



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Valentina Patti, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **108/2022** Reg.Gen.E.I.

^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA
 2. ATTIVITA' PERITALE
 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI
 4. RISPOSTA AI QUESITI
 5. SINOSI BREVILOQUENTE
-



1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'E.I., la sottoscritta, arch. Assunta Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio professionale forense in via Firenze n.5, veniva nominata esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V.Ill.ma all'udienza del 26.10.2023, previo giuramento di rito promissorio, conferiva alla sottoscritta l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

La sottoscritta, preliminarmente, ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza degli esecuti ai debitori e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

La scrivente, previa comunicazione inviata al creditore procedente (cfr. pec del 31.10.2023 ore 13,15) ed ai debitori esecutati (racc. A/R del 31.10.2023 codice di spedizione 153348034927 Ufficio Postale di Lucera) fissava la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno



10.11.2023, alle ore 10,00, sui luoghi oggetto di interesse, per procedere alla ispezione dei cespiti e alla verifica dello stato d'uso e di manutenzione degli stessi, nonché della eventuale presenza di superfetazioni, ovvero di opere abusive.

Nel giorno e all'ora prefissata, la sottoscritta si portava presso il luogo indicato alle parti per dare corso all'attività peritale conoscitiva; atteso altro tempo oltre l'ora prestabilita, visto non comparire nessuno delle persone informate, alle ore 10,20 chiudeva il processo verbale di sopralluogo, registrando la rilevata circostanza impeditiva.

La sottoscritta, di poi, fissava nuovamente l'inizio dell'attività peritale (racc. a.r. dell'17.11.2023 codice spedizione n.153348034938) per il giorno 01.12.2023, con convegno sempre alle ore 10,00, presso gli immobili oggetto di esecuzione forzata, per procedere all'apertura delle operazioni peritali di sopralluogo. Anche questa volta, nessuno compariva sui luoghi. Atteso altro tempo oltre l'ora prefissata, dopo aver azionato l'apparecchio citofonico, senza riscontro alcuno, la sottoscritta alle ore 10,30, impossibilitata a procedere, si allontanava dai luoghi succitati.



Lo stesso giorno perveniva a questo studio professionale comunicazione Pec con la quale si chiedeva di procrastinare l'inizio delle attività peritali alla prima metà del mese di gennaio 2024, poiché riferiva l'assenza, per motivi lavorativi, dei debitori esecutati.

La sottoscritta, accogliendo l'istanza fissava l'inizio dell'attività di sopralluogo (racc. a.r. del 12.12.2023 codice spedizione n. 153348034950) in via definitiva per il giorno 08.01.2024.

Questa volta, la sottoscritta alle ore 10,00 rinveniva sui luoghi *de quibus* (in Foggia alla via Annino Gentile civ. 23 scala D) la presenza del debitore esecutato, che garantiva l'accesso agli immobili oggetto di attenzione.

Nella circostanza si dava inizio alle operazioni peritali ispezionando dapprima l'abitazione ubicata al primo piano della stecca condominiale abitativa di maggiore consistenza; di poi l'attività conoscitiva proseguiva presso il locale box, ubicato al piano interrato dello stesso stabile.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta esaminava gli immobili, effettuandone il rilievo metrico dettagliato, per accertare la piena



rispondenza tra lo stato dei luoghi osservato e le planimetrie catastali ad essi relative, prestando particolare attenzione alla tipologia dei rivestimenti e dei dettagli ritenuti significativi ai fini della stima immobiliare dei compendi pignorati.

Inoltre si procedeva alla contestuale produzione fotografica delle cose osservate e di quant'altro utile per la istruttoria tecnica, anche al fine di rilevare la tipologia degli infissi e i dati tecnici dell'impianto termico nonché le caratteristiche costruttive del pacchetto murario, propedeutici alla formazione dell'APE (attestazione di prestazione energetica - art. 4 c. 6 del Decreto 26/06/2015).

Al termine si redigeva il processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva sottoscritto per conferma dall'intervenuto. Alle ore 11,10 la sottoscritta si allontanava dai luoghi succitati.

Il giorno 12.02.2024 alle ore 11,30 la sottoscritta si recava presso l'Archivio Notarile di Foggia per visionare gli atti di c/v per Notar Francesco Paolo Pepe del 21.09.2006 e del 19.09.2008, prendendo appunti



su separato foglio di quanto in essi espresso, ritenuto utile ai fini dell'istruttoria. Alle ore 12,40 la sottoscritta si allontanava dal richiamato ufficio.

Al fine di procedere con l'attività istruttoria, la sottoscritta interpellava l'Ufficio tecnico di Foggia, protocollando in data 08.02.2024 attraverso il portale dedicato all'edilizia <https://sportellotelematico.comune.foggia.it> apposita istanza, per prendere visione dei titoli abilitativi afferenti agli immobili oggetto di attenzione; in data 14.02.2024, non avendo ricevuto riscontro nonostante il sollecito, la stessa si recava presso la sede dell'U.t.C. in Foggia; ivi giunta apprendeva dal funzionario che le pratiche amministrative richieste non erano ancora state reperite presso l'archivio; pertanto lo stesso si impegnava a velocizzarne la ricerca, con l'intesa di comunicarne l'esito quanto prima. Dopo aver incalzato la ricerca, in data 04.03.2024 si riceveva comunicazione n. prot. 25061 dal richiamato Ufficio che di seguito si riporta *"dopo svariate ricerche, non è stato ancora rinvenuto alcun fascicolo edilizio. Per tanto le ricerche da parte dell'ufficio continueranno, tenuto conto delle modalità di archiviazione di questo Comune"*. In



data 12.03.2024 non avendo ricevuto alcun aggiornamento nel merito la sottoscritta reiterava ulteriore sollecito, acquisito al prot. n. 29306, con lo stesso fine. In data 08.04.2024, sollecitava ulteriormente l'Ufficio (nota acquisita al prot. n.38777) ad ottemperare a quanto già innanzi richiesto, allegando quanto disposto nel merito dal Giudice dell'Esecuzione nel verbale di concessione proroga dei termini. In data 21.05.2024, si sollecitava nuovamente l'Ufficio; in data 28.05.2024 perveniva a questo studio professionale nota pec dal richiamato ufficio tecnico n. prot. 62298 del seguente tenore *"gli atti da lei richiesti non sono ancora stati reperiti, tenuto conto delle attuali modalità di archiviazione di questo Comune"*.

La sottoscritta, di poi, il giorno 08.10.2024, affrettava ulteriormente l'ufficio comunale ad esprimersi in via definitiva nel merito, comunicando l'esito della ricerca o l'avvenuto smarrimento dei fascicoli richiesti, riportando inoltre quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Patti all'Udienza del 02.10.2024 e della perentorietà del contenuto in merito al rallentamento subito dall'attività Giudiziaria sul procedimento esecutivo in oggetto.



Tenuto conto delle risposte risultate inconsistenti e ingiustificatamente dilatorie, la sottoscritta senza null'altro attendere, a distanza temporale di 11 mesi dall'inoltro dell'istanza di accesso atti, in data 09.01.2025 diffidava il Comune di Foggia ad ottemperare con solerzia entro e non oltre 15 gg., alla richiesta di acquisizione atti amministrativi, prioritari al compimento del mandato giudiziale. Soltanto in 19.10 u.s., l'Ufficio tecnico di Foggia comunicava di aver reperito i fascicoli amministrativi richiesti ed invitava la sottoscritta a recarsi presso l'Ufficio per visionare il contenuto degli stessi; di talchè il giorno 23.10 u.s., previo appuntamento telefonico, la sottoscritta si portava presso l'U.T.C. di Foggia per acquisire informazioni ed i titoli abilitativi richiesti, inerenti agli immobili oggetto di interesse; ivi giunta, prendeva visione e successivamente acquisiva copia digitale delle seguenti pratiche amministrative, complete degli elaborati di progetto, rilasciate dall'Ente e riguardanti il bene immobile ubicato alla via Annino

Gentile civ. 23 scala D. Più precisamente:

- Permesso di Costruire n. 69 del 09.06.2005

(rilasciato all'avente diritto Fedele Rosania in qualità di Procuratore Generale degli eredi "comm. Antonio ROSANIA)



- D.I.A. in variante n. 162/2008 del 12.11.2008
(rilasciato all'avente diritto Fedele Rosania in qualità di Procuratore Generale degli eredi
"comm. Antonio ROSANIA)
- Certificato di Agibilità del 03.06.2008

Null'altro di inerente ai beni immobili in interesse veniva prodotto dall'Ufficio preposto.

Dopo aver acquisito tutte le informazioni anche presso i pubblici Uffici, l'attività peritale proseguiva presso lo studio della sottoscritta per la serena meditazione del caso posto all'attenzione ai fini di rendere risposta ai quesiti del mandato affidatole.

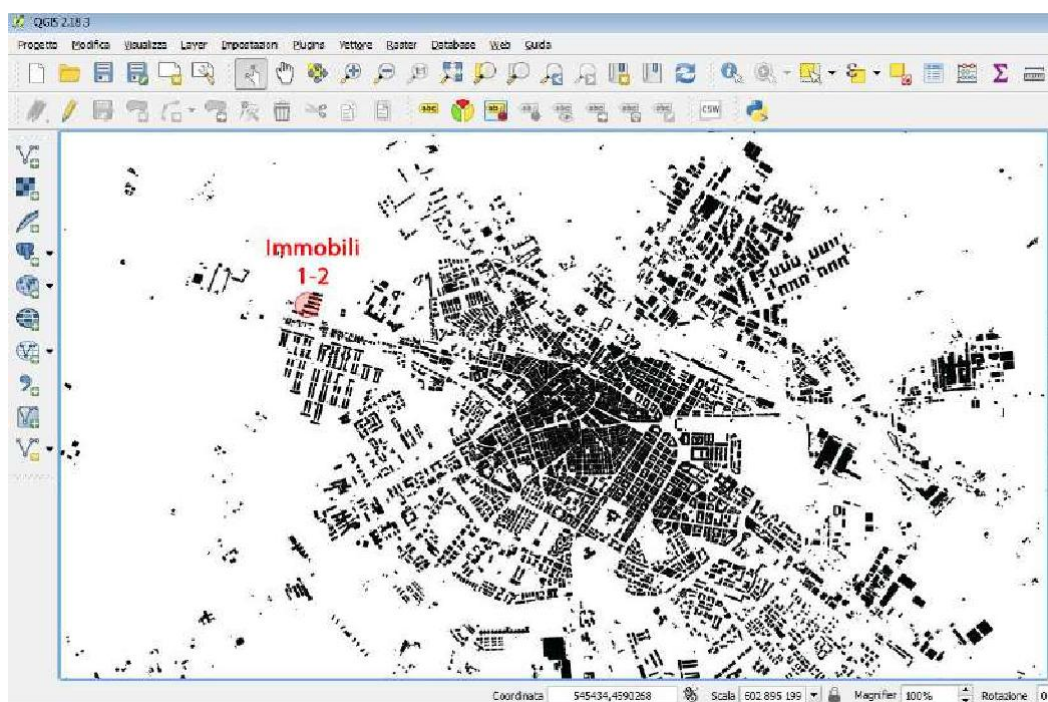


IMMAGINE 1: Comune di Foggia, inquadramento territoriale dei cespiti eseguiti



3. CRITERO UTILIZZATO PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI CESPITI ESECUTATI

I compendi immobiliari, oggetto di esecuzione forzata, sono quindi ubicati nella periferia abitata del comune di Foggia.

La sottoscritta, per conferire una chiara identificazione degli stessi, riporta di seguito gli identificativi catastali ad essi associati secondo lo stesso ordinato distinguo richiamato nella trascrizione dell'atto di pignoramento:

Identificazione catastale	Cat.	Comune	Proprietà	Quota parte
IMMOBILE 1 F. 80 p.lla 423 sub. 46	A/3	Foggia	(proprietà 1/2) (proprietà 1/2)	1/1
IMMOBILE 2 F. 80 p.lla 423 sub. 89	C/6	Foggia	(proprietà 1/2) (proprietà 1/2)	1/1

Gli immobili 1 e 2 facenti parte dello stesso stabile condominiale costituiscono:

- Immobilie 1: abitazione (primo piano);
- Immobilie 2: locale box (piano interrato).

Più nel dettaglio il fabbricato di cui sono parte gli immobili staggiti, denominato *R1* è ricompreso nel *Comparto C1* intervento di Programma



di Riqualificazione Urbana, oggetto di Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Foggia in data 17.07.2005, che ha previsto la realizzazione di n. 4 stecche edilizie nell'area periferica comunale denominata Borgo Croci Nord.

Il criterio, con cui è stata effettuata la stima nel caso specifico, in applicazione dei consueti dettami della disciplina, è quello più appropriato al caso in esame, c. d. "metodo comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e gli immobili oggetto di apprezzamento.

Il procedimento si basa sulle informazioni tratte dalla libera consultazione della accreditata Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili siti nella zona periferica dell'abitato di Foggia, in considerazione della loro ubicazione e della zona urbana nella quale insistono, da adattare di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, evinte nel corso del sopralluogo ispettivo.



Questo procedimento si esplica attraverso quattro fasi:

- 1) individuazione dei prezzi di compravendita, di beni analoghi, riferiti alle condizioni standard di ordinaria fruizione;
- 2) detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile, emerso in fase ispettiva di sopralluogo;
- 3) determinazione della estensione commerciale dell'immobile da stimare;
- 4) valutazione dei coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario.

3.1 Individuazione dei prezzi di compravendita:

I valori specifici degli immobili sia a destinazione residenziale che locali box, posti in periferia del Comune di Foggia, nella Zona Omogenea D9, in cui sono ubicati i cespiti *de quibus*, risultano compresi nei range:

Immobili	min[€/mq]	max.[€/mq]
Abitazioni di tipo economico	€.600,00/mq	€. 900,00/mq
Box	€.900,00/mq	€. 1.050,00/mq



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Prenota appuntamento | Chiamaci 800.90.96.96 | Accesso ai servizi | Contatti e assistenza | Trova l'ufficio

agenzia entrate

Cerca...

AR Agenzia Entrate

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia | Area riservata

Titolo in Home / Servizi / Risultati

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/IVA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUIGERA, VIA SAN SEVERO, VIALE DANDELARD

Codice di zona: D9

Microzona catastale: n.d.

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1150	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economica	NORMALE	600	800	L	2,6	3,8	L
Box	NORMALE	900	1050	L	4,5	6	L
Posti auto coperti	NORMALE	750	900	L	3,5	5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	600	L	2	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	1950	L	4,5	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

IMMAGINE 2:

Zona periferica D9, quotazione immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al primo semestre dell'anno 2025 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base della valutazione adottata dalla sottoscritta.

Non si sono prese in considerazione, per ovvie ragioni, le valutazioni degli immobili ad uso commerciale, poiché quelli afferenti alla odierna procedura non hanno vocazione in tal senso.

La sottoscritta, al fine di pervenire al più probabile ordine di grandezza economico rappresentativo dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito ai casi specifici, alla luce delle finiture, dello stato manutentivo e conservativo, emersi in fase di sopralluogo (come da probante documentazione fotografica allegata), ritiene prendere in considerazione il valore mediato del range; più nel dettaglio:

Immobile	Valore unitario
1: Abitazione	€. 750,00/mq
2: Locale box	€. 975,00/mq

I valori specifici testé definiti hanno valenza probatoria, poiché coerenti con indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, afferenti ad immobili ubicati nella zona periferica del Comune di Foggia, in normale stato di manutenzione conservativa, di tipo



medio, con finiture ordinarie, muniti di regolarità urbanistica, ai fini della commerciabilità e assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa.

Si precisa, naturalmente, che si è avuto cura di tralasciare le eccezionalità accidentali, fuori mercato, riferite a particolari casi unici ed isolati, poiché privi di rilevanza ai fini della reale ricerca di mercato.

Naturalmente i riferimenti economici surriportati si devono ritenere meramente indicativi, poiché suscettibili di ritocchi e correzioni in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (ubicazione, stato d'uso, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc...) che sono scaturite dalla visita ispettiva eseguita in fase conoscitiva di sopralluogo. La applicazione degli opportuni coefficienti di differenziazione, meglio adeguano il valore unitario al caso di specie.

Detrazione conseguente allo stato d'uso degli immobili

Per la valutazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, si applicano in genere i seguenti coefficienti correttivi:



STATO DI MANUTENZIONE	COEFF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,65

La sottoscritta a tale riguardo, precisa che per stabilire, in via oggettiva, lo stato di conservazione e di manutenzione di un manufatto edilizio ci si riferisce alle seguenti finiture: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico, servizi igienico-sanitari e impianto di riscaldamento.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano pregiudicate le condizioni fisiche di tre delle voci di finitura di cui sopra; lo stato dell'immobile si considera, invece, scadente qualora siano pregiudicate almeno quattro voci di finitura.

Naturalmente, l'analisi estimativa riguarda immobili che ammettono la loro normale fruibilità soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario e che comunque non versino in condizioni di aberrazione detrattiva dell'utilizzo, tali da inibire la fruizione, secondo il comune senso del



termine, laddove necessita un intervento ripristinatorio dell'uso, attraverso un intervento radicale non procrastinabile di ristrutturazione edilizia.

Nel caso specifico, non sussistono elementi sufficienti tali da definire lo stato di manutenzione degli immobili ispezionati diverso da quello ritenuto **normale** (come da documentazione fotografica allegata).

Il positivismo logico che sottende i risultati di stima conclusivi motivatamente raggiunti, li rende sostanzialmente non dubitabili.

Quindi, in estrema sintesi, la sottoscritta ritiene ai fini della valutazione economica dei beni staggiti, assumere i seguenti valori specifici:

- **Comune di Foggia, Zona D9:**

Immobilabile 1 (abitazione): € 750,00/mq x 1,0 (normale) = € 750,00/mq.

Immobilabile 2 (locale box): € 975,00/mq x 1,0 (normale) = € 975,00/mq.

4. RISPOSTA AI QUESITI

- **QUESITI n° 1, 1-bis**

Il creditore precedente ha prodotto in giudizio il certificato notarile, a firma del Dr. Andrea Galleri, Notaio in Brescia, datato 06.04.2022, che ha riguardato i beni eseguiti nell'ultimo ventennio anteriore alla data di



trascrizione dell'atto di pignoramento (eseguita a Foggia il 30.03.2022 ai nn. 7798/6191).

Dal riscontro tra quanto riportato nell'atto di pignoramento, il certificato notarile versati in atti e l'ispezione ipotecaria, la sottoscritta ha rilevato piena assonanza.

Cronologia inversa dei titoli di proprietà

La sottoscritta, ritiene riportare una sintesi dei contenuti, evinti dalla esegesi della documentazione versata in atti, che qui si intendono integralmente richiamati, unitamente a quanto approfondito nel merito, presso i Pubblici Uffici.

Si riportano di seguito i titoli di provenienza che hanno interessato i beni oggetto di attenzione nell'ultimo ventennio.

❖ Unità Immobiliari 1, 2

Proprietà:

- ❖ (proprietario 1/2)
- ❖ (proprietario 1/2)

- Con atto di c/v per Notar Di Carlo Bruno del 29.05.2017 trascritto a Foggia il 06.06.2017 ai nn. 12394/9321, ...vendeva la



piena proprietà, a ...che acquistavano per ½ ciascuno, i beni oggetto di interesse.

Nell'atto di c/v si legge: *“appartamento per civile abitazione con ingresso dal portone comune a servizio della scala D sito al primo piano superiore...[omissis]... composto di soggiorno, tre vani ed accessori, quali disimpegno, cucina e due bagni, confinante con pianerottolo, vano scala e vano ascensore condominiale ...[omissis]...annesso box per autorimessa (costituente pertinenza esclusiva del descritto appartamento), sito al piano interrato, avente entrata dalla seconda serranda a sinistra per chi, uscendo dalla scala C, si immette nella relativa corsia di manovra”*.

- Con atto di c/v per Notar Pepe Francesco Paolo del 19.09.2008 trascritto a Foggia il 07.10.2008 ai nn. 24882/16328, la società... vendeva la piena proprietà, a ... che acquistava i beni oggetto di interesse.

Nell'atto di c/v all'art. 1 si legge: *“la piena proprietà della seguente consistenza immobiliare ricompresa nel vasto complesso residenziale in tenimento del Comune di Foggia alla periferia dell'abitato...[omissis]...oggetto di Programma di*



Riqualficazione Urbana in corso di realizzazione da parte della Società sotto la disciplina contenuta nella relativa Convenzione Urbanistica perfezionata tra il Comune di Foggia ed i germani[omissis]...con atto a mio rogito del 17 gennaio 2005 n. 39284 di repertorio e successivo atto d'obbligo sempre a mio rogito del 22 febbraio 2005 n. 39397 di repertorio....[omissis]...facente parte, più precisamente, dell'edificio distinto come "lotto R1", sviluppantesi al piano interrato, servito da unica rampa condominiale di discesa ed unica corsia a servizio di sessantaquattro boxes per autorimessa e beni condominiali, e di piano terra, primo, secondo, terzo e quarto con piano di copertura, comprendenti sessanta appartamenti per abitazione

....[omissis]...- appartamento per abitazione ricompreso nel suindicato "Lotto R1" del comparto C1, con ingresso dal portone comune a servizio della scala D, sito al primo piano superiore, composto di soggiorno, tre vani ed accessori, questi consistenti in disimpegno, cucina e due bagni....[omissis]...- annesso box per autorimessa sito al piano interrato distinto con il numero interno cinquanta" .

- Con atto di deposito di originale scrittura privata di c/v del 21.09.2006 per Notar Francesco Paolo Pepe trascritto a Foggia in data 06.10.2006



ai nn. 22673/15501, ...rispettivamente vendevano per la quota indivisa di 1/3 ciascuno gli immobili in oggetto alla società

Nell'atto di c/v si legge: “ *I costituiti ...sono divenuti, in dipendenza del titolo successorio pieni proprietari, in comune ed indiviso tra loro, in ragione di 1/3 per ciascuno, dell'area urbana in periferia dell'abitato di Foggia*”[omissis]...all'art.1 prosegue: “*La costituita ... e la società Srl concordemente richiedono a me Notaio di ricevere e ritenere presso di me in deposito la originale scrittura privata tra le medesime ditte intercorsa e sottoscritta in data 29 settembre 2005*” [omissis]...

- Con successione legittima del 11.12.1999, trascritta a Foggia il 17.01.2008 ai nn.1325/1043, apertasi in morte di ..., gli eredi ..., accettavano 1/3 ciascuno l'eredità devoluta a loro favore.



- **QUESITO n° 1 ter, quater e quinquies**

Si precisa all'Ill.mo Lettore che la sottoscritta ha appurato, che **non ci sono**, allo stato, **altre procedure** esecutive gravanti sui beni oggetto della odierna procedura esecutiva.

Al fine di verificare il regime patrimoniale dei debitori esecutati, la sottoscritta ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Vasto. (cfr. allegato)

Dalla disamina dello stesso emerge che i debitori esecutati hanno contratto matrimonio in data 07.04.2008.

Dalle annotazioni si evince che i coniugi hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni ai sensi dell'art. 162 co. 2 del c.c.

Non si è evinta la costituzione di alcun fondo patrimoniale.





IMMAGINE 3:

Comune di Foggia, F. 80 p.lla 423: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

- **QUESITO n° 2, 2 bis**

I compendi eseguiti confinano con:

Immobilabile 1 (F. 80 p.la 423 sub. 46)

- Strada comunale denominata Annino Gentile;
- F. 80 p.la 423 sub. 47 intestata a (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà);
- F. 80 p.la 423 sub. 60 intestata a ... (1/1 proprietà).

Immobilabile 2 (F. 80 p.la 423 sub. 89)

- F. 80 p.la 423 sub. 88 intestata a (2/18 proprietà), ... (2/18 proprietà), ... (2/18 proprietà), ... (12/18 proprietà), (1/2 proprietà).
- F. 80 p.la 423 sub. 90 intestata a ... (1/2 proprietà)
... (1/2 proprietà);



- **QUESITI n° 3, 4 e 4 bis**

Per un utile pragmatismo si ritiene procedere, per quanto concerne la intelligibilità dei cespiti eseguiti *de quibus*, ad una sintetica descrizione degli stessi, affidando la comprensione di ogni altro utile dettaglio alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica, esplicativa, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rappresentano bene lo stato dei luoghi.

Descrizione analitica

Dalla ispezione conoscitiva, eseguita in fase di sopralluogo sui cespiti eseguiti, si è appurato che le parti strutturali degli stessi risultano esenti da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una loro sofferenza statica, tale da incidere sulla sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla fruibilità dei beni, con conseguente ricaduta negativa sul loro valore venale.

Inoltre è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di elementi decorativi di oggettiva pregevolezza e riscontrata qualità sui paramenti murari interni, che possano conferire ai manufatti una qualche



rilevanza artistica tale da essere segnalata ai fini della presente formazione
estimativa degli stessi.

Come già riferito i due subalterni oggetto di pignoramento immobiliare
fanno parte dello stesso edificio condominiale ricompreso nel Programma
di Riqualificazione Urbana; più nel dettaglio, come già specificato,
individuano rispettivamente l'appartamento al primo piano ed il vano box
al piano interrato.

Immobile 1



IMMAGINE 4:
Elaborato planimetrico (piano primo) ubicazione abitazione

Dalla ispezione è emerso che la struttura portante intelaiata dell'immobile
è stata realizzata in cemento armato ordinario, mentre i muri di
tamponamento sono in laterizio.





IMMAGINE 5:

Comune di Foggia, via Annino Gentile civico 23 scala D: ingresso condominiale

L'abitazione, inserita nella zona esterna-periferica dell'abitato di Foggia, riceve accesso dalla strada comunale denominata via Annino Gentile civico 23, scala D.

Oltrepassando la porta di ingresso si entra nell'appartamento accedendo dapprima nell'ampio vano soggiorno e poi si raggiunge la cucina abitabile.



Proseguendo, attraverso una porta divisoria interna si raggiunge la zona notte; un corridoio distributivo serve l'ingresso a n. 3 camere da letto, n.



IMMAGINE 6: zona giorno dell'abitazione oggetto di pignoramento

2 servizi igienici, oltre che n. 2 balconi rispettivamente esposti a Nord ed a Sud.

Tutti gli ambienti descritti, presentano aperture verso l'esterno che garantiscono luminosità ed il corretto ricambio d'aria; la copertura è piana con altezza utile interna di mt. 2,70 ca.; le superfici sono intonacate al civile e dipinte di colori pastello (tonalità gialla e rosa); i due servizi igienici



presentano entrambi un rivestimento ceramico di tonalità chiara sia per la pavimentazione che sulle pareti; la pavimentazione, unica nei vari ambienti, è di colore chiaro ed è costituita da quadri di ceramica tipo monocottura.

I serramenti, dotati di vetro-camera, sono realizzati in alluminio; le porte divisorie interne, sono realizzate in legno con telaio della tipologia a battente.

Le unità sono corredate di impianto elettrico, del tipo sottotraccia e di quello idrico/fognante per le loro normali fruibilità.

Immobilie 2

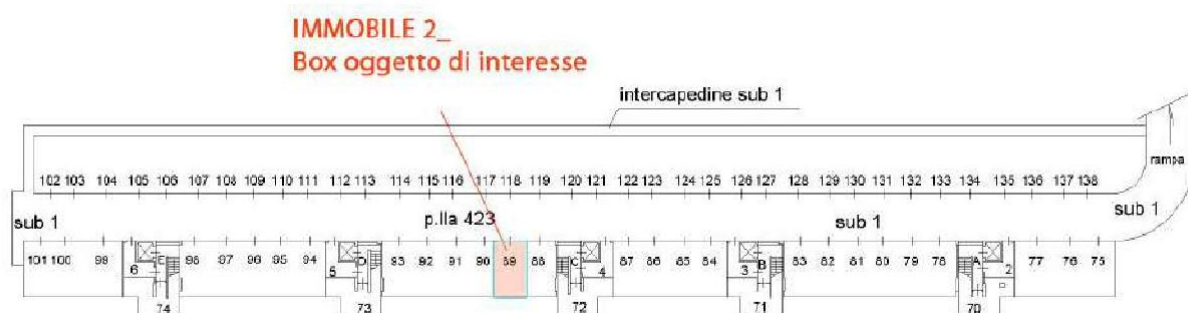


IMMAGINE 7:

Elaborato planimetrico (piano interrato) ubicazione box



Attraverso l'ascensore condominiale si raggiunge il piano interrato che ospita i vani box i cui accessi sono serviti dalla corsia di manovra.

Il box, oggetto di esecuzione forzata, è munito di serranda metallica basculante e si presentava alla data del sopralluogo, come un locale di sgombero (h. 2.55), infatti accoglieva al suo interno oggetti di vario tipo.

Si riferisce che le superfici di detto immobile (pareti perimetrali e soffitto) erano intonacate a civile e dipinte di bianco.

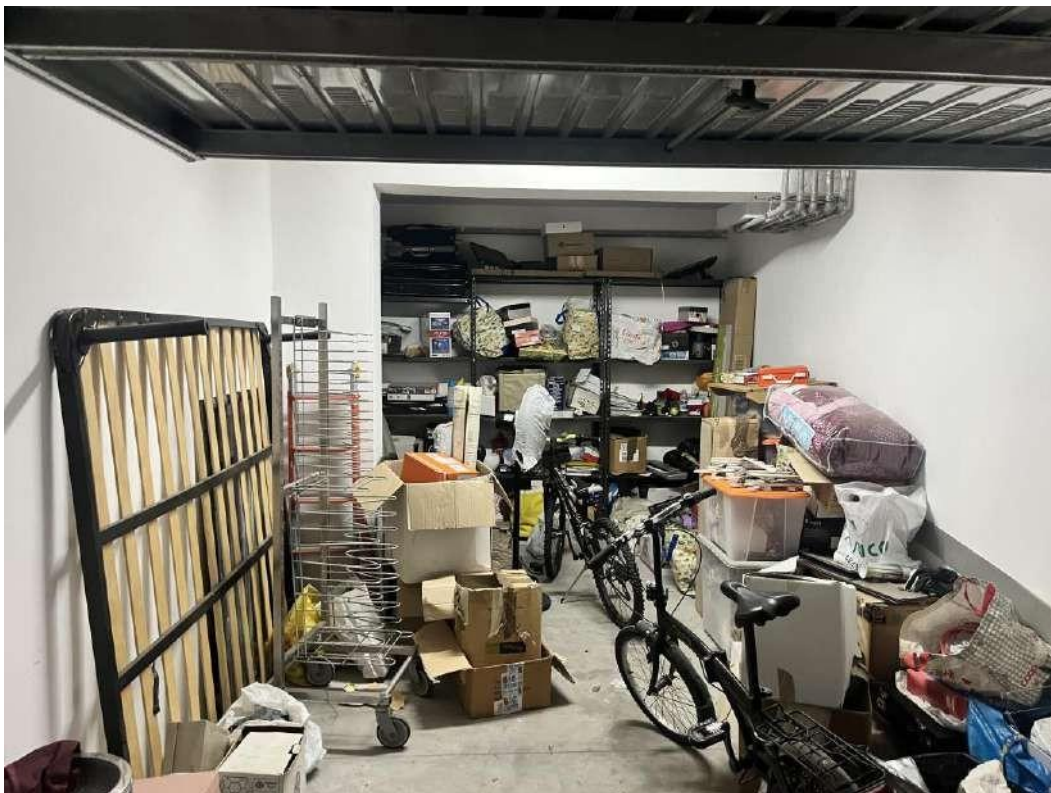


IMMAGINE 8: Immobile 2, locale autorimessa al piano interrato



Determinazione della estensione commerciale

La sottoscritta, ha ritenuto procedere ad un rilievo metrico dello stato delle cose osservate, resosi necessario per verificarne la metratura e rappresentare, quindi, la restituzione grafica planimetrica.

Ai fini del computo della stima degli immobili *de quibus*, è stata considerata la loro superficie commerciale, comprensiva delle estensioni dei vani principali e degli accessori diretti, incluse le superfici occupate dai muri interni e perimetrali (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva.

Non si è presa in considerazione, ai fini del calcolo, la superficie utile poiché, nel mercato immobiliare, essa è utilizzata ai fini della determinazione del valore locativo.

Le superfici relative ai balconi, terrazzi, cortili o similari, se comunicanti con gli accessori diretti, come nel caso in esame, in accordo con il DPR



138/98 sono state quantificate nella misura del 30% fino a 25 mq., e nella restante quota del 10% per la parte eccedente.

Pertanto, ai fini del calcolo, la consistenza metrica dei cespiti eseguiti risulta essere:

Immobile 1:

Tipologia superficie	Sup. netta	Coeff.		Sup. commerciale
<u>Piano terra (abitazione)</u> Calpestabile vani principali Ed accessori diretti	84,00 mq	100%		84,00 mq
Muri perimetrali esterni	6,90 mq	100%		6,90 mq
Muri perimetrali confinanti	3,90 mq	50%		1,95 mq
Muri divisori interni	3,00 mq	100%		3,00 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (n. 2 balconi)	10,60 mq	30%	3,2 mq	3,20 mq
Immobile 1				99,05 mq

Immobile 2

Tipologia superficie	Sup. netta	Coeff.		Sup. commerciale
<u>Piano interrato (locale box)</u> Calpestabile vano	17,40 mq	100%		17,40 mq
Muri perimetrali esterni	0,60 mq	100%		0,60 mq
Muri perimetrali confinanti	2,20 mq	50%		1,10 mq
Immobile 2:				19,10 mq



Si ritiene evidenziare che le misurazioni metriche delle superfici degli immobili staggiti surriportate sono state rilevate nella loro sostanziale entità, poiché esse possono essere affette da eventuali possibili errori discostativi di rilevamento, comunque tali da non inficiare la significatività sostanziale delle stesse.

Coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario

reale

L'unità abitativa ed il box rispondono ai seguenti parametri (si è tenuto conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato due del Manuale della Banca Dati dell'OMI):

Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
abitanti	Foggia >100.000	1,10
categoria catastale	abitazione economica A/3	1,00
	box C/6	0,90
ubicazione	zona edificata periferica	0,90
vetustà	10-20 anni	0,95
ceto sociale abitanti	medio	1,00
arredo urbano	normale	1,00



vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00

Coeff. abitazione = $1,10 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,940$.

Coeff. locale box = $1,10 \times 0,90 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,846$.

Determinazione del valore

Immobili 1-2 (F.80 p.lla 423 sub. 46-89)

Alla stregua di quanto già innanzi infrascritto, gli immobili esegutati oggetto di interesse, presentano elementi giustificativi che possono supportare la scelta motivatamente raggiunta dei valori unitari di riferimento di seguito riportati, in considerazione dello stato manutentivo osservato, delle caratteristiche dei fabbricati oggetto di stima, riassunte nel quadro sinottico surriportato, e del coefficiente correttivo globale di deprezzamento:

- **Immobilie 1:** abitazione (primo piano): €. 750,00/mq. x 0,940
=€.705,00/mq moltiplicato per le superfici commerciali dell'immobile, produce il seguente risultato:



Immobilie 1: abitazione (F.80 p.lla 423 sub. 46)	
99,05 mq x € 705,00/mq	€ 69.830,25

- **Immobilie 2:** locale box (piano interrato): € 975,00/mq. x 0,846=€ 824,85/mq moltiplicato per le superfici commerciali dell'immobile, produce il seguente risultato:

Immobilie 2: locale box (F.80 p.lla 423 sub. 89)	
19,10 mq x € 824,85/mq	€ 15.754,63

Il valore complessivo, è risultato essere di € 85.584,88 considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare il valore all'intero più prossimo, pari a € **85.500,00**.

QUESITO n° 5

Formazione dei lotti

La sottoscritta ritiene procedere alla formazione di un **lotto unico**, poiché i cespiti eseguiti, e le precipue caratteristiche costruttive che li indentificano non ammettono altre ipotesi che possano essere ritenute razionali, tenuto conto anche della L.122/1989 (c.d. Tognoli).

LOTTO UNICO

quota pignorata 1/1 **proprietà**



Diritti di proprietà pari a 1/1 dell'intero.

- Appartamento (sup. commerciale ca. 99,00 mq.) ubicato al primo piano della palazzina condominiale sita in Foggia, alla via Annino Gentile civico 23 scala D, corredato da locale box ubicato al piano interrato. (sup. commerciale 19,00 mq.), censiti in Catasto Urbano come segue:

F. 80 p.lla 423 sub 46 cat A/3

F. 80 p.lla 423 sub 89 cat C/6

- **Valore del lotto unico: €. 85.500,00**

QUESITO n° 7

Possesso

In merito allo stato di possesso degli immobili staggiti, si precisa che nel corso delle operazioni di sopralluogo si appurava che essi erano abitati ed utilizzati con continuità dai debitori eseguiti, che hanno assicurato l'accesso agli immobili.

Alla luce di quanto acquisito, la sottoscritta non ha ritenuto procedere in ulteriori indagini in tal senso poiché ritenute del tutto superflue.

QUESITO n° 8,9

Formalità pregiudizievoli afferenti ai cespiti eseguiti

Dalla ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta, che si produce in allegato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento,



(30.03.2022) le unità esegutate sono state oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 06.06.2017 ai nn. 12395/1452 a favore del creditore procedente, contro i debitori esegutati - riguarda entrambi gli immobili pignorati.
- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia **in data 30.03.2022** ai nn. 7798/6191 a favore del creditore procedente, contro i debitori esegutati.

QUESITO n° 10

Regolarità Edilizia

E' utile considerare, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia delle unità immobiliari costituenti il LOTTO UNICO che, dalla lettura dell'atto di c/v trascritto a Foggia il 06.06.2017 ai nn. 12394/9321, con il quale i debitori esegutati hanno acquistato i beni immobili dalla dante causa, si evince:



[...] “il lotto R1 di cui l’unità immobiliare in oggetto costituisce porzione

è stato realizzato in esecuzione:

- del permesso di costruire rilasciato dal Dirigente presso il S.U.E. in data 9 giugno 2005 n.69, pratica edilizia n. 786 E 2005;
- D.I.A. del 27 luglio 2005 prot. gen. N. 61243, pratica edilizia n. 786 E 2005;
- D.I.A. per variazione e suddivisioni interne del 21 gennaio 2008 prot. gen. n.5474, pratica edilizia n. 40 E 2008 [...].”

Presso l’U.T.C., a seguito di ricerca su istanza prodotta dalla sottoscritta, si è acquisita copia digitale delle pratiche amministrative in interesse.

Si riferisce che dal raffronto tra quanto definito dagli elaborati grafici dell’ultimo titolo abilitativo (D.I.A. n. 5474/2008), e lo stato dei luoghi osservato non sono emerse difformità volumetriche, nè una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto le unità in interesse risultano legittime.

Inoltre il Comune di Foggia ha rilasciato in data 03.06.2008 il certificato di agibilità per l’intero lotto R1, di cui gli immobili oggetto di esecuzione forzata sono parte.



Si riferisce che lo stato dei luoghi è altresì fedele all'elaborato planimetrico catastale (n. FG0024776 del 22.01.2008).

QUESITO n° 11

Attestato di Prestazione Energetica

L'Ape (attestazione di prestazione energetica) contiene le informazioni atte a sintetizzare le caratteristiche energetiche degli immobili oggetto di interesse, sulla base di analisi relative alle caratteristiche termometriche, ai consumi, alla produzione di acqua calda, al raffrescamento e al riscaldamento degli ambienti, al tipo di impianto e ad eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

A seguito di pubblicazione dei tre decreti attuativi del D. Lgs. 192/2005, in Italia si è data piena attuazione alla direttiva europea 2010/31/UE.

Il terzo decreto del 26 giugno 2015 “*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*” entrato in vigore il 01.10.2015, all' art. 4 co. 3 conferma la validità decennale dell'APE, in conformità alla disposizione dell'art. 6, co. 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare il



documento ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici tali da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale è subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico dell'edificio. A tali fini, i libretti degli impianti (d.m. 10 febbraio 2014) sono un allegato indispensabile del certificato stesso. La classe energetica dell'edificio, determinata dall'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (Ipe), è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe più elevata di prestazione energetica negativa (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A rappresenta quella con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici).

Inoltre, con Determinazione Dirigenziale n. 8 del 23 gennaio 2020 la Dirigente della Sezione Infrastrutture Energetiche e Digitali del Dipartimento Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione, Formazione e Lavoro ha disposto l'attivazione del catasto regionale degli



attestati di prestazione energetica (APE) della Regione Puglia, ai sensi dell'art.1 della L.R. n.36 del 5 Dicembre 2016, attraverso la piattaforma "APE Puglia" disponibile sul portale informatico "*Sistema Puglia*"; l'art. 9 co.1 recita "*I soggetti certificatori, in possesso dei requisiti di cui al D.P.R. 75/2013 rilasciano e trasmettono l'attestato di prestazione energetica esclusivamente tramite la procedura on-line predisposta dalla Regione Puglia...*".

La sottoscritta, in applicazione dell'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26.08.1993, ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, della sola unità abitativa in quanto la stessa, come tipologia edilizia, risulta compresa nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

Il vano garage non è compreso nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quindi è esentato dalla obbligatorietà dell'APE.



Tenuto conto della tipologia edilizia del cespite esecutato, delle caratteristiche termiche legate ai materiali impiegati per la sua costruzione, degli infissi rilevati in fase ispettiva, di cui è corredato il manufatto, la prestazione energetica rientra nella seguente classe:

LOTTO UNICO:

- Immobile 1: abitazione

Come già asserito, l'immobile è provvisto di caldaia murale alimentata a gas metano (marca Ariston) collegata a elementi radianti e di split di climatizzazione ubicato nel soggiorno (non funzionante come dichiarato dai debitori);

Classe energetica: **D** (EPgl 61.24 Kwh/mq annuo).

- Immobile 2: Vano box

Esso non rientra nelle categorie di edifici classificati dalla destinazione d'uso di cui all'art. 3 d.P.R. n. 412/93 (il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici) quali box, cantine, autorimesse, depositi. Questa tipologia di immobili è esentata dalla obbligatorietà dell'APE.



Si precisa che la sottoscritta, in ottemperanza alle disposizioni, ha proceduto al deposito delle Certificazioni APE sul portale “Sistema Informativo APE PUGLIA”, in data 28.02.2024, con validità decennale, con codici identificativi n. 7102424000481772.

5. SINOSI BREVILOQUENTE

LOTTO UNICO

quota pignorata 1/1 proprietà

Compendio immobiliare costituito da:

- Appartamento (sup. commerciale ca. 99,00 mq.) ubicato al primo piano della palazzina condominiale sita in Foggia, alla via Annino Gentile civico 23 scala D, corredato da locale box ubicato al piano interrato. (sup. commerciale 19,00 mq.), censiti in Catasto Urbano come segue:

F. 80 p.lla 423 sub 46 cat A/3

F. 80 p.lla 423 sub 89 cat C/6

- Classe energetica: **D** (EPgl 61.24 Kwh/mq annuo).
- **Valore del lotto unico: €. 85.500,00.**

Complessivamente confina con:

- Strada comunale denominata Annino Gentile;
- F. 80 p.lla 423 sub. 47 intestata a ... (1/2 proprietà) e (1/2 proprietà);
- F. 80 p.lla 423 sub. 60 intestata a ... (1/1 proprietà).
- F. 80 p.lla 423 sub. 88 intestata a ... (2/18 proprietà), ... (2/18 proprietà), ... (2/18 proprietà), ... (12/18 proprietà), ... (1/2 proprietà).
- F. 80 p.lla 423 sub. 90 intestata a (1/2 proprietà) ... (1/2 proprietà).



La sottoscritta ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si rimanda, per quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ n. 2 tavole grafiche esplicative dei luoghi
- ✓ attestazione di prestazione energetica
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ elaborato planimetrico
- ✓ estratto di matrimonio
- ✓ comunicazioni pec intercorse con l'U.t.C.
- ✓ documentazione amministrativa rilasciata dall'U.t.C di Foggia
- ✓ atto di c/v trasmesso dallo Studio Notarile Di Carlo
- ✓ quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore precedente e ai debitori eseguiti

Lucera 28.10.2025

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma
arch. Assunta Cutruzzolà

