



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 401/24

promosso da:

contro

Giudice Es. \_\_\_\_\_ a

## RELAZIONE DI STIMA

### ALLEGATI

1. Tabella Riassuntiva
2. Nomina
3. Estratto di Matrimonio, Visura Catastale, Planimetria Catastale, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documenti Tecnici Comune
4. Rilievi planimetrici
5. Documentazione Fotografica
6. Quotazione OMI
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)





**Premessa**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, iscritto all'Albo degli  
della Provincia di Foggia, sezione \_\_\_\_\_ in domicilio professionale in Foggia,  
\_\_\_\_\_ veniva nominato in data 16.07.2025 Esperto Estimatore dal Giudice  
dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott. \_\_\_\_\_.

In data 07.10.2025, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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 riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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;

1quinqües. 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



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

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
 

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 altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando 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;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi





compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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;
- 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;
- per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti





rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e 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.

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato e a ultimazione dell'attività svolta.





Giudice:

**INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI**

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- Visura storica dell'immobile;
- Planimetria catastale.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Orta Nova (FG) venivano inoltre effettuate le opportune verifiche documentali.

In data 22.10.2025 lo scrivente CTU, unitamente al Custode Giudiziario Avv.

... dava inizio delle operazioni peritali alla presenza dei ..., debitrice esecutata. Si procedeva con una regolare ispezione degli immobili oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all. 3-4).



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**Lotto 1**

***“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato urbano sita in Orta Nova (FG), Via Zara n.13, identificata al N.C.E.U. Foglio 49 part. 89 sub 9, Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5, R.C. euro 278,89, S.C. 103 mq”***

in ditta all: \_\_\_\_\_ per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

**Lotto 2**

***“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Terra di un fabbricato urbano sita in Orta Nova (FG), Via Zara n.17 (al catasto n.9), identificata al N.C.E.U. Foglio 49 part. 89 sub 4, Categoria A/6, Classe 4, vani 1, R.C. euro 54,23, S.C. 40 mq”***

in ditta all: \_\_\_\_\_ per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.





## Lotto I

### Lotto 1

***“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato urbano sita in Orta Nova (FG), Via Zara n.13, identificata al N.C.E.U. Foglio 49 part. 89 sub 9, Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5, R.C. euro 278,89, S.C. 103 mq”***

in ditta all \_\_\_\_\_ per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare consiste in un abitazione posta al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, al civico n. 13 di Via Zara in Orta Nova (FG). L'abitazione è adibita

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina a:

- NORD-EST: altra u.i. e vano scala comune;
- SUD-EST: Via Cesare Battisti;
- SUD-OVEST: Via Piave;
- NORD-OVEST: Via Zara.

Si riporta all'allegato 3 la mappa catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.



## Lotto II

### Lotto 2

***“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Terra di un fabbricato urbano sita in Orta Nova (FG), Via Zara n.17 (al catasto n.9), identificata al N.C.E.U. Foglio 49 part. 89 sub 4, Categoria A/6, Classe 4, vani 1, R.C. euro 54,23, S.C. 40 mq”***

in ditta alla \_\_\_\_\_ per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare consiste in un monocale posto al primo terra di un fabbricato di due piani fuori terra, al civico n. 17 (sul catastale risulta n.9) di Via Zara in Orta Nova (FG). L'abitazione è adibita a \_\_\_\_\_.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina a:

- NORD-EST: altra u.i.;
- SUD-EST: Via Cesare Battisti;
- SUD-OVEST: Via Piave;
- NORD-OVEST: Via Zara.

Si riporta all'allegato 3 la mappa catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.





**Risposta al quesito 1**

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di un Certificato Notarile a firma del Not: notaio in Perugia.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (16.10.2024).

**ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 16.10.2024**

**Pignoramento immobiliare** trascritto in Foggia in data 16.10.2024, n. 24013/19208, in virtù di verbale di pignoramento del 05.09.2024 rep. 5175, U.N.E.P. Tribunale di Foggia, a favore di con sede

relativamente agli immobili ai Lotti 1 e 2.

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 15.04.2006, n. 9318/1805, a favore c con sede

128.000,00, di cui euro 64.000,00 a titolo di capitale, derivante da mutuo Fondiario (Notaio , atto del 13.04.2006 rep. 6866/3158).

**Risposta al quesito 1 bis**

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano in ditta alla per la piena proprietà in regime di separazione dei beni.



**PROVENIENZA NEL VENTENNIO**

**Compravendita** trascritta in data 15.04.2006, n.9317/6331, in virtù di atto di compravendita del 13.04.2006 a rogito del Notaio [redacted] di Ortanova (FG) repertorio n 6865/3157 a favore di [redacted]

[redacted] relativamente agli ai Lotti 1 e 2.

**Donazione Accettata** trascritta in data 27.03.2002, n.7135/5227, in virtù di atto del 21.03.2002 a rogito del Notaio [redacted] (FG) repertorio n 468 a favore di [redacted]

[redacted], per la quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà, e co.

[redacted] quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà, relativamente agli immobili ai Lotti 1 e 2.



**Risposta al quesito 1 ter**

**DATI CATASTALI**

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risultano pertanto così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG):

**LOTTO 1**

**Foglio 49 part. 89 sub 9, Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5, R.C. euro 278,89, S.C. 103 mq;**

**LOTTO 2**

**Foglio 49 part. 89 sub 4, Categoria A/6, Classe 4, vani 1, R.C. euro 54,23, S.C. 40 mq**

entrambi in ditta alla Sig.ra \_\_\_\_\_ per la piena proprietà in regime di separazione dei beni

**NOTE.** L'immobile al **Lotto 2** è classificato in categoria A/6. Tale categoria catastale è stata soppressa nel 1992 e in sede di compravendita dovrà essere riclassificata come categoria A/4 o A/3.

**Risposta al quesito 1 quater**

**VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI**

In data 22/10/2025, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutata \_\_\_\_\_ testataria degli immobili in oggetto nella misura di 1/1, sussiste un'ulteriore procedura RGEs 351/2024, avente ad oggetto altri immobili.



**Risposta al quesito 1 quinquies**

**VERIFICA REGIME PATRIMONIALE**

Come da estratto di matrimonio (all.3), proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili in oggetto, risulta coniugata con ..... atto del ..... rogito del notaio ..... distretto notarile di Foggia e Lucera, gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale scegliendo il regime della separazione dei beni (annotazione del 22.01.2001).

**Risposta al quesito 2**

**IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono parte di un fabbricato di due piani fuori terra, sito in zona semicentrale Sud di Orta Nova (FG), in Via Zara e rispettivamente al civico n. 13 il **Lotto 1** e al n. 17 il **Lotto 2**. Entrambe le abitazioni sono adibite a B&B, denominato "La Nuit".

Gli stessi sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova come segue:

**LOTTO 1**

"Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato urbano sita in Orta Nova (FG), Via Zara n.13, identificata al N.C.E.U. Foglio 49 part. 89 sub 9, Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5, R.C. euro 278,89, S.C. 103 mq";

**LOTTO 2**

"Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Terra di un fabbricato urbano sita in Orta Nova (FG), Via Zara n.17 (al catasto n.9), identificata al N.C.E.U. Foglio 49 part. 89 sub 4, Categoria A/6, Classe 4, vani 1, R.C. euro 54,23, S.C. 40 mq".

**Risposta al quesito 2 bis**

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.3).



**Risposta al quesito 3**

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili pignorati, ad uso civile abitazione, sono parte di un fabbricato di due piani fuori terra realizzato negli anni '40 e sito in zona semicentrale Sud di Orta Nova (FG), alla Via Zara. L'immobile al **Lotto 1** è posto al piano primo del civico n.13 e il **Lotto 2** al piano terra del civico n. 17 (al catasto erroneamente identificato al civico n.9). Entrambe le abitazioni sono adibite :

La struttura è in murata portante, i solai in latero-cemento, gli elementi divisori interni in parte in muratura portante e in parte in laterizio, il tetto è piano.

L'intero corpo di fabbrica esternamente si presenta in uno stato di manutenzione sufficiente, esposto principalmente a Nord-Ovest e Sud-Est, con le aperture sia sul fronte principale (Nord-Ovest) che sul posteriore (Sud-Est).

Le facciate sono per la maggior parte in mattoncini facciavista mentre, sono intonacate di color bianco e crema le zone di ingresso ai civici 13 e 17. Le solette dei balconi, la fascia marcapiano e il cordolo perimetrale di copertura sono intonacate di color grigio chiaro. Le ringhiere dei balconi sono metalliche di color marrone, in tinta con gli infissi.

**LOTTO 1**

COMPOSIZIONE: Abitazione ad (piano primo) composta da soggiorno-cucina, due camere da letto, due bagni finestrati, corridoio disimpegno e quattro balconcini. ESTENSIONE E DESCRIZIONE: L'abitazione ha una superficie commerciale totale di 103 mq e altezza 3,70 m. Entrando dal portoncino al civico 13, si accede a una scalinata condivisa con un'altra abitazione, che conduce al pianerottolo del primo piano. Sul lato destro è collocata la porta di ingresso all'immobile in oggetto. Entrando nell'abitazione, ci si immette nella zona soggiorno-cucina illuminata da una porta-finestra doppia anta che consente l'accesso al balconcino lato Via Battisti (Sud-Est). Frontalmente all'ingresso, è collocata la porta del corridoio, che conduce al bagno (prima porta a sinistra) a una camera da letto con bagno privato (porta in fondo a sinistra) e alla seconda camera da letto (porta in fondo a destra). Il primo bagno è illuminato da una porta-finestra doppia anta che immette su un balconcino lato Via Battisti (Sud-Est). La camera da letto in fondo a sinistra è illuminata da una porta-finestra doppia anta che dà accesso al balconcino lato Via Zara (Nord-Ovest). Questa camera ha un proprio bagno privato illuminato da una finestra di affaccio sul prospetto laterale (Via Piave – Sud-Ovest). La seconda camera da letto è anch'essa illuminata da una porta-finestra doppia anta che dà accesso a un balconcino lato Via Zara (Nord-Ovest).





**MANUTENZIONE INTERNA E FINITURE:** Le condizioni di manutenzione interne sono buone, a seguito della ristrutturazione nel 2015. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate con pittura murale di colore bianco. Le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle in gres di colore beige, fino ad altezza di 2,20 m. La pavimentazione delle camere e del soggiorno è in quella originaria ma in buone condizioni mentre, nei bagni e nel corridoio la pavimentazione è in piastrelle in gres formati e colorazioni differenti in ciascun ambiente. I balconcini hanno la pavimentazione originaria in graniglia con soglie di marmo perimetrali.

Entrambi i bagni sono completi di sanitari e doccia.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** I serramenti esterni sono in PVC con doppiovetro, privi di oscuranti (persiane o tapparelle).

**IMPIANTI:** Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, climatizzazione estivo-invernale mediante split. Per l'acqua calda sanitaria c'è uno scaldino elettrico per ciascun bagno.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone.

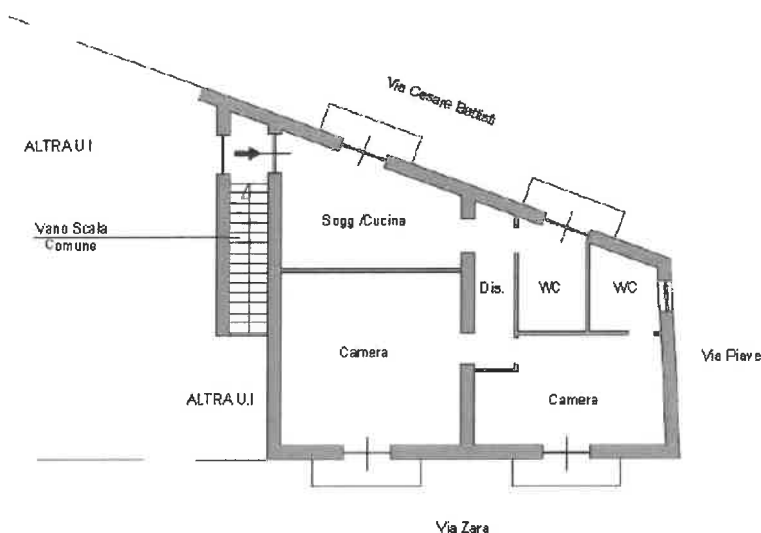
Gli allegati n. 4 e 5 della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**CONFORMITA' CATASTALE.** L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi.

**COMUNE DI ORTA NOVA (FG)**

**Fg. 49 Part. 89 Sub. 9**

**Pianta Piano Primo**



**LOTTO 2**

COMPOSIZIONE: Monocale ad u unico livello (piano terra) composto da spazio unico soggiorno-cucina, WC cieco e piccolo soppalco con letto matrimoniale.

ESTENSIONE E DESCRIZIONE: Il monocale ha una superficie commerciale totale di 40 mq e altezza variabile tra 3,65 m e 4,75 m. Il soppalco di 10 mq ha altezza variabile tra 1,60 m e 2,35 m. Entrando dal portoncino al civico 17 (al catasto erroneamente civico 9), si accede direttamente all'immobile. Esso è composto da un ambiente unico soggiorno-cucina illuminato, oltre che dalle piccole vetrate di fianco e sopra l'ingresso, da una finestrella collocata sulla facciata principale (Via Zara - Nord-Ovest), lateralmente al portoncino di accesso. Un'altra piccola finestrella è collocata sulla parete di fondo, in alto a destra (lato Via Battisti - Sud-Est). Frontalmente all'ingresso, sul lato sinistro, è collocato il bagno cieco e sulla destra la scala a chiocciola che conduce al soppalco, quasi interamente occupato dal letto matrimoniale. Il soppalco è munito di ringhiera metallica che consente l'affaccio sull'ambiente unico.

MANUTENZIONE INTERNA E FINITURE: Le condizioni di manutenzione interne sono buone, a seguito di una ristrutturazione di cui non risultano pratiche autorizzative, ma che molto probabilmente è stata realizzata nel 2015, in contemporanea con l'altro immobile. Le pareti sono tinteggiate con pittura murale di colore bianco. La pareti del bagno è rivestita con piastrelle in gres di colore beige, fino ad altezza di 2,20 m. La pavimentazione è in piastrelle di gres di forma quadrata color beige mentre nel bagno è in listoni rettangolari effetto legno di color marrone. Il pavimento del soppalco è in legno. Il bagno è completo di sanitari e doccia.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: I serramenti esterni sono in PVC con doppiovetro, privi di oscuranti (persiane o tapparelle) e muniti di cancelli metallici.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, climatizzazione estivo-invernale mediante split. Per l'acqua calda sanitaria c'è lo scaldino elettrico nel bagno.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono sufficienti.

Gli allegati n. 4 e 5 della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**NON CONFORMITA' CATASTALE.** L'immobile risulta accatastato, ma è classificato in categoria A/6. Tale categoria catastale è stata soppressa nel 1992 e in sede di compravendita dovrà essere riclassificata come categoria A/4 o A/3. Inoltre, la planimetria catastale NON coincide completamente con lo stato dei luoghi, come si evince



confrontando la planimetria catastale stessa nell'allegato n. 3 e il rilievo nel n. 4. Le difformità riguardano:

- le pareti del bagno (assenti nella planimetria catastale);
- il soppalco (abusivo, da rimuovere).

Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una CILA IN SANTORIA per regolarizzare le non conformità del bagno, l'adeguamento della categoria catastale, oltre che le lavorazioni opportune alla demolizione e smaltimento del soppalco, per un costo di circa € 6.000.

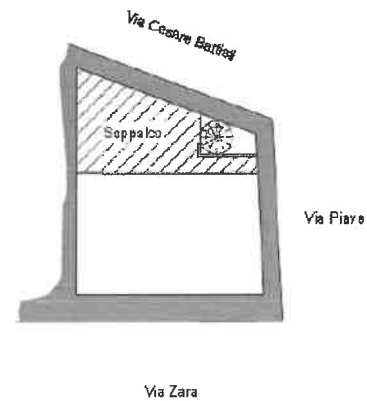
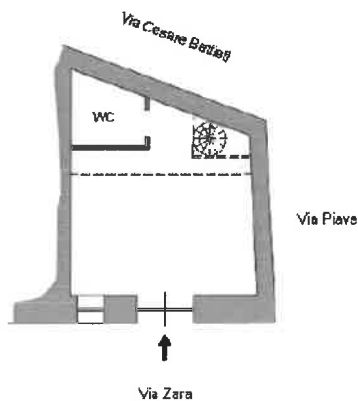
**COMUNE DI ORTA NOVA (FG)**

**Fg. 49 Part. 89 Sub. 4**

**Pianta Piano Terra**

PIANO TERRA  
h.media = 4,40 m

PIANO SOPPALCO  
h.media = 2,00 m



■ Esistenti in fase di sopralluogo ma non su catastale

739a95e352

**Risposta al quesito 4 e 4 bis****MISURA DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"**.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Per i giardini di pertinenza dell'appartamento: 10% della superficie fino a 25mq; 2% della superficie oltre i 25mq.

Per i sottotetti non abitabili, si considera il 35% della superficie (se altezza media minima tra 1,50m e 2,40m).

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).





IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - LOTTO I			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	100,00	100,00	2,70 m
Area Scoperta (Balconcini)	11,50	(30% fino a 25 mq) 3,00	
<b>Totale Abitazione</b>		<b>103,00</b>	

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - LOTTO II			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	40,00	40,00	4,20 m (media)
<b>Totale Abitazione</b>		<b>40,00</b>	

In sintesi, riepilogando la sola superficie commerciale:

<i>Superficie Commerciale Abitazione LOTTO I</i>	<i>103,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Abitazione LOTTO II</i>	<i>40,00 mq</i>

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRECTA**).

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2025 (all.4) risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia





prevalente di abitazione ubicata nel Comune di Orta Nova (FG) nella zona C1, oscilla tra 600,00 €/mq e 900,00 €/mq.

Veduto lo stato di manutenzione a seguito della recente ristrutturazione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera per entrambi il valor massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a:

- **€ 900,00 per metro quadrato.**

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: ORTA NOVA

Fascia/zona: Semicentrale/C.SO VITT. LE NOCI, VIA LELIO BASSO, VIA DON MINZONI, C.SO ALDO MORO, VIA PAOLO VI

Codice di zona: C1

Microarea catastale n. 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	600	900	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	450	650	L	2,3	3	L

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale di ciascun lotto, si ottiene il seguente valor di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

#### LOTTO I

$$\text{Abitaz. } 103,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 92.700,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

**VALORE LOTTO I**

**€ 88.000,00**





**LOTTO II**

**Abitaz. 40,00 mq x 900,00 €/mq = € 36.000,00**

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 6.000 € totali per il costo della CILA IN SANTORIA per regolarizzare le non conformità del bagno, l'adeguamento della categoria catastale, oltre che le lavorazioni opportune alla demolizione e smaltimento del soppalco, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

**VALORE LOTTO II**

**€ 28.000,00**

via: 6f c34r...-4e8e4fcea25739a85e352





**Risposta al quesito 6**

<b>LOTTO I</b>	
UBICAZIONE	Abitazione posta al primo piano di un fabbricato di due piani fuori terra, al civico n. 13 di Via Zara in Orta Nova (FG). L'abitazione è adibita a [REDACTED]
DATI CATASTALI	Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato urbano sita in Orta Nova (FG), Via Zara n.13, identificata al N.C.E.U. Foglio 49 part. 89 sub 9, Categoria A/3, Classe 2, vani 4,5, R.C. euro 278,89, S.C. 103 mq.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 103,00 mq
CONFINI	NORD-EST: altra u.i. e vano scala comune; SUD-EST: Via Cesare Battisti; SUD-OVEST: Via Piave; NORD-OVEST: Via Zara.
PROPRIETA'	[REDACTED] la piena proprietà in regime di separazione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile utilizzato come B&B, nella disponibilità dell'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Ante 1° Settembre 1967 pertanto, in stato legittimo e in conformità urbanistica. Pratica autorizzativa B&B: DIA manutenzione straordinaria per B&B prot. n. 003937 del 17.12.2012.
AGIBILITA'	Ante 1° Settembre 1967 pertanto, in stato legittimo e in conformità urbanistica. Agibilità B&B: Agibilità prot. n. 0022289 del 10.12.2015.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	<b>€ 88.000,00</b>

80f0c4e8a4fce25739a95e352





Giudice:

<b>LOTTO II</b>	
UBICAZIONE	Monocale posto al primo terra di un fabbricato di due piani fuori terra, al civico n. 17 (sul catastale risulta n.9) di Via Zara in Orta Nova (FG). L'abitazione è adibita [REDACTED]
DATI CATASTALI	Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Terra di un fabbricato urbano sita in Orta Nova (FG), Via Zara n.17 (al catasto n.9), identificata al N.C.E.U. Foglio 49 part. 89 sub 4, Categoria A/6, Classe 4, vani 1, R.C. euro 54,23, S.C. 40 mq.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 40,00 mq
CONFINI	NORD-EST: altra u.i.; SUD-EST: Via Cesare Battisti; SUD-OVEST: Via Piave; NORD-OVEST: Via Zara.
PROPRIETA'	[REDACTED] la piena proprietà in regime di separazione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile utilizzato come B&B, nella disponibilità dell'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Ante 1° Settembre 1967 pertanto, in stato legittimo e in conformità urbanistica.
AGIBILITA'	Ante 1° Settembre 1967 pertanto, in stato legittimo e in conformità urbanistica.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	<b>€ 28.000,00</b>

80fd4e8a4fcea25739a95e352





**Risposta al quesito 7**

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Entrambi i lotti oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava nella disponibilità dell'esecutata ed utilizzati come F

**Risposta al quesito 8**

**FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Gli immobili in oggetto non sostengono spese condominiali.

**Risposta al quesito 9**

**FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA**

**ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 16.10.2024**

**Pignoramento immobiliare** trascritto in Foggia in data 16.10.2024, n. 24013/19208, in virtù di verbale di pignoramento del 05.09.2024 rep. 5175, U.N.E.P. Tribunale di Foggia, a favore di

relativamente agli immobili ai Lotti 1 e 2.

**Ipoteca volontaria** iscritta in data 15.04.2006, n. 9318/1805, a favore c

128.000,00, di cui euro 64.000,00 a titolo di capitale, derivante da mutuo Fondiario (Notaio 13.04.2006 rep. 6866/3158).

**Risposta al quesito 10**

**REGOLARITÀ URBANISTICA**

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova (FG), è stato possibile accertare che gli immobili in oggetto sono stati realizzati ante 1° Settembre 1967 pertanto, sono da intendersi in stato legittimo e in conformità urbanistica. Inoltre, entrambi sono stati oggetto di ristrutturazione nel 2015 ma le uniche pratiche autorizzative riguardano solo il **Lotto 1 (all. 3)**:





- DIA manutenzione straordinaria per B&B prot. n. 003937 del 17.12.2012 (Lotto 1);
- Agibilità prot. n. 0022289 del 10.12.2015 (Lotto 1).

**Risposta al quesito 11**

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Entrambi gli immobili che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessitano di certificazione energetica, ne risultano privi. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica APE (all. 7), che ha classificato gli immobili in:

- Classe Energetica C, consumo di 150,23 kWh/m2 (Lotto 1);
- Classe Energetica D, consumo di 268,30 kWh/m2 (Lotto 2).

**Risposta al quesito 12**

**CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili in oggetto non rientrano nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

***Con la presente relazione, che si compone di 24 pagine e 7 allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.***

Foggia, 05.02.2026

Ing. **L'esperto** \_\_\_\_\_

