

ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SUG. GIUDICE:

DOTT. MICHELE PALAGANO

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°362/23 R.G.Es.
a favore di
"AMCO - Asset Management Company s.p.a."
contro
XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX**

ELABORATO':

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO**

LOCALITA':

Comune di TRINITAPOLI (FG)
Via FIRENZE nn.28, 26 e 24
Foglio N°69 - P.IIa n°2843 - Sub.7 (ex Sub. 1-2-3)

IL TECNICO:

Ing. Antonio VENTAROLA



📍 Via Vittorio Veneto, 103 - 71036 Lucera (FG)
✉ a.ventarola@ingegneriaventarola.it
🌐 ingegneriaventarola.it
☎ 08811781446 📠 3206560797



TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 362/23 R.G. ES.
promessa da
AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
contro
XXXXXX XXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXX

G.E. dott. Michele PALAGANO

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO

PREMESSA

In data **01.07.2025** lo scrivente, ing. Antonio Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Vittorio Veneto n. 103, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro il signor **LUIZZI XXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXX.**

In data **10.07.2025**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:

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), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

- 1. - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1. - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto 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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1. – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1. - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso*



- e la data della relativa annotazione;*
- 2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
 - 2. - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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, anche mediante l'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 interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
 - 4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile,*



specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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;

4. *- bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
6. *all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini,*



dati catastali e prezzo base;

- 7. all'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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9. all'accertamento dell'esistenza 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 necessaria;*

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

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*

b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o*



concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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



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

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

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. Antonio VENTAROLA, nella sua qualità di C.T.U., redige la seguente:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In data 01.08.2025, alla presenza dell'avvocato Massimiliano Scarano, custode giudiziario degli immobili pignorati, e della sig.ra Xxxxxxx Xxxxx - debitrice, e dell'avvocato Gianluca Di Lecce per conto della debitrice, ha visitato gli immobili siti in Trinitapoli alla via Firenze nn. 24-26-28 (allegato n. 1).

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i dettati dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Quesito n° 1 bis

alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

Dopo aver analizzato la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente e la documentazione acquisita presso la



Conservatoria dei RR.II. di Foggia, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle. I beni oggetto della presente procedura sono:

- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69 p.IIa 2843 sub. 7 - cat. A/7 (ex sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 - 6);

Foglio 69 p.IIa 2843 sub 7 - Catasto fabbricati
Xxxxxx xxxxxx, Xxxxxx xxxxx, Xxxxxx xxxxxx

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
22.01.2008	TRASCRIZIONE Certificato di denunciata successione	Nota del 19.03.2007 R.G. n. 75 R.P. 66 Cons. RR.II. Foggia	Xxxxxx xxxxx Xxxxxx xxxxx Xxxxxx xxxxx	Xxxxxxxx xxxxx

xxxxxx Xxxxxxx, Xxxxxxxx Xxxxx

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
26.09.2007	TRASCRIZIONE Atto tra vivi Compravendita	Nota del 12.06.2007 R.G. n. 16245 R.P. 11035 Cons. RR.II. Foggia	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxx	Xxxxxx xxx Xxxxxx xxxxx Xxxxxx xxxxx
	ISCRIZIONE Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario	Nota del 12.06.2007 R.G. n. 16247 R.P. 2945 Cons. RR.II. Foggia	Monte dei Paschi di SIENA SPA	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxx
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELATE Verbale di pignoramento immobili	Nota del 16.02.2019 R.G. n. 6296 R.P. 4757 Cons. RR.II. Foggia	Monte dei Paschi di SIENA SPA	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxx
	ATTO ESECUTIVO O CAUTELATE Verbale di pignoramento immobili	Nota del 16.11.2023 R.G. n. 28016 R.P. 22250 Cons. RR.II. Foggia	Amco – Asset Management Company spa	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxxxx Xxxxx

Xxxxxxxx Xxxxx

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
	TRASCRIZIONE - ATTO TRA VIVI Trasferimento in adempimento di obbligo assunto in sede di separazione consensuale	Nota del 06.12.2024 R.G. n. 28799 R.P. 23150 Cons. RR.II. Foggia	Xxxxxxxx Xxxxx	Xxxxxx Xxxxxx

Dall'analisi della tabella sopra riportata relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotte inerenti l'immobile in esame, risulta che le stesse riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.



Quesito n° 1 ter

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

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni immobili facenti parte della procedura esecutiva, al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Trinitapoli (BT)

LOTTO UNICO:

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superfici e catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Trinitapoli	69	2843	7	A/7	1	6,5	194	520,33	Via Firenze n.24-26-28 Piano T-1-2

Non vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Infatti nella nota di trascrizione sono riportati i seguenti identificativi catastali soppressi a far data dal 16.10.2008:

- 1) Foglio 69, p.lla 2843, sub 1, graffata sub. 4, via Tramontano n. 41 e n. 43, piano PT, categoria A/6, classe 3, vani 2,5, R.C. € 68,43 (in precedenza foglio 69, p.lla 438, sub. 1, graffata con la



particella 439, sub. 1);

- 2) Foglio 69, p.IIa 2843, sub 2, graffata sub. 5, via Tramontano n. 43, piano P1, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, R.C. € 200,13 (in precedenza foglio 69, p.IIa 438, sub. 2, graffata con la particella 439, sub. 2);
- 3) Foglio 69, p.IIa 2843, sub 3, graffata sub. 6, via Tramontano n. 43, piano P2, categoria A/3, classe 3, vani 2,5, R.C. € 200,13 (in precedenza foglio 69, p.IIa 438, sub. 3, graffata con la particella 439, sub. 3).

Quesito n° 1 quater

alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Dalle verifiche effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n°1 quinquies

alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Alla data odierna, la proprietà dell'immobile, oggetto della procedura esecutiva, risulta la seguente:



LOTTO UNICO:

piena proprietà di un fabbricato da cielo a terra, ubicato in Trinitapoli (FG) alla via Firenze nn. 24 -26 - 28, composto da piano terra, primo e secondo, contraddistinto dal seguente identificato catastale:

- appartamento in catasto al fgl. 69 - p.IIa n. 2843 - sub 7.

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono per 1/1 di proprietà della sig.ra Xxxxxxx Xxxxx nata a xxxxxx (xxx) il xxxxxxxxxxxx, separata con provvedimento del Tribunale Ordinario di Foggia in data 09.02.2024 n. 406/2024 (allegato 2: estratto atto di matrimonio).

Quesito n° 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;

Dalla descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento si è riscontrato che l'immobile oggetto della presente Procedura Esecutiva è il seguente:

LOTTO UNICO:

Fabbricato da cielo a terra, ubicato in Trinitapoli (FG) alla via Firenze nn. 24 – 26 - 28, composto da piano terra, primo e secondo ed identificato al catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 69, mappale 2843, sub 7, classe 1, cat. A/7, rendita catastale euro 520,33. Confina con sul lato principale con via Firenze, e con tre diverse proprietà, sugli altri lati.



Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti 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;

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 3).

Quesito n°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, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;



DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO "A"

L'immobile, sito in Trinitapoli (FG) alla via Firenze nn. 24 -26 - 28, piano terra, primo e secondo, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 69, p.lla 2843, sub 7, categoria A/7 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso abitazione**, con struttura portante in muratura e solaio in latero – cemento;

➤ DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	P.T. m. 3,35
	composizione interna (piano terra)	Ingresso – scala, deposito, deposito, w.c.
per ciascun locale	superficie netta (piano terra)	
	Ingresso - scala	mq 13,40
	Deposito	mq 17,55
	Deposito	mq 30,00
	W.c.	mq 3,70
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10
	superficie lorda	Piano terra 81,06 mq
	Esposizione (piano terra)	
	Ingresso - scala	Nord - Ovest
	Deposito	Nord - Ovest
	Deposito	Nord - Ovest
	W.c.	Nord - Ovest
		altezza interna utile



	composizione interna (piano primo)	Ingresso – scala, cucina – pranzo, letto, letto, bagno, balcone.
per ciascun locale	superficie netta (piano prima)	
	Ingresso - scala	mq 8,90
	Cucina – pranzo	mq 27,60
	Letto	mq 16,00
	Letto	mq 8,95
	Bagno	mq 5,15
	Balcone	mq 8,65
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10
	superficie lorda	Piano primo 81,06 + (8,65 * 0,30) = 83,65 mq
	Esposizione (piano primo)	
	Ingresso - scala	Cieco
	Cucina – pranzo	Nord - Ovest
	Letto	Nord - Ovest
	Letto	Cieco
Bagno	Cieco	
Balcone	Nord - Ovest	
	altezza interna utile	P.2. m. 2,50
	composizione interna (piano secondo)	Scala, disimpegno deposito, ripostiglio, w.c., ripostiglio, ripostiglio, terrazzo, balcone
per ciascun locale	superficie netta (piano secondo)	
	Scala	mq 8,60
	Disimpegno	mq 8,45
	Deposito	mq 8,85
	Ripostiglio	mq 1,80
	W.c.	mq 2,80
	Ripostiglio	mq 6,50
	Ripostiglio	mq 3,80
	Terrazzo	mq 28,20
Balcone	mq 8,65	



coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale		ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10
superficie lorda	Piano secondo	52,09 + (0,30 * 8,65) + (0,30*16,35) + (0,10 * 11,85) = 60,77 mq
Esposizione (piano secondo)		
Scala		Cieco
Disimpegno		Nord - Est
Deposito		Nord - Ovest
Ripostiglio		Cieco
W.c.		Nord - Ovest
Ripostiglio		Nord - Ovest
Ripostiglio		Nord - Ovest
Terrazzo		Nord - Ovest
Balcone		Nord - Ovest

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Copertura	Piana
	manto di copertura	Terrazzo pavimentato
	Scale	c.a.
	pareti esterne dell'edificio	Intonaco
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	Infisso in alluminio + persiane
	infissi interni	Legno
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione	Ceramica
	Porta d'ingresso	Portone in alluminio
	Scale interne	c.a.
	impianto elettrico	SI
	impianto idrico	SI
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	==

Al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato. Lo stato di conservazione e manutentivo risulta buono.



Quesito n°4

alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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;

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.



Fonti informazioni

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

➤ Momento di stima: attualità (Anno 2025 – Semestre 2).

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono consultate riviste specialistiche del settore come il "Consulente Immobiliare" e siti web come "Immobiliare.it".

Al momento del sopralluogo l'appartamento è utilizzato per lo scopo per cui è statio realizzato.

In ragione dell'indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l'andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre il parametro oggettivo dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare, il valore unitario che ha poi determinato il valore totale dell'immobile.

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, delle condizioni d'uso e manutenzione, dello stato di conservazione, della tipologia costruttiva ed edilizia, dell'ubicazione ed età del fabbricato, e di tutti gli adeguamenti e correzioni del caso, si può



attribuire un valore di € 700,00/mq per la parte abitativa dell'immobile ed € 400,00/mq per la parte a piano terra adibita a deposito:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Edificio sito in Trinitapoli alla via Firenze nn. 24 - 26 - 28 (F°69 p.lla 2843 sub 7) P.T.	Mq 81,06	€/mq 400,00	€ 32.424,00
Edificio sito in Trinitapoli alla via Firenze nn. 24 - 26 - 28 (F°69 p.lla 2843 sub 7) P. 1 - 2	Mq 144,42	€/mq 700,00	101.094,00
Totale			€ 133.518,00

Quesito n°4 bis

alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69, p.lla 2843, sub.7 categoria A/7, vi è come pertinenza esclusiva di ornamento dell'unità immobiliare comunicante con i vani principali il balcone al primo piano ed il terrazzo balcone al secondo piano.



Appartamento (F.69 p.IIa 2843 sub 7 cat. A/7)	Coefficienti di omogeneizzazione utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale	Ambienti interni 1,00 balcone – fino a 25mq 0,30 balcone – eccedenza 0,10
	superficie lorda * coeff. di omogeneizzazione	
	Piano terra	81,06 mq
	Piano primo	81,06 + (8,65 * 0,30) = 83,65 mq
	Piano secondo	52,09 + (0,30 * 8,65) + (0,30*16,35) + (0,10 * 11,85) = 60,77 mq
	superficie commerciale	
Piano T – 1 - 2	mq 225,48	

Quesito n°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;

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono di proprietà della sig.ra Xxxxxxx Xxxxx nata xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxx.

Quesito n°6

all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per



ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Considerando che il bene oggetto della presente Procedura Esecutiva è rappresentato da un unico edificio, cielo – terra, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto che di seguito si va sinteticamente a descrivere.

LOTTO UNICO:

Piena proprietà di un fabbricato da cielo a terra, ubicato in Trinitapoli (FG) alla via Firenze n. 24 - 26 - 28, composto da piano terra, primo e secondo ed identificato al catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 69, mappale 2843, sub 7, classe 1, cat. A/7, rendita catastale euro 520,33.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale del bene facente parte del lotto formato al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Trinitapoli (BT)

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superfici e catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Trinitapoli	69	2843	7	A/7	1	6,5	194	520,33	Via Firenze nn.24-26-28 Piano T-1-2



Quesito n°7

all'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;

LOTTO UNICO:

Il bene oggetto della presente procedura appartiene per 1/1 al sig.ra XXXXXXX XXXXX, nata a xxxxxx (xxx) il xxxxxxxxxx (DEBITRICE). L'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Trinitapoli al foglio 69 p.Ila 2843 sub 7 è di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra XXXXXXX XXXXX a seguito di atto di compravendita in data 12.06.2007 trascritta alla Cons. RR.II. Foggia al n.ro R.P. n. 11035 e R.G. n. 16245 e successivo trasferimento in adempimento di obbligo assunto in sede di separazione consensuale trascritto alla Cons. RR.II. Foggia al n.ro R.P. n. 23150 e R.G. n. 28799. Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **Lotto UNICO** appartiene a:



1/1 XXXXXXXX XXXXX

Al momento del sopralluogo l'appartamento era utilizzabile per lo scopo per cui è stato realizzato.

Quesito n°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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Dalla documentazione in atti non risultano per l'immobile pignorato tipologie di gravanti di cui al presente quesito.

Quesito n°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;

La documentazione riporta, a carico della parte eseguita, per l'immobile, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:

- 1. Iscrizione – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**



trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 26/06/2007 al registro generale n. 16247 e registro particolare 2945 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro la signora XXXXXXX XXXXX nata a XXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX;

2. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 21/03/2019 al registro generale n. 6269 e registro particolare 4757 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro la signora XXXXXXX XXXXX nata a XXXXX (XXX) il XXXXXXXXXXXX e contro XXXXX XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXXXXX il XXXXXXXXXXXX;

3. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 01/12/2023 al registro generale n. 28016 e registro particolare 22250 a favore della AMCo – Asset Management Company spa contro la signora XXXXXXX XXXXX nata a XXXXX (BT) il XXXXXXXXXXXX e contro XXXXI XXXXXXX XXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXXXXXX).

Quesito n°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;



Dalle ricerche effettuate presso l'archivio storico del Comune di Trinitapoli, si evince che:

- il piano terra è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967;
- che per la realizzazione del primo e secondo piano il comune di Trinitapoli ha rilasciato in data 24 aprile 1979 concessione edilizia, pratica n. 16/79;
- che successivamente il comune di Trinitapoli ha rilasciato in data 19.04.1990 concessione in sanatoria n. 263 per cambio di destinazione d'uso e ampliamento del secondo piano (dichiarazione di agibilità/abitabilità rilasciata dal comune di Trinitapoli in data 10 febbraio 1993, prot. N. 510);
- che successivamente è stata presentata CILA protocollata presso il comune di Trinitapoli, il giorno 11 settembre 2024, numero pratica 64, protocollo n. 17182.

Quesito n°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;

L'unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 69 p.IIa 2843



sub 7 cat. A/7 – uso abitazione – del comune di Trinitapoli, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, non ha potuto provvedere a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, in quanto pur essendo l'immobile dotato di impianto termico non è dotato di libretto di impianto, così come previsto dalla normativa vigente.

Quesito lettera a

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 quantificarne i costi occorrenti;*

Gli immobili oggetto della procedura, risultano essere stati regolarmente accatastati. La categoria catastale è conforme con il loro utilizzo.

Quesito lettera b

- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*



Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 69 p.la 2843 sub 7, non è stata rilevata nessuna difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

Quesito lettera c

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Il solo piano terra dell'immobile è stato realizzato ante il 01.09.1967.

Quesito lettera d

d) verificare se siano realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Il fabbricato risulta essere stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione. Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al 69 p.la 2843 sub 7 non è stata rilevata nessuna difformità tra quanto in concreto è stato realizzato e quanto assentito con il titolo abilitativo.

Quesito lettera e



e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Non vi sono opere abusive.

Quesito lettera f

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°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 quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

Tipologia del bene : Immobile per civile abitazione.

Descrizione del bene : **piena proprietà** di un fabbricato da cielo a terra, ubicato in Trinitapoli (FG) alla via Firenze nn. 24 – 26 - 28, composto da piano terra, primo e secondo, contraddistinto dal seguente identificato catastale: appartamento in catasto al fgl. 69 - p.la n. 2843 - sub 7.

Ubicazione del bene: Trinitapoli (FG), via Firenze nn. 24 – 26 - 28.

Confini, estensione e dati catastali:

Piena proprietà di un fabbricato da cielo a terra, ubicato in Trinitapoli (FG) alla via Firenze nn. 24 – 26 - 28, composto da piano terra, primo e secondo ed identificato al catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 69, mappale 2843, sub 7, classe 1, cat. A/7, rendita catastale euro 520,33.



Confina con sul lato principale con via Firenze, e con tre diverse proprietà, sugli altri lati.

Attuale proprietario: Il bene oggetto della presente procedura appartiene per 1/1 al sig.ra XXXXXXXX XXXXX, nata a xxxxx (xx) il xxxxxxxxxx (DEBITRICE). L'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Trinitapoli al foglio 69 p.la 2843 sub 7 è di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra XXXXXXXX XXXXX a seguito di atto di compravendita in data 12.06.2007 trascritta alla Cons. RR.II. Foggia al n.ro R.P. n. 11035 e R.G. n. 16245 e successivo trasferimento in adempimento di obbligo assunto in sede di separazione consensuale trascritto alla Cons. RR.II. Foggia al n.ro R.P. n. 23150 e R.G. n. 28799. Quindi la proprietà del bene oggetto di pignoramento immobiliare preso in esame nel presente fascicolo ed identificato come **Lotto UNICO** appartiene a:

1/1 XXXXXXXX XXXXX

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

- 1. Iscrizione – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**
trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 26/06/2007 al registro generale n. 16247 e registro particolare 2945 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro la signora Xxxxxxx Xxxxx nata a xxxx (BT) il xxxxxxxxxx e contro contro Luizzi Xxxxxx Xxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx;
- 2. Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la



Conservatoria RR. II. di Foggia in data 21/03/2019 al registro generale n. 6269 e registro particolare 4757 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro la signora Xxxxxxx Xxxxx nata a xxxxxxx (BT) il xxxxxxxxxx e contro xxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxxxxx;

3. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Foggia in data 01/12/2023 al registro generale n. 28016 e registro particolare 22250 a favore della AMCo – Asset Management Company spa contro la signora Xxxxxxx Xxxxx nata a xxxxx (xxx) il xxxxxxxxxx e contro Luizzi Xxxxxx Xxxxxxx nato a xxxxxx il xxxxxxxxxx).

Valore del bene da porre a base d'asta: € 133.518,00.

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Estratto atto di matrimonio;
- 3) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
- 4) Documentazione ipocatastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Planimetria del bene;
- 7) Planimetria catastale;
- 8) Visura storica per immobile del 17.07.2025;
- 9) Documentazione rilasciata dal Comune di Trinitapoli;



10) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 33 pagine dattiloscritte e di 10 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 01 Ottobre 2025

Il Tecnico

Ing. Antonio VENTAROLA



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Ventarola".

