

---

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

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

## Sezione Espropriazioni Immobiliari

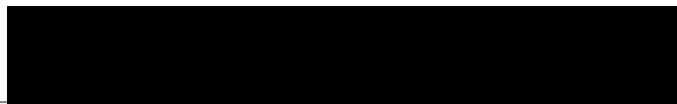
*G.Es.I.: Dott. Claudio Caruso*

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.132/2024**

promossa da

**ITACA SPV S.r.l.** e per essa, quale mandataria, **DOVALUE S.p.A.**

in danno di



## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

### PERIZIA IMMOBILIARE

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo



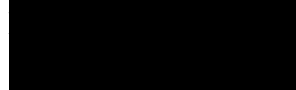
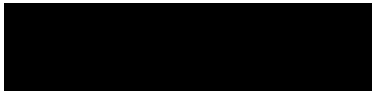
## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

### **SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

Giudice per l'Esecuzione immobiliare dott. Claudio CARUSO.

Esecuzione immobiliare R.G.E. 132/2024 promossa da ITACA SPV S.r.l. e

per essa, quale mandataria, DOVALUE S.p.A. contro



-----

-----

### **Premessa**

In data 14/07/2025 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia, dott. Claudio Caruso, nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2766, quale esperto stimatore per l'espletamento delle indagini di cui all'art. 173-bis, commi 1 e 2, delle disposizioni di attuazione del c.p.c., nell'ambito della procedura indicata in epigrafe.

Successivamente, in data 16/07/2025, il sottoscritto prestava giuramento di rito e il Giudice conferiva i relativi quesiti, assegnando il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale, con scadenza fissata al 14/10/2025.

Tale termine veniva successivamente prorogato di ulteriori 90 giorni, a seguito di regolare istanza accolta, con nuova scadenza al 12/01/2026.

Dopo un accurato esame della documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio, e verificatane la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha svolto le seguenti operazioni peritali:



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

- in data 16/07/2025 ha effettuato una ricerca relativa ai beni pignorati presso la Cancelleria del Tribunale;
- in pari data ha svolto una ricerca presso l'Archivio Notarile, finalizzata alla consultazione dell'atto di provenienza del bene pignorato;
- in pari data ha ricevuto dal Custode giudiziario nominato, avv. Antonio Fesce Junior, comunicazione della data del primo tentativo di accesso, fissato per il 31/07/2025 alle ore 17:00, al fine di effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato;
- in data 23/07/2025 ha eseguito un'indagine online presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali, acquisendo estratto di mappa, visure catastali storiche, elaborati planimetrici con relativi elenchi immobili e planimetrie catastali attuali e storiche, riferite all'immobile pignorato (All.2/3/4/5);
- in data 31/07/2025 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato unitamente al Custode giudiziario; in tale occasione non è stato possibile accedere all'immobile in quanto reso non accessibile dagli occupanti. Il Custode giudiziario ha pertanto redatto apposito verbale di sopralluogo, controfirmato dallo scrivente;
- in data 09/10/2025 ha presentato istanza di proroga di 90 giorni, regolarmente concessa dal Giudice;
- in data 28/10/2025 ha ricevuto dal Custode giudiziario comunicazione della data del nuovo tentativo di accesso, fissato per il 03/11/2025 alle ore 10:00;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

- in data 03/11/2025 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato unitamente al Custode; in tale occasione era presente il sig. Domenico Trotta, conduttore dell'immobile in forza di un contratto di locazione del 2018, non rinnovato. Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi metrici, effettuata documentazione fotografica dei luoghi e acquisita la documentazione utile ai fini della redazione della presente relazione, con contestuale redazione di apposito verbale di sopralluogo (All.10);
- in data 07/11/2025 ha trasmesso istanza formale di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, ai sensi della normativa vigente, al fine di acquisire la documentazione amministrativa e i titoli edilizi relativi al fabbricato e all'immobile pignorato (Concessioni edilizie, D.I.A., autorizzazioni edilizie, eventuali titoli in sanatoria, certificati di abitabilità/agibilità o altri titoli abilitativi) (All.8);
- in data 11/11/2025 ha ricevuto riscontro formale dall'Ufficio Tecnico Comunale di Manfredonia alla suddetta richiesta di accesso agli atti (All.9);
- in data 25/11/2025 si è recato presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manfredonia, come da intese intercorse, per l'esame della documentazione amministrativa; in tale occasione ha riscontrato una carenza documentale sia in relazione al fabbricato che all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, con riferimento al periodo in cui risultano eseguiti interventi di variante interna. In particolare, la documentazione risulta archiviata in formato cartaceo fino al mese di



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

marzo 2004 e successivamente in formato digitale a partire dal gennaio 2005, con un periodo di carenza documentale pari a circa dieci mesi;

- in data 11/12/2025 il Custode giudiziario ha richiesto allo scrivente un parere di congruità in merito al valore determinato quale indennità di occupazione dell'immobile;
- in pari data il sottoscritto ha fornito formale riscontro alla richiesta del Custode;
- in data 02/01/2026 ha svolto ulteriore indagine online presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, con riferimento all'immobile adiacente a quello pignorato, al fine di individuare i dati catastali dei confinanti;
- in data 05/01/2026 il tecnico certificatore geom. Natalino Meliota, appositamente incaricato, ha redatto e trasmesso l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) alla Regione Puglia (All.11);
- nel corso dell'intero periodo assegnato, ha svolto specifiche indagini sulla commerciabilità dell'immobile, finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data della stima.

Si dà atto che, in conformità ai principi introdotti dalla riforma Cartabia e alle disposizioni vigenti in materia di esecuzione immobiliare, durante l'intero svolgimento dell'incarico vi è stata costante e proficua collaborazione tra il Custode giudiziario nominato e il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, al fine di garantire il corretto e sollecito espletamento delle attività peritali.

Alla luce di quanto sopra, verificato lo stato dei luoghi, riesaminata la documentazione in atti e analizzati i dati e i documenti acquisiti, il sottoscritto



esperto estimatore ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, corredata dei relativi allegati.

-----  
**Risposta ai quesiti, di cui al Verbale di comparizione dell'esperto:**

**QUESITO N.1**

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

La Certificazione Notarile, rilasciata in data 17/05/2024 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, riporta le risultanze dell'avvenuto controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. e la dichiarazione circa l'esito delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In essa è riportata l'attestazione relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

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

-----  
**QUESITO N.1 bis**

*Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

*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.*

**BENE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA – STORIA CATASTALE**

Sulla base della documentazione già acquisita agli atti e delle indagini effettuate presso gli archivi catastali dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Manfredonia (FG).

Dal punto di vista catastale, il bene risulta intestato a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] proprietario per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni.

L'immobile, ad uso abitativo, è censito nel N.C.E.U. del Comune di Manfredonia al foglio 24, particella 124, subalterno 95, zona censuaria 1, sito in Via Vittorio Alfieri n. 5, piano sesto. Esso è classificato in categoria A/3, classe 5, con una consistenza di 4.5 vani. La superficie catastale complessiva è pari a 91 mq, di cui 86 mq al netto delle aree esterne. La rendita catastale ammonta a € 453,19.

Di seguito si riepilogano le principali fasi della storia catastale dell'immobile, riportandole tutte in ordine cronologico.

Dalla visura storica catastale emerge che l'unità immobiliare in oggetto trae origine, nel sistema informatizzato dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

territorio, dall'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati attivato in data 30 giugno 1987. In tale fase iniziale l'immobile risultava censito nel foglio 24, particella 126, subalterno 24, con categoria A/3, classe 2, consistenza di 4,5 vani e rendita catastale pari a lire 0,66 (valore simbolico proprio dell'impianto). L'unità era ubicata in Via Monfalcone, al piano sesto.

Successivamente, a decorrere dal 1° gennaio 1992, l'unità immobiliare è stata oggetto di una variazione del quadro tariffario, che non ha comportato modifiche all'identificazione catastale né alle caratteristiche qualitative e dimensionali del bene, ma esclusivamente un aggiornamento della rendita. In tale occasione, la rendita catastale è stata rideterminata in € 383,47, restando invariati foglio, particella, subalterno, categoria (A/3), classe (2), consistenza (4,5 vani) e indirizzo.

Un'ulteriore variazione significativa è intervenuta in data 15 novembre 2005, a seguito della pratica n. FG0205727, acquisita agli atti con protocollo n. 53104.1/2005 (VSI – RST). Tale aggiornamento ha comportato una modifica dell'identificativo catastale e del classamento: l'unità è stata censita al foglio 24, particella 126, subalterno 31, con attribuzione della classe 3 (in luogo della precedente classe 2), mantenendo la categoria A/3 e la consistenza di 4,5 vani. Contestualmente, la rendita catastale è stata elevata a € 453,19. In questa fase viene altresì aggiornato l'indirizzo, che risulta Via Vittorio Alfieri n. 5, piano sesto. Il classamento e la rendita risultano espressamente validati.

In data 14 gennaio 2008, mediante pratica n. FG0013051, registrata agli atti con protocollo n. 355.1/2008, è stata effettuata una bonifica dell'identificativo catastale per allineamento delle mappe. Tale operazione ha comportato la soppressione della particella 126 subalterno 31 e la contestuale costituzione



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

dell'attuale identificativo catastale, ossia foglio 24, particella 124, subalterno 95. L'intervento ha avuto natura esclusivamente amministrativa e cartografica, senza modifiche alle caratteristiche dell'unità immobiliare, che ha mantenuto categoria A/3, classe 3, consistenza di 4,5 vani e rendita catastale pari a € 453,19, nonché l'ubicazione in Via Vittorio Alfieri n. 5, piano sesto. Anche in questo caso, classamento e rendita risultano validati.

Infine, in data 28 agosto 2013, l'unità immobiliare è stata interessata da una variazione per inserimento dei dati di superficie catastale, senza ulteriori modifiche identificative o reddituali. A decorrere da tale data, per l'immobile censito al foglio 24, particella 124, subalterno 95, risultano riportate una superficie catastale totale di 91 mq e una superficie al netto delle aree scoperte pari a 86 mq, restando invariati categoria, classe, consistenza, rendita catastale e indirizzo.

**PROVENIENZA DEI BENI**

Per quanto attiene alla provenienza del bene, dall'esame delle risultanze ipotecarie e catastali riferite al periodo considerato, aggiornate alla data del 15/05/2024, emerge quanto segue.

Nel ventennio preso in esame, la piena proprietà dell'immobile, originariamente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al foglio 24, particella 126, subalterno 24, è pervenuta agli attuali intestatari [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2, in regime di comunione dei beni, in forza di atto di compravendita stipulato in data 29/09/2003.

Il suddetto atto è stato rogato dal Notaio Vincenzo Frattarolo, con sede in Foggia, ed è repertoriato al n. 155428. La compravendita è stata trascritta



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 01/10/2003 ai nn.

23143/17608, a favore dei suddetti acquirenti e contro [REDACTED]

a [REDACTED]

qualità di parte venditrice.

Da tale titolo deriva la legittima titolarità del diritto di proprietà in capo agli attuali intestatari per l'intero bene, nelle rispettive quote, non risultando, nel periodo considerato, ulteriori atti traslativi idonei a modificarne la provenienza.

**Provenienze precedenti**

In precedenza l'immobile ad uso abitativo è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] per acquisto fatto da [REDACTED]

[REDACTED] e con atto dell'8 ottobre 1966 stipulato

dal Notaio Matteo Gatta, registrato in Monte Sant'Angelo il 28 ottobre 1966 al numero 1627/1, trascritto a Foggia il 28 novembre 1966 ai numeri 26189/143745.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Alla data del 15 maggio 2024 si rilevano le seguenti formalità, ordinate cronologicamente dalla più risalente alla più recente:

- 29/09/2003 – Ipoteca volontaria per concessione di mutuo

Rogito Notaio Vincenzo Frattarolo (rep. n. 155429).

Iscrizione rinnovata in data 01/09/2023 ai nn. 20716/2056.

A favore: Unicredit Banca S.p.A.

[REDACTED]

Capitale: € 160.000,00 – Totale garantito: € 320.000,00 – Durata: 25 anni.

- 25/09/2007 – Pignoramento immobiliare

Verbale emesso dal Tribunale di Foggia in data 11/07/2007 (rep. n. 3385).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

Trascrizione: nn. 23502/15422.



- 02/02/2011 – Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/1973

Atto emesso da Equitalia ETR S.p.A. in data 27/01/2011 (rep. n. 1132/43).

Iscrizione: nn. 2468/452.

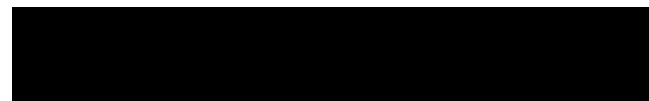


Capitale: € 23.544,73 – Totale garantito: € 47.089,46.

- 11/09/2023 – Ipoteca della riscossione

Da ruolo e avviso di addebito esecutivo emessi dall’Agenzia delle Entrate – Riscossione.

Iscrizione: nn. 21134/2104.



Capitale: € 30.010,82 – Totale garantito: € 60.021,64.

- 15/05/2024 – Pignoramento immobiliare

Verbale emesso dall’UNEP presso il Tribunale di Foggia in data 21/03/2024 (rep. n. 1776).

Trascrizione: nn. 11946/970.



-----  
**QUESITO N.1 ter**

*Proceda l’esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

*attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con quelli riportati negli atti presenti nel fascicolo.

-----

**QUESITO N.1 quater**

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

Dalla certificazione notarile agli atti del fascicolo risulta la trascrizione di un pignoramento immobiliare in data 25/09/2007 (nn. 23502/15422), emesso dal Tribunale di Foggia in data 11/07/2007 (rep. n. 3385), [REDACTED]

[REDACTED] Dalle verifiche effettuate in data 16/07/2025 presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia è emerso che tale pignoramento ha dato origine alla procedura esecutiva n. 312/2007 R.G.E., la quale risulta estinta in data 12/11/2009. Pertanto, allo stato delle verifiche effettuate, non risultano ulteriori procedure esecutive immobiliari pendenti sugli immobili oggetto della presente procedura.

-----

**QUESITO N.1 quinquies**

*Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

*convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

L'immobile pignorato risulta di piena proprietà dei due esecutati, ciascuno per la quota di 1/2. Dall'esame dell'atto di provenienza (atto di compravendita stipulato nell'anno 2003) emerge che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] entrambi esecutati e già compiutamente identificati, hanno acquistato il bene in regime di comunione legale dei beni.

Quanto sopra trova conferma anche nelle risultanze dei registri catastali, come da visura catastale allegata, che riporta l'intestazione del bene in capo ai predetti coniugi nelle medesime quote di proprietà.

-----

**QUESITO N.2**

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

L'immobile è situato nel Comune di Manfredonia, in località Monticchio, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata dalla presenza di alcune attività commerciali di vicinato. La maggior parte degli edifici del quartiere è stata realizzata nel periodo post-bellico (anni '50-'70). L'unità immobiliare si trova a breve distanza dal litorale, in un contesto urbanisticamente consolidato.

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato al sesto piano di un fabbricato ricevente accesso dal civico 5 di Via Vittorio Alfieri. Il fabbricato, dotato di ascensore, si sviluppa su più livelli: n.1 piano interrato ad uso autorimessa e n.8 piani fuori terra (piano terra + 7 piani superiori). Nella



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

stessa particella (p.lla 124) insiste un ulteriore fabbricato ricevente accesso da Via Gargano, avente caratteristiche similari a quello ove ubicato il bene staggito. La copertura dell'edificio è "a terrazzo piano" accessibile, sul quale è presente un torrino di fine corsa per l'ascensore e la relativa scala condominiale di accesso.

L'appartamento, situato al sesto piano (settimo fuori terra), è raggiungibile tramite scala o ascensore condominiale. L'unità immobiliare consiste in appartamento per civile abitazione; essa presenta le seguenti caratteristiche:

- **Accesso:** dal civico n.5 di Via Vittorio Alfieri, attraverso la scala condominiale o l'ascensore fino al pianerottolo del sesto piano, ove trovasi la porta d'ingresso sul lato sinistro.
- **Composizione interna:** ampio soggiorno con angolo cottura, due vani principali (di cui uno non aerato), disimpegno, due bagni, ripostiglio e due balconi (uno di ridotte dimensioni in affaccio a nord-ovest, l'altro più grande di forma angolare in affaccio a nord-ovest e nord-est).
- **Confini:** partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario, confina con il pianerottolo e vano scala condominiale, con l'ascensore condominiale, con affaccio su corti private di proprietà di terzi ricadenti nella stessa particella 124, con Via Torquato Tasso e con altro immobile distinto al foglio 24, particella 124, subalterno 89, salvo altri.
- **Dati catastali:** censito nel NCEU del Comune di Manfredonia, al foglio 24, particella 124, subalterno 95, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 mq (di cui 86 mq al netto delle aree scoperte), rendita catastale € 453,19.
- **Proprietà:**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

- [REDACTED] quota 1/2 in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] quota 1/2 in regime di comunione dei beni.

**L'immobile costituisce lotto unico.**

-----  
**QUESITO N.2 bis**

*Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.*

L'immobile pignorato è ben individuato negli elaborati allegati alla presente relazione, che riportano l'esatta ubicazione (inquadramento territoriale) sia su base IGM, che su base catastale e ortofoto (All.1).

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

L'estratto di mappa indica con esattezza la posizione della particella nell'agglomerato urbano (All.2).

-----  
**QUESITO N.3**

*Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

*sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazioni di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

La palazzina, ove insiste l'immobile, è stata costruita con struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento, muratura esterne con blocco di laterizio avente spessore finito di circa cm.40, opere edilizie ed impiantistiche di tipo civile.

Il fabbricato, per quanto potuto verificare, si presenta in buono stato di manutenzione e d'uso.

**L'immobile ad uso abitativo presenta le seguenti caratteristiche:**

- tramezzature interne costituite da mattoni laterizi forati dello spessore di cm.8 circa;
- impianti tecnologici sottotraccia, comprendenti impianto di illuminazione, idrico, fognante e di riscaldamento del tipo autonomo a gas, pannelli radianti in alluminio e caldaia a gas di tipo a condensazione per la produzione di acqua calda;
- pareti/tramezzature rivestite da strato di intonaco interno del tipo a gesso dello spessore di cm. 1,5, finiture di diverso tipo con pittura tradizionale lisciata in tutti gli ambienti ad eccezione dei locali servizi igienici e in zona angolo cottura ove è presente un rivestimento di tipo ceramico o similare;
- pavimenti in gres e/o ceramici in tutti gli ambienti;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

- infissi interni in legno;
- infissi esterni in pvc muniti di doppio vetro con interposta camera d'aria; tapparelle avvolgibili in materiale plastico ubicate in appositi cassonetti;
- porta caposcala blindata;
- impianto di riscaldamento/raffrescamento “supplementare” dotato di condizionatori negli ambienti principali (n.2 split a parete e n.2 motori posti sulla parete esterna di prospetto);
- impianti elettrici, idrici e fognanti direttamente collegati alle pubbliche reti.

La planimetria risultante dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti (All.6), redatti in scala opportuna, nonché le riproduzioni fotografiche (All.7) rappresentano in modo esplicito l'immobile in questione.

Le superfici e le altezze (misure dirette eseguite nel corso del sopralluogo, determinate in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI) risultano:

- mq.86,00 (superficie coperta lorda vani principali e accessori diretti);
- mq.18,00 (superficie scoperta balconi);
- m.2,90 circa (altezza interna).

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e d'uso; le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008, in quanto realizzate in epoca antecedente.

-----

**QUESITO N.4**

*Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

*quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione si è ritenuto opportuno procedere con il “metodo per confronto”, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dall'esame a campione di contratti di compravendita, dalle agenzie locali del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dal Borsino Immobiliare Nazionale e dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove ubicato l'immobile. Il “criterio di base” adottato consiste nella ricerca di un valore unitario di stima per metro quadrato di superficie, che deve tener conto, oltre che della posizione territoriale, accessibilità e destinazione d'uso, anche della consistenza e dello stato di manutenzione, nonché sui vincoli e/o sulle limitazioni operanti. Il “valore unitario”, così ricercato, deve poi essere moltiplicato per la superficie globale del singolo immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei suoi ambienti/spazi in funzione della specifica destinazione, sia coperti che aperti, al fine di pervenire al valore di



stima complessivo. Il “valore complessivo”, così determinato, deve ritenersi del tipo sintetico “a corpo” e non “a misura”.

Il sottoscritto, esperite le indagini e considerata la posizione e la destinazione urbanistica dell'area, lo stato conservativo dell'immobile e delle sue opere edili/strutturali/impiantistiche, le condizioni d'uso e manutenzione dello stesso, le eventuali servitù presenti e/o limitazioni in genere è pervenuto al seguente valore di stima “unitario” da applicare all'immobile pignorato, nello stato di legittimità.

Il valore di stima “unitario”:

- **1.400 €/mq per l'appartamento** (rif. superficie commerciale)

**LOTTO UNICO**

**(Appartamento ad uso abitazione Cat. A/3)**

**(Piena Proprietà)**

La superficie commerciale dell'immobile è raccolta nella seguente tabella (i dati inseriti rispettano i criteri di cui all'allegato n.2 del manuale della banca dati dell'OMI).

**TABELLA**

**Appartamento ad uso abitazione in Manfredonia (Foglio 24 part. 124 sub 95)**

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<b><i>Vani principali e accessori diretti</i></b>			
- <i>superficie coperta</i>	86,00	1,00	86,00
<b><i>Pertinenze di uso esclusivo</i></b>			
- <i>superficie scoperta</i>	18,00	0,30*18,00	5,40



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**  
Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

<i>(mq.18 di balconi)</i>			
<b>Superficie commerciale vendibile</b>			<b>91,40</b>

La superficie commerciale ragguagliata vendibile è pari a mq. 91,40

**VALORE DI STIMA**

1. Il valore di stima dell'appartamento (Fg 24 p.lla 124 sub.95) è così determinato:

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>mq. 91,40</i>	<i>€/mq. 1.400</i>	<i>€ 127.970,00</i>

Valore di stima (senza detrazioni e arrotondamenti): € 127.970,00.

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta al quesito n.11b (€3.000), si determina il valore di € 124.970,00 ed applicando ad esso gli opportuni arrotondamenti si raggiunge il valore di € 125.000,00.

**Valore di stima del LOTTO UNICO:**

**€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)**

-----  
**QUESITO N.4 bis**

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

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

-----  
**QUESITO N.5**



*Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*

Gli immobili pignorati sono in proprietà esclusiva dei due esecutati, in quota 1/2 ciascuno.

Si conferma il valore del bene di cui al precedente quesito n.4.

-----  
**QUESITO N.6**

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

**LOTTO UNICO**

**(Appartamento ad uso abitazione Cat. A/3)**

**(Piena Proprietà dei due esecutati, in quota 1/2 ciascuno)**

Immobile situato nel Comune di Manfredonia, in località Monticchio, ubicato al sesto piano di un fabbricato ricevente accesso dal civico 5 di Via Vittorio Alfieri.

L'appartamento, situato al sesto piano (settimo fuori terra), è raggiungibile tramite scala o ascensore condominiale. L'unità immobiliare consiste in appartamento per civile abitazione; essa presenta le seguenti caratteristiche:



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

- **Accesso:** dal civico n.5 di Via Vittorio Alfieri, attraverso la scala condominiale o l'ascensore fino al pianerottolo del sesto piano, ove trovasi la porta d'ingresso sul lato sinistro.
- **Composizione interna:** ampio soggiorno con angolo cottura, due vani principali (di cui uno non aerato), disimpegno, due bagni, ripostiglio e due balconi (uno di ridotte dimensioni in affaccio a nord-ovest, l'altro più grande di forma angolare in affaccio a nord-ovest e nord-est).
- **Confini:** partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario, confina con il pianerottolo e vano scala condominiale, con l'ascensore condominiale, con affaccio su corti private di proprietà di terzi ricadenti nella stessa particella 124, con Via Torquato Tasso e con altro immobile distinto al foglio 24, particella 124, subalterno 89, salvo altri.
- **Dati catastali:** censito nel NCEU del Comune di Manfredonia, al foglio 24, particella 124, subalterno 95, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 mq (di cui 86 mq al netto delle aree scoperte), rendita catastale € 453,19.
- **Proprietà:**
  - [REDACTED] quota 1/2 in regime di comunione dei beni;
  - [REDACTED] quota 1/2 in regime di comunione dei beni.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO:**

**€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)**

-----

**QUESITO N.7**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

*Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.*

In occasione del sopralluogo effettuato in data 03/11/2025, alla presenza del Custode nominato e del [REDACTED] occupante dell'immobile in forza di un contratto di locazione non rinnovato, sono state raccolte alcune dichiarazioni, riportate nel verbale allegato (All.10).

[REDACTED] ha dichiarato di versare regolarmente le rate condominiali e che le utenze di luce e gas sono intestate a suo nome.

Dalle informazioni fornite dal Custode risulta che l'occupante e il suo nucleo familiare usufruiscono dell'immobile in forza di un contratto di locazione scaduto il 30/09/2022, non rinnovato. Quanto riferito è stato documentato nella relazione di primo accesso, depositata telematicamente nel mese di dicembre 2025 dal nominato Custode, a seguito delle formali verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate.

-----  
**QUESITI NN.8-9**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

*Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

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

**VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

██████████ in occasione del sopralluogo del 03/11/2025, ha dichiarato di versare regolarmente le rate condominiali al condominio, precisando che non vi sono insoluti e che l'importo della singola rata mensile è pari a € 20 (All.10).

Ad ogni modo, il sottoscritto c.t.u. fa richiamo all'art. 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ. che pone a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute riferite all'anno in corso al momento dell'acquisto e anche all'anno precedente; se presenti, tali spese saranno quantificabili in via definitiva solo successivamente all'aggiudicazione del Lotto Unico.

**FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

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



-----

**QUESITO N.10**

*Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.*

Lo scrivente ctu ha effettuato la verifica tecnico-amministrativa dell'immobile oggetto di pignoramento, ubicato al civico 5 di via Vittorio Alfieri, nel Comune di Manfredonia. L'analisi ha riguardato sia il fabbricato nel suo complesso sia l'unità immobiliare specifica.

Dalle dichiarazioni riportate nell'atto di compravendita dell'immobile, stipulato in data 29 settembre 2003, risulta che il fabbricato è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Inoltre, nello stesso atto viene dichiarato che, successivamente alla costruzione, l'immobile non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni.

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti tecnico-amministrativi, finalizzata alla verifica della regolarità del fabbricato e dell'unità immobiliare, il Comune di Manfredonia non ha prodotto alcuna documentazione. In particolare, non sono stati resi disponibili né titoli edilizi relativi alla costruzione del fabbricato, né pratiche riguardanti eventuali lavori di manutenzione straordinaria o modifiche interne dell'immobile, che si presume siano avvenuti dopo l'acquisto del 2003. Si evidenzia comunque che l'unità immobiliare ha subito una variazione interna per diversa distribuzione



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

degli spazi in data 15 novembre 2005, come è possibile verificare dalla lettura della visura storica (All.3) e dalla consultazione della variazione planimetrica catastale avvenuta nel 2005 (All.4).

Per quanto riguarda i titoli abilitativi, non è stato rinvenuto alcun documento relativo alla costruzione del fabbricato, il quale, come detto, risulta iniziato prima del 1° settembre 1967 e presumibilmente ultimato nel 1966, come desumibile dalla planimetria catastale storica (allorquando l'immobile era censito con i seguenti dati: foglio 24, p.lla 126, sub 24), allegata alla presente relazione (All.5). Analogamente, non sono stati individuati titoli abilitativi relativi a lavori interni che abbiano modificato la distribuzione degli ambienti dell'immobile. La ricerca effettuata presso l'UTC di Manfredonia ha riguardato sia i registri cartacei delle Denunce di Inizio Attività dal 1997 al marzo 2004 che i registri digitali dal 1° gennaio 2005 a oggi, lasciando scoperto un intervallo di circa dieci mesi, durante il quale le modifiche interne potrebbero essere state eseguite. Sul punto lo stesso Comune ha riferito che per tale periodo (marzo 2004 – dicembre 2004) non è possibile effettuare alcun tipo di ricerca (su registri cartacei e/o digitali).

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, il fabbricato nel suo complesso può ritenersi regolare, essendo stato costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967. L'unità immobiliare, invece, non può essere considerata pienamente regolare a causa delle varianti interne, relative a manutenzione straordinaria e diversa distribuzione degli ambienti, non poste in visione al sottoscritto dal Comune e probabilmente mai denunciate al Comune. Il confronto tra la planimetria catastale storica (All.5) e la planimetria aggiornata dallo scrivente



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

rappresentante lo stato attuale dell'immobile (All.6) evidenzia le difformità riscontrate. Tali variazioni, tuttavia, essendo limitate alla distribuzione interna degli spazi, risultano sanabili e non pregiudicano la consistenza complessiva dell'immobile.

In conclusione, la verifica tecnica ha evidenziato che il fabbricato è regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, mentre l'unità immobiliare presenta difformità interne sanabili. La documentazione fornita dal Comune non consente di accertare con certezza la regolarità tecnico-amministrativa di eventuali interventi successivi alla costruzione, sebbene le variazioni riscontrate siano limitate e tecnicamente risolvibili.

Nei successivi quesiti si affronterà la quantificazione dei costi per la sanatoria di detti interventi edilizi.

-----

**QUESITO N.11**

*Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

Durante il sopralluogo, non sono stati forniti al sottoscritto gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) eventualmente redatti. Lo scrivente ha potuto riscontrare, nell'immobile ad uso abitativo, la presenza dei seguenti impianti:

- Impianto di riscaldamento per la climatizzazione invernale, dotato di caldaia a condensazione e radiatori in alluminio nei diversi ambienti;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

- Impianto di condizionamento per la climatizzazione estiva, composto da più unità esterne (inverter) e split (a parete), ubicati in diversi ambienti.

La documentazione fornita dal proprietario in merito all'impianto di riscaldamento è risultata sufficiente per consentire la redazione dell'APE, secondo la normativa vigente. È stato infatti esibito il libretto di impianto, sul quale è indicato un valido codice dell'impianto termico.

Considerato che l'impianto risulta conforme alla normativa, lo scrivente ha richiesto l'intervento di un tecnico certificatore, Geom. Natalino Meliota, che ha proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, classificando l'immobile in **classe energetica F** (All.11).

-----

**QUESITO N.11 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 quantificare i costi occorrenti.*

L'immobile risulta regolarmente accatastato. Per gli aggiornamenti necessari da effettuarsi, in relazione alle difformità riscontrate, si rimanda al successivo quesito n.11b.

-----

**QUESITO N.11 b**

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

*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*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

*corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.*

Dalle indagini catastali effettuate sull'immobile ad uso abitativo in oggetto è emerso che la planimetria catastale attualmente agli atti (All.4), sotto il profilo della distribuzione planimetrica, risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo (All.6); permane tuttavia un'anomalia relativa all'altezza interna, indicata in planimetria (catastale) pari a m 2,70 anziché m 2,90, valore corretto.

La suddetta planimetria catastale (All.4) risulta essere stata presentata all'Ufficio Erariale in assenza della preventiva presentazione di un idoneo atto amministrativo presso il Comune, necessario ai fini della legittimazione delle opere, con specifico riferimento alla diversa distribuzione degli spazi interni. Non è stata infatti reperita alcuna documentazione attestante la presentazione di una Denuncia di Inizio Attività o di altro titolo abilitativo, configurando pertanto una non conformità di tipo edilizio-urbanistico. In ragione sia dell'assenza di atti amministrativi sia della lieve inesattezza relativa all'altezza interna riportata in planimetria, si rende conseguentemente necessario procedere alla presentazione di una nuova planimetria catastale, subordinatamente all'ottenimento del relativo titolo tecnico-amministrativo presso il Comune.

Le difformità riscontrate risultano comunque sanabili.

Le attività tecniche necessarie alla regolarizzazione delle opere ritenute sanabili sono le seguenti:



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

1. predisposizione degli atti tecnico-amministrativi finalizzati all'ottenimento del titolo abilitativo in sanatoria presso il Comune di Manfredonia;
2. predisposizione e presentazione degli atti tecnico-amministrativi per l'aggiornamento degli atti catastali (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

I costi stimati per le attività di cui al punto 1 (redazione del progetto, presentazione dell'istanza di sanatoria, pagamento delle oblazioni e dei diritti di segreteria, onorari tecnici, oltre IVA e cassa previdenziale) ammontano a circa € 2.500,00.

I costi stimati per le attività di cui al punto 2 (redazione e deposito dell'elaborato DOCFA, onorari tecnici, oltre IVA e cassa previdenziale) ammontano a circa € 500,00.

Il costo complessivo previsto per la regolarizzazione delle difformità è pertanto pari a circa **€ 3.000,00**, importo già detratto dal valore dell'immobile in risposta al quesito n. 4.

-----  
**QUESITO N.11 c**

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

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

L'edificio, ove ubicato l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito precedentemente al 01/09/1967, come già ampiamente espresso in risposta al quesito n.10.

-----  
**QUESITO N.11 d**

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

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

Si rimanda a quanto riportato in risposta ai quesiti precedenti (nn.10 e succ.).

-----  
**QUESITO N.11 e**

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

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

Sono state riscontrate opere abusive nell'immobile in questione (vedasi riscontro ai quesiti nn.10 e succ.).



Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, si rendono necessarie le attività tecnico-amministrative descritte in risposta al quesito n.11b.

-----  
**QUESITO N.11 f**

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

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

*Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

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

Si rimanda a quanto già esposto in risposta al quesito precedente n.10.

-----  
**QUESITO N.12**

*Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione*



*in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro Istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

Non ricorrono le condizioni di cui al presente quesito.

-----  
**SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

**LOTTO UNICO**

*(Appartamento ad uso abitazione Cat. A/3)*

*(Piena Proprietà dei due esecutati, in quota 1/2 ciascuno)*

➤ Immobile situato nel Comune di Manfredonia, in località Monticchio, ubicato al sesto piano di un fabbricato ricevente accesso dal civico 5 di Via Vittorio Alfieri.

L'appartamento, situato al sesto piano (settimo fuori terra), è raggiungibile tramite scala o ascensore condominiale. L'unità immobiliare consiste in appartamento per civile abitazione; essa presenta le seguenti caratteristiche:

- **Accesso:** dal civico n.5 di Via Vittorio Alfieri, attraverso la scala condominiale o l'ascensore fino al pianerottolo del sesto piano, ove trovasi la porta d'ingresso sul lato sinistro.
- **Composizione interna:** ampio soggiorno con angolo cottura, due vani principali (di cui uno non aerato), disimpegno, due bagni, ripostiglio e due



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.132/2024

balconi (uno di ridotte dimensioni in affaccio a nord-ovest, l'altro più grande di forma angolare in affaccio a nord-ovest e nord-est).

- **Confini:** partendo da sud-ovest e procedendo in senso orario, confina con il pianerottolo e vano scala condominiale, con l'ascensore condominiale, con affaccio su corti private di proprietà di terzi ricadenti nella stessa particella 124, con Via Torquato Tasso e con altro immobile distinto al foglio 24, particella 124, subalterno 89, salvo altri.
- **Dati catastali:** censito nel NCEU del Comune di Manfredonia, al foglio 24, particella 124, subalterno 95, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 91 mq (di cui 86 mq al netto delle aree scoperte), rendita catastale € 453,19.
- **Proprietà:**
  - [REDACTED] quota 1/2 in regime di comunione dei beni;
  - [REDACTED] quota 1/2 in regime di comunione dei beni.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO:**

**€ 125.000,00 (euro centoventicinquemila/00)**

- **Atto di provenienza** (rif. quesito n.1bis).
- **Iscrizioni e trascrizioni** (rif. quesito n.1bis).
- **Immobile occupato con contratto di locazione non rinnovato.**
- **Regolarità urbanistica/edilizia del fabbricato** (rif. quesito n.10).
- **A.P.E.** (rif. quesito n.11).
- **Non conformità catastale ed edilizia dell'immobile** (rif. quesito n.11b).
- **Abitabilità e/o agibilità del fabbricato** (rif. quesito n.10).



-----

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.34 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

-----

**Allegati:**

- All.1 Inquadramento territoriale
- All.2 Estratto di mappa catastale
- All.3 Visura catastale storica
- All.4 Planimetria catastale
- All.5 Planimetria catastale storica (F.24 p.lla 126 sub 24)
- All.6 Planimetria stato dei luoghi
- All.7 Documentazione fotografica
- All.8 Istanza accesso atti - Comune di Manfredonia
- All.9 Riscontro Comune di Manfredonia su accesso agli atti
- All.10 Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali
- All.11 APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Foggia, 07/01/2026

Il C.T.U.  
ing. Lucio Surgo

