

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 15/2024 R.GES. promossa da PRISMA SPV SRL in danno di

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 22.8.25 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania (poi sostituita dal G.E. dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia), l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 15.10.25 il prescritto giuramento.

Sempre alla data del 22.8.25 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 15.10.25.

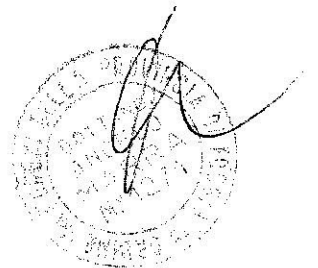
Intanto, il 9.9.25, lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

Infine si annota che il predetto termine ordinatorio di consegna della perizia veniva successivamente prorogato su istanza motivata dello scrivente, debitamente autorizzata dal Sig. Giudice.

1/A - QUESITI

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

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione, 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 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 nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) 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, anche 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 alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;**
- 4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;**
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.**
- 6) 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'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 degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;**
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 10) alla verifica della regolarità edilizia ed 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 dell'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 opere 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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili,

nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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

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.

Inoltre:

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 interno); 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 di 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.

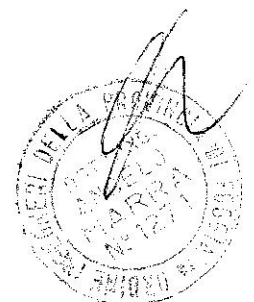
2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell'appartamento (all.to n. 3) e la planimetria catastale dello stesso (all.to n. 4), nonché il fl. di mappa (all.to n. 5).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di San Ferdinando di Puglia (BAT) si riscontrava, la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica del bene, mentre presso l'Ufficio Anagrafe, sempre del Comune di San Ferdinando di Puglia, si acquisiva l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esegutati (all.to n. 6).

Nell'ambito delle operazioni svolte vi è poi da elencare l'acquisizione di alcuni atti, in particolare quello di donazione a rogito notar Parente Ferdinando del 22.5.03 (all.to n. 7), quello di compravendita ad ufficio notar Simonetti Paolo del 14.4.04 (all.to n. 8) e quello di compravendita del 24.4.08 sempre ad ufficio del notar Simonetti Paolo (all.to n. 9).

Intanto il giorno 9.1.26 si fissava - previo accordo con il nominato Custode Giudiziario avv. Merlicco Matteo e, per esso, con i debitori esegutati, e dopo averne dato anche preventiva regolare comunicazione a mezzo pec all'avvocato della parte procedente - l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.



In tale data, però, non era possibile eseguire l'accesso per assenza dei debitori così, sempre in accordo con il citato Custode, si fissava il nuovo ingresso per il giorno 16.1.26 dandone sempre comunicazione ai debitori e al legale della parte procedente, ma anche in tale data non era possibile svolgere il prescritto sopralluogo per assenza dei debitori.

Solo in data 19.1.26, previa debita comunicazione alle parti, poteva svolgersi l'ispezione dei luoghi.

In tale ultima occasione, presente il suddetto Custode ed i debitori _____ e _____ si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico dell'appartamento e dell'annesso ripostiglio pertinenziale, nonché si eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigevano regolari verbali (all.to n. 1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né i debitori eseguiti nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa del bene pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che lo stesso è pervenuto ai sigg.: _____ nato a _____ (_____) il _____ e _____ nata a _____ (_____) il _____ ,

ciascuno per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione dei beni, attraverso i seguenti atti:

- **atto di compravendita del 24.4.08** a rogito notar Simonetti Paolo, sede di Cerignola, rep. nn. 6874/5097, trascritto il 28.4.08 al n. 7229, da potere di

nato a _____ il _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione dei beni e _____

nata a _____ il _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

a sua volta ai coniugi _____ l'intera proprietà, in comunione dei beni, era pervenuta con:

- **atto di compravendita del 14.4.04** a rogito notar Simonetti Paolo, sede di Cerignola, rep. nn. 183/138, trascritto il 17.4.04 al n. 7262, da potere di

nato a _____ il _____ per i diritti di $\frac{1}{1}$ di piena proprietà;

a sua volta al sig. _____ $\frac{1}{2}$ dell'intera proprietà era pervenuta con:

- **atto di accettata donazione del 22.5.03** a rogito notar Parente Ferdinando, sede di Trinitapoli, rep. n. 12302, trascritto il 27.5.03 al n.

9651, da potere di _____ nata _____ il _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà.

Si precisa, inoltre, che originariamente l'immobile de quo era di proprietà di

nato a _____ il _____ per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e _____ nata a _____ il _____ 70 per i

diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, in virtù della seguente formalità:

Dall'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori, nato a
il e nata a il
si evince che gli stessi hanno contratto matrimonio in
il e che in esso non è riportata alcuna
annotazione.

b) II QUESITO (Identificazione del bene)

Immobile pignorato

L'immobile pignorato e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Gigantesco Marco del 20.12.23, è il seguente:

appartamento al quarto piano, ad uso civile abitazione, composto di numero tre vani oltre accessori. Detto immobile è riportato nel vigente Catasto Fabbricati di San Ferdinando di Puglia al fl. di mappa 13, part.lla 530, subalterno 11, via Lovecchio n. 40, piano 4, categ. A/3, cl. 2, consistenza vani 5, R.C. € 400,25.

Il pignoramento comprende le relative pertinenze e tutti i rispettivi accessori, quand'anche non specificamente indicati, nonché le ragioni di comproprietà che a detto immobile competono sull'area e su tutti gli enti che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, ed i frutti di essi.

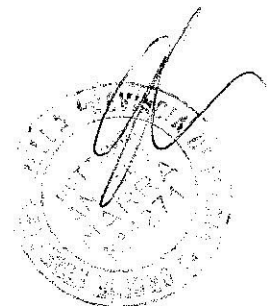
Coerenze

Le coerenze del bene (abitazione p. 4 + ripostiglio p. 5), elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

abitazione

pozzo luce - altro fabbricato, corpo scala comune - altro appartamento
similare, via G. Lovecchio, altro fabbricato, salvo altri;

ripostiglio



altro fabbricato, pozzo luce - altro fabbricato, area comune terrazzo condominiale, altro ripostiglio similare, salvo altri.

Dati catastali

Il bene in questione risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di San Ferdinando di Puglia, così come segue:

fl. 13, part.lla 530, sub 11, categ. A/3, cl. 2, consist. 5 vani, via G. Lovecchio n. 40, p. 4, superf. catast. tot. mq. 88, tot. escluse aree scoperte mq. 85, R.C. € 400,25; in ditta (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con e (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con).

b) II QUESITO - BIS (Individuazione bene a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 10).

c) III QUESITO (Descrizione del bene)

Descrizione della zona

Il bene pignorato, costituito da un appartamento + ripostiglio parte di un edificio condominiale, trovansi ubicato in San Ferdinando di Puglia (BAT) via G. Lovecchio n. 42 (già n. 40), in una zona semicentrale della città, completamente urbanizzata.

Caratteristiche riferite al bene di cui si tratta

Il succitato edificio, privo di ascensore, si sviluppa su sei livelli f.t.. Al riguardo, a partire dalla quota stradale, si elencano: primo livello presenza di locali commerciali alcuni adibiti a residenza, quattro superiori livelli

destinati a residenze, ultimo piano, corrispondente al lastrico solare dell'edificio, caratterizzato dalla presenza di alcuni manufatti adibiti a ripostiglio a servizio dei sottostanti appartamenti.

La costruzione, avente copertura piana (terrazzo praticabile), è realizzata con struttura intelaiata in c.a. ed orizzontamenti in latero-cemento e presenta un rivestimento sul fronte strada prevalentemente in listelli di mattoncini, mentre sul fronte interno, dove è presente un pozzo luce, il rivestimento è definito dal solo intonaco tinteggiato. Il piano terra è caratterizzato, invece, da un rivestimento in lastre regolari di travertino.

Il prospetto su strada evidenzia una serie di balconi che si sviluppano per buona parte dell'intera sua lunghezza, mentre sul prospetto posteriore sono presenti solo finestre (foto nn. 1-9).

L'appartamento pignorato, situato al quarto piano dello stabile (quinto fuori terra), presenta un'altezza utile di mt. 2,90 ed è costituito da tre vani (ingresso-soggiorno/pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno e ripostiglio, quest'ultimo posto alla quota terrazzo dell'edificio), nonché da un balcone, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 11) che evidenzia una difformità rispetto a quella catastale, nello specifico si annota l'eliminazione delle originarie partizioni verticali che dividevano l'ambiente ingresso con quello soggiorno e pranzo, infatti, allo stato, questi tre ambienti sono stati accorpati in un unico grande spazio.

Le varie stanze che compongono l'appartamento ispezionato sono intonacate a civile e tinteggiate, mentre il bagno e la cucina risultano rivestite con piastrelle; la pavimentazione dell'intero immobile è in elementi regolari in grès.

Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso dotata di serratura di sicurezza; gli infissi esterni alcuni sono in pvc altri in lamiera di ferro, tutti risultano corredati da tapparelle oscuranti in plastica.

Il balcone è debitamente pavimentato e delimitato da balaustra in ferro.

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 2-3-4-5-6-7-8).

Per quanto riguarda il ripostiglio posto, come detto, all'esterno dell'appartamento alla quota superiore (terrazzo comune coincidente con il lastrico solare del fabbricato), al quale si accede a mezzo della scalinata condominiale, si può annotare che presenta un'altezza utile netta media pari a mt. 2,30 ed è dotato di una porta di ingresso in legno, al suo interno risulta intonacato e tinteggiato (foto nn. 10-11).

Impianti

L'appartamento è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV, impianto citofonico ed un elemento climatizzatore.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di visita si precisa che:

- gli impianti tecnologici dell'appartamento risultano in buono stato, quello termico è attualmente scollegato alla rete di distribuzione del gas;
- i predetti impianti risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

Considerazioni generali

Dalle risultanze del sopralluogo si può affermare che la manutenzione generale dell'edificio è globalmente buona, infatti sono in buono stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, la facciata, la scalinata comune e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento può considerarsi complessivamente buono, discreto quello del locale ripostiglio.

d) IV QUESITO (Stima del bene)

Consistenza

La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 87,37 – tre vani (ingresso-soggiorno e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno), nonché un balcone ed un locale ripostiglio (quest'ultimo posto alla quota terrazzo). Al riguardo del balcone e del ripostiglio si precisa che le rispettive superfici lorde sono state ridotte di 1/3.

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.



Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per il bene in argomento:

possono considerarsi elementi positivi che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta:

- la buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato è semicentrale e completamente urbanizzata, non distante dal centro cittadino;
- il particolare taglio (contenuta superficie);
- la dotazione accessoria (ripostiglio alla quota terrazzo);
- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile.

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

intorno a valori compresi tra **€/mq. 600,00** ed **€/mq. 950,00**, nel caso di specie, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 800,00**.

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale del bene, nel modo seguente:

mq. 87,37 x €/mq. 800,00 = € 69.896,00, che si arrotonda ad € 70.000,00

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di febbraio 2026), **pari alla quota**

**dell'intero, da suddividersi in parti uguali in
capo ai debitori esegutati.**

Alla predetta somma stimata va, però, decurtata - alla luce di quanto riscontrato in loco ed in precedenza annotato, ma che qui si ritiene opportuno richiamare – e cioè la diversa distribuzione rispetto all'origine della zona giorno, quella corrispondente agli oneri necessari per la conseguente regolarizzazione catastale onde poter avere la perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la pianta catastale.

Nello specifico, quindi, sarà necessario eseguire in caso di vendita:

pratica DOCFA presso il Catasto di Foggia per regolarizzare la diversa distribuzione interna dell'alloggio.

Per tale attività, da svolgersi ad ufficio di tecnico abilitato, si stima la cifra di € 570,00, così ripartita: oneri di registrazione € 70,00, oneri tecnici € 500,00.

Pertanto la su riportata somma di stima € 70.000,00 si modifica, sempre per la quota di ½ ciascuno in capo ai debitori esegutati, così come appresso:

€ 70.000,00 - € 570,00 = **€ 69.430,00 (stima al netto degli oneri per la
regolarizzare catastale dello
stato di fatto).**

Iva

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che i debitori esegutati svolgano attività di impresa costruttrice e/o simile.

d) IV QUESITO - BIS (Stima del bene secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2025 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

- valore min : €/mq. 650,00;

- valore max: €/mq. 900,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di bene indiviso; i debitori eseguiti sono proprietari dell'immobile pignorato per la sua interezza, nella quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite in precedenza descritto, nonché della sua attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in un unico lotto, così individuato:

Lotto 1 (appartamento + ripostiglio)

- *ubicazione*: San Ferdinando di Puglia (BAT) via G. Lovecchio n. 42;

- *consistenza*: tre vani (ingresso-soggiorno e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno), nonché un balcone ed un locale ripostiglio (quest'ultimo posto alla quota terrazzo);

- *confini (abitazione p. 4 + ripostiglio p. 5)*:

abitazione

pozzo luce - altro fabbricato, corpo scala comune - altro appartamento simile, via G. Lovecchio, altro fabbricato, salvo altri;

ripostiglio

altro fabbricato, pozzo luce - altro fabbricato, area comune terrazzo condominiale, altro ripostiglio similare, salvo altri;

- *dati catastali*: fl. 13, part.lla 530, sub 11, categ. A/3, cl. 2, consist. 5 vani, via G. Lovecchio n. 40, p. 4, superf. catast. tot. mq. 88, tot. escluse aree scoperte mq. 85, R.C. € 400,25; in ditta _____ (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ :) e _____ (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____);

- *prezzo base*: € 70.000,00 pari alla quota dell'intero (in capo ai debitori nella quota di ½ ciascuno), al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare catastalmente la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificata nella somma di € 570,00.

g) VII QUESITO (Possesso del bene)

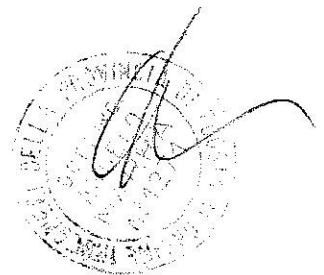
Dagli accertamenti eseguiti l'immobile risulta in possesso dei debitori eseguiti che lo occupano stabilmente.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, l'immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità:



- **ipoteca volontaria iscritta il 28.4.08** al n. 1685, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.4.08 al rogito notar Simonetti Paolo sede di Cerignola (Foggia), rep. nn. 6875/5098, a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA con sede Milano, domicilio ipotecario eletto Milano via Tortona n. 33 e contro [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il 14.6.1971, per un montante ipotecario di € 127.500,00 ed un capitale di € 85.000,00. Durata 30 anni;

- **pignoramento immobiliare trascritto il 23.10.14** al n. 14845, nascente da atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 22.9.14, rep. n. 8321, a favore di Unicredit SpA con sede in Roma (Richiedente: avv. Gigantesco Marco p.zza L. Van Beethoven n. 12 – Putignano), contro [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] ;

- **pignoramento immobiliare trascritto il 30.1.24** al n. 1999, nascente da atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 9.1.24, rep. n. 80, a favore di Prisma SPV Srl con sede in Roma (Richiedente: avv. Lanzilotta Vitantonio per avv. Gigantesco Marco via G. nni A. nio Longo n. 1 – Castellana Grotte (BA), contro [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] di [redacted] ([redacted]) il [redacted]

1) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica del bene)

Alla luce delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di San Ferdinando di Puglia il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di stima è parte, è ascrivibile

ad un manufatto ante 1.9.1967, precisamente è stato costruito in forza di licenza edilizia del 10.11.1966, pratica edilizia n. 127.

Dalle indagini effettuate non si è rintracciata alcuna certificazione in ordine alla sua abitabilità.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento)

Per il summenzionato appartamento è stata redatto, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 12).

In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento.

Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 1100072600711681).

n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che **la stessa riguarda un bene immobile (abitazione + ripostiglio) oggetto di un unico lotto di vendita**, così definito:

Lotto 1 (appartamento + ripostiglio)

- ubicazione:

San Ferdinando di Puglia (BAT) via G. Lovecchio n. 42;

- sommaria descrizione:

L'appartamento pignorato, parte di un edificio condominiale, si presenta in un buono stato di conservazione generale. I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. L'immobile è altresì dotato di un piccolo locale ripostiglio posto all'ultimo livello del fabbricato;

- consistenza:

tre vani (ingresso-soggiorno e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno), nonché un balcone ed un locale ripostiglio (quest'ultimo posto alla quota terrazzo);

- confini:

abitazione p. 4

pozzo luce - altro fabbricato, corpo scala comune - altro appartamento simile, via G. Lovecchio, altro fabbricato, salvo altri;

ripostiglio p. 5

altro fabbricato, pozzo luce - altro fabbricato, area comune terrazzo condominiale, altro ripostiglio simile, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 13, part.lla 530, sub 11, categ. A/3, cl. 2, consist. 5 vani, via G. Lovecchio n. 40, p. 4, superf. catast. tot. mq. 88, tot. escluse aree scoperte mq. 85, R.C. € 400,25; in ditta (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con) e (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con);

- attuale proprietario:

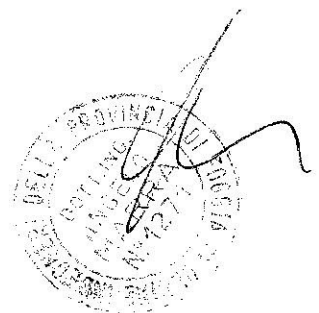
debitori esecutati e ciascuno proprietario di ½ dell'intero;

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto ai sigg.: nato a rignola (FG) il e nata a (FG) il , ciascuno per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del 24.4.08 a rogito notar Simonetti Paolo, sede di Cerignola, rep. nn. 6874/5097, trascritto il 28.4.08 al n. 7229, da potere di nato a il per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni e nata a il per i diritti di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 28.4.08 al n. 1685, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.4.08 al rogito notar Simonetti Paolo sede di Cerignola (Foggia), rep. nn. 6875/5098, a favore di Unicredit Banca per la Casa SpA con sede Milano, domicilio ipotecario eletto Milano via Tortona n. 33 e contro nato a (FG) il e nata a (BAT) il , per



un montante ipotecario di € 127.500,00 ed un capitale di € 85.000,00.

Durata 30 anni;

pignoramento immobiliare trascritto il 23.10.14 al n. 14845, nascente da atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 22.9.14, rep. n. 8321, a favore di Unicredit SpA con sede in Roma (Richiedente: avv. Gigantesco Marco p.zza L. Van Beethoven n. 12 – Putignano), contro

nato a _____, il _____ e _____

nata a _____ di _____) il _____ ;

pignoramento immobiliare trascritto il 30.1.24 al n. 1999, nascente da atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 9.1.24, rep. n. 80, a favore di Prisma SPV Srl con sede in Roma (Richiedente: avv. Lanzilotta Vitantonio per avv. Gigantesco Marco via G. nio Longo n. 1 – Castellana Grotte (BA), contro _____ nato a _____ () il 14.7.1970 e _____ nata a _____ () il _____

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato di cui l'abitazione è parte è stata costruito ante 1.9.1967, precisamente in forza di licenza edilizia del 10.11.1966, pratica edilizia n. 127;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è pienamente conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

dalle indagini svolte non si è rintracciata alcuna certificazione in ordine alla abitabilità del cespite;

- prezzo base d'asta:

€ 70.000,00 pari alla quota dell'intero (in capo ai debitori nella quota di ½ ciascuno), al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione catastale in essere e in precedenza debitamente quantificata nella somma di € 570,00.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbali di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 11 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 3);
- planimetria catastale appartamento + ripostiglio (all.to n. 4);
- fl. di mappa (all.to n. 5);
- estratto di matrimonio debitori esegutati (all.to n. 6);
- atto di donazione notar Parente Ferdinando del 22.5.03 (all.to n. 7);
- atto di compravendita notar Simonetti Paolo del 14.4.04 (all.to n. 8);
- atto di compravendita notar Simonetti Paolo del 24.4.08 (all.to n. 9);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 10);
- pianta stato di fatto appartamento + ripostiglio redatta dallo scrivente (all.to n. 11);
- certif. A.P.E. (cod. identif. n. 1100072600711681) (all.to n. 12).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, al legale della creditrice procedente e al Custode Giudiziario ed, a mezzo raccomandata a.r., ai debitori esegutati.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 26.2.2026

IL C.T.U.

Ing. Angelo MARRA

