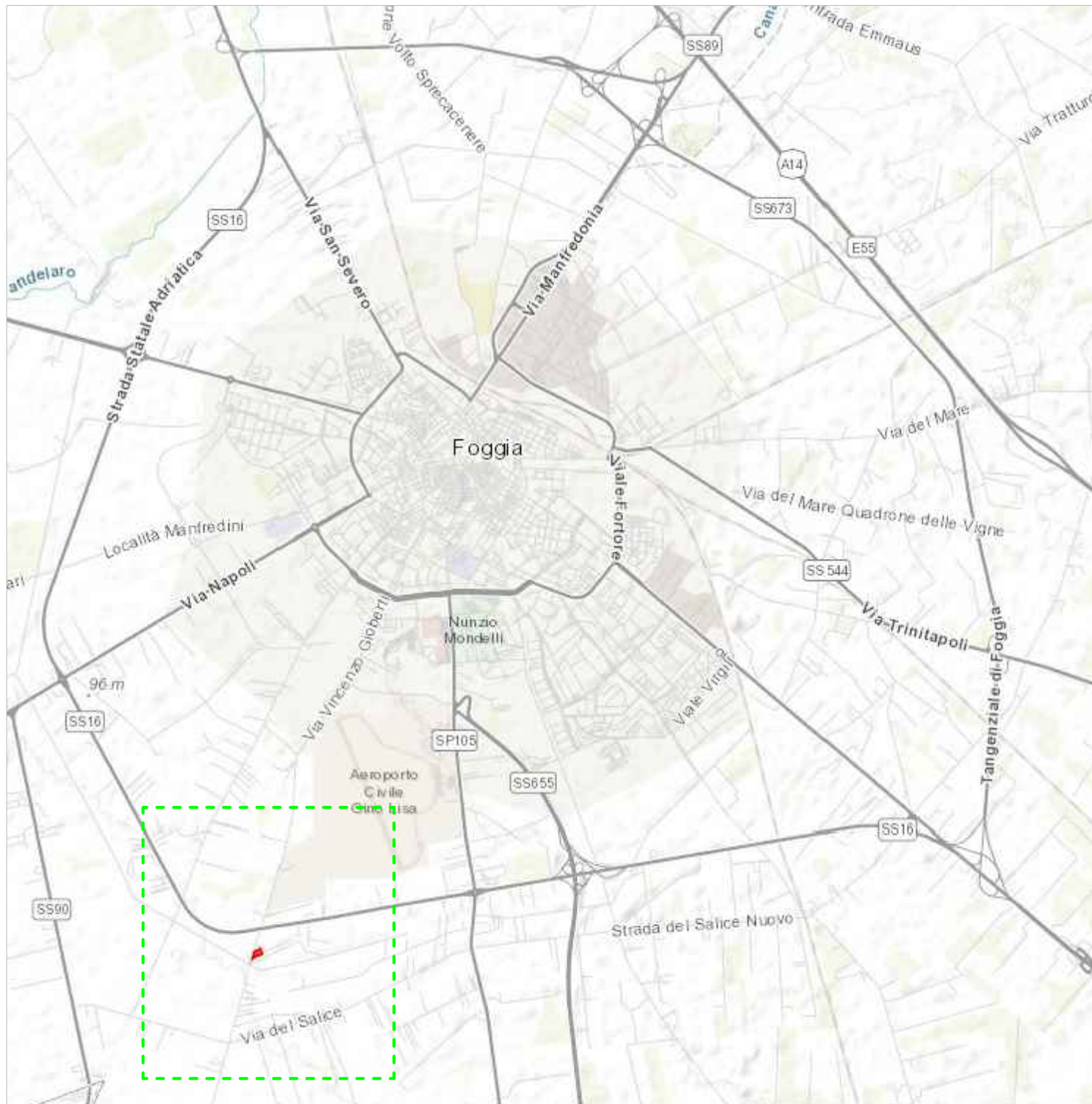
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	S1 - T			Bene comune non censibile
2	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
3	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	T			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
5	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	1			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
6	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	2			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
8	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
9	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	3			ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
10	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	S1			STALLE, SCUDERIE, RIMESSE E AUTORIMESSE
11	VIA CASTELLUCCIO DEI SAURI	240	T			Bene comune non censibile

Visura telematica



Inquadratura territoriale

LOTTO UNICO



ubicazione immobile
oggetto di perizia



Inquadramento ORTOFOTO

LOTTO UNICO



Foggia (FG). Foglio 130 p.la 822

fonte: <http://sportellotelematico.provincia.foggia.it/gfmaplet/>



individuazione cartografica
dell'immobile

NCEU Comune di Foggia
F.130 p.la 822 sub 6

(LOTTO UNICO)



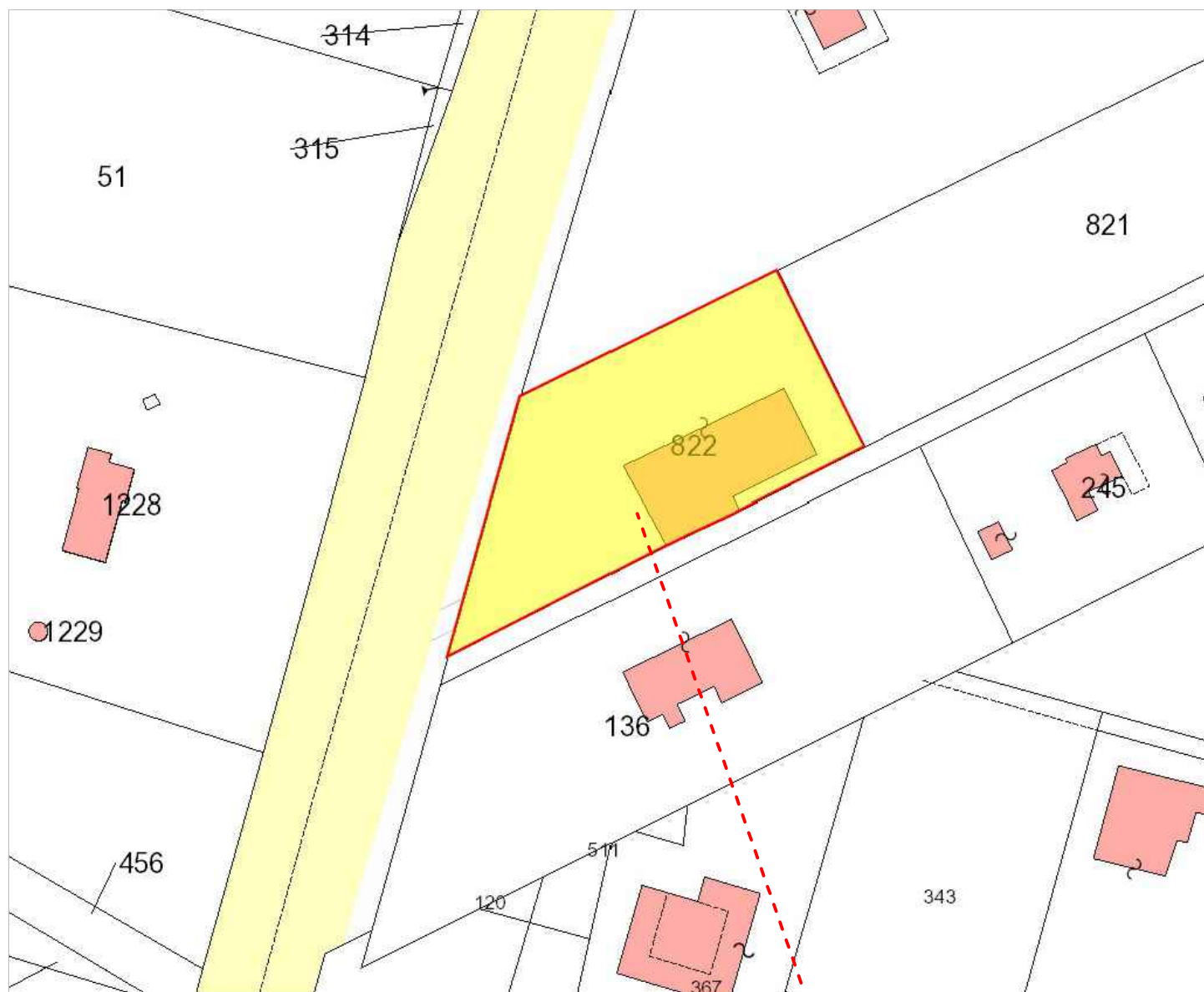
Inquadramento CATASTO

LOTTO UNICO



Foggia (FG). Foglio 130 p.la 822

fonte: <http://sportellotelematico.provincia.foggia.it/gfmaplet/>



individuazione cartografica
dell'immobile
NCEU Comune di Foggia
F.130 p.la 822 sub 6

(LOTTO UNICO)



Inquadramento ORTOFOTO/CATASTO



LOTTO UNICO

Foggia (FG). Foglio 130 p.la 822

fonte: <http://sportellotelematico.provincia.foggia.it/gfmaplet/>



individuazione cartografica
dell'immobile

NCEU Comune di Foggia
F.130 p.la 822 sub 6

(LOTTO UNICO)

