

Tribunale Ordinario di Foggia

**III Sezione
Esecuzione Immobiliare**

R.E. n° 57 / 2023

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Valentina PATTI**

**Esperto stimatore
LECCESE geom. Ivano**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

[REDACTED]
(Creditore procedente)

c/

[REDACTED]
(Soggetto esecutato)

Immobile ubicato

Foggia (FG)

Immobile residenziale

[N.C.E.U. di Foggia - fgl.96 - p.lla 1931 - sub 13]

Sommario

➤ PREMESSA	pag. 3
➤ CAP 1 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 9
• 1.1 – Immobili oggetto di pignoramento	pag. 9
• 1.2 – Identificazione catastale	pag. 9
✓ 1.2.1 – Ispezione ipotecaria	pag. 10
• 1.3 – Descrizione dell'immobile	pag. 10
✓ 1.3.1 – Descrizione generale	pag. 10
✓ 1.3.2 – Descrizione dell'immobile Lotto 1	pag. 11
➤ CAP 2 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – EDILIZIA - URBANISTICA	pag. 16
• 2.1 – Atto di provenienza – concessioni e/o licenze edilizie	pag. 16
➤ CAP 3 – STATO DI POSSESSO	pag. 17
➤ CAP 4 – REGOLARITA' TRIBUTI/ALLACCI – ONERI COND.	pag. 17
• 4.1 – Oneri condominiali	pag. 17
• 4.2 – Tributi locali	pag. 18
• 4.3 – Allaccio rete elettrica	pag. 18
• 4.4 – Allaccio rete gas	pag. 18
• 4.5 – Allaccio rete AQP	pag. 18
➤ CAP 5 – COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	pag. 18
➤ CAP 6 – STIMA IMMOBILIARE	pag. 18
• 6.1 – Valutazione del bene	pag. 18
• 6.2 – Criteri di stima	pag. 19
• 6.3 – Fonti di informazione	pag. 19
• 6.4 – Stima dell'immobile	pag. 19
➤ CAP 7 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	pag. 22
➤ CAP 8 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	pag. 23
➤ ALLEGATI	pag. 25

Premessa

Il sottoscritto geom. Ivano LECCESE iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia con il n. 2434, in data **07 dicembre 2024** veniva nominato nel procedimento in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI quale **esperto stimatore**. Prestato il giuramento di rito in modalità telematica, riceveva dal suddetto Giudicante l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“affinché, esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione”, l'esperto proceda:

1. *Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.; (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento) segnalando al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.*
- 1bis. 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*
- 1ter. La 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.*
- 1quater. 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.*
- 1quinquies. 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.*
- 2bis. Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto*

satellitare od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene staggito.

3. *All'analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali e 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*
4. *Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.*
- 4bis. *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 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 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'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*

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

sensi dell'art. 2923, terzo comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

8. *All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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.*
9. *All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*
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 5000 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 atto, 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 primo settembre 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;*

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

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 delle 'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato 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.

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.*

Il Giudice concedeva all'**esperto** il termine di 90 gg. a partire dal 09 gennaio 2025 per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

In data 11 gennaio 2025, l'esperto:

- per mezzo di portale telematico dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto di Foggia "SISTER", provvedeva a reperire relativa **visura storica e planimetria catastale** dell'immobile oggetto di pignoramento individuato catastalmente al N.C.E.U. della Provincia di Foggia al foglio 96 di Foggia, p.lla 1931, sub 13 – (**all.1**);

- inoltrava **richiesta di accesso agli atti amministrativi** presso lo studio del Notaio Fabrizio PASCUCCI in Foggia (FG) – al fine di reperire copia di atto pubblico di compravendita riferito all'immobile ad oggetto – (**all.2**);

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

- inoltrava a tutte le parti in causa e più precisamente; *a mezzo pec all'indirizzo del procuratore* [redacted] *della parte creditrice – (all.3) e, a mezzo raccomandata AR – (all.3), alla parte esecutata* [redacted]); comunicazione di inizio operazioni peritali da eseguirsi in data 24 gennaio 2025 alle ore 10:00 presso il suddetto immobile. Senonché recatosi sui luoghi di verifica l'esperto riscontrava l'impossibilità ad accedere all'immobile pignorato, per assenza e/o possibile diniego da parte del soggetto esecutato, vista anche la non indicazione del nominativo dello stesso sul citofono condominiale. Tale condizione individua la difficoltà e/o impossibilità a reperire notizie in merito all'effettiva residenza dell'esecutato.

In data 24 gennaio 2025, l'esperto:

- si provvedeva ad inoltrare istanza informativa al Giudice per le determinazioni del caso, restando in attesa di disposizioni in merito al prosieguo della suddetta procedura esecutiva eventualmente con dispositivo forzoso all'accesso ai luoghi e/o nomina di custode giudiziario o quant'altro al fine di permettere lo scrivente esperto di poter espletare il mandato conferitogli – (all.4).

In data 27 gennaio 2025, l'esperto:

- in risposta all'istanza inoltrata di cui sopra, il Giudice disponeva la nomina del Custode Giudiziario in persona dell'avv. Pierpaolo MAGISTRO per le ottemperanze del caso – (all.5).

In data 29 gennaio 2025, l'esperto:

- si recava presso l'Agenzia delle Entrate *all'ufficio della Conservatoria di Foggia*, al fine di eseguire ispezione ipotecaria del periodo ventennale riferito all'immobile oggetto di perizia – (all.6).

In data 31 gennaio 2025, l'esperto:

- inoltrava *richiesta riguardante la regolarità del pagamento di tutti i tributi locali degli immobili oggetto di esecuzione* presso il Comune di Foggia (FG) – *ufficio tributi* – (all.7). A tale richiesta nulla si riceveva ai fini dell'accesso agli atti, pertanto, ci si riservano le tutele legali;

- inoltrava *richiesta di accesso agli atti amministrativi* presso il Comune di Foggia (FG) – *ufficio urbanistica* – al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni esecutati, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi – (all.8). Il Comune in data 26/02/2025 in risposta – (all.9), comunicava che tenuto conto delle attuali modalità di archiviazione del ridetto Comune di Foggia, la richiesta poteva essere riformulata indicando gli estremi del rilascio dei titoli edilizi. A tale richiesta l'esperto avendo effettuato molteplici verifiche sia al Catasto (microfilmatura), sia agli archivi notarili nulla reperiva ai fini urbanistici e pertanto inoltrava per l'accesso agli atti al Comune di Foggia quanto tutto in suo possesso (atto di compravendita, atti catastali, ecc.) e quindi, per tale ragione che si è impossibilitati a rilasciare conformità urbanistica in quanto l'immobile risulta realizzato nel periodo c.d. "*ante 67*".

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

In data 12 febbraio 2025, l'esperto:

- previa comunicazione del Custode avv. MAGISTRO, alle ore 09:00 si recava presso l'immobile oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto si presentava soltanto il ridetto Custode e, attendendo fino alle 09:45 si riscontrava l'assenza dell'esecutato e quindi ancora l'indisponibilità all'accesso. Assunte informazioni da altri condomini si apprendeva che l'immobile risultava occupato dai signori [REDACTED] non presenti nonché, del nominativo dell'Amministratore dello stabile condominiale. Il Custode a tal proposito si riservava di contattare il ridetto Amministratore del Condominio e suo tramite contattare i suddetti conduttori il tutto, per coordinare le operazioni di accesso e assumere ogni e più opportuna informazione in merito. Alle ore 10:15 letto e, sottoscritto dai presenti il relativo verbale – (**all.10**), si sospendevano le operazioni peritali.

In data 04 marzo 2025, l'esperto:

- previa comunicazione del Custode avv. MAGISTRO, alle ore 09:00 si recava nuovamente presso l'immobile oggetto di esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto si presentava il ridetto Custode nonché la sig.ra [REDACTED] assistita dal proprio procuratore l'avv. [REDACTED]. La sig.ra [REDACTED] quale conduttrice dell'immobile ad oggetto si mostrava collaborativa consentendo quindi l'accesso ai luoghi il tutto per permettere sia lo scrivente esperto che il Custode di espletare in maniera serena le proprie funzioni. Si evidenziava l'assenza della sig.ra [REDACTED] quale soggetto esecutato. Si procedeva con l'ispezione dei luoghi producendo documentazione metrica e fotografica. Si accertava la non conformità catastale per diversa distribuzione degli spazi interni nonché l'errata raffigurazione catastale della finestra posta nel vano soggiorno, di fatto, sempre esistita per indicazione prospettica. Si verbalizzavano alcune dichiarazioni rese dalla conduttrice così come in seguito testualmente descritte:

“I signori [REDACTED] dichiarano di occupare l'immobile in forza del contratto di locazione del 30/04/2022 con scadenza 01/05/2025 e di corrispondere un canone di locazione pari ad € 3.000,00 annui (contratto registrato in Foggia il 17/05/2022 al n.2747 serie 3T). La sig.ra [REDACTED] consegnava tutta la documentazione riguardante l'avvenuta verifica ed aggiornamento della caldaia posta all'interno dell'immobile al fine di poter redigere opportuno Attestato di Prestazione Energetica, nonché copia delle ultime bollette - luce e gas”. Alle ore 10:30 letto e, sottoscritto dai presenti il relativo verbale – (**all.11**), si concludevano le operazioni peritali.

L'**esperto** esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

Cap 1 – Identificazione del bene

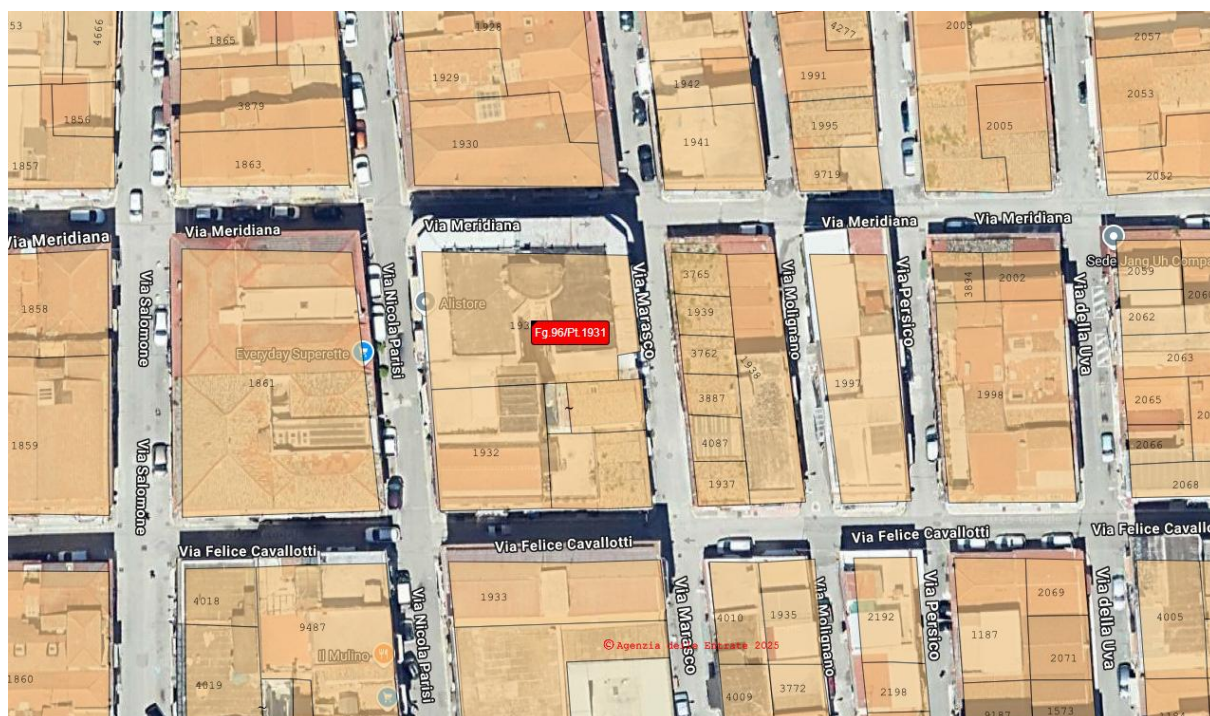
1.1 – Immobile oggetto di pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano il solo immobile residenziale come da provvedimento di nomina del Giudice emesso in data **07 dicembre 2024** e conferma del mandato del **16 gennaio 2025**.

Di seguito si descrive l'immobile oggetto di verifica:

1. Bene immobile sito in Foggia (FG) e censito presso l'N.C.E.U. del predetto Comune **al foglio 96 – particella 1931 – subalterno 13**.

Planimetria ortofoto foglio 96 - particella 1931



1.2 – Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento risulta rappresentato attualmente al N.C.E.U. del Comune di Foggia (FG) come di seguito descritto:

Immobile ad uso [**Abitazione residenziale**] - sito nel Comune di Foggia (FG) in Via Meridiana n.44, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. D643, Catasto Fabbricati, **folgio 96 - particella 1931 - sub 13**, piano 3°, interno 10, **natura A/3**, classe 4, consistenza **vani 6** – sup. cat. tot. **mq.135**, rendita € 666,23; in ditta:

- ■■■■■■■■■■ – nata a Foggia (FG) il 09/01/1990 - c.f.:
■■■■■■■■■■ – **proprietà per 1/1**.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714

1.2.1 – Ispezione ipocatastale

Dalla visura storica catastale si prendeva atto che gli attuali dati (*foglio 96 – p.lla 1931 – sub 13*) nel tempo non risultavano essere stati oggetto di variazioni;

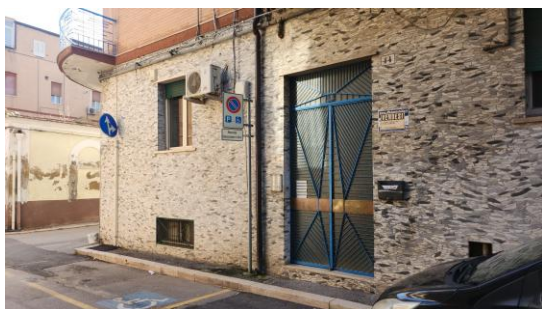
- dal *foglio 96 della particella 1931, subalterno 13* si riscontrava ai fini ipocatastali come ultima annotazione, quanto segue:

1. Trascrizione del 02/03/2023 – Registro Particolare 4008 Registro Generale 5287
Pubblico Ufficiale Ufficio Giudiziario del Tribunale di Foggia Repertorio 223 del 06/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.3 – Descrizione dell'immobile

1.3.1 – Descrizione generale

L'immobile è situato nel Comune di Foggia (FG) e ricadente in zona *centrale* (OMI – B2).
Lo stabile condominiale è composto da unico ingresso principale su Via Meridiana n.44 e si affaccia lateralmente su altre due strade individuate come Via Nicola Parisi e Via Marasco.
Lo stabile condominiale è composto da 5 piani fuori terra con complessive 17 unità immobiliari (residenziali, commerciali e depositi) e provvisto di impianto ascensore “ad uso limitato” ai soli condomini intervenuti economicamente per l’installazione dello stesso.
A tal riguardo l’immobile oggetto di esecuzione risulta non aver provveduto in merito, pertanto, risulta sprovvisto dell’utilizzo del ridetto ascensore.



L'intero corpo di fabbrica è risalente al periodo c.d. ante '67 (*così come si evince dalla planimetria catastale avente ultima data di presentazione del 28/04/1965*), realizzato con materiale di mediocre qualità, del tipo misto con mattoncino faccia-vista intonaco e

rivestimento in pietra, il tutto di colore scuro, nonché copertura a falde, il tutto in **mediocri condizioni manutentive** dovute alla presenza di fenomeni ammalorativi evidenti in facciata e riguardanti fenomeni infiltrativi alle pavimentazioni dei balconi con evidente ammaloramento dell'intonaco dei sottocieli e frontalini.



1.3.2 – Descrizione Immobile Lotto 1

1. Immobile (*appartamento residenziale di tipo civile*) - *foglio 96, particella 1931, sub 13.*

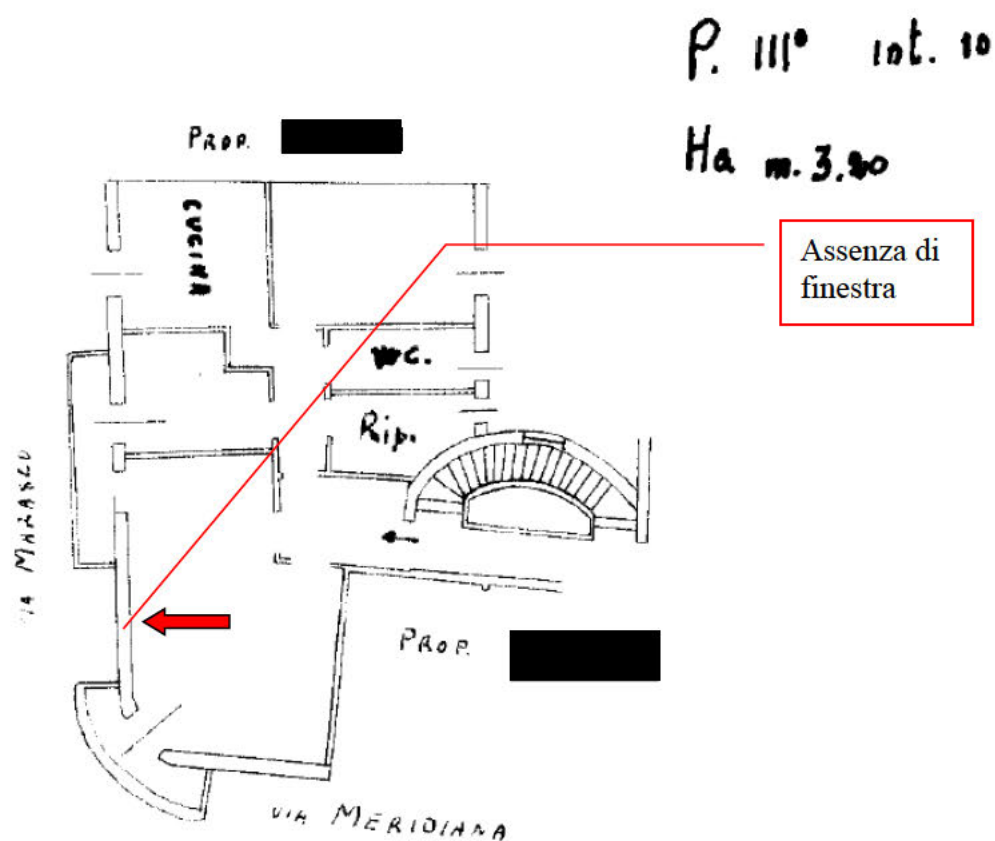
All'appartamento ad uso residenziale, posto al 3° piano fuori terra dello stabile Condominiale citato, si accede tramite portoncino posto al piano terra dalla strada denominata Via Meridiana n.44.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da 6 vani abitabili oltre aree esterne (balconi).

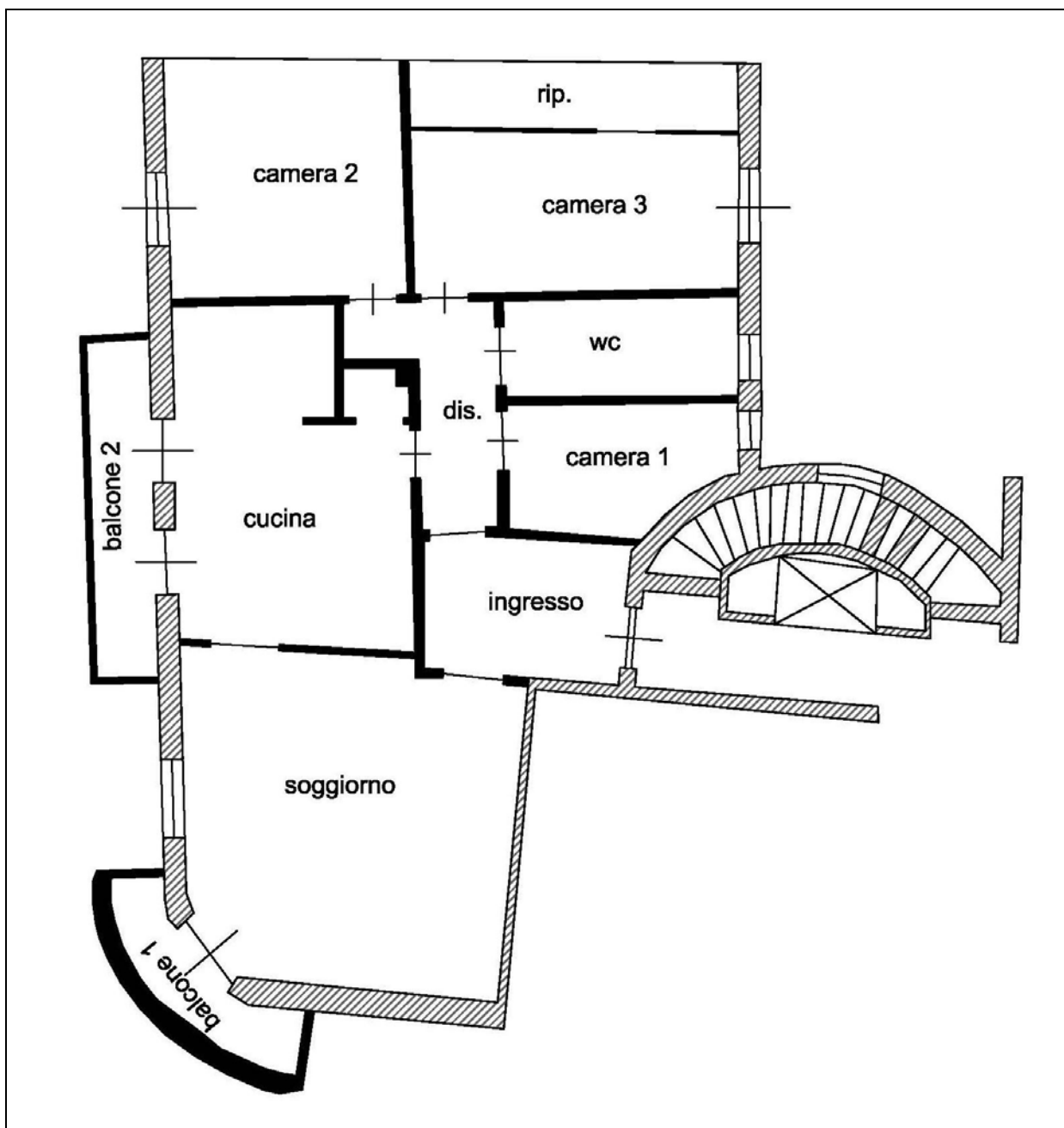
Con l'espletamento della prima operazione peritale effettuata in data **04 marzo 2025**, l'esperto riscontrava che tale immobile **risultava condotto non dall'esecutato ma dai signori** [redacted] ed inoltre verificava la *conformità catastale*, in merito a tutta la documentazione reperita dagli Uffici competenti.

A tal proposito si riscontrava la “non conformità” catastale a seguito della riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni, come appresso illustrato nonché per errata raffigurazione nell'attuale planimetria catastale risalente al periodo ante '67 nella quale non viene rappresentata la finestra posta nel vano soggiorno, visto l'intero stabile condominiali di fatto, sempre esistita per indicazione prospettica.

Planimetria catastale vigente



L'immobile invece risultava *(nello stato di fatto verificato dall'esperto in data 04/03/2025)*
così disposto:



PIANO 3° - Residenza *(non conforme catastalmente)*

- Ingresso
- Soggiorno
- Cucina
- Camera 1
- Camera 2

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

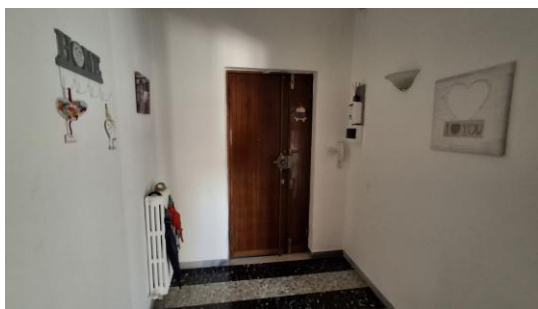
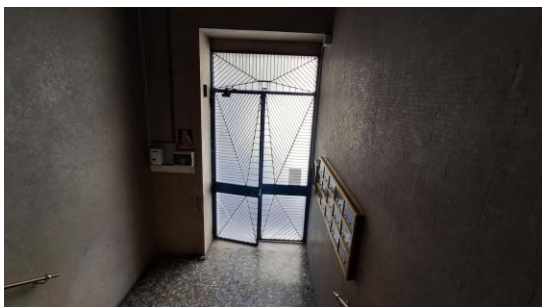
- Camera 3
- Ripostiglio
- Bagno
- N. 2 Balconi

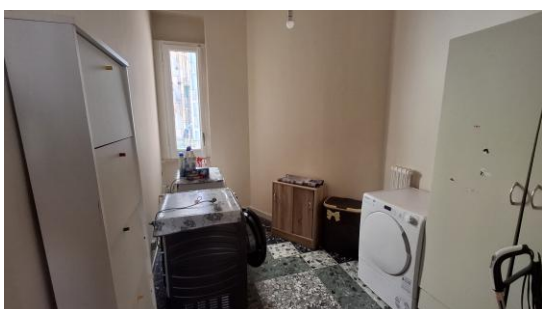
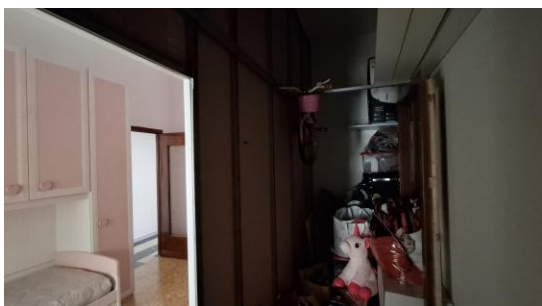
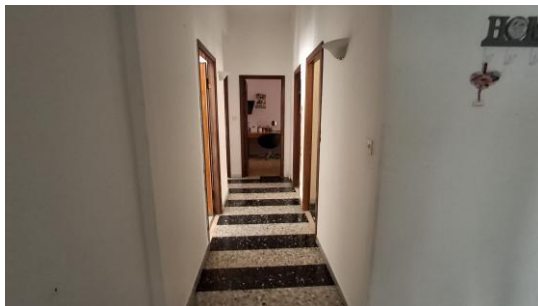
Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ad oggetto risultano in **mediocre stato manutentivo** con materiali di normale manifattura così pure l'impiantistica, da quanto accertato, risulta risalente alla costruzione dello stabile condominiale e in difformità alle leggi vigenti.

L'impianto di riscaldamento è **collegato**, da caldaia posta all'interno dell'appartamento.

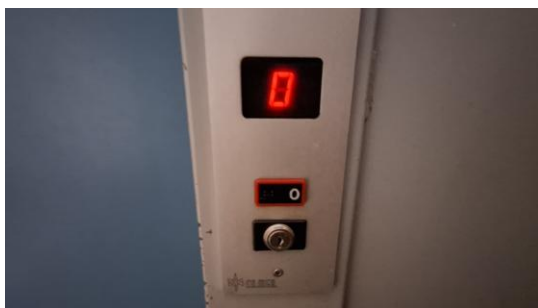
Gli infissi esterni risultano in legno con vetro singolo e scuri del tipo "tapparelle scorrevoli in legno"; mentre, le bussole interne risultano in legno lamellare di colore noce scuro con vetro.

La pavimentazione nonché i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura, risultano del tipo misto, parti in ceramica monocottura di colore chiaro e parti in marmetta granigliata.





Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714



Cap 2 – Situazione patrimoniale – edilizia – urbanistica

2.1 – Atto di provenienza/Concessioni e/o licenze edilizie

Con Atto Pubblico di Compravendita del 26/06/2018 – (*all.12*), presso Notar Fabrizio PASCUCCI in Foggia (FG) - [*rep. 21750 – racc. 13269*], la Sig.ra [REDACTED] dichiarava di vendere alla sig.ra [REDACTED], che accettava ed acquistava, **la piena ed esclusiva proprietà**, del bene immobile in appresso descritto, sito in Comune di Foggia alla via Meridiana n. 44, e precisamente:

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

- **appartamento per civile abitazione** posto al terzo piano, con porta di ingresso a destra salendo, contraddistinto con il numero interno 10 (dieci), della consistenza catastale di vani sei, confinante con detta via Meridiana, proprietà [REDACTED] o aventi causa e cortile interno, salvo altri, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di **Foggia** con i seguenti dati:

- **Foglio 96, particella 1931, subalterno 13**, Via Meridiana n. 44, piano 3, z.c. 1, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 666,23; il tutto come meglio risulta dalla planimetria depositata presso l'ufficio competente.

Detto immobile era pervenuto alla parte venditrice in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Cassano in data 26 ottobre 2009, repertorio n. 150779, raccolta n. 40564, registrato a San Severo il 6 novembre 2009 al n. 4756/1T e trascritto a Foggia il 9 novembre 2009 ai nn. 26088/17443.

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, la parte venditrice, previamente ammonita da me notaio e consapevole delle responsabilità penali cui è soggetta in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarava con riferimento alla normativa urbanistica ed edilizia vigente, *che quanto venduto era stato edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967* e successivamente non aveva subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni, permessi o autorizzazioni.

La parte venditrice in relazione al D.Lgs. 19 agosto 2005 numero 192 e successive modifiche ed integrazioni, dichiarava che sussiste l'obbligo di dotare l'unità immobiliare oggetto del presente contratto dell'attestato di prestazione energetica.

Pertanto, si allegava al presente atto **sotto la lettera "A"** detto attestato redatto da tecnico abilitato in data 29 luglio 2015.

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva degli attestati, in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Cap 3 – Stato di possesso

[Comune di Foggia (FG) - *foglio 96 – p.lla 1931 - sub 13*

L'immobile sopra citato risulta abitato e condotto dai signori [REDACTED]

I signori [REDACTED] in fase peritale dichiaravano di occupare l'immobile in forza del contratto di locazione del 30/04/2022 con scadenza 01/05/2025 e di corrispondere un canone di locazione pari ad € 3.000,00 annui (contratto registrato in Foggia il 17/05/2022 al n.2747 serie 3T).

Cap 4 – Regolarità tributi / allacci – Oneri condominiali

4.1 – Oneri Condominiali

In data **17 marzo 2025** il Custode nominato l'avv. Pierpaolo MAGISTRO, inoltrava missiva mail – (**all.13**), con la quale relazionava in merito a quanto fino ad allora espletato sia dallo stesso che dal c.t.u. nonché in merito alle richieste formulate all'Amministratore del Condominio dello stabile in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

Veniva precisati che, fatta salva ogni ulteriore integrazione o modifica, la seguente debitoria della proprietaria e della conduttrice nei confronti del condominio risultava come in seguito elencato:

- € 745,35 a carico della proprietà per l'anno 2023;
- € 304,40 a carico della conduttrice per il 2023;
- € 828,41 a carico della proprietà per il 2024;
- € 845,43 a carico della conduttrice per il 2024.

Inoltre, da quanto appreso dall'amministrazione del condominio che lo stabile condominiale è servito da impianto ascensore attivabile con apposita chiave di accesso, non in dotazione della proprietaria di Bari per non aver questa partecipato alle spese di installazione dell'impianto.

4.2 – Tributi locali

In data 31 gennaio 2025, l'esperto inoltrava richiesta riguardante la regolarità del pagamento di tutti i tributi locali dell'immobile oggetto di esecuzione presso il Comune di Foggia (FG) – ufficio tributi.

Decorsi i termini di legge, nulla veniva inoltrato dal suddetto Ente e pertanto, riscontrando l'inerzia amministrativa ci si riserva eventualmente di adire le tutele di legge.

4.3 – Allaccio alla rete (Elettrica)

La conduttrice sig.ra [REDACTED] consegnava copia dell'ultima bolletta elettrica dalla quale risultano tutti i pagamenti fino ad allora, REGOLARI.

(Si precisa che copia del documento risulta in possesso dell'esperto)

4.4 – Allaccio alla rete (Gas)

La conduttrice sig.ra [REDACTED] copia dell'ultima bolletta GAS dalla quale risultano tutti i pagamenti fino ad allora, REGOLARI.

(Si precisa che copia del documento risulta in possesso dell'esperto)

4.5 – Allaccio alla rete (AQP)

Adduzione acquedotto, si dichiarava la compartecipazione condominiale.

Cap 5 – Costituzione dei lotti di vendita

L'esperto dopo attenta valutazione dei luoghi oggetto della presente procedura esecutiva e tenuto conto delle ultime disposizioni del Giudicante dichiara l'unico immobile verificato individuato al N.C.E.U. del Comune di Foggia (FG), al foglio 96, p.lla 1931, sub 13, quale unico **LOTTO DI VENDITA N° 1**.

Cap 6 – Stima dell'immobile

6.1 – Valutazione del bene

Va premesso che la valutazione di stima avviene sulla scorta dei sopralluoghi ricognitivi eseguiti in loco dall'*esperto* alla presenza del Custode avv. MAGISTRO e dei conduttori, tenutisi in data **04 marzo 2025**.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente l'*esperto* ha provveduto ad effettuare idonee visure di atti presso gli uffici competenti; il tutto al fine di reperire notizie e dati necessari per poter eseguire compiutamente le valutazioni di cui al presente documento.

6.2 – Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene si sceglieva il metodo di raffronto o di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate che tiene già conto di tutte le suddette valutazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili simili nella stessa zona di riferimento.

6.3 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (*valori rilevati*).

6.4 – Stima dell'immobile

Consistenza

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Bisogna qualificare una prima distinzione tra superficie utile e accessoria, che oggi possiamo finalmente desumere su scala nazionale dal Regolamento Edilizio Tipo di cui al **DPCM del 20 ottobre 2016 (Allegato A)**, con un distinguo:

- Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;
- Superficie accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - **i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;**
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.
- Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm

superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Superficie Commerciale Lotto 1:

- Sup. lorda *residenza piano 3° - 100%* mq. 131,00
- Sup. lorda balconi piano 3° (mq. 12,50 x 25%) mq. 3,12

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714

Totale superficie commerciale ponderata

-- Lotto 1 --

-- mq. 134,12 --

§§§


Valutazione di mercato secondo le quotazioni rilevate

Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate

--- Lotto 1 ---

L'immobile oggetto di stima identificato come Lotto 1 sito in Foggia (FG) Via Meridiana n. 44, risulta essere ubicato secondo la cartografia (GEOPOI) dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia "B2" – zona centrale.

L'Agenzia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato (abitazioni di tipo economico – A3).



Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/VIA%20TRIESTE,TRENTO,GORIZIA,ZARA,DELLA%20REPUBBLICA,MANZONI,CAPOZZI,CRISPI,MAR

Codice zona: B2

Microzona: 1

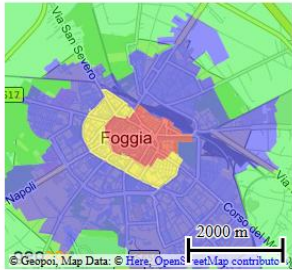
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

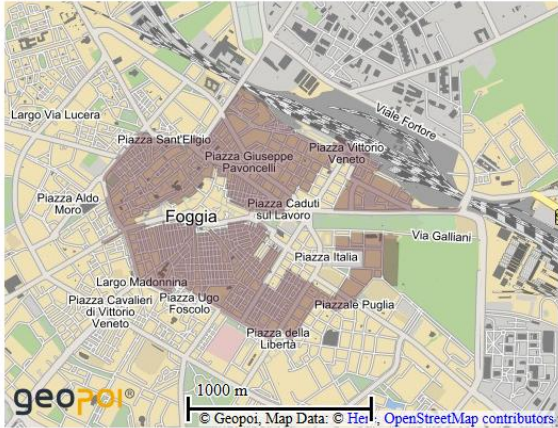
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1150	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	850	L	3,5	4,5	L
Box	Normale	1000	1150	L	5	6,8	L

Stampa

Legenda



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



Valore tra il minimo €/mq. 700,00 e massimo €/mq. 850,00.

Come sopra descritto tenuto conto della peculiarità della tipologia costruttiva nonché lo stato intrinseco ed estrinseco alquanto mediocre, **l'esperto ha ritenuto applicare il valore minimo, di conseguenza, senza applicare i coefficienti di ragguglio (€/mq. 700,00).**

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata con il "Lotto 1" possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

Totale Più Probabile Valore di mercato

$$\text{mq. } 134,12 \times \text{€}/\text{mq. } 700,00 = \underline{\underline{\text{€ } 93.884,00}}$$

A detrarre i seguenti oneri per pratiche in sanatoria dovute alla non conformità urbanistica e catastale:

- Oneri e diritti amministrativi	1.200,00
- Oneri e diritti catastali	100,00
- Oneri tecnici (pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale)	1.500,00
Totale oneri e diritti in sanatoria	2.800,00

[a detrarre € 2.800,00]

**TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1**

$$[\text{€ } 93.884,00 - \text{€ } 2.800,00] = \text{€ } 91.084,00$$

in cifra tonda

€ 91.000,00
(euro novantunomila / 00)

Cap 7 – Attestato di prestazione energetica (APE)

Si riferisce che lo scrivente esperto è in possesso dei requisiti di legge per poter redigere Attestato di prestazione energetica nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539.

Occorre precisare che l'atto di acquisto come sopra citato ed allegato alla presente relazione riporta come allegato A proprio la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica avente scadenza **luglio 2025**, pertanto, non occorre predisporre alcun certificato in attesa della prossima scadenza.

Cap 8 – Descrizione riepilogativa

L'immobile oggetto della presente vertenza esecutiva veniva ispezionato in data 04/03/2025.

Immobile ad uso [*Abitazione residenziale*] - sito nel Comune di Foggia (FG) in Via Meridiana n.44, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. D643, Catasto Fabbricati, *foglio 96 - particella 1931 - sub 13*, piano 3°, interno 10, *natura A/3*, classe 4, consistenza *vani 6* – sup. cat. tot. *mq.135*, rendita € 666,23; in ditta:

- ■■■■■■■■■■ – nata a Foggia (FG) il 09/01/1990 - c.f.:
■■■■■■■■■■ – proprietà per 1/1.

Lo stabile condominiale è composto da unico ingresso principale su Via Meridiana n.44 e si affaccia lateralmente su altre due strade individuate come Via Nicola Parisi e Via Marasco.

Lo stabile condominiale è composto da 5 piani fuori terra con complessive 17 unità immobiliari (residenziali, commerciali e depositi) e provvisto di impianto ascensore “ad uso limitato” ai soli condomini intervenuti economicamente per l’installazione dello stesso.

A tal riguardo l’immobile oggetto di esecuzione risulta non aver provveduto in merito, pertanto, risulta sprovvisto dell’utilizzo del ridetto ascensore.

L’intero corpo di fabbrica è risalente al periodo c.d. ante '67 (*così come si evince dalla planimetria catastale avente ultima data di presentazione del 28/04/1965*), realizzato con materiale di mediocre qualità, del tipo misto con mattoncino faccia-vista intonaco e rivestimento in pietra, il tutto di colore scuro, nonché copertura a falde, il tutto in *mediocri condizioni manutentive* dovute alla presenza di fenomeni ammalorativi evidenti in facciata e riguardanti fenomeni infiltrativi alle pavimentazioni dei balconi con evidente ammaloramento dell’intonaco dei sottocieli e frontalini.

All’appartamento ad uso residenziale, posto al 3° piano fuori terra dello stabile Condominiale citato, si accede tramite portoncino posto al piano terra dalla strada denominata Via Meridiana n.44.

L’unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da 6 vani abitabili oltre aree esterne (balconi).

Con l’espletamento della prima operazione peritale effettuata in data **04 marzo 2025**, l’esperto riscontrava che tale immobile **risultava condotto non dall’esecutato ma dai signori** ■■■■■■■■■■ ed inoltre verificava la *conformità catastale*, in merito a tutta la documentazione reperita dagli Uffici competenti.

A tal proposito si riscontrava la “non conformità” catastale a seguito della riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni, come appresso illustrato nonché per errata raffigurazione nell’attuale planimetria catastale risalente al periodo ante '67 nella quale non viene rappresentata la finestra posta nel vano soggiorno, visto l’intero stabile condominiali di fatto, sempre esistita per indicazione prospettica.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile ad oggetto risultano in *mediocre stato manutentivo* con materiali di normale manifattura così pure l’impiantistica, da quanto accertato, risulta risalente alla costruzione dello stabile condominiale e in difformità alle leggi vigenti.

L’impianto di riscaldamento è *collegato*, da caldaia posta all’interno dell’appartamento.

Gli infissi esterni risultano in legno con vetro singolo e scuri del tipo “tapparelle scorrevoli in

legno”; mentre, le bussole interne risultano in legno lamellare di colore noce scuro con vetro. La pavimentazione nonché i rivestimenti del bagno e dell’angolo cottura, risultano del tipo misto, parti in ceramica monocottura di colore chiaro e parti in marmetta granigliata. L’immobile sopra citato risulta abitato e condotto dai signori [REDACTED]

I signori [REDACTED] in fase peritale dichiaravano di occupare l’immobile in forza del contratto di locazione del 30/04/2022 con scadenza 01/05/2025 e di corrispondere un canone di locazione pari ad € 3.000,00 annui (contratto registrato in Foggia il 17/05/2022 al n.2747 serie 3T).

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all’unità immobiliare in essere identificata con il “**Lotto 1**” possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

Totale Più Probabile Valore di mercato
LOTTO 1

mq. 134,12 x €/mq. 700,00 = € 93.884,00

A detrarre i seguenti oneri per pratiche in sanatoria dovute alla non conformità urbanistica e catastale:

- Oneri e diritti amministrativi	1.200,00
- Oneri e diritti catastali	100,00
- Oneri tecnici (pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale)	1.500,00

Totale oneri e diritti in sanatoria **2.800,00**

[a detrarre € 2.800,00]

TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1

[€ 93.884,00 - € 2.800,00] = € 91.084,00

in cifra tonda

€ 91.000,00
(euro novantunomila / 00)

Occorre precisare che l'atto di acquisto come sopra citato ed allegato alla presente relazione riporta come allegato A proprio la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica avente scadenza **luglio 2025**, pertanto, non occorre predisporre alcun certificato in attesa della prossima scadenza.

Allegati

1. Visure e planimetrie catastali
2. Richiesta atti Notaio Fabrizio PASCUCCI
3. Comunicazione inizio operazioni peritali
4. Informativa al Giudice
5. Dispositivo del Giudice
6. Accesso agli atti Conservatoria di Foggia (Visure Ipocatastali)
7. Accesso agli atti Comune di Foggia - FG (Uff. Tributi)
8. Accesso agli atti Comune di Foggia - FG (Uff. Urbanistica)
9. Risposta Ufficio Urbanistica Comune di Foggia
10. Verbale operazioni peritali (12/02/2025)
11. Verbale operazioni peritali (04/03/2025)
12. Atto Pubblico di Compravendita
13. Relazione avv. MAGISTRO con allegati – missiva mail del 17/03/2025

L'esperto nominato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine dattiloscritte oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione, per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria ad esclusione dei fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice al prelievo informatico.

Foggia, lì 17/03/2025

L'esperto stimatore
geom. Ivano LECCESE

