

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

INTESA SANPAOLO S.P.A.
Avv. di Biase Antonio

contro

████████████████████

N. 397/2023 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott.ssa PATTI Valentina

Custode Giudiziario Avv. Straface Barbara

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, maggio 2025

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.mail: b.pertosa@gmail.com pec: biagiociro.pertosa@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare N.

397/2023 Reg. G. Es. promossa da:

INTESA SANPAOLO S.P.A. con domicilio presso Avv. di Biase Antonio, con studio in Foggia alla Via Giacomo Matteotti, 4.

contro

██████████ nato a Lucera (FG) il 1 ██████████ (██████████
██████████) rappresentato e difeso dall'avvocato Abate Iolanda Immacolata, con studio in Foggia alla Via Isonzo, 33,
e ██████████ nata a Foggia il 2 ██████████ (██████████),

Custode Giudiziario: Avv. Straface Barbara

PEC: straface.barbara@avvocatifoggia.legalmail.it

G. E. PATTI VALENTINA

-----oo0oo-----

PREMESSE

Il sottoscritto arch. Biagio Ciro PERTOSA, residente in San Paolo di Civitate in Via Vittorio Emanuele n. 38, iscritto all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe. Lo stesso ha prestato giuramento telematico in data 18/02/2025, ed il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni dal 21/02/2025 (scadenza il 22/05/2025) per il deposito dell'elaborato peritale.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

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



- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 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 di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
- 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 sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le



- eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 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) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 - 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando 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 condominiale⁴, 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'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°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;
- 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;
- 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 ad essi sovraordinati e dei 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;

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo (All. A – Verbale di sopralluogo) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
 - l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera;
 - le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
- il sottoscritto redigeva la presente relazione.

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si è svolto regolarmente in data 17/03/2025 con la completa collaborazione della parte eseguita. (All. A – Verbale di sopralluogo)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

proprietà per quote ideali pari a 1/2 ciascuno dei signori, [REDACTED]
nato a Lucera (FG) il 1 [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED] ([REDACTED]) e precisamente



in abitato di Lucera, posto al secondo piano in Via Paolo Colasanto n. 64, in catasto al **foglio 29, p.IIa 2732 sub. 4**, categoria A/3, classe 2, vani 4, sup. cat. totale 85 mq.

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative degli immobili nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 17/11/2023 ai nn. 10804/9153.

- Gli immobili appartengono a [REDACTED] nato a Lucera (FG) il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno, per essere ad essi pervenuti con atto di **compravendita** rogato dal Notaio Fontana Mikela il 2 [REDACTED], rep. 1 [REDACTED], trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 1 [REDACTED]7 ai nn. [REDACTED] dai signori [REDACTED] nata a Lucera (FG) il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a Lucera (FG) il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a Lucera (FG) il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nato a Capurso (BA) il 1 [REDACTED]
- Ai signori [REDACTED] come sopra generalizzati pervenire in virtù dei seguenti titoli: per una metà al signor [REDACTED] con atto di **compravendita** rogato dal Notaio Grasso Vincenzo di Lucera il [REDACTED], rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; per l'altra metà allo stesso [REDACTED]



e figli [REDACTED]
giusta **successione legittima** di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Pietramontecorvino il [REDACTED], rispettivamente loro moglie e madre, apertasi in Lucera il [REDACTED], presentata presso l'Ufficio del Registro di Lucera il [REDACTED] [REDACTED], trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il [REDACTED].

▪ Alla defunta quanto dichiarato in successione, era pervenuto con atto di **compravendita** rogato dal Notaio Grasso Vincenzo di Lucera il [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il [REDACTED].

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Risposta al quesito n. 1 quinquies

[REDACTED] nato a Lucera (FG) il 1 [REDACTED] ha contratto matrimonio il [REDACTED] con [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED], sull'estratto dell'atto di matrimonio sono riportate le seguenti ANNOTAZIONI: nessuna.

(All. B – Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Appartamento al piano secondo, avente ingresso dal portone comune di Via Paolo Colasanto n. 64 e dalla porta che trovasi sul relativo pianerottolo, composto da 3 vani ed accessori, compresi accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive, diritti, ragioni ed azioni inerenti, ivi compresi i proporzionali diritti su tutte le quote condominiali dell'intera costruzione di cui fa parte nonché con la proprietà in ragione della metà della terrazza sovrastante l'ultimo piano e la proprietà assoluta di un piccolo ripostiglio ubicato sotto la prima rampa della scalinata. Come



riportato all'art. 2 dell'atto di compravendita (All. O), ma non censito in catasto. (All. H – Rilievo fotografico).

L'immobile confina con vano scala, con Via Paolo Colasanto e con Via Pasquale Follieri.

In catasto al foglio 29 particella 2732 sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita euro 309,87 - Via Paolo Colasanto n. 68, piano secondo.

Intestati: ██████████ nato a Lucera (FG) il ██████████
██████████ proprietà 1/2;

██████████ nata a Foggia il ██████████
proprietà 1/2;

(All. C. – Visure catastali storiche; All. D. – Planimetrie catastali; All. E. – Elaborato Planimetrico)

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione gli stralci di mappa catastale del Comune di Lucera; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale della **p.IIa 2732 del foglio 29**, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

Appartamento in zona anfiteatro, precisamente in Via Colasanto angolo Via Follieri, zona ben servita da attività commerciali, supermercati, trasporti pubblici, scuole e a pochi metri dal centro storico. Il fabbricato costruito a metà degli anni '60, presenta un piano seminterrato e tre piani superiori, senza ascensore. La struttura portante è costituita da muratura, solai in latero-cemento e copertura piana. La palazzina presenta una facciata rivestita in mattoni e l'altra intonacata e pitturata.



Le finiture esterne si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento, posto al secondo piano, ha una superficie lorda di 82,80 mq. circa oltre a mq. 4,15 circa di balconi, con un'altezza utile interna di 2,88 mt.; presenta una doppia esposizione e tutti i vani risultano areati ed illuminati direttamente da finestre o porte-finestre.

L'immobile è composto da ingresso su disimpegno, ampio soggiorno con angolo cottura, servito da balcone. La zona notte si compone di una camera da letto anche questa con balcone, una cameretta e un bagno con doccia. Nella camera da letto è stato realizzato un ripostiglio.

Come da titolo di provenienza, completano la proprietà un piccolo ripostiglio ubicato sotto la prima rampa della scalinata condominiale e la quota di 1/2 del sovrastante terrazzo.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in ceramica, pareti intonacate a civile e pitturate; i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni con doppio vetro, dotati di persiane.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico-fognante, di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano, con i relativi elementi radianti e impianto di raffrescamento composto da due split.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

(All. H – Rilievo Fotografico; All. I – Rilievo Planimetrico)

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.



Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a €.750,00/mq per l'abitazione** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

Abitazione sub. 14

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorde</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. raggugiata</u>
2°P	Abitazione	mq. 82,80	100%	mq. 82,80
	balconi	mq. 4,15	30%	mq. 1,25
Totale superficie raggugiata				mq. 84,05

Coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo:

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Balconi, terrazzi e similari:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori va computata nella misura del 30%, fino a 25 mq.

Superficie commerciale raggugiata (vendibile):

mq. 84,05 arrotondati a mq. 84,00.

Valore di mercato degli immobili =



Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 84,00 x 750,00 €/mq.= **€. 63.000,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 63.000,00 x 10% =	€. 6.300,00
per regolarizzazione edilizia	€. 1.500,00
per regolarizzazione catastale	<u>€. 1.200,00</u>
sommano	€. 9.000,00

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 63.000,00 - €. 9.000,00 = €. 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00)

Risposta al quesito n. 6

Si individua un unico lotto da porre in vendita.

LOTTO UNICO

Appartamento posto al secondo piano con accesso comune da Via Paolo Colasanto n. 64, composto da tre vani ed accessori.

Ubicazione: Comune di Lucera (FG), Via Paolo Colasanto n. 64.

Consistenza: L'abitazione ha una consistenza catastale di 4 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 82,80 circa, oltre una superficie lorda di mq. 4,15 di balconi.

Confini: L'immobile confina con vano scala, con Via Paolo Colasanto e con Via Pasquale Follieri, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) al foglio 29 particella 2732 sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita euro 309,87 - Via Paolo Colasanto n. 68, piano secondo.



Intestati: [REDACTED] nato a Lucera (FG) il [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/2;

[REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED]

proprietà 1/2;

Prezzo base: €. 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00)

Risposta al quesito n. 7

L'immobile risulta occupato da terzi, in sede di sopralluogo il locatario forniva copia del contratto di locazione stipulato con il debitore e registrato il [REDACTED] al numero [REDACTED] per la durata di 3 anni dal 01/04/2022 al 31/03/2025 con proroga di diritto di due anni senza necessaria disdetta. Canone di locazione convenuto in Euro 4.200,00 annui da corrispondere in 12 rate mensili di Euro 350,00. (All. P – Contratto di locazione).

Si precisa che il pignoramento è stato trascritto in data 17/11/2023.

Per la determinazione del canone di locazione si è eseguito un lavoro di ricerca e comparazione di dati, considerando l'intero Comune di Lucera e acquisendo dati e valori con la collaborazione di operatori del settore. Dalle ricerche eseguite si ritiene congruo assumere un valore di locazione mensile pari a **€. 3,50 al mq.**, da cui: $\text{mq. } 84,00 \times \text{€. } 3,50/\text{mq.} = \text{€. } 294,00$ canone mensile

$$\text{€. } 294,00 \times 12 = \text{€. } 3.528,00 \text{ canone annuo}$$

Pertanto, il canone pattuito pari a Euro 4.200,00 annui risulta superiore a quello medio.

Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Contratto di locazione registrato il [REDACTED] al numero [REDACTED], per la durata di 3 anni dal 01/04/2022 al 31/03/2025 con proroga di diritto di due anni senza



necessaria disdetta. Canone di locazione convenuto in euro 4.200,00 annui da corrispondere in 12 rate mensili di euro 350,00. (All. P – Contratto di locazione).

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Fontana Mikela il [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] in favore di BANCO DI NAPOLI SPA con sede in Napoli c.f. 04485191219 e contro [REDACTED] nato a Lucera (FG) il [REDACTED] nata a Foggia il 2 [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, per la complessiva somma di Euro 170.000,00 (capitale di Euro 85.000,00);

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 0 [REDACTED] ai nn. [REDACTED] in favore di BANCA IFIS SPA con sede in Mestre (VE) c.f. 02505630109 e contro [REDACTED] nato a Lucera (FG) il [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà, per la complessiva somma di Euro 60.515,20 (capitale di Euro 58.000,70);

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] in favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino c.f. 00799960158 e contro [REDACTED] nato a Lucera (FG) il 1 [REDACTED] [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED], per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno.

Risposta al quesito n. 10



Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera risulta che il fabbricato in Via Paolo Colasanto angolo Via Pasquale Follieri è stato autorizzato con Licenza Edilizia N. 1413 del 14/05/1964. Il Comune ha rilasciato la licenza di abitabilità in data 03/09/1966. (All. M. – Documentazione tecnica amministrativa)

Dal confronto delle planimetrie catastali e di progetto con i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento della zona d'ingresso e per la realizzazione di un ripostiglio nella camera da letto.

L'abuso è sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per la quale si stima un importo complessivo di circa €. 1.500,00 per spese tecniche ed oneri concessori.

L'immobile risulta accatastato e dal confronto delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito, l'abitazione risulta difforme dalla planimetria catastale poiché è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per l'aggiornamento degli atti catastali relativi alla diversa distribuzione interna dell'abitazione e del piccolo ripostiglio sottoscala si stima un importo di circa €. 1.200,00.

Risposta al quesito n. 11

L'esecutato ha fornito copia dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito.

Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

L'esecutato, come disposto dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199, può formulare apposita istanza all'ARCA CAPITANATA (Istituto Autonomo Case Popolari di Foggia), prima che sia disposta la vendita dell'immobile pignorato,



per la cessione in proprietà dell'immobile pignorato all'ARCA CAPITANATA e la conduzione dello stesso da parte dell'esecutato con un canone sostenibile.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento.
Descrizione sommaria	Immobile facente parte di un piccolo fabbricato in zona anfiteatro di Lucera. Appartamento al piano secondo, composto di 3 vani ed accessori.
Comune di ubicazione	Comune di Lucera (FG).
Indirizzo	Via Paolo Colasanto n. 64.
Confini	L'immobile confina con vano scala, con Via Paolo Colasanto e con Via Pasquale Follieri.
Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 4 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 82,80 circa, oltre a mq. 4,15 circa di balconi.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lucera (FG) al foglio 29 particella 2732 sub 4, categoria A/3, classe 2, vani 4, rendita euro 309,87 - Via Paolo Colasanto n. 68, piano secondo. Intestati: ██████████ nato a Lucera (FG) il ██████████) proprietà 1/2; ██████████ nata a Foggia il ██████████ ██████████ proprietà 1/2;
Attuali proprietari	██████████ nata a Foggia il ██████████ proprietà 1/2; ██████████ ██████████ nato a Lucera (FG) il 1 ██████████ proprietà 1/2.
Titolo di provenienza	L'immobile è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Fontana Mikela il ██████████ ██████████ trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il ██████████.



Stato di comproprietà	<p>██████████ nata a Foggia il ██████████ proprietà 1/2;</p> <p>██████████ ██████████ nato a Lucera (FG) il ██████████ proprietà 1/2.</p>
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Fontana Mikela il ██████████, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il ██████████ in favore di BANCO DI NAPOLI SPA con sede in Napoli c.f. 04485191219;</p> <p>Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il ██████████, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il ██████████ in favore di BANCA IFIS SPA con sede in Mestre (VE) c.f. 02505630109;</p> <p>Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il ██████████ in favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A. con sede in Torino c.f. 00799960158.</p>
Stato di occupazione	Immobile locato con contratto di locazione registrato il ██████████ al numero ██████████ per la durata di 3 anni dal 01/04/2022 al 31/03/2025 con proroga di diritto di due anni senza necessaria disdetta.
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile non conforme al progetto autorizzato. Licenza Edilizia N. 1413 del 14/05/1964.
Conformità catastale	Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto.
Abitabilità	Il Comune di Lucera ha rilasciato la licenza di abitabilità in data 03/09/1966.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. €. 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00) per la quota di 1/1.



Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 20 pagine e n. 14 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbali di sopralluogo;
- Allegato B: Estratto dell'atto di matrimonio;
- Allegato C: Visura catastale storica;
- Allegato D: Planimetria catastale;
- Allegato E: Elaborato planimetrico;
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n.17 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato L: Quotazioni immobiliari;
- Allegato M: Documentazione tecnica amministrativa;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica;
- Allegato O: Atto di compravendita;
- Allegato P: Contratto di locazione.

Con osservanza.

Foggia, maggio 2025

Il C.T.U.

Arch. Biagio Ciro Pertosa

