



Ing. Nicola Mignozzi

SERVIZI INTEGRATI DI INGEGNERIA

via L. Orlando n.24/a, 71010 Lesina - Foggia

Email: info@ingegneriamignozzi.it

PEC: nicola.mignozzi@ingpec.eu

Web: www.ingegneriamignozzi.it +39 08 82 219 355 +39 339 4481388

Architettura - Ingegneria - Ispezioni ISO 9001_ISO 45001_ISO 14001_ISO 27001 - Formazione - Ingegneria Forense

TRIBUNALE DI FOGGIA

III^a SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI CTU

per la procedura esecutiva immobiliare promossa da

ITACA SPV S.r.l.

contro

Giudice: **Dott.ssa CORVINO Carmen Anna Lidia**

Procedimento esecutivo immobiliare: n. 199 del R.G. Es. delle esecuzioni 2024

Data giuramento dell'esperto: 3 dicembre '25

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Nicola Mignozzi**



1. INCARICO

Il sottoscritto Ingegnere Nicola Mignozzi, nato a Nürtingen (Germania) il giorno 28 agosto 1968 ed esercente la libera professione di ingegnere, con studio professionale in Lesina alla via Leonardo Orlando n.24/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.1987, veniva nominato, giusto decreto emesso dal G.E. in data 30.07.2025, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n. 199/2024 promossa da:

ITACA SPV S.r.l.

contro

e riceveva incarico di redigere la presente consulenza tecnica al fine di rispondere ai seguenti quesiti, l'esperto proceda:

- 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 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 contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G. E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.



- 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 riportano 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'immobile²;
- 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'esperto l'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 del 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 interne ed esterne, lo stato di manutenzione e

² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.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 beni³ in base al 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;

³ L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico – comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita d una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimenti del Giudice dell'esecuzione.



- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'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 reale 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;

⁴ Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.



- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'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 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 staggitto, 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 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 della relativa sanzione 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 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 ha l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case



Popolari della Provincia di Foggia, ovvero altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di intero); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato d occupazione; la regolarità edilizio – urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine **di giorni 90** per cui il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art.624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.



Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi⁵.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

⁵All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.



In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.

2. SOPRALLUOGHI E ACCESSI

In data 22 gennaio 2026, alle ore 11:30, il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Mignozzi, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) con incarico di stima nell'ambito della procedura in epigrafe, si è recato presso gli immobili oggetto di pignoramento siti in Orta Nova (FG), per l'esecuzione del sopralluogo peritale.

Erano presenti:

- Il Custode Giudiziario, Avv. Matteo Merlicco;
- _____, compagno del debitore esecutato,
- Il sottoscritto, Dott. Ing. Nicola Mignozzi, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU)

Il sopralluogo ha riguardato i seguenti beni immobili:

1. **Abitazione di tipo economico** situata in Orta Nova (FG), in via Salvo D'Acquisto n. 1 scala B interno 8 piano 3, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 718, subalterno 15.
2. **Box auto** in Orta Nova (FG), in via Giovanni Guareschi n. 1 interno 11 piano S1 censito nel Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 718 subalterno 27.

Condizioni degli immobili:

1. **Abitazione di tipo economico**

L'accesso all'immobile è stato regolarmente effettuato e l'unità immobiliare, nel suo complesso, si presenta in buone condizioni manutentive, senza evidenti e diffusi fenomeni di degrado tali da comprometterne la funzionalità o l'ordinario utilizzo. Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici finalizzati alla documentazione dello stato dei luoghi alla data dell'ispezione.

Si rileva tuttavia che il soffitto presenta localizzati segni di degrado, costituiti da aloni, alterazioni della tinteggiatura e lievi distacchi superficiali della pittura, compatibili con pregressi fenomeni di infiltrazione d'acqua. Tali evidenze, allo stato del sopralluogo, non risultano accompagnate da fenomeni attivi chiaramente riscontrabili, ma denotano che in passato si sono verificate criticità verosimilmente riconducibili a infiltrazioni provenienti dal lastrico solare.



Sono inoltre presenti tracce riconducibili a fenomeni di condensa superficiale, presumibilmente correlate a carenze di ventilazione dei locali e/o alla presenza di ponti termici.

2. **Box auto**

L'accesso al box auto è avvenuto regolarmente.

Il locale, posto al piano seminterrato, con accesso da corsia di manovra e rampa che esce su via Salvo D'Acquisto si presenta in discrete condizioni di manutenzione generale, coerenti con la destinazione d'uso a rimessa e deposito.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; si evidenziano segni di ordinario utilizzo, lievi abrasioni e piccole irregolarità superficiali, maggiormente concentrate nella parte bassa delle murature. La pavimentazione appare in materiale ceramico (o simile), in condizioni complessivamente sufficienti, con presenza di macchie e segni dovuti al transito e alla sosta di veicoli.

Nel complesso, lo stato conservativo risulta compatibile con l'epoca di realizzazione e con l'uso ordinario del bene, non emergendo criticità strutturali evidenti alla sola ispezione visiva. Sono necessari interventi di manutenzione, sebbene l'utilizzo dell'immobile non risulti al momento compromesso. Durante il sopralluogo sono stati eseguiti rilievi metrici e fotografici per documentare lo stato dell'immobile.

Conclusioni:

Il sopralluogo si è svolto senza particolari impedimenti. Le condizioni degli immobili sono state valutate e documentate, con i rilievi necessari per completare la relazione tecnica.

Si riporta in allegato A il verbale di sopralluogo e la documentazione fotografica relativa al sopralluogo effettuato (ALL.1).



3. RISPOSTA AI QUESITI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base degli accertamenti documentali e dei riscontri direttamente compiuti ad espletamento dell'incarico, si relaziona quanto di seguito.

QUESITO N.1

Proceda 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;

Il sottoscritto ha esaminato gli atti presenti nel fascicolo e ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., in particolare ha verificato la presenza, in sostituzione di tali documenti, di certificazione notarile a firma del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

QUESITO N.1 - bis

proceda 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;

Nel ventennio anteriore al pignoramento, a partire dal 5 luglio 2024, i beni immobili in oggetto hanno avuto le seguenti vicende traslative:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Menichella Paolo, Notaio in San Severo, del 29/09/2017 rep. 93/75, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 04/10/2017 al n. 15125 di formalità; Favore:

nata a _____ il _____ - per la piena proprietà; Contro:

nata a _____ il _____ per la piena proprietà;



- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Simonetti Paolo, Notaio in Cerignola, del 04/12/2008 rep. 7889/5793, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 05/12/2008 al n. 20285 di formalità; Favore:

nata a () il , per la piena proprietà; Contro:
nato a () il e nata a () il
, per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni;

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pascucci Fabrizio, Notaio in Orta Nova, del 08/07/2004 rep. 3462/1666, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 14/07/2004 al n. 13466 di formalità; Favore:

nato a il e nata a il
, per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni; Contro: nato a () il e nata a
(, il , per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni;

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pascucci Fabrizio, Notaio in Orta Nova, del 05/02/2002 rep. 345, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 06/02/2002 al n. 1991 di formalità; Favore: nato a

() il e nata a () il , per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni; Contro:
nata a () il e nato a () il
, per 1/2 della piena proprietà ciascuno coniugi in regime di comunione legale dei beni.



QUESITO N.1 - ter

proceda 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 riportano 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'immobile²;

Dalla disamina del fascicolo di espropriazione immobiliare, si è potuto verificare la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUESITO N.1 -qua ter

proceda 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;

Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili, come risulta dall'ispezione telematica effettuata dal sottoscritto CTU (allegato n.2).

QUESITO N.1 –quinquies

proceda alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'esperto l'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;

Lo scrivente ha proceduto alla verifica dello stato civile della sig.ra _____, nata a _____, il _____.

Dalla documentazione acquisita, ed in particolare dal certificato di stato libero rilasciato dal competente Ufficio dello Stato Civile, risulta che la predetta non è coniugata.

Pertanto, non sussiste alcun regime patrimoniale coniugale né risultano convenzioni patrimoniali da esaminare o annotazioni a margine di atti di matrimonio.

Si allega certificato di stato libero (allegato 3).



QUESITO N.2

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

I beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono nella piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale, sito nel Comune di Orta Nova (FG), alla via Salvo D'Acquisto n. 1.

QUESITO N.2 - bis

Proceda alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del 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;

Si riporta in allegato A l'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione di ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, ottenute mediante lo Sportello Telematico della Provincia di Foggia (All.4).

1) Appartamento per civile abitazione

Tipologia:

Unità immobiliare ad uso abitazione di tipo economico.

Ubicazione:

Comune di Orta Nova (FG), Via Salvo D'Acquisto n. 1, piano terzo, scala "B", interno n. 8.

Accessi:

L'accesso avviene dall'androne condominiale con ingresso da Via Salvo D'Acquisto n. 1, scala B. Giunti al terzo piano, l'unità è ubicata a sinistra salendo sul pianerottolo di arrivo.

Descrizione e consistenza:

L'appartamento è composto da tre vani ed accessori, distribuiti secondo la planimetria catastale in atti (zona giorno, camere, cucina, servizio igienico e disimpegno).

Altezza interna rilevata in planimetria: m 3,00.

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG)
- Foglio 22
- Particella 718
- Subalterno 15
- Categoria A/3
- Classe 3



- Vani 5
- Zona censuaria 1
- Superficie catastale: mq 106
- Rendita catastale: € 361,52

Confini:

L'unità immobiliare confina:

- con pianerottolo e vano scala;
- con appartamento interno 7 della scala "A";
- con verde condominiale;
- salvo altri e più precisi confini come in fatto.

Pertinenze

e

accessori:

Non risultano pertinenze esclusive annesse all'unità, fatta salva la quota proporzionale sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 c.c.

2) Box auto pertinenziale

Tipologia:

Autorimessa (box auto) al piano seminterrato.

Ubicazione:

Comune di Orta Nova (FG), Via Salvo D'Acquisto n. 3, piano seminterrato, interno n. 11.

Accesso:

L'accesso carrabile avviene mediante rampa comune con ingresso da Via Salvo D'Acquisto n. 3, immettendosi nell'area di manovra condominiale.

Descrizione e consistenza:

Box auto singolo con consistenza catastale pari a mq 21.

Altezza interna indicata in planimetria: m 3,00.

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG)
- Foglio 22
- Particella 718
- Subalterno 27
- Categoria C/6
- Classe 2
- Zona censuaria 1
- Superficie catastale: mq 21
- Rendita catastale: € 46,09



Confini:

Il box confina:

- con area di manovra comune;
- con verde condominiale;
- con box auto interni nn. 9 e 13;
- salvo altri e più precisi confini come in fatto.

QUESITO N.3

Proceda 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 interne ed esterne, 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;

Come già indicato nei paragrafi precedenti, i beni oggetto della presente procedura esecutiva consistono nella piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito nel Comune di Orta Nova (FG), con accesso ai piani superiori da Via Salvo D'Acquisto n. 1, scala "B".

3.1. Unità abitativa**Struttura e tipologia edilizia**

Il fabbricato è inserito in un complesso edilizio a destinazione residenziale costituito da n. 6 lotti prospicienti Via Salvo D'Acquisto. Le unità oggetto di esecuzione appartengono al lotto n. 1, realizzato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data 15 giugno 1976 (pratica n. 104).

L'edificio è caratterizzato da:

- struttura portante intelaiata in cemento armato (pilastri e travi in c.a.);
- orizzontamenti in laterocemento;
- tamponature perimetrali in laterizio;
- copertura piana in c.a. con sovrastante strato impermeabilizzante.

Il vano scala condominiale è realizzato in cemento armato con rampe a soletta rampante e pianerottoli intermedi, strutturalmente solidale al corpo di fabbrica principale.

L'altezza utile interna dei locali destinati a civile abitazione è pari a circa m 3,00, valore conforme ai requisiti igienico-sanitari vigenti all'epoca della realizzazione.

La qualità costruttiva può essere classificata come civile ordinaria, tipica dell'edilizia residenziale pluripiano degli anni '70.



Caratteristiche distributive

L'unità immobiliare, posta al piano terzo, risulta composta da:

- ingresso;
- disimpegno;
- soggiorno;
- cucina;
- due camere da letto;
- servizio igienico;
- ulteriori disimpegni e vani accessori.

La distribuzione interna appare funzionale e coerente con la tipologia edilizia dell'epoca.

Finiture interne

Le finiture risultano di tipo civile, compatibili con il periodo di realizzazione:

- pavimentazione in ceramica/monocottura;
- rivestimenti ceramici nei locali cucina e bagno;
- intonaci civili tinteggiati;
- infissi esterni in legno/alluminio (da verifica puntuale), con vetro semplice o vetrocamera;
- porte interne in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso di tipo ordinario.

Impianti tecnologici

Sono presenti:

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di scarico;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- allaccio alla rete idrica e fognaria pubblica.

Non è stata reperita documentazione attestante la conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/08.

Con particolare riferimento all'impianto elettrico, considerata l'epoca di realizzazione del fabbricato (anni 1976–1978), lo stesso deve ritenersi eseguito secondo normativa previgente e, in assenza di successivi interventi documentati di rifacimento o certificazione, **non conforme agli standard di sicurezza attualmente richiesti dalla normativa vigente (D.M. 37/08 e Norma CEI 64-8).**

Ai fini dell'adeguamento alla disciplina tecnica attuale, l'impianto elettrico dovrebbe essere oggetto di:

- verifica dello stato delle linee di distribuzione e delle relative sezioni;
- eventuale sostituzione dei conduttori non adeguati ai carichi attuali;



- adeguamento e sostituzione del quadro elettrico con installazione di interruttori magnetotermici coordinati;
- aggiornamento di interruttore differenziale 30 mA;
- verifica dell'impianto di messa a terra;
- rilascio della dichiarazione di conformità da parte di impresa abilitata.

In via prudenziale, il costo complessivo per l'adeguamento dell'impianto elettrico e il rilascio della relativa certificazione può essere stimato in € 4.000,00, comprensivo di materiali, manodopera e ripristini murari strettamente necessari.

3.2. Caratteristiche esterne

L'unità è dotata di balcone con pavimentazione in gres per esterni, ringhiera metallica verniciata e tenda parasole avvolgibile.

3.3. Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento si presenta in condizioni generali discrete, coerenti con l'età del fabbricato.

Si rilevano segni di vetustà delle finiture e tracce di infiltrazioni pregresse e fenomeni di condensa localizzati in alcuni ambienti, senza evidenti manifestazioni di dissesto strutturale.

3.4. Locale box auto

Il bene accessorio consiste in un locale autorimessa ubicato al piano interrato del medesimo fabbricato, distinto con interno n. 11, avente accesso da rampa condominiale con sbocco su Via Salvo D'Acquisto n. 3 e successiva area di manovra comune.

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate; si evidenziano segni di ordinario utilizzo, lievi abrasioni e piccole irregolarità superficiali, maggiormente concentrate nella parte bassa delle murature. La pavimentazione appare in materiale ceramico (o simile), in condizioni complessivamente sufficienti, con presenza di macchie e segni dovuti al transito e alla sosta di veicoli.

Nel complesso, lo stato conservativo risulta compatibile con l'epoca di realizzazione e con l'uso ordinario del bene.

Le planimetrie sono contenute nell'Allegato A, Allegato 5, insieme ad alcune fotografie (Allegato 1) scattate durante il sopralluogo effettuato lo scorso 22 gennaio. Le planimetrie catastali, reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, sono invece incluse nell'Allegato 6.



QUESITO N.4 e N.4-BIS

Proceda alla stima dei beni in base al 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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. Proceda alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Data dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

RELAZIONE DI STIMA

(lotto unico)

R.1 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO

I beni oggetto della presente stima sono:

- **Appartamento ad uso di civile abitazione**, posto al terzo piano del fabbricato condominiale sito nel Comune di Orta Nova (FG), con accesso dal civico n. 1 di via Salvo D'Acquisto, scala "B", distinto con l'interno n. 8.

- **Locale box auto pertinenziale**, ubicato al piano seminterrato del medesimo complesso edilizio, distinto con l'interno n. 11, con accesso carrabile da rampa condominiale avente ingresso dal civico n. 3 di via Salvo D'Acquisto e successiva area di manovra comune.

I beni risultano censiti al **Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG)** come segue:

- **Foglio 22, particella 718, subalterno 15** – categoria **A/3** (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza **5 vani**, superficie catastale **mq 106**, rendita catastale **€ 361,52**, via Salvo D'Acquisto n. 1, piano 3°, interno 8, scala B;

- **Foglio 22, particella 718, subalterno 27** – categoria **C/6** (autorimessa), classe 2, consistenza **mq 21**, rendita catastale **€ 46,09**, via Salvo D'Acquisto n. 3, piano seminterrato, interno 11.



R.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Come anzi detto, il compendio immobiliare è costituito da **un appartamento ad uso di civile abitazione e da un locale box auto pertinenziale**.

L'appartamento è ubicato al **terzo piano del fabbricato condominiale** sito in via Salvo D'Acquisto n. 1, con accesso dal vano scala "B". Giunti al piano, l'unità immobiliare è collocata **alla sinistra del pianerottolo di arrivo**.

L'unità abitativa è composta da **tre vani ed accessori**, distribuiti secondo la planimetria catastale in atti, comprendenti zona giorno, camere da letto, cucina, servizio igienico e disimpegno.

L'altezza interna dei locali risulta pari a **circa m 3,00**, come rilevabile dalla planimetria catastale depositata.

L'unità immobiliare confina:

- con pianerottolo e vano scala condominiale;
- con appartamento interno n. 7 della scala "A";
- con area a verde condominiale.

Non risultano **pertinenze esclusive annesse all'unità abitativa**, fatta salva la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Il **locale box auto pertinenziale**, ubicato al **piano seminterrato** del medesimo complesso edilizio, è accessibile mediante **rampa carrabile condominiale con ingresso da via Salvo D'Acquisto n. 3**, che conduce all'area di manovra comune.

Il box auto è costituito da **un unico vano ad uso autorimessa**, con consistenza catastale pari a **mq 21** ed altezza interna indicata in planimetria pari a **m 3,00**.

Il locale confina:

- con area di manovra comune;
- con verde condominiale;
- con i box auto contraddistinti dagli interni n. 9 e n. 13.

Il compendio immobiliare nel suo complesso risulta pertanto costituito da **un'unità abitativa con relativo locale box auto pertinenziale**, inseriti all'interno di fabbricato condominiale, con accessi separati rispettivamente dal vano scala condominiale e dalla rampa carrabile comune.



Gli immobili si presentano in condizioni manutentive complessivamente discrete, con finiture e dotazioni impiantistiche risalenti all'epoca di realizzazione. Nel corso del sopralluogo sono stati rilevati segni di normale usura e vetustà, nonché la necessità di adeguamento dell'impianto elettrico alle normative vigenti. Non sono stati tuttavia riscontrati evidenti fenomeni di degrado strutturale tali da comprometterne l'idoneità all'uso abitativo.

La composizione interna, le superfici nette e la superficie commerciale, con l'indicazione dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, sono riportate nella tabella seguente, sulla base delle indicazioni dell'Allegato 2 del Manuale OMI e dei rilievi planimetrici effettuati in sede di sopralluogo.

BOX AUTO VIA SALVO D'ACQUISTO N. 3 (GIA' CIVICO 15) INTERNO 11 PIANO S1					
PIANO S1					
Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
Box auto	20,64	1,00	20,64	-	Discrete
SUPERFICIE COMMERCIALE			20,64	x 1,10	22,70
Superficie commerciale Box Auto				Mq. 22,70	

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750:

Superficie coperta

- 100% delle superficie calpestabile
- 100% delle superfici dei divisorii interni (non portanti)
- 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)

La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile

Superfici scoperte

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini
- Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili



APPARTAMENTO
VIA SALVO D'ACQUISTO N.1 (GIA' CIVICO 15) SCALA B INTERNO 8 PIANO 3

PIANO TERZO

Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
ingresso	7,55	1,00	7,55	-	discrete
cucina	16,45	1,00	16,45	N	"
soggiorno	22,42	1,00	22,42	S	"
bagno	6,21	1,00	6,21	S	"
camera	15,59	1,00	15,59	N	"
disimpegno	4,51	1,00	4,51	-	"
ripostiglio	2,30	1,00	2,30	-	"
camera	17,94	1,00	17,94	S	"
Sommano			92,97	x 1,10	mq. 102,27
			mq. 102,27		
balcone	4,70	0,25	1,18	N	"
balcone	4,66	0,25	1,16	S	"
SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO			mq. 104,61		

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750:

Superficie coperta

- 100% delle superficie calpestabile
 - 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
 - 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)
- La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile

Superfici scoperte

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini
- Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili



R.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

L'edificio in cui è collocata l'unità abitativa presenta caratteristiche costruttive riconducibili alle tecniche edilizie diffuse negli anni '70.

Le principali caratteristiche strutturali sono le seguenti.

Fondazioni: risultano verosimilmente del tipo superficiale, mediante travi rovesce in conglomerato cementizio armato, tipologia comunemente adottata all'epoca costruttiva per edifici residenziali pluripiano realizzati su terreni a buona capacità portante.

Struttura portante: l'edificio è costituito da una struttura intelaiata in cemento armato, composta da pilastri e travi disposti secondo una maglia strutturale regolare, conformemente alle tecniche costruttive tipiche del periodo di edificazione.

Solai: gli orizzontamenti sono realizzati con solai in laterocemento, costituiti da travetti prefabbricati in cemento armato e pignatte in laterizio, completati da soletta collaborante in calcestruzzo armato.

Copertura: realizzata con lastrico solare piano, presumibilmente impermeabilizzato con guaina bituminosa, con funzione di protezione delle strutture sottostanti.

Scala e collegamenti verticali: Il collegamento tra i vari livelli dell'edificio è assicurato da vano scala condominiale in cemento armato con rampe a soletta rampante.

Tamponature e pareti esterne: Le pareti perimetrali sono realizzate in muratura di laterizio e rifinite esternamente con rivestimento in gres ceramico.

Dal punto di vista manutentivo, le condizioni esterne del fabbricato risultano mediocri, con segni di degrado localizzati, in particolare nelle parti in cemento armato dei balconi e degli aggetti.

Si segnala che alcuni anni fa è stato eseguito un intervento di messa in sicurezza delle parti ammalorate, consistente nello spicconamento del copriferro degradato, pulizia dei ferri di armatura e trattamento degli stessi con prodotti passivanti.

Tale intervento ha avuto carattere prevalentemente manutentivo e conservativo, finalizzato alla messa in sicurezza delle parti più degradate.

Alla luce dello stato attuale delle facciate, è ragionevole prevedere, nel medio periodo, la necessità di ulteriori interventi di manutenzione straordinaria delle parti esterne del fabbricato, con conseguente possibile incidenza di spese condominiali a carico delle singole unità immobiliari.



R.4 CARATTERISTICHE INTERNE

L'unità immobiliare presenta condizioni manutentive complessivamente discrete, con finiture e dotazioni impiantistiche in gran parte risalenti all'epoca di realizzazione del fabbricato, pur mantenendosi funzionali all'uso abitativo.

Gli ambienti risultano sufficientemente luminosi e con una distribuzione interna tipica degli appartamenti realizzati negli anni '70.

Infissi esterni

Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro semplice, conformi agli standard costruttivi dell'epoca, attualmente in condizioni d'uso discrete ma con prestazioni energetiche e acustiche inferiori rispetto agli standard più recenti.

Infissi interni

Le porte interne sono del tipo tamburato con finitura in legno, in condizioni d'uso complessivamente buone.

Tramezzature interne

Le pareti divisorie interne sono realizzate in laterizio forato dello spessore di circa 10 cm, intonacate e tinteggiate.

Pavimentazioni

L'intero appartamento è pavimentato con piastrelle in gres ceramico di formato quadrato, tipologia diffusa negli anni di realizzazione dell'immobile, attualmente in condizioni di conservazione discrete.

Finiture interne

Le superfici murarie interne risultano rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati con finitura uniforme. In alcuni ambienti si rilevano tuttavia segni di degrado localizzato: in particolare, fenomeni di condensa sono visibili nel locale ripostiglio, privo di aerazione diretta, mentre nell'area dell'ingresso sono presenti tracce riconducibili a pregresse infiltrazioni, attualmente non attive.



Impianto elettrico

L'impianto elettrico è realizzato con distribuzione sottotraccia e quadro generale ubicato all'interno dell'unità immobiliare.

Pur risultando funzionante, l'impianto appare risalente e necessita di adeguamento alle normative tecniche attualmente vigenti, con particolare riferimento alla distribuzione delle linee, ai dispositivi di protezione ed alla conformità impiantistica complessiva.

Impianto di riscaldamento

È presente impianto di riscaldamento autonomo, costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori in ghisa installati nei diversi ambienti dell'abitazione.

Impianto di climatizzazione

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto di climatizzazione con unità interna installata in uno degli ambienti dell'abitazione; nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificarne la funzionalità.

Impianto idrico-sanitario

L'impianto idrico-sanitario è del tipo tradizionale con distribuzione sottotraccia, con apparecchi sanitari funzionanti e senza evidenti anomalie rilevate nel corso del sopralluogo.

Nel complesso, l'unità immobiliare risulta idonea all'uso abitativo, pur presentando caratteristiche e finiture coerenti con l'epoca di costruzione e con la necessità di alcuni interventi di ammodernamento, in particolare relativamente agli impianti tecnologici.



R.5 VALUTAZIONE DEL BENE

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, fondato sul confronto diretto con beni aventi caratteristiche analoghe per tipologia, ubicazione, epoca di costruzione e stato di conservazione.

Le fonti di informazione utilizzate per la raccolta dei dati di mercato provengono da agenzie immobiliari operanti nel territorio, da portali specializzati nelle compravendite immobiliari, nonché dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Orta Nova – I semestre 2025 (All. 7).

Nel valore attribuito si è tenuto conto della qualità delle finiture, dello stato di conservazione delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della localizzazione e di tutti gli altri elementi oggettivi e soggettivi idonei a influenzare il prezzo di mercato.

Valore Box: valore di mercato €/mq. 400,00 – 600,00

Valore attribuito al mq. € 500,00

Valore abitazioni civili: valore di mercato €/mq. 650,00 – 850,00

Valore attribuito al mq. € 700,00

Superficie commerciale box auto: mq. 22,70

Valore box auto mq. 22,70 x 500,00 €/mq. = € 11.350,00

VALORE TOTALE BOX AUTO = € 11.350,00

Superficie commerciale appartamento: mq. 104,61

Valore appartamento mq. 104,61 x 700,00 €/mq. = € 73.227,00

VALORE TOTALE APPARTAMENTO = € 73.227,00

VALORE TOTALE BOX AUTO + APPARTAMENTO = € 84.577,00



Adeguamenti e correzioni della stima:

Stato d'uso e manutenzione:

=> coeff. Correttivo 5,00 % Manutenzione soffitto appartamento e
pavimento box auto $\approx$ € 4.228,85

Adeguamento impianto elettrico = € 4.000,00

degrado delle facciate condominiali; in assenza di documentazione relativa a interventi deliberati, si applica prudenzialmente una detrazione pari a € 5.074,62 quale quota stimata di partecipazione dell'unità immobiliare a future spese condominiali straordinarie.

=> coeff. Correttivo 6,00 % $\approx$ € 5.074,62

Stato di possesso: occupato dall'esecutato senza titolo opponibile => coeff. correttivo 0%;

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: 0%;

Eventuali spese condominiali insolute: => coeff. correttivo 1,5 % $\approx$ € 1.268,65

In assenza di documentazione dell'amministratore condominiale, si stimano eventuali spese condominiali insolute riferibili all'anno in corso e a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.) in misura prudenziale pari a circa 1,5%.

Altri oneri o pesi:

non vi sono altri oneri o pesi.

VALORE FINALE BOX AUTO + APPARTAMENTO =

€ 84.577,00 - € 4.228,85 - € 4.000,00 - € 5.074,62 - € 1.268,65 =

€ 70.004,88 arrotond. € 70.000,00



CERTIFICATO DI DEFINITA VALUTAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Mignozzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.1987, con studio professionale in Lesina alla via Orlando n.24/a, c.t.u. per la procedura esecutiva 199/24 promossa da ITACA SPV S.r.l. contro _____ ,

CERTIFICA CHE

i beni oggetto della presente procedura esecutiva:

- **Appartamento per civile abitazione**, posto al 3° piano, scala "B", interno 8, del fabbricato condominiale sito nel Comune di Orta Nova (FG), via Salvo D'Acquisto n. 1 – Catasto Fabbricati: Foglio 22, Particella 718, Sub. 15, Cat. A/3, Classe 3, 5 vani, Superficie catastale 106 m², Rendita € 361,52.
- **Locale box auto**, posto al piano seminterrato, interno 11, con accesso carrabile da rampa condominiale con ingresso da via Salvo D'Acquisto n. 3, nel Comune di Orta Nova (FG) – Catasto Fabbricati: Foglio 22, Particella 718, Sub. 27, Cat. C/6, Classe 2, 21 m², Rendita € 46,09.

hanno il seguente:

VALORE FINALE

€ 70.000,00 (euro settantamila/00)

Data, 04 marzo '26

Il C.T.U.

Dott. Ing. Nicola Mignozzi



QUESITO N.5

Proceda 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;

Non si tratta di bene indiviso, in quanto il pignoramento è stato eseguito sull'intera quota di proprietà (1/1) relativa ai seguenti beni immobili:

- **Appartamento per civile abitazione**, posto al 3° piano, scala "B", interno 8, del fabbricato condominiale sito nel Comune di Orta Nova (FG), via Salvo D'Acquisto n. 1 – Catasto Fabbricati: Foglio 22, Particella 718, Sub. 15, Cat. A/3, Classe 3, 5 vani, Superficie catastale 106 m², Rendita € 361,52.
- **Locale box auto**, posto al piano seminterrato, interno 11, con accesso carrabile da rampa condominiale con ingresso da via Salvo D'Acquisto n. 3, nel Comune di Orta Nova (FG) – Catasto Fabbricati: Foglio 22, Particella 718, Sub. 27, Cat. C/6, Classe 2, 21 m², Rendita € 46,09.



QUESITO N.6

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

Viene individuato un unico lotto di vendita, costituito da:

- **Appartamento per civile abitazione**, posto al 3° piano, scala "B", interno 8, del fabbricato condominiale sito nel Comune di Orta Nova (FG), via Salvo D'Acquisto n. 1 – Catasto Fabbricati: Foglio 22, Particella 718, Sub. 15, Cat. A/3, Classe 3, 5 vani, Superficie catastale 106 m², Rendita € 361,52.
- **Locale box auto**, posto al piano seminterrato, interno 11, con accesso carrabile da rampa condominiale con ingresso da via Salvo D'Acquisto n. 3, nel Comune di Orta Nova (FG) – Catasto Fabbricati: Foglio 22, Particella 718, Sub. 27, Cat. C/6, Classe 2, 21 m², Rendita € 46,09.

Il prezzo base è pari a

€ 70.000,00

(euro settantamila/00)



QUESITO N.7

Proceda 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;

Dalla documentazione acquisita e dagli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è **occupato dalla debitrice esecutata sig.ra** , la quale vi dimora unitamente al proprio **compagno sig.**

Tale circostanza è stata dichiarata in occasione dell'accesso presso l'immobile ed è riportata nel **verbale di primo accesso redatto dal Custode Giudiziario** (All.8).

Nel corso delle verifiche effettuate **non sono stati esibiti né dichiarati contratti di locazione o altri titoli di godimento in favore di terzi**, né risultano elementi che attestino la sussistenza di **contratti registrati in data antecedente al pignoramento**.

Alla luce delle informazioni disponibili, **l'immobile deve pertanto ritenersi occupato dalla debitrice esecutata e dal proprio nucleo familiare, in assenza di titolo opponibile alla procedura esecutiva**.

Dalla documentazione acquisita risulta inoltre che **il contratto di fornitura di energia elettrica relativo all'immobile è intestato alla sig.ra** , (All.9) con utenza attiva presso l'indirizzo di via Salvo D'Acquisto n. 1 in Orta Nova (FG), circostanza che costituisce ulteriore elemento indicativo dell'effettivo utilizzo dell'immobile da parte della stessa.

QUESITO N.8

Proceda 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 reale 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;

Non vi sono formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che gravano sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente; non vi sono neanche diritti reali di terzi che limitano la fruibilità del cespite.



QUESITO N.9

Proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;

Sugli immobili oggetto della procedura gravano le seguenti formalità:

Comune di ORTA NOVA (FG) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0022 Particella 00718 Subalterno 0015

1. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 2495 Registro Generale 20337

Pubblico ufficiale MENICHELLA PAOLO Repertorio 94/76 del 29/09/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. TRASCRIZIONE del 05/07/2024 - Registro Particolare 13453 Registro Generale 16689

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3137 del 23/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

2. Sezione urbana - Foglio 0022 Particella 00718 Subalterno 0027

1. ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 2495 Registro Generale 20337

Pubblico ufficiale MENICHELLA PAOLO Repertorio 94/76 del 29/09/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

2. TRASCRIZIONE del 05/07/2024 - Registro Particolare 13453 Registro Generale 16689

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3137 del 23/05/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Tali formalità saranno cancellate a cura e spese della procedura esecutiva con il decreto di trasferimento.

Formalità che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate **non risultano servitù, vincoli reali, diritti di uso o abitazione opponibili all'acquirente.**

Vincoli e oneri condominiali

Ai sensi dell'**art. 63 disp. att. c.c.**, l'acquirente sarà tenuto al pagamento delle eventuali **spese condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente** alla vendita.



QUESITO N.10

Proceda 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 normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

A seguito di **istanza di accesso agli atti** trasmessa a mezzo PEC al **Comune di Orta Nova (FG)** in data **24 gennaio u.s.**, (All.10) il sottoscritto C.T.U. veniva successivamente contattato telefonicamente dagli uffici comunali, che comunicavano la possibilità di procedere alla consultazione del fascicolo relativo all'immobile oggetto della presente procedura.

In data **30 gennaio 2026** il sottoscritto si recava pertanto presso gli uffici del **Comune di Orta Nova** per la visione della documentazione richiesta; tuttavia, in tale occasione **la pratica edilizia non risultava reperibile** negli archivi comunali.

Successivamente, in data **10 febbraio 2026**, il sottoscritto riceveva **riscontro dall'Amministrazione Comunale di Orta Nova (FG) a mezzo PEC**, dal quale si evince che, **per quanto desumibile dagli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale**, il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta edificato in forza di **licenza edilizia n. 104 del 15 giugno 1976**, con successivo rilascio del **permesso di abitabilità n. 1568-1569 del 13 novembre 1978** (All.11).

QUESITO N.11

Proceda 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'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sussiste esclusivamente per l'unità immobiliare ad uso abitativo, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG), Foglio 22, Particella 718, Subalterno 15 (categoria A/3), mentre non è richiesto per il locale box auto pertinenziale, in quanto rientrante tra le categorie di immobili esclusi ai sensi della normativa vigente.



Si è provveduto pertanto ad effettuare la redazione di tale attestato con attestazione relativo alla sua necessità.

Tale attestato, insieme all'asseverazione, viene allegato alla presente perizia.

QUESITO N.12

Proceda 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 altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

In relazione al quesito posto, si evidenzia che **l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è destinata ad uso abitativo ed è attualmente occupata dalla debitrice esecutata**, la quale vi dimora unitamente al proprio convivente.

Alla luce di quanto sopra, **ricorrono in via potenziale i presupposti previsti dall'art. 1-quater della Legge 18 dicembre 2008 n. 199**, relativi alla possibilità di cessione degli immobili pignorati agli **Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP)**, comunque denominati o trasformati.

Si dà pertanto **espresso avvertimento** che il debitore esecutato ha la facoltà di **presentare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia**, ovvero ad altro ente competente, **prima che venga disposta la vendita dell'immobile** nell'ambito della presente procedura esecutiva.



TABELLA RIEPILOGATIVA (LOTTO UNICO)					
TIPOLOGIA		DESCRIZIONE	UBICAZIONE	PROPRIETARIO	
Appartamento		Appartamento ubicato al 3° piano, di via Salvo D'Acquisto n.1, scala B, con accesso dalla porta a sinistra del pianerottolo, interno 8, composto da ingresso, soggiorno, cucinata, disimpegno, ripostiglio e due camere da letto.	Comune di Orta Nova, foglio 22 particella 718 sub.15, indirizzo via Salvo D'Acquisto n.1 (già civ. 15), piano 3.	proprietà 1/1.	
Box auto		Box-auto costituente pertinenza esclusiva del suddetto appartamento posto al piano semi interrato, distinto con l'interno 11, avente accesso da rampa di discesa comune con sbocco su via Salvo D'Acquisto e successiva area di manovra.	Comune di Orta Nova, foglio 22 particella 718 sub.27, indirizzo via Salvo D'Acquisto n. 3 (già civ. 15) interno 11 piano S1.	proprietà 1/1.	
TITOLO DI PROVENIENZA		ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	STATO OCCUPAZIONE	REGOLARITA' URBANISTICHE	EDILIZIO
Atto di compravendita per notar Mennichella Paolo del 29/09/2017, rep. n. 93/75, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 04/10/2017 al n. 15125.		Appartamento - Foglio 22 Particella 718 Subalterno 15	L'immobile è occupato dall'esecutato.	L'immobile risulta regolare	
		Box auto - Foglio 22 Particella 718 Subalterno 27	L'immobile è occupato dall'esecutato.	L'immobile risulta regolare	
		TRASCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 15125 Registro Generale 220336 Pubblico ufficiale MENNICHELLA PAOLO Repertorio 93/75 del 29/09/2017 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA ISCRIZIONE del 04/10/2017 - Registro Particolare 2495 Registro Generale 20337 - Pubblico ufficiale MENNICHELLA PAOLO Repertorio 94/76 del 29/09/2017 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO TRASCRIZIONE del 05/07/2024 - Registro Particolare 13453 Registro Generale 16689 Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 3337 del 23/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.			
CONFORMITA' CATASTALE		ABITABILITA' E AGIBILITA'	VALORE BASE D'ASTA	DIRITTO E QUOTA	
Appartamento Fg 22 Part. 718 Subalterno 15		L'immobile risulta conforme presente	€ 70.000,00 (euro settantamila/00)	Piena Proprietà 1/1.	
Box auto Fg. 22 Part. 718 Subalterno 27		L'immobile risulta conforme Presente			



Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 37 (trentasette) pagine e di n. 03 (tre) allegati (Allegato A - documentazione richiamata nella relazione tecnica + attestato di prestazione energetica + Asseverazione necessità attestato di prestazione energetica) ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Data, 6 marzo '26

Il CTU
Dott. Ing. Nicola Mignozzi

