

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Avv. Mingolla Fabrizio

contro

[REDACTED]

N. 141/2024 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. CARUSO CLAUDIO

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Siani Cristina Tiziana

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, novembre 2025

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it PEC caterina.menditti@archiworldpec.it



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Custode Giudiziario Avv. Siani Cristina Tiziana
-----oo0oo-----

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in Via Antonio Nazzaro n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento nell'udienza del 16/07/2025, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Il GE ha concesso una proroga di 30 giorni al CTU per poter visionare i documenti richiesti all'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia in data 11/09/2025, ma nonostante i numerosi solleciti a tutt'oggi non è stato possibile prendere visione dei documenti

richiesti, restando l'Ufficio Tecnico in ricerca degli stessi. (Come risulta da allegati alla richiesta di proroga)

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si è svolto regolarmente in data 05/08/2025 con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbale di sopralluogo)

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

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

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato 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 dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;



- 1) - *quater* alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) - *quinquies* alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) - *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per l'immobile urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;



- 4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4) - *bis* alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa



eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio 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 l'immobile **urbani**, l'esperto dovrà:



- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per 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 l'immobile **a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

12) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-*quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà dell'immobile pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

RELAZIONE TECNICA

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

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



BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Piena proprietà, in titolarità, in ragione di un mezzo ciascuno, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] dei seguenti immobili facenti parte dell'edificio ubicato in Foggia, Comparto "Biccari", Traversa di Via Antonio Altamura costituenti il sub-lotto 4/19P, e precisamente:

1. appartamento per abitazione sviluppantesi su due livelli (piano terra e primo superiore della scala B) censito nel Catasto Fabbricati di Foggia al **foglio di mappa 79, particella 1209, sub 47**, piani T-1, scala B, cat. A/3, cl. 5, vani 5,5, sup. cat. mq. 104, R.C. €. 724,33;
2. box per autorimessa sito al piano terra del corpo di fabbrica servito dalla stessa scala B, censito nel Catasto Fabbricati di Foggia al **foglio di mappa 79, particella 1209, sub 12**, piano T, cat. C/6, cl. 4, cons. mq. 17, R.C. €. 129,06.

Nota di trascrizione del pignoramento del 27/05/2024 ai nn. 13025/10469.

Risposta al quesito n. 1

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

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative dell'immobile pignorato** nel ventennio anteriore al pignoramento (trascrizione del pignoramento del 27/05/2024):

dalla data del 22 giugno 2001



gli immobili pignorati appartengono a [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in forza di **atto di compravendita** a rogito del [REDACTED] di Foggia del **22/06/2001** repertorio n. 35049, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 28/06/2001 al numero di registro generale 13260 e numero di registro particolare 9956 [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà degli immobili di cui alla presente procedura. (All. B: Atto di compravendita)

Risposta al quesito n. 1 ter

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

Gli immobili risultano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come di seguito:

- 1) Appartamento al **Foglio 79, p.IIIa 1209 sub. 47**, Z.C. 1, Categoria A/3, classe 5, Consistenza vani 5,5, Sup. Cat. mq.103, R.C. €. 724,33, Via Raffaele Notari n. 8 Scala B Piano T-1;
- 2) Box al **Foglio 79, p.IIIa 1209 sub. 12**, Z.C. 1, Categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 17, Sup. Cat. mq. 19, R.C. €. 129,06, Via Raffaele Notari n. 8 Piano T;

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Risposta al quesito n. 1 quinquies

[REDACTED]

Sull'estratto dell'atto di matrimonio non risultano ANNOTAZIONI.

(All. C - Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Appartamento con box auto facenti parte del fabbricato a schiera sito in Foggia (FG) al Comparto Biccari, Lotto 4/19 P, il tutto articolato su due livelli (piano terra e primo).

- L'appartamento si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano superiore della scala B) tra loro collegati mediante scalinata autonoma; ad esso si accede sia da strada pedonale mediante cancello autonomo che immette al giardino di pertinenza che da androne condominiale prospiciente da un lato su Via Raffaele Notari n. 8 e dall'altro su strada pedonale.

L'appartamento al primo piano è composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni disimpegnati dal corridoio, e risulta collegato con una scala esterna al giardino e ad un locale ad uso cantinola al piano terra.

L'appartamento, nel suo insieme, confina con detta strada pedonale di accesso, con vano scala e pianerottolo condominiali, con box auto della stessa proprietà e con Via Raffaele Notari, salvo altri.

– Il box al piano terra della Scala B, è composto da un unico vano con antistante area scoperta di pertinenza esclusiva, da cui trova accesso carraio.

Il box confina, nel suo insieme, con l'appartamento della stessa proprietà, con Via Raffaele Notari, e con i sub. 11 e 13 della p.lla 1209, salvo altri.

Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come di seguito:



- 1) Appartamento al **Foglio 79, p.IIIa 1209 sub. 47**, Z.C. 1, Categoria A/3, classe 5, Consistenza vani 5,5, Sup. Cat. mq.103, R.C. €. 724,33, Via Raffaele Notari n. 8 Scala B Piano T-1;
- 2) Box per autorimessa al **Foglio 79, p.IIIa 1209 sub. 12**, Z.C. 1, Categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 17, Sup. Cat. mq. 19, R.C. €. 129,06, Via Raffaele Notari n. 8 Piano T;

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale (fabbricato individuato con **p.IIIa 1209** del foglio 79 Comune di Foggia; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

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

Risposta al quesito n. 3

▪ Descrizione:

Gli immobili fanno parte di una cortina edilizia formata da case a schiera realizzate agli inizi degli anni 2000 nel comparto edilizio denominato "Biccari" di Foggia compreso tra Via Lucera e Via Rovelli, e precisamente il sub-lotto 4/19P di detto comparto.



La tipologia edilizia è quella delle case a schiera con giardino privato a tre piani fuori terra di cui due residenziali (1° e 2° piano) e quello sottostante (piano terra) per locali accessori (box auto e cantinole).

La struttura portante è realizzata con telai portanti in c.a. con solai in latero-cemento armato e copertura a doppia falda. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

Le murature perimetrali sui due prospetti sono state realizzate con paramenti in mattoni in laterizio e rivestimento in gres.

– L'appartamento (**sub. 47**) si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano superiore della scala B) tra loro collegati mediante scalinata autonoma, ricevente ingresso indipendente da strada pedonale mediante cancello autonomo che immette al giardino di pertinenza ed alla rampa esterna della scalinata e accesso condominiale da androne su Via Raffaele Notari n. 8 e su strada pedonale.

L'appartamento al primo piano è composto da soggiorno, cucina, due camere e due bagni disimpegnati da un corridoio e due balconi, è collegato con una scala esterna al giardino e ad un locale ad uso cantinola al piano terra.

Il giardino è stato completamente pavimentato con un battuto di cemento.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, le pareti sono intonacate a civile e pitturate; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica. I bagni sono dotati di tutti i sanitari e del box doccia.

Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con camera isolante, dotati di tappare.

L'immobile è dotato di doppia esposizione su Via Raffaele Notari e su strada pedonale, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o da porta-finestra ad eccezione del bagno più piccolo che risulta cieco.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico-fognante e di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano.



L'intero primo piano, con altezza utile interna di mt. 2,70, occupa una superficie lorda di mq. 91,00 circa oltre a mq. 19,30 circa di balconi, mentre al piano terra la cantinola occupa una superficie lorda di mq. 22,00 circa ed il giardino è di mq. 90,00 circa.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono, anche le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Lo stato di fatto non risulta conforme alla planimetria catastale, per una diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione del secondo bagno al posto del ripostiglio.

– Il box auto (**sub. 12**) al piano terra della Scala B è composto da un unico vano con annessa antistante area scoperta di pertinenza esclusiva, da cui trova accesso carraio.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in marmette di graniglia e pareti intonacate a civile e pitturate, è presente il solo impianto elettrico.

Il box occupa una superficie lorda di mq. 18,50 circa e altezza utile interna di mt. 2,80 oltre a mq. 21,90 circa di antistante area scoperta di pertinenza esclusiva.

Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta buono. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Risposta al quesito n. 4

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

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità



e condizioni delle finiture, del “taglio” dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Nel caso specifico, nella determinazione del valore si è tenuto conto dei costi presumibili per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensiva di spese tecniche e oneri.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a 1.300,00 €/mq per l'abitazione e di 900 €/mq per il box** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

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

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorde</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. ragguagliata</u>
Sub. 47 - 1°P	Abitazione	mq. 91,00	100%	mq. 91,00
1°P	Balconi	mq. 19,30	30%	mq. 5,79
PT	Cantinola	mq. 22,00	50%	mq. 11,00
PT	Giardino	mq. 90,00	10%	mq. 9,00
Totale superficie ragguagliata				mq. 116,79

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorde</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. ragguagliata</u>
Sub. 12 - PT	Box auto	mq. 18,50	100%	mq. 18,50
PT	Area scoperta antistante	mq. 21,90	50%	mq. 10,95
Totale superficie ragguagliata				mq. 29,45

coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo:



di ornamento: balconi e terrazzi nella misura del 30% fino a 25 mq. e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq;

di servizio: cantine, soffitte, verande, ecc. nella misura del 50%;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo nella misura del 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

Abitazione mq. 116,79 arrotondati a **mq. 117,00**

Box auto mq. 29,45 arrotondati a **mq. 29,00**

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

Abitazione mq. 117,00 x 1.300,00 €/mq.= € 152.100,00

Box auto mq. 29,00 x 900,00 €/mq.= € 26.100,00

Sommano € 178.200,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

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

vendita giudiziaria: € 178.200,00 x 10% = € 17.820,00

- per regolarizzazione edilizia € 2.000,00

- per regolarizzazione catastale € 700,00

- per verifica ed adeguamento degli impianti € 500,00

sommano € 21.020,00

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€ 178.200,00 - € 21.020,00 = € 157.180,00 arrotondati a **€ 157.000,00**

(Euro centocinquantasettemila/00)



Risposta al quesito n. 6

LOTTO UNICO

Si propone un lotto unico composto da un'abitazione e un box auto facenti parte di un fabbricato a schiera sito in Foggia (FG) al Comparto Biccari, Sub-lotto 4/19P Scala B.

L'abitazione al primo piano, con annesso giardino e cantinola al piano terra, è composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi.

Il box auto al piano terra, è composto da un unico vano con antistante area scoperta di pertinenza, da cui trova accesso carraio.

Ubicazione: Comune di Foggia, Comparto Biccari, Via Raffaele Notari n. 8.

All'abitazione si accede sia da strada pedonale mediante cancello autonomo che immette al giardino di pertinenza che da androne condominiale prospiciente da un lato su Via Raffaele Notari n. 8 e dall'altro su strada pedonale.

Al box auto si accede da Via Raffaele Notari.

Confini: L'appartamento, nel suo insieme, confina con detta strada pedonale di accesso, con vano scala e pianerottolo condominiali, con box auto della stessa proprietà e con Via Raffaele Notari, salvo altri.

Il box confina, nel suo insieme, con l'appartamento della stessa proprietà, con Via Raffaele Notari, e con i sub. 11 e 13 della p.lla 1209, salvo altri.

Dati catastali: Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come di seguito:

Appartamento al **Foglio 79, p.lla 1209 sub. 47**, Z.C. 1, Categoria A/3, classe 5, Consistenza vani 5,5, Sup. Cat. mq.103, R.C. €. 724,33, Via Raffaele Notari n. 8 Scala B Piano T-1;



Box per autorimessa al **Foglio 79, p.lla 1209 sub. 12**, Z.C. 1, Categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 17, Sup. Cat. mq. 19, R.C. €. 129,06, Via Raffaele Notari n. 8 Piano T;

Intestati:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Consistenza: L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 117,00 circa.

Il box auto ha una superficie commerciale di mq. 29,00.

Prezzo base: = €. 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00)

Risposta al quesito n. 7

Gli immobili risultano occupati dagli esecutati come dimora per il proprio nucleo familiare, come dichiarato in sede di sopralluogo. (All. A: Verbale di sopralluogo).

Risposta al quesito n. 8

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

Non è stato costituito formalmente un Condominio e la gestione per la pulizia e le spese delle parti comuni sono gestite a turno dai singoli proprietari.

Risposta al quesito n. 9

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

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato erogato con atto del 23/02/2001, rep. n.34571 del [REDACTED]
[REDACTED], iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 3863 R.P. 520 del 27/02/2001, [REDACTED]
[REDACTED] per la somma



capitale di £ 4.500.000.000 a garanzia della somma di £ 11.250.000.000, della durata di 15 anni, [REDACTED]
[REDACTED], tra gli altri, su **Foglio 79 p.Ila 1209 sub 47 e Foglio 79 p.Ila 1209 sub 12;**

Ipoteca legale derivante da atto amministrativo (ai sensi dell'art.77 DPR n.602/73 e successive modificazioni) [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED], su **Foglio 79 p.Ila 1209 sub 47 e Foglio 79 p.Ila 1209 sub 12;**

Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo condizionato atto [REDACTED] 23/02/2001, rep. n.34571
iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 2229 R.P. 248 del 03/02/2021, [REDACTED]
[REDACTED], per la
somma capitale di € 2.324.056,05 a garanzia della somma di € 5.810.140,11, a carico di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] su **Foglio 79 p.Ila 1209 sub 47 e Foglio 79 p.Ila 1209 sub 12;**

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, notificato il 20/05/2019, rep. n. 2753/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Foggia al R.G. 11916 R.P. 9091 del 31/05/2019, a favore di [REDACTED] nato a



[REDACTED]
[REDACTED], su
Foglio 79 p.IIa 1209 sub 12;

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, notificato il 10/04/2024, rep. n. 2126, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 13025 R.P. 10469 del 27/05/2024, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Foglio 79 p.IIa 1209 sub 47 e Foglio 79 p.IIa 1209 sub 12.

Risposta al quesito n. 10

Dal confronto delle planimetrie catastali con i rilievi eseguiti si evidenziano le seguenti **difformità nell'abitazione** al primo piano: diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella realizzazione di un muro divisorio tra cucina e soggiorno, ampliamento del disimpegno, ampliamento e trasformazione del ripostiglio in bagno.

Per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi bisognerà presentare un nuovo accatastamento per il quale si stima un costo pari a €. 700,00.

Come risulta dall'atto di compravendita, il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 36 del 15/03/1999 [REDACTED] (Pratica N. 1066 E 1997), ed i lavori risultano ultimati in data 07/02/2001.

In data 06/04/2001 con Prot. 24672 [REDACTED] ha richiesto il Certificato di abitabilità e uso ai sensi dell'art. 4 D.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, non essendo state richieste integrazioni, gli stessi devono intendersi attestati per silenzio-assenso.

Per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna dell'appartamento è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria per la quale si stima un



importo complessivo di €. 2.000,00 per spese tecniche ed oneri. (All. M: Concessione Edilizia)

Risposta al quesito n. 11

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che l'immobile sia privo di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE.

I certificati vengono allegati alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

Gli esecutati, come disposto dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199, possono formulare apposita istanza all'ARCA CAPITANATA (Istituto Autonomo Case Popolari di Foggia), prima che sia disposta la vendita dell'immobile pignorato, per la cessione in proprietà dell'immobile pignorato all'ARCA CAPITANATA e la conduzione dello stesso da parte dell'esecutato con un canone sostenibile.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento e box auto. .
Descrizione sommaria	Appartamento al primo piano, con annesso giardino e cantinola al piano terra, composta da soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due balconi. Box auto al piano terra, composto da un unico vano con antistante area scoperta di pertinenza.
Comune di ubicazione	Comune di Foggia.
Indirizzo	Comparto Biccari, Via Raffaele Notari n. 8.
Confini	L'appartamento, nel suo insieme, confina con strada pedonale di accesso, con vano scala e pianerottolo condominiali, con box auto della stessa proprietà e con



	Via Raffaele Notari, salvo altri. Il box auto confina, nel suo insieme, con l'appartamento della stessa proprietà, con Via Raffaele Notari, e con i sub. 11 e 13 della p.lla 1209, salvo altri.
Estensione	L'appartamento ha una superficie commerciale di mq. 117,00 circa. Il box auto ha una superficie commerciale di mq. 29,00.
Dati catastali	Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia come di seguito: Appartamento al Foglio 79, p.lla 1209 sub. 47, Z.C. 1, Categoria A/3, classe 5, Consistenza vani 5,5, Sup. Cat. mq.103, R.C. €. 724,33, Via Raffaele Notari n. 8 Scala B Piano T-1; Box auto al Foglio 79, p.lla 1209 sub. 12, Z.C. 1, Categoria C/6, classe 4, Consistenza mq. 17, Sup. Cat. mq. 19, R.C. €. 129,06, Via Raffaele Notari n. 8 Piano T; - Intestati: ██ ████ █████ █████ █████ █████ █████ █████ ████████████████ ██ ████ █████ █████ █████ █████ █████ █████ ████████████████
Attuali proprietari	██ ████ █████ █████ █████ █████ █████ █████ ████████████████ ██ ████ █████ █████ █████ █████ █████ █████ ████████████████
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito █████ █████ █████ ██ el 22/06/2001 repertorio n. 35049, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 28/06/2001 al numero di registro generale 13260 e numero di registro



	particolare 9956 [REDACTED]
Stato di comproprietà	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato erogato con atto del 23/02/2001, rep. n.34571 del [REDACTED] con sede in Foggia (FG), iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 3863 R.P. 520 del 27/02/2001, in favore di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Foglio 79 p.lla 1209 sub 47 e Foglio 79 p.lla 1209 sub 12; Ipoteca legale derivante da atto amministrativo (ai sensi dell'art.77 DPR n.602/73 e successive modificazioni) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], su Foglio 79 p.lla 1209 sub 47 e Foglio 79 p.lla 1209 sub 12; Ipoteca volontaria in rinnovazione a garanzia di mutuo condizionato atto [REDACTED] con sede in Foggia (FG) del 23/02/2001, rep. n.34571 iscritta presso [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a carico



	su Foglio 79 p.lla 1209 sub 47 e Foglio 79 p.lla 1209 sub 12. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, notificato il 20/05/2019, rep. n. 2753/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Foggia al R.G. 11916 R.P. 9091 del 31/05/2019, su Foglio 79 p.lla 1209 sub 12; Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, notificato il 10/04/2024, rep. n. 2126, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 13025 R.P. 10469 del 27/05/2024, a favore di su Foglio 79 p.lla 1209 sub 47 e Foglio 79 p.lla 1209 sub 12.
Stato di occupazione	Immobili occupati dagli esecutati.
Regolarità edilizio-urbanistica	Appartamento difforme rispetto alla planimetria catastale. Box auto conforme alla planimetria catastale.
Conformità catastale	Planimetria catastale dell'appartamento difforme dallo stato dei luoghi. Planimetria catastale del box conforme.
Abitabilità ed uso	Richiesta in data 06/04/2001 con Prot. 24672.



Valore del bene da porre a base d'asta	€. 157.000,00 (Euro centocinquantasettemila/00) per la piena proprietà.
--	---

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 25 pagine e n. 12 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

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

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Titolo di provenienza;
- Allegato C: Estratto Atto di Matrimonio;
- Allegato D: Visure catastali storiche;
- Allegato E: Planimetrie catastali, Elaborato Planimetrico
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale (Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto)
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n. 17 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato L: Quotazioni Immobiliari;
- Allegato M: Concessioni Edilizie;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica;

Con osservanza.

Foggia, novembre 2025

Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti

