

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es. n° 76_2025

Giudice

Dott.ssa Maria Michela Valente

CREDITORE PROCEDENTE

Amco - Asset Management Company S.P.A.

DEBITORI

[REDACTED] +1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 16/02/2026

Il C.T.U.
Geom. Davide d'Elia



Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott.ssa Maria Michela Valente

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da Amco - Asset Management Company S.P.A. c/
[REDACTED] +1

N. 76/2025 R.G.Es.

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Davide D'Elia, iscritto al Collegio dei Geometri di Foggia al n. 2222, con studio tecnico in Foggia, via Montegrappa n. 67, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura esecutiva n. 76/2025 R.G. Es., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Stefania Rignanese, in data 05/09/2025, emessa dal Tribunale Ordinario di Foggia – III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. In data 18/11/2025 lo scrivente ha prestato giuramento di rito, di cui il G.E. Maria Michela Valente ha preso atto, invitando l'esperto a rispondere ai quesiti formulati nel provvedimento di nomina, ed in particolare:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo, 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 pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dellesecuzione quelli mancanti o inidonei , senza proseguire nelle operazioni di stima; 1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo; 1ter) 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 trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile*;



1quater) 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;

1quinquies) 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;

2bis) 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 l'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 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 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;*

4bis) 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 dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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 quantificarne 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 abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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 esso 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 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;

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.

All'esito dell'esame della documentazione agli atti di causa, nonché a seguito dell'acquisizione delle visure catastali, delle mappe di impianto e delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, lo scrivente ha concordato con l'Avv. Antonio D'Alessandro, Custode Giudiziario del compendio oggetto di stima, di eseguire il sopralluogo presso l'immobile sito in Peschici in data 16 gennaio 2026, al fine di dare inizio alle operazioni peritali. In detta data, lo scrivente ha avuto accesso all'immobile sito in Peschici, Via Giuseppe Mazzini n. 13, procedendo all'esecuzione di rilievi metrici e fotografici, documentando lo stato dei luoghi e acquisendo ogni elemento utile ai fini della presente relazione. Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Peschici, per verificare la regolarità urbanistica e acquisire la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio, per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;



- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), nonché tramite contatti con operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli interessati dalla procedura esecutiva;
- l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Peschici, per acquisire la documentazione inerente alla residenza, allo stato di famiglia e allo stato civile.

Il sottoscritto ha redatto la presente relazione in conformità agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare – EVS 2025 e, per quanto attiene alla forma e al contenuto del rapporto di stima, alle linee guida applicative di cui all'EVGN 3 – Valuation Reports.

RELAZIONE PERITALE

Quesito n. 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;

All'esito dell'esame degli atti, si attesta che la documentazione richiesta ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta depositata nel fascicolo della procedura. La continuità delle formalità pregiudizievoli e dei titoli di provenienza nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento è verificabile sulla base della certificazione notarile e delle ispezioni ipotecarie, come meglio dettagliato nella ricostruzione delle vicende traslative e catastali di cui al successivo quesito n. 1-bis.

Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

All'esito delle verifiche effettuate tramite ispezioni ipotecarie e visure catastali storiche e della relazione notarile depositata nel fascicolo, si ricostruisce la sequenza delle vicende traslative e catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento, così come segue:

Trasferimenti di proprietà:

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, sito nel Comune di Peschici (FG), risulta pervenuto agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Gentile in data 28



dicembre 1998, repertorio n. 28177, trascritto presso l'Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 15 gennaio 1999 ai nn. 297 R.G. e 246 R.P. L'atto di provenienza aveva ad oggetto le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Peschici al Foglio 5 – Particella 114 – Subalterni 5 e 9. Successivamente, le predette unità sono state interessate da variazioni catastali (2016) che hanno comportato la soppressione dei subalterni 5 e 9 e la costituzione dell'attuale subalterno 13 per fusione degli stessi, come meglio dettagliato nella cronistoria catastale che segue.

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:**Foglio 5 – Particella 114 – Subalterno 13 – Categoria A/4**

Data	Identificativo	Evento / Annotazione	Dati principali
30/06/1987	Foglio 5, Part. 114, Sub. 5	Impianto meccanografico	Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Rendita L. 700 – Via Giuseppe Mazzini n. 21/bis – Piano T
01/01/1992	Foglio 5, Part. 114, Sub. 5	Variazione quadro tariffario	Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Rendita L. 455.000 – Via Giuseppe Mazzini n. 21/bis – Piano T
28/12/1998	Foglio 5, Part. 114, Sub. 5	Voltura per compravendita – Notaio Giovanni Gentile (rep. 28177)	Intestato a [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per 1/2
28/08/2013	Foglio 5, Part. 114, Sub. 5	Inserimento dati di superficie	Superficie catastale 253 m ² – escluse aree scoperte 237 m ² – Rendita € 234,99
09/09/2014	Foglio 5, Part. 114, Sub. 5	Codifica piano incoerente (pratica FG0192204/2014)	Rettifica dati di piano
11/11/2015	Foglio 5, Part. 114, Sub. 5	Aggiornamento planimetrico (pratica FG0231142/2015)	Superficie catastale 111 m ² – Rendita € 234,99



Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

30/11/2016	Foglio 5, Part. 114, Sub. 5	Soppressione subalterno (pratica FG0227259/2016)	Soppressione per fusione – origine Sub. 13
Data	Identificativo	Evento / Annotazione	Dati principali
01/01/1992	Foglio 5, Part. 114, Sub. 9	Impianto meccanografico	Cat. A/6 – Classe 5 – Consistenza 1 vano – Rendita L. 150.000 – Via Giuseppe Mazzini n. 15/2 – Piano 1
28/12/1998	Foglio 5, Part. 114, Sub. 9	Voltura per compravendita – Notaio Giovanni Gentile (rep. 28177)	Intestato a [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per 1/2 p.p.
29/11/2016	Foglio 5, Part. 114, Sub. 9	Soppressione subalterno (pratica FG0227259/2016)	Soppressione per fusione – origine Sub. 13
Data	Identificativo	Evento / Annotazione	Dati principali
29/11/2016	Foglio 5, Part. 114, Sub. 13	Costituzione nuovo subalterno (FUS – pratica FG0227259/2016)	Derivazione da soppressione Sub. 5 e Sub. 9 - Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Sup. catastale 104 m ² (escluse aree scoperte 103 m ²) – Rendita € 302,13 – Via Giuseppe Mazzini n. 15 – Piani T–1
02/03/2017	Foglio 5, Part. 114, Sub. 13	Variazione di classamento (pratica FG0038902/2017)	Cat. A/4 – Classe 3 – Consistenza 4,5 vani – Sup. catastale 104 m ² (escluse aree scoperte 103 m ²) – Rendita € 302,13 – Via Giuseppe Mazzini n. 15 – Piani T–1

Quesito n.1 ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli che 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*;



Dalla verifica effettuata emerge che i dati catastali riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione non coincidono formalmente con quelli attualmente vigenti. Tale difformità è riconducibile alle variazioni catastali intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento, consistite nella soppressione dei subalterni 5 e 9 e nella successiva costituzione dell'attuale subalterno 13 per fusione degli stessi, come risultante dalle visure storiche catastali. Si evidenzia che la difformità riscontrata attiene esclusivamente al profilo formale dell'identificazione catastale e della pubblicità immobiliare. Ogni valutazione in ordine all'eventuale opportunità di aggiornamenti o integrazioni delle note di trascrizione resta rimessa alle determinazioni dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Quesito n.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;

Per quanto accertato, non risultano ulteriori procedure esecutive pendenti, oltre a quelle indicate nella presente al quesito n°9.

Quesito n.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;

L'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Peschici in data 22/01/2026 (prot. n. 0000714) attesta che la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED] e il sig. [REDACTED], nato a Peschici (FG) l' [REDACTED], C.F. [REDACTED], risultano coniugati in data [REDACTED]. Dall'esame delle annotazioni apposte in margine all'atto di matrimonio non risultano convenzioni patrimoniali né annotazioni modificative del regime patrimoniale legale.

Pertanto, alla data del rilascio, il regime patrimoniale tra i coniugi risulta quello della comunione legale dei beni.

Quesito n. 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;

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è di seguito descritto con riferimento alla sua tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

Foglio 5 – Particella 114 – Subalterno 13 – A/4 - unità immobiliare ad uso di civile abitazione

Unità abitativa sviluppata su unico livello al piano primo, sita nel comune di Peschici (FG), con



accesso da via Giuseppe Mazzini mediante portone posto al piano terra e scala indipendente ad uso esclusivo. L'abitazione è composta da più vani principali ed accessori, per una consistenza complessiva di 4,5 vani catastali. L'immobile confina su un lato con via G. Mazzini, su altro lato con via Carlo Alberto Dalla Chiesa e sui restanti lati con altre unità immobiliari insistenti sulla medesima particella, salvo altri e più precisi confini.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Catasto Fabbricati: Foglio 5, Particella 114, Subalterno 13, Via G. Mazzini n. 15, Piani T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 104 m² (di cui escluse aree scoperte 103 m²), Rendita € 302,13.

Intestazione:

██████████ nata a ██████████, C.F. ██████████ proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni con il sig. ██████████;

██████████ nato a Peschici (FG) l'██████████, C.F. ██████████ proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni con la sig.ra ██████████.

Quesito n. 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;

È stata effettuata la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali Sogei e le ortofoto satellitari. L'elaborato grafico allegato alla presente (v.si Allegato 1) riporta la sovrapposizione che consente l'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento.

Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

Foglio 5 – Particella 114 – Subalterno 13 – unità immobiliare ad uso di civile abitazione

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa al piano primo ed è dotata di accesso indipendente



dalla via Giuseppe Mazzini n. 13, tramite portone al piano terra e scala esclusiva che conduce direttamente all'abitazione.

Distribuzione interna

Al termine della scala si accede all'abitazione mediante un piccolo disimpegno. Da tale spazio si entra, sulla destra, in un ampio locale cucina, dotato di due finestre/balconi che affacciano rispettivamente sulla via Giuseppe Mazzini e su altra via. Dalla cucina si accede al locale bagno, caratterizzato da dislivelli interni e da un vano doccia ricavato in corrispondenza della quota sovrastante la scala di accesso. Dal disimpegno si accede inoltre agli altri ambienti dell'abitazione: un piccolo ripostiglio e, in successione, una camera da letto e una cameretta. In tali ambienti sono presenti evidenti fenomeni di umidità da condensa o infiltrazioni, con intonaci ammalorati e presenza di muffe, visibili sia sulle pareti che sui soffitti.

Caratteristiche strutturali

La struttura dell'intero corpo di fabbrica è in muratura portante con copertura a tetto.

Altezze utili interne

L'altezza utile interna del piano primo è pari a circa 3,50 m.

Finiture

Le finiture interne sono costituite da pavimentazione in gres, rivestimenti ceramici nei servizi, pareti intonacate e tinteggiate, infissi in pvc con grate di sicurezza e persiane esterne.

Stato di conservazione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è complessivamente medio-basso, compresa la facciata esterna su via Giuseppe Mazzini.

Impianti tecnologici

Sono presenti impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con termosifoni. Non è stata esibita documentazione attestante la conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; ogni valutazione economica in ordine all'eventuale adeguamento degli stessi sarà considerata nella successiva fase estimativa.

Superficie commerciale (D.P.R. 138/1998)

In base ai rilievi metrici effettuati in loco, le superfici commerciali risultano le seguenti:

- vani principali (piano primo): $104,00 \text{ m}^2 \times 100\% = 104,00 \text{ m}^2$
- balconi: $2,00 \text{ m}^2 \times 30\% = 0,60 \text{ m}^2$

La superficie commerciale complessiva risulta pertanto pari a 104,60 m², arrotondata a 105,00 m².



Nota

Si evidenzia che la superficie catastale è calcolata dall'Agenzia delle Entrate sulla base di planimetria di dichiarazione di parte, mentre la superficie commerciale sopra indicata è stata determinata a seguito di rilievo diretto, secondo i criteri del D.P.R. 138/1998.

Quesito n. 4 – 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 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;

4.1 – Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il Valore di Mercato (Market Value), definito da EVS 1 come l'ammontare stimato al quale l'immobile dovrebbe essere trasferito, alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore consapevoli, in una libera contrattazione, dopo un'adeguata commercializzazione.

Tale valore è stato ricercato mediante l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo, fondato sull'analisi di dati reali e riferimenti tecnici unitari desunti da fonti certificate di mercato, in conformità agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare – EVS 2025 e alle European Valuation Guidance Notes (in particolare EVGN 3, Rapporto di Valutazione, quale modello di trasparenza e completezza applicabile anche in ambito giudiziario). Il metodo comparativo si basa sul reperimento di atti di compravendita aventi ad oggetto beni analoghi a quello oggetto di stima, avvenuti in epoca prossima alla data di riferimento e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'u.i.u oggetto di stima. Gli atti, selezionati mediante verifica presso banche dati immobiliari, atti notarili e fonti di mercato certificate, sono stati ordinati secondo scala di valori crescenti, all'interno della quale l'immobile oggetto di stima è stato collocato in corrispondenza del gradino di valore più affine. Nel procedimento sintetico-comparativo, il parametro tecnico unitario assunto a riferimento è stato, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata secondo le regole di ragguaglio del D.P.R. 138/1998 e delle Linee Guida ABI 2024. Le caratteristiche tecniche considerate ai fini della comparazione sono state distinte tra:



- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità edilizia, dimensioni, ubicazione dell'unità nel contesto edilizio;
- estrinseche: localizzazione territoriale, accessibilità, servizi presenti, qualità ambientale e contesto urbanistico-sociale.

4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato orientate al reperimento di atti dispositivi riferiti ad immobili analoghi per tipologia, stato, destinazione e localizzazione, secondo i criteri di trasparenza e documentazione, applicabili anche in ambito giudiziario per garantire la tracciabilità delle fonti. I dati sono stati acquisiti mediante consultazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia, banche dati immobiliari certificate, agenzie immobiliari locali e professionisti operanti sul territorio. I dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre 2025 per il Comune di Peschici, zona C1, riportano i seguenti intervalli di quotazione:

Abitazioni di tipo civile: €/mq 1.200,00 – 1.800,00 (valore min – max);

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, si è proceduto nel verificare la coerenza dei valori OMI attraverso l'analisi di atti di compravendita selezionati su base storica, riferiti all'ultimo triennio, riguardanti immobili aventi caratteristiche comparabili, ubicati nella stessa zona di riferimento.

Per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento alla superficie commerciale determinata secondo il D.P.R. 138/1998. (v.si quesito 4bis).

4.3 - Calcolo e valutazioni

In presenza di atti di compravendita riferiti all'ultimo triennio, aventi ad oggetto immobili analoghi per tipologia, consistenza, destinazione e localizzazione rispetto al bene oggetto di stima, si è proceduto all'applicazione del metodo sintetico-comparativo sulla base di prezzi effettivamente rilevati dal mercato. Al fine di ricondurre i valori unitari desunti dagli atti di compravendita a condizioni omogenee riferite alla data della presente valutazione, è stato applicato un adeguamento temporale mediante coefficienti ISTAT per il “costo di costruzione dei fabbricati residenziali”, limitatamente al periodo intercorrente tra la data degli atti e la data di riferimento della stima, secondo un criterio prudenziale e coerente con gli Standard Europei di Valutazione Immobiliare – EVS 2025. I valori così determinati sono stati successivamente corretti mediante coefficienti di superficie (ks) e coefficienti qualitativi (kc), in coerenza con le Linee Guida ABI 2024, al fine di tenere conto delle differenze dimensionali, distributive, manutentive e funzionali rispetto all'unità immobiliare oggetto di stima. In particolare:



Abitazioni:

- 1) Compravendita del 16/02/2023, pubblico ufficiale D'Addetta Carla, sede Vico del Gargano (FG), repertorio n. 28359, abitazione di mq 126,00 (D.P.R. 138/1998), via Giuseppe Libetta n.23, € 160.000,00 di cui €/mq 1.269,00;
- 2) Compravendita del 11/02/2025, pubblico ufficiale Caputo Maria Consiglia, sede Vieste (FG), repertorio n. 2283, abitazione di mq 107,00 (D.P.R. 138/1998), via Cavour n. 44/46, € 80.000,00 di cui €/mq 747,66;
- 3) Compravendita del 19/06/2024, pubblico ufficiale Di Biase Federico, sede Lesina (FG), repertorio n. 5454, abitazione di mq 114,00 (D.P.R. 138/1998), C.so Giuseppe Garibaldi n.3, € 115.000,00, di cui €/mq 1.008,77.

Abitazioni

Compravendita 1 del 16/02/2023 (via Giuseppe Libetta n° 23, Abitazione di 126,00 mq)

- Valore originario: €/mq 1269,00;
- Coefficiente ISTAT: 1,0210;
- **Rivalutazione: 1295,65 €/mq**
- Coefficiente di superficie $k_s = 1,00:1,00$
- **Valore corretto: $1295,65 \times 1,00 = 1295,65$ €/mq**

Compravendita 2 del 11/02/2025 (via Cavour n. 44/46, Abitazione di 107,00 mq)

- Valore originario: €/mq 747,66;
- Coefficiente ISTAT: 1,0104;
- **Rivalutazione: 755,43 €/mq**
- Coefficiente di superficie $k_s = 1,00:1,00$
- **Valore corretto: $755,43 \times 1,00 = 755,43$ €/mq**

Compravendita 3 del 19/06/2024 (C.so Giuseppe Garibaldi n.3, Abitazione di 114,00 mq)

- Valore originario: €/mq 1.008,77
- Coefficiente ISTAT: 1,0219
- **Rivalutazione: 1.030,96 €/mq**
- Coefficiente di superficie $k_s = 1,00:1,00$
- **Valore corretto: $1.030,96 \text{ €/mq} \times 1,00 = 1.030,96$ €/mq**

La media aritmetica dei valori rivalutati e corretti è risultata pari a:

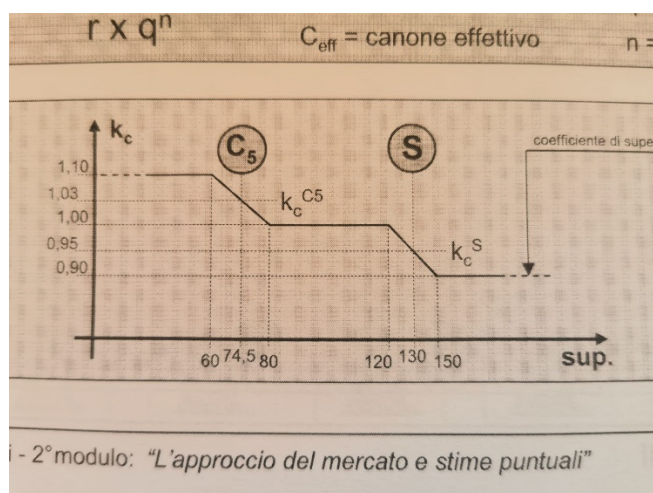
Abitazioni: Media M.C.A. = $(1295,65 + 755,43 + 1.030,96)/3 = \text{€/mq } 1.027,35.$



La determinazione dei valori è stata effettuata secondo il Comparative Method, a garanzia di trasparenza e controllabilità in sede giudiziaria. I coefficienti di superficie k_s sono stati desunti dalla curva di omogeneizzazione dimensionale adottata (schema k_c -sup.), che prevede:

- $k_s = 1,10$ per superfici fino a 60 m^2 ;
- $k_s = 1,03$ per superfici fino a $74,5 \text{ m}^2$;
- $k_s = 1,00$ per superfici fino a 120 m^2 ;
- $k_s = 0,95$ per superfici fino a 130 m^2 ;
- $k_s = 0,90$ per superfici superiori a 150 m^2 .

Di conseguenza, per l'immobile oggetto di stima ($105,00 \text{ m}^2$) è stato assunto $k_s = 1,00$, così come per i comparabili sono stati assunti $k_s = 1,00$ come da tabella:



4.4.1 – Valore unitario

Per la determinazione del valore unitario finale sono stati considerati i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre 2025 per il Comune di Peschici (zona C1), che riportano un intervallo di valori compresi tra €/mq 1.200,00 (valore minimo) e €/mq 1.800,00 (valore massimo) per le abitazioni. La media aritmetica dell'intervallo risulta pari a €/mq 1.500,00 per le abitazioni. I dati OMI sono stati utilizzati esclusivamente come verifica esterna di coerenza dei valori determinati attraverso il procedimento comparativo (M.C.A), in conformità agli standard europei di valutazione immobiliare – EVS 2025 e alla Guidance Note EVGN 3. Il procedimento M.C.A. ha prodotto valori unitari corretti e normalizzati compresi tra €/mq 755,43 ed €/mq 1.295,65, con una media pari a €/mq 1.027,34. Il valore unitario riconciliato è stato determinato sulla base dei valori desunti dal procedimento comparativo (M.C.A.), tenendo conto delle caratteristiche dimensionali, tipologiche e localizzative dell'unità immobiliare.



Le specifiche condizioni manutentive dell'immobile, risultate inferiori allo standard medio dei beni comparabili analizzati, non sono state incorporate nel valore unitario. Si evidenzia infatti che i comparabili utilizzati non sono stati visionati internamente, mentre l'unità immobiliare oggetto di stima è stata oggetto di sopralluogo diretto, nel corso del quale sono state riscontrate criticità manutentive e fenomeni di infiltrazione. Tali elementi sono stati pertanto considerati separatamente mediante apposita detrazione applicata in sede di determinazione del valore finale, evitando duplicazioni valutative e garantendo coerenza metodologica con quanto richiesto dal quesito. Pertanto, il valore unitario riconciliato viene fissato in **€/mq 1.027,35 per le abitazioni**. Applicando tali valori alle superfici commerciali (det. D.P.R. 138/1998, verificate con rilievo diretto e riscontro catastale-documentale) si ottengono:

Lotto Unico - Abitazione - Superficie commerciale = mq 105,00.

$$V = \text{€/mq } 1.027,35 \times 105,00 \text{ mq} = \text{€ } 107.871,75.$$

4.4.2 - Valore finale del compendio immobiliare

A seguito delle valutazioni esposte e delle analisi svolte per ciascuna unità immobiliare, si riportano i valori determinati, con le necessarie correzioni connesse all'assenza di garanzie per vizi, alle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale e ad altri elementi stimati rilevanti. Il **Valore di mercato (Market Value)** è stato assunto come base di stima, cui sono stati applicati correttivi prudenziali in coerenza con le linee guida ABI 2024.

Le detrazioni sono state determinate secondo prassi estimativa locale e valori medi di interventi tecnici similari. I valori finali sono stati arrotondati all'euro per esigenze di chiarezza espositiva.

Lotto Unico) Foglio 5 – Particella 114 – Subalterno 13

- Valore di mercato stimato: € 107.871,75
- Detrazione 5 % per assenza garanzie vizi: € 5.393,60
- Certificazione impianti: € 1000,00
- Stato conservativo basso -10%: € 10.787,18
- Regolarizzazione urbanistica: € 2.500,00
- Regolarizzazione catastale: € 800,00
- Certificato di agibilità: € 3000,00
- **Totale detrazioni: € 23.480,78**
- **Valore di mercato corretto: € 84.390,97**
- **Valore finale: € 84.400,00**



Nota metodologica

Il procedimento di stima è stato condotto con il Metodo Comparativo, basato su atti di compravendita effettivi e corretti con coefficienti di omogeneizzazione (tempo, superficie, caratteristiche qualitative). Sono state garantite trasparenza, tracciabilità e documentazione delle fonti, con verifica di coerenza esterna mediante i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate. La consistenza dell'unità è stata determinata sulla base della superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/1998 e delle Linee Guida ABI 2024.

Quesito n. 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;

In riferimento a quanto richiesto nel presente quesito, e in conformità alle indicazioni contenute nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale vendibile dell'unità immobiliare oggetto di stima mediante applicazione dei coefficienti di ragguaglio previsti dal D.P.R. 138/1998 – Allegato C. Il calcolo è stato effettuato sulla base di rilievo diretto, secondo il seguente schema riepilogativo:

Lotto unico - Abitazione				
<u>Lotto Unico</u>	<u>Altezza Hm (mt)</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Comm. ragguagliata</u>
Piano Primo	3,50	104, mq.	100%	104,00 mq.
Balconi		2,00 mq.	30%	0,60 mq.
Superficie commerciale complessiva pari a mq 104,60, arrotondata in c.t. a mq 105,00.				

Quesito n. 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;

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

Quesito n. 6 alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

LOTTO UNICO

Ubicazione:

Comune di Peschici (FG), via Giuseppe Mazzini n. 13, piani T-1;



Confini:

L'immobile confina su un lato con via G. Mazzini, su altro lato con via Carlo Alberto Dalla Chiesa e sui restanti lati con altre unità immobiliari insistenti sulla medesima particella, salvo altri e più precisi confini.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Catasto Fabbricati: Foglio 5, Particella 114, Subalterno 13, Via G. Mazzini n. 15, Piani T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 104 m² (di cui escluse aree scoperte 103 m²), Rendita € 302,13.

Intestazione:

██████ nata a ██████, C.F. ██████ proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni con il sig. ██████;

██████ nato a Peschici (FG) l'██████, C.F. ██████ proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni con la sig.ra ██████.

Valore commerciale:

Abitazione: € 84.400,00 (ottantaquattromilaquattrocento/00).

Quesito n. 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 so no 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;

L'immobile risulta in possesso degli esecutati. Non sono emersi contratti di locazione opponibili.

Quesito n. 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 dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Nulla è emerso per quanto possibile accertare durante le operazioni peritali.



Quesito n. 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;

A seguito di ispezioni ipotecarie e dell'esame del fascicolo, è emerso che la trascrizione del pignoramento risulta formalmente riferita ai subalterni n. 5 e n. 9, soppressi nell'anno 2016 a seguito di variazione catastale per fusione, dalla quale è stato generato l'attuale subalterno 13, come già illustrato nei quesiti precedenti. Pertanto, le formalità di seguito riportate devono intendersi riferite ai subalterni n. 5 e n. 9 fino alla loro soppressione e al Subalterno 13 dalla data della sua costituzione:

- **Trascrizione del 15/01/1999, registro particolare n. 246 e registro generale n. 297;**
Pubblico ufficiale Notaio Giovanni Gentile, Repertorio n. 28177 del 28/12/1998;
Atto tra vivi – compravendita.
- **Iscrizione del 01/06/2006, registro particolare n. 767 e registro generale n. 4318;**
Pubblico ufficiale Notaio Giovanni Gentile, Repertorio n. 38816/14498 del 30/05/2006;
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Annotazione del 20/11/2014, registro particolare n. 962.
- **Trascrizione del 09/11/2016, registro particolare n. 7205 e registro generale n. 8853;**
Pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio n. 8272/2016 del 24/10/2016;
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare.
- **Trascrizione del 07/03/2025, registro particolare n. 1745 e registro generale n. 2077;**
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Foggia, Repertorio n. 372 del 07/02/2025;
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare.

Per l'attuale sub 13:

- **Trascrizione del 06/04/2022, registro particolare n. 2690 e registro generale n. 3223;**
Pubblico ufficiale Tribunale, repertorio n. 1084/2022 del 11/03/2022;
atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
- **Trascrizione del 10/07/2024, registro particolare n. 5627 e registro generale n. 6638;**
Pubblico ufficiale Tribunale, repertorio n. 3145/2024 del 27/05/2024;
atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Quesito n. 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;

In riferimento a quanto richiesto dal quesito n. 10, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli



atti al Comune di Peschici – Settore Tecnico, acquisita in data 26/01/2026, al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di stima e l'eventuale esistenza del certificato di agibilità. Con nota prot. n. 0001734 del 10/02/2026, il responsabile del Settore Tecnico ha comunicato che, a seguito di ricerca sui registri dei titoli edilizi, risulta rilasciata per l'unità immobiliare in oggetto licenza edilizia n. 26 del 24/04/1963, avente ad oggetto “la costruzione di un ingresso in via G. Mazzini n. 15 (vani 3 + 2 accessori)”, in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED] È stato inoltre precisato che non è stato possibile reperire presso l'archivio storico comunale la suddetta licenza edilizia, i relativi elaborati grafici dell'epoca né la certificazione di agibilità. Pertanto, sulla base delle informazioni acquisite, l'immobile risulta edificato in forza del titolo edilizio originario. Infine, non risultano ulteriori titoli che abbiano legittimato la fusione e la diversa distribuzione dichiarata nel 2016, né risulta autorizzata la realizzazione del vano ripostiglio riscontrato in sede di sopralluogo, difforme sia rispetto alla planimetria catastale sia per l'assenza di un titolo edilizio. Tali elementi sono stati considerati nella determinazione del valore dell'immobile.

Quesito n. 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 accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 laggiudicatario 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 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali.

Per l'immobile adibito ad uso di civile abitazione lo scrivente abilitato ha predisposto l'A.P.E. allegato alla presente, classificandolo in Classe Energetica categoria "G".

a) l'immobile oggetto della presente risultano regolarmente accatastato.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

Si rende necessaria la presentazione di pratica Docfa, al fine di ottenere la conformità catastale dell'unità immobiliare, in ragione di una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un vano ripostiglio e nella non corretta rappresentazione grafica del vano w.c., che in sede di sopralluogo è risultato di dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti. Il costo stimato per la regolarizzazione catastale è pari a circa € 800,00.

c) In riferimento a quanto richiesto dal quesito n. 10, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti al Comune di Peschici – Settore Tecnico, acquisita in data 26/01/2026, al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile oggetto di stima e l'eventuale esistenza del certificato di agibilità. Con nota prot. n. 0001734 del 10/02/2026, il responsabile del Settore Tecnico ha



comunicato che, a seguito di ricerca sui registri dei titoli edilizi, risulta rilasciata per l'unità immobiliare in oggetto licenza edilizia n. 26 del 24/04/1963, avente ad oggetto "la costruzione di un ingresso in via G. Mazzini n. 15 (vani 3 + 2 accessori)", in favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED]. È stato inoltre precisato che non è stato possibile reperire presso l'archivio storico comunale la suddetta licenza edilizia, i relativi elaborati grafici dell'epoca né la certificazione di agibilità. Pertanto, sulla base delle informazioni acquisite, l'immobile risulta edificato in forza del titolo edilizio originario. Infine, non risultano ulteriori titoli che abbiano legittimato la fusione e la diversa distribuzione dichiarata nel 2016, né risulta autorizzata la realizzazione del vano ripostiglio riscontrato in sede di sopralluogo, difforme sia rispetto alla planimetria catastale sia per l'assenza di un titolo edilizio. Tali elementi sono stati considerati nella determinazione del valore dell'immobile.

d) v.si punto b.

e) v.si punto b.

f) la problematica non riguarda il bene in oggetto.

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 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;

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

a) Tipologia dei beni

Lotto unico

unità immobiliare ad uso di civile abitazione avente superficie commerciale di mq. 105,00, in comunione legale dei beni tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (quota 1/2 ciascuno).

b) Descrizione sommaria

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è di seguito descritto con riferimento alla sua tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

Foglio 5 – Particella 114 – Subalterno 13 – A/4 - unità immobiliare ad uso di civile abitazione

Unità abitativa sviluppata su unico livello al piano primo, sita nel comune di Peschici (FG), con accesso da via Giuseppe Mazzini mediante portone posto al piano terra e scala indipendente ad uso



esclusivo. L'abitazione è composta da più vani principali ed accessori, per una consistenza complessiva di 4,5 vani catastali.

c) Comune di ubicazione e indirizzo

- Comune di Peschici - via G. Mazzini n° 13;

d) Confini e dati catastali

d.1) Confini

L'immobile confina su un lato con via G. Mazzini, su altro lato con via Carlo Alberto Dalla Chiesa e sui restanti lati con altre unità immobiliari insistenti sulla medesima particella, salvo altri e più precisi confini.

d.2) Dati catastali e intestazione

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Catasto Fabbricati: Foglio 5, Particella 114, Subalterno 13, Via G. Mazzini n. 15, Piani T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie catastale 104 m² (di cui escluse aree scoperte 103 m²), Rendita € 302,13.

Intestazione:

██████████ nata a ██████████, C.F. ██████████ proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni con il sig. ██████████;

██████████ nato a Peschici (FG) l'██████████, C.F. ██████████ proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni con la sig.ra ██████████.

e) Proprietà e titolo di provenienza

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura, sito nel Comune di Peschici (FG), risulta pervenuto agli esecutati ██████████ e ██████████, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto pubblico di compravendita rogato dal Notaio Giovanni Gentile in data 28 dicembre 1998, repertorio n. 28177, trascritto presso l'Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 15 gennaio 1999 ai nn. 297 R.G. e 246 R.P.

L'atto di provenienza aveva ad oggetto le unità immobiliari censite al N.C.E.U. del Comune di Peschici al Foglio 5 – Particella 114 – Subalterni 5 e 9. Successivamente, le predette unità sono state interessate da variazioni catastali che hanno comportato la soppressione dei subalterni 5 e 9 e la costituzione dell'attuale subalterno 13 per fusione degli stessi, come meglio dettagliato nella cronistoria catastale che segue.

f) Eventuale stato di comproprietà

Vedasi punto e) che precede.



g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo

A seguito di ispezioni ipotecarie e dell'esame del fascicolo, è emerso che la trascrizione del pignoramento risulta formalmente riferita ai subalterni n. 5 e n. 9, soppressi nell'anno 2016 a seguito di variazione catastale per fusione, dalla quale è stato generato l'attuale Subalterno 13, come già illustrato nei quesiti precedenti. Pertanto, le formalità di seguito riportate devono intendersi riferite ai subalterni n. 5 e n. 9 fino alla loro soppressione e al Subalterno 13 dalla data della sua costituzione:

- **Trascrizione del 15/01/1999, registro particolare n. 246 e registro generale n. 297;**
Pubblico ufficiale Notaio Giovanni Gentile, Repertorio n. 28177 del 28/12/1998;
Atto tra vivi – compravendita.
- **Iscrizione del 01/06/2006, registro particolare n. 767 e registro generale n. 4318;**
Pubblico ufficiale Notaio Giovanni Gentile, Repertorio n. 38816/14498 del 30/05/2006;
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Annotazione del 20/11/2014, registro particolare n. 962.
- **Trascrizione del 09/11/2016, registro particolare n. 7205 e registro generale n. 8853;**
Pubblico ufficiale Tribunale, Repertorio n. 8272/2016 del 24/10/2016;
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare.
- **Trascrizione del 07/03/2025, registro particolare n. 1745 e registro generale n. 2077;**
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario – Tribunale di Foggia, Repertorio n. 372 del 07/02/2025;
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobiliare.

Per l'attuale sub 13:

- **Trascrizione del 06/04/2022, registro particolare n. 2690 e registro generale n. 3223;**
Pubblico ufficiale Tribunale, repertorio n. 1084/2022 del 11/03/2022;
atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.
- **Trascrizione del 10/07/2024, registro particolare n. 5627 e registro generale n. 6638;**
Pubblico ufficiale Tribunale, repertorio n. 3145/2024 del 27/05/2024;
atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

h) Stato di occupazione

L'immobile risulta in possesso degli esecutati. Non sono emersi contratti di locazione opponibili.

i) Regolarità edilizio-urbanistiche

Come già descritto nel quesito 10 e 11 l'immobile risulta difforme sia sull'aspetto urbanistico che quello catastale e necessita interventi di regolarizzazione al fine di ottenere la conformità sia urbanistica che catastale. Di preciso si ribadisce che l'immobile necessita la predisposizione di una



C.I.L.A. in sanatoria volta alla regolarizzazione della fusione e diversa distribuzione spazi interna avvenuta nel 2016 e per la realizzazione di un vano ripostiglio riscontrato in sede di sopralluogo con un costo pari ad € 2.500,00 ed € 3.000,00 per il certificato di abitabilità/agibilità.

l) Conformità catastale

Si rende necessaria la presentazione di pratica Docfa, al fine di ottenere la conformità catastale dell'unità immobiliare, in ragione di una diversa distribuzione degli spazi interni consistente nella realizzazione di un vano ripostiglio e nella non corretta rappresentazione grafica del vano w.c., che in sede di sopralluogo è risultato di dimensioni maggiori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale in atti. Il costo stimato per la regolarizzazione catastale è pari a circa € 800,00.

m) L'abitabilità e l'agibilità

v.si punto precedente i.

n) Valore a base d'asta

Lotto unico – Valore base d'asta: € 84.400,00 (ottantaquattromilaquattrocento/00).

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia, 16/02/2026

Il C.T.U.
Geom. Davide d'Elia

ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n°3 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia;
- Allegato 5: OMI;
- Allegato 6: Attestato APE;

Foggia, 16/02/2026

Il C.T.U.
Geom. Davide d'Elia

