

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

G. E. DOTT.ssa BARILE TERESA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

R. G. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 362/2024

Evolve SPV S.r.l. (creditore procedente) c./ [REDACTED]

[REDACTED]

C.T.U. Arch. Francesco Corsano

ARCH. FRANCESCO CORSANO

Tel. 0881197014 - 3474143859

71036 Lucera (FG) - via Nicola Campanile, 6

P. IVA 02218040646

PEC: francescocorsano@archiworldpec.it

e-mail: francesco.corsano@libero.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. n. 362/2024

Ill. mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Teresa Barile, della III

Sezione Civile del Tribunale di Foggia.

1. Premessa.

Con ordinanza del 15/07/2025, il Dott. Palagano nominava me sottoscritto Arch. Francesco Corsano, con studio in Lucera alla via Nicola Campanile n. 6 ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n. 1189 ed all'albo dei CTU, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento promosso da [REDACTED] contro [REDACTED], iscritto al R.G. Esecuzioni n. 362/2024. La S.V.I. mi invitò a comparire all'udienza del 30/09/2025, poi rinviata al 18/12/'25, per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato di cui al verbale. Il G.E., nell'autorizzarmi all'uso del mezzo proprio di locomozione ed all'accesso presso i pubblici uffici, rinviò la causa, per

il prosieguo, all'udienza del 03/02/2026; inoltre, fissò il deposito telematico della consulenza entro 90 giorni dal giuramento.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo un accurato studio della documentazione contenuta nel fascicolo telematico, ho previamente comunicato alle parti a mezzo raccomandata a.r. e p.e.c. del 22 e 23/12/2025, l'inizio delle operazioni di accesso ai luoghi previsto per il giorno 08/01/2026, alle ore 9,00. Prima di effettuare il sopralluogo, mi sono confrontato con il custode ed amministratore dei beni, Avv. Di Dio Carmine. La Signora [REDACTED], madre della debitrice [REDACTED], mi condusse nei due appartamenti di Foggia; quindi, procedetti ad ispezionare e fotografare i luoghi (cfr. allegato D alla presente relazione: fotografie). Era presente l'Avvocato Di Dio Carmine, ma nessun consulente tecnico di parte. Durante l'accesso, eseguii i rilievi metrici e controllai la corrispondenza con le planimetrie catastali e di progetto. Inoltre, procedetti a verificare le dotazioni riguardanti il riscaldamento, la climatizzazione e l'illuminazione (cfr. all. A: verbale di sopralluogo e verbale del Custode). Ho anche richiesto la copia del libretto di impianto delle caldaie a metano, ma la Signora [REDACTED] mi ha mostrato solo quella dell'appartamento in via [REDACTED]. Dell'altra caldaia, in via [REDACTED] non possiede la relativa documentazione dell'impianto. Inoltre, ho richiesto agli Uffici Urbanistica ed Edilizia e dello Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Foggia, i seguenti documenti:

a) Estratto dell'atto di matrimonio e certificati anagrafici

b) Titoli edilizi, elaborati grafici di progetto ed abitabilità

Inoltre, ho richiesto telematicamente all'Agenzia delle Entrate di Foggia, servizio di pubblicità immobiliare Sister, le visure catastali storiche aggiornate e le planimetrie (v. all. C).

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

Quesito 1. Controllo preliminare della completezza della documentazione.

La documentazione contenuta nel fascicolo, di cui all'art. 567, c. 2, c.p.c., è completa ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento. Il numero civico corretto dell'immobile in via [REDACTED]

Quesito 1 bis.

L'appartamento in Foggia, in via [REDACTED], è giunto a [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di compravendita del 25/01/2008, da [REDACTED] [REDACTED], n. di repertorio 84198/12664, Notaio Augelli Michele di Foggia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 25/02/2008 ai nn. 4734/3446.

L'appartamento era giunto alle suddette in data 27/03/1986, con atto amministrativo per denunciata successione, da [REDACTED].

L'appartamento in Foggia, in via [REDACTED] giunto a [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di compravendita del 06/12/2006, da [REDACTED] [REDACTED], n. di repertorio 82096/11708, Notaio Augelli Michele di Foggia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 02/01/2007 ai nn. 99/86. Il locale era giunto a [REDACTED], con atto di compravendita del Notaio Pepe di Foggia, da [REDACTED]

Dalla documentazione acquisita presso il SISTER, Sistema di Interscambio dell'Agenzia del Territorio, lo scrivente ha verificato la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sui beni.

I coniugi [REDACTED] sono sposati dal 22/12/2011, in regime di separazione dei beni (v. all. B: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificato anagrafico).

I beni pignorati sono i seguenti:

2) Appartamento in Foggia, via [REDACTED] riportato al foglio 95, part. 1507, sub. 2, categoria A/3, classe 4, piano primo, consistenza catastale vani 3.5, rendita € 388,63. Confina con via [REDACTED] vano

scale ed altre unità immobiliari. Accesso: da via [REDACTED]; proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni.

Quesito 2 bis.

Ho provveduto alla individuazione dei fabbricati mediante la sovrapposizione delle ortofoto, reperite sul sito dello Sportello telematico della Provincia di Foggia, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (v. Allegato C).

Quesito 3. Analitica descrizione dei beni.

L'appartamento in via [REDACTED] si trova nel centro di Foggia ed è al quarto e penultimo piano del condominio [REDACTED], con accesso dalla stessa via ed è fornito di ascensore. Le strutture portanti verticali sono in cemento armato, i solai in laterocemento, la copertura piana a terrazzo (cfr. all. D: fotografie). Le facciate esterne sono in parte intonacate e tinteggiate, in parte piastrellate, con un basamento in pietra. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idraulico, citofonico e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano; i radiatori sono in ghisa e ci sono 2 condizionatori d'aria. L'altezza interna utile é di m. 3,00. E' composto da un ingresso, corridoio, soggiorno, cucina abitabile, un bagno, due camere da letto ed un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio. L'appartamento dispone di due balconi, uno dei quali affaccia sul cortile interno dell'edificio.

Gli infissi esterni sono in legno, con un vetro e tapparelle in plastica. Sui balconi non ci sono le tende da sole. Le tramezzature interne sono in laterizio. Il livello di rifinitura è economico: la pavimentazione è in ceramica, la porta d'ingresso di tipo non blindato, quelle interne in

legno. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono. Gli impianti elettrico, idrico e termico non sono a norma del D.M. n. 37/2008. (v. all. C: planimetria dello stato dei luoghi).

L'edificio in via [REDACTED] è in cemento armato ed è costituito da cinque piani. L'appartamento si trova al primo piano, al civico 26, ed è composto da un piccolo ingresso, una camera da letto, un soggiorno, un balcone, cucina abitabile con piccolo terrazzo interno ed un bagno. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, con un basamento in pietra. Gli infissi sono in PVC, con due vetri e tapparelle in plastica. L'immobile è dotato di impianto elettrico ed idraulico, citofonico e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, ma le utenze sono tutte disattivate. L'altezza interna utile é di m. 3,00. Le finiture sono economiche (v. all. C e D, planimetrie e fotografie).

Quesito 4. Stima dei beni.

APPARTAMENTO in via [REDACTED] – Piano 4:

	Sup. lorda	Esposizione	Cond. manut.
Appartamento	mq. 110,00	N.E./S.O.	Buone
2 balconi	mq. 7,50 (al 30%) = mq. 2,25.		

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 112,25.

APPARTAMENTO in via [REDACTED] – Piano 1:

	Sup. lorda	Esposizione	Cond. manut.
Appartamento	mq. 63,50	S.E.	Buone
Balcone	mq. 2,00 (al 30%) = mq. 0,60.		

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ. 64,00.

Criterio di stima utilizzato: il criterio è quello cosiddetto "sintetico-

comparativo”, riferito al valore di mercato realizzato in compravendite, effettivamente avvenute, di beni simili per qualità, natura, consistenza, esposizione ed orientamento, ubicati nella stessa zona o in quelle immediatamente limitrofe, che individua in modo certo il più probabile valore di mercato.

Fonti delle informazioni: per poter determinare il valore della proprietà, ho fatto riferimento alle seguenti fonti:

- Liberi Professionisti del settore operanti nella zona in oggetto
- Banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI)
- Ufficio SUE del comune di Foggia
- Agenzie immobiliari della zona.

Valore al mq. : Il parametro più frequentemente utilizzato nella stima di un fabbricato o di un terreno è la superficie. Nel primo caso farò riferimento alla superficie commerciale, determinata come somma:

- a) Della superficie dell'unità (vani + accessori), calcolata al lordo dei tramezzi, muri perimetrali, sguinci di porte e finestre, ecc.;
- b) Della superficie omogeneizzata delle pertinenze.

Dalle indagini effettuate è risultato che i prezzi unitari richiesti, per appartamenti analoghi da valutare, sono i seguenti:

Per l'appartamento in via [REDACTED] da un minimo di € 750,00 ad un massimo di € / mq. 1100,00 di superficie lorda, per un valore medio di € 925,00. Anche per l'appartamento in via [REDACTED], da un minimo di € 750,00 ad un massimo di € / mq. 1100,00 di superficie lorda, con un valore medio di € 925,00. Si ritiene di assumere quale riferimento, per

la stima dell'immobile in via [REDACTED], il valore di € 925,00/mq., come per l'altro appartamento, tenendo conto delle caratteristiche posizionali intrinseche come la posizione centrale, l'orientamento, il soleggiamento e la luminosità, il grado di rifinitura, le condizioni di manutenzione e l'epoca di costruzione. Il valore complessivo è pari a:

Appartamento in via [REDACTED] P.4 mq. 112,25 x € / mq. 925,00 = € 104.000,00.

Appartamento in via [REDACTED] P. 1 mq. 64,00 x € / mq. 925,00 = € 59200,00.

Totale € 163200.

Adeguamenti e correzioni della stima.

Nessuno.

Quesito 4 bis. Specificazione delle superfici in forma tabellare.

Appartamento in [REDACTED] P. 4 Foggia:

Sup. lorda	Sup. omog. pertinenz.	Superf. commerciale
Mq. 110,00	Mq. 2,25	Mq. 112,25

Appartamento in via [REDACTED] P. 1 Foggia:

Sup. lorda	Sup. omog. pertinenz..	Superf. commerciale
Mq. 63,50	Mq. 0,60	Mq. 64,00

Quesito 5.

I due immobili appartengono alla Signora [REDACTED] per la quota di 1/1.

Quesito 6. Individuazione e descrizione dei lotti.

LOTTO 1

Appartamento situato nel comune di Foggia in via [REDACTED] piano quarto, mq. 96,30 netti confinante con il cortile comune, vano scale ed ascensore, via [REDACTED] ed altre unità immobiliari; è censito al foglio 95, particella 512, sub. 22.

Prezzo a base d'asta € 104000.

Il prezzo a base d'asta del lotto 1 ammonta ad € 104000.

LOTTO 2

Appartamento situato nel comune di Foggia, in via [REDACTED], piano primo, mq. 55 di superficie utile abitabile confinante, in senso orario, con via [REDACTED], vano scale ed altre unità immobiliari; è censito al foglio 95, particella 1507, sub. 2.

Il prezzo a base d'asta del lotto 2 ammonta ad € 59200.

Quesito 7. Stato di possesso degli immobili.

L'immobile in via [REDACTED] è occupato dai genitori della debitrice, [REDACTED]
[REDACTED]

I suddetti genitori abitano l'appartamento senza un contratto di locazione e senza versare alcun canone.

L'immobile in via [REDACTED] è libero da persone, ma non da cose.

Quesito 8. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

Dall'esame dei documenti e dalle indagini effettuate, non risultano usufrutti e spese straordinarie deliberate. Non mi sono stati comunicati i nominativi degli amministratori di condominio. La Sig.ra [REDACTED]

██████ ha dichiarato che, per gli immobili in questione, le spese fisse condominiali di gestione e manutenzione ammontano ad € 35 al mese per via ████████ e 40 € per via ████████. Inoltre, ha anche dichiarato che risultano spese scadute e non pagate negli ultimi due anni, ma non spese straordinarie già deliberate.

Quesito 9. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura.

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 25/02/2008, nn. 4735/718, Notaio Augelli Michele, a favore di Banco di Napoli SpA
- Pignoramento immobiliare del 25/07/2024, Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, a favore di ██████████ ██████████ (TV), trascritto il 27/09/2024 ai numeri di reg. gen. 22477, reg. part. 17980.

Quesito 10. Verifica della regolarità edilizia, urbanistica e dell'agibilità dei beni.

L'appartamento in via ██████████ risulta regolarmente accatastato, in data 08/10/2007, dall'Arch. Sciarrillo Giuseppe. L'edificio oggetto della presente procedura è stato ultimato nel 1960, quindi prima del 01/09/1967, senza obbligo di Licenza edilizia. Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità. Non sono state riscontrate irregolarità edilizie ed urbanistiche. Anche l'immobile in via ██████████ è precedente al 01/09/1967 (v. all. C: planimetrie dello stato dei luoghi).

Quesito 11. Verifica della dotazione di Attestato di Prestazione

Energetica e della regolarità edilizia.

Il sottoscritto, accertata la mancanza degli Attestati di Prestazione Energetica relativi ai compendi staggiti, ha provveduto alla predisposizione ed invio al sistema informativo della Regione Puglia della relativa certificazione soltanto per l'appartamento in via [REDACTED]

Per l'altro appartamento non mi è stata consegnata la documentazione richiesta (libretto di impianto della caldaia ed ultimo rapporto di controllo), indispensabile per l'invio dell'APE al Sistema Informativo della Regione Puglia, per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici "APE Puglia". L'appartamento in via [REDACTED] è collocato in classe energetica E.

Quesito 11 a.

I fabbricati sono stati regolarmente denunciati al Catasto fabbricati (v. precedente quesito 10).

Lo stato dei luoghi coincide con le planimetrie catastali,

Quesito 11 c.

Gli immobili sono stati costruiti prima del 01/09/1967.

Quesito 11 d.

Gli immobili risultano conformi alle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Quesito 11 e.

Non vi sono modifiche della distribuzione interna.

Quesito 11 f.

Non si tratta di edilizia convenzionata.

Quesito 12. Eventuale cessione allo I.A.C.P.

Sussistono le condizioni di cui all'art. 1 - quater della Legge 18/12/2008 n. 199; pertanto, gli immobili possono essere ceduti in proprietà all'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari, ora ARCA Capitanata.

4. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento sono esatti.

L'appartamento in Foggia, in via [REDACTED], è giunto a [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di compravendita del 25/01/2008, da [REDACTED] [REDACTED] n. di repertorio 84198/12664, Notaio Augelli Michele di Foggia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 25/02/2008 ai nn. 4734/3446.

L'appartamento era giunto alle suddette in data 27/03/1986, con atto amministrativo per denunciata successione, da [REDACTED]

L'appartamento in Foggia, in via [REDACTED], è giunto a [REDACTED] [REDACTED] tramite atto di compravendita del 06/12/2006, da [REDACTED] [REDACTED] n. di repertorio 82096/11708, Notaio Augelli Michele di Foggia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 02/01/2007 ai nn. 99/86. L'appartamento era giunto a [REDACTED] in data 01/07/1995, con atto di compravendita del Notaio Pepe, da [REDACTED]

[REDACTED] è proprietaria per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni.

Il primo bene pignorato è un appartamento situato nel comune di Foggia in via [REDACTED], della superficie utile netta di mq. 96,30 confinante con altre u.i., vano scale, via [REDACTED]. E' riportato nel foglio 95, particella 512, sub. 22, cat. A/3, vani 5, classe 5, rendita catastale € 658,48 del N.C.E.U. - Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Comune di Foggia.

Il secondo bene pignorato è un appartamento nel comune di Foggia, in via [REDACTED] confinante con detta via, via [REDACTED] ed altre unità immobiliari. E' riportato nel foglio 95, particella 1507, sub. 2, cat. A/3, classe 4, vani 3,5, rendita catastale € 388,63 dell' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, Comune di Foggia.

L'edificio in [REDACTED] di tipo economico, è costituito da 5 piani fuori terra. E' stato ultimato nel 1960. Non risulta rilasciato il certificato di abitabilità. Anche l'edificio in [REDACTED] è stato costruito prima del 01/09/1967.

Gli immobili descritti in precedenza sono stati denunciati all'Agenzia del Territorio, come fabbricati urbani.

Ho provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica,

L'immobile in via [REDACTED] è occupato dai genitori della debitrice. Non vi sono usufrutti e spese straordinarie deliberate. I coniugi [REDACTED] [REDACTED] sono in regime di separazione dei beni. Risultano spese condominiali insolute. L'appartamento in via [REDACTED] è libero.

Gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

Appartamenti in Foggia:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta il 25/02/2008, nn.

4735/718, Notaio Augelli Michele, a favore di Banco di Napoli

SpA

- Pignoramento immobiliare del 25/07/2024, Ufficiale Giudiziario

del Tribunale di Foggia, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (TV), trascritto il 27/09/2024 ai numeri di reg. gen.

22477, reg. part. 17980.

Il prezzo a base d'asta del lotto 1 ammonta ad **€ 104000.**

Il prezzo a base d'asta del lotto 2 ammonta ad **€ 59200.**

Il valore totale stimato dei 2 lotti è di € 163200.

La presente relazione viene depositata nel fascicolo telematico ed inviata via PEC al Curatore, al creditore procedente ed alla debitrice.

Lucera, 23/01/2026

Il C.T.U. Arch. Francesco Corsano

Allegati:

A Comunicazioni alle parti, ricevute di consegna e verbale di sopralluogo

B Estratto dell'atto di matrimonio e certificato anagrafico, contratto di locazione dell'appartamento in via [REDACTED] dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate di Cerignola

C Dichiarazione del Comune di [REDACTED] visure catastali storiche, ortofoto, planimetrie dello stato dei luoghi

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

G. E. DOTT.ssa BARILE TERESA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

R. G. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 362/2024

██████████ (creditore procedente) c./ ██████████

C.T.U. Arch. Francesco Corsano

ARCH. FRANCESCO CORSANO

Tel. 0881197014 - 3474143859

71036 Lucera (FG) - via Nicola Campanile, 6

P. IVA 02218040646

PEC: francescocorsano@archiworldpec.it

e-mail: francesco.corsano@libero.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

R.G.E. n. 362/2024

**Ill. mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Teresa Barile, della III Sezione Civile
del Tribunale di Foggia.**

1. Premessa.

Con ordinanza del 03/02/2026, la S.V. invitava il sottoscritto Arch. Francesco Corsano, con studio i [REDACTED] alla via N [REDACTED] ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n. 1189 ed all'albo dei CTU col n. 52, ad integrare la Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata il 24/01/2026, nel procedimento esecutivo promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] iscritto al R.G. Esecuzioni n. 362/2024. La S.V.I. mi invitò a rispondere alla richiesta di chiarimenti entro 60 giorni dalla notifica. Infine rinviò la causa, per il prosieguo, all'udienza del 18/06/2026.

2. Risposte ai quesiti.

Il primo punto oggetto di chiarimento riguarda le spese condominiali insolute, negli ultimi

due anni dalla data della perizia (quesito n. 4 della consulenza tecnica d'ufficio). In particolare, la signora [REDACTED] madre della debitrice ha dichiarato che, per l'appartamento in via [REDACTED] l'importo delle spese condominiali di gestione e manutenzione scadute, negli ultimi due anni, ammonta ad € 875,00. Infine, per l'appartamento in via [REDACTED] le spese scadute e non pagate ammontano ad € 1000,00. Pertanto, è necessario detrarre tali spese dal valore di mercato dei due immobili, da porre a base d'asta.

Lotto n. 1 - Appartamento in [REDACTED]: € 104000 - € 875 = **€ 103100**.

Lotto n. 2 - Appartamento in [REDACTED]: € 59200 - € 1000 = **€ 58200**.

Il valore totale dei due lotti è, pertanto, di **€ 161300**.

Il secondo punto oggetto di chiarimenti riguarda la regolarità urbanistico-edilizia dei beni e la data di costruzione dei due edifici, da desumere dagli eventuali titoli abilitativi (quesito n. 10). A tal fine, il 05/02/'26 ho inviato telematicamente una nuova istanza di accesso agli atti al portale telematico del Comune di Foggia. Dopo vari contatti telefonici, il giorno 05/03/2026 mi sono recato direttamente presso gli uffici comunali, per sollecitare il riscontro. Il SUE mi ha risposto che erano in corso le dovute ricerche, presso l'archivio storico del Comune. Il giorno 30/03/2026 mi fu notificata via PEC la disponibilità per la visione dei documenti richiesti. Pertanto, il giorno seguente mi sono recato nuovamente all'ufficio SUE. Dalla documentazione acquisita, si evince che il fabbricato in via [REDACTED] [REDACTED], è stato edificato dall'impresa [REDACTED] con licenza di costruzione del 19/11/1957 e variante n.77 del 07/07/1958, su progetto dell'Ing. Matrella Nicola. I lavori sono stati ultimati nel 1959.

Il fabbricato in via Taranto n. 26 è stato iniziato nel 1955 ed ultimato nel 1956, dall'impresa [REDACTED] su progetto del Geom. Dario Nicola, approvato dal Comune di Foggia il 27/07/1955 (vedi Allegato alla presente: titoli edilizi ed elaborati grafici di progetto). I due

edifici risultano conformi alle norme urbanistiche ed edilizie ed ai progetti depositati ed approvati.

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti, resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Lucera, 01/04/2026

Con osservanza

Il CTU Arch. Francesco Corsano

Si allegano le PEC, le ricevute e la documentazione edilizia ed urbanistica (in allegato).

[REDACTED]

[REDACTED]

05/02/2026 08:38

A:

[REDACTED] t

[REDACTED] in merito alla perizia in oggetto, Le chiedo di indicarmi, nel più breve tempo possibile, i nominativi degli amministratori dei condomini in via [REDACTED] oltre ai canoni mensili di gestione che versa.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

G. E. DOTT.ssa BARILE TERESA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO

R. G. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 362/2024

[REDACTED] creditore procedente) c./ [REDACTED]

C.T.U. Arch. Francesco Corsano



ARCH. FRANCESCO CORSANO

Tel. 0881197014 - 3474143859

71036 Lucera (FG) - via Nicola Campanile, 6

P. IVA 02218040646

PEC: francescocorsano@archiworldpec.it

e-mail: francesco.corsano@libero.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

R.G.E. n. 362/2024

**III. mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Teresa Barile, della III Sezione Civile
del Tribunale di Foggia.**

1. Premessa.

Con ordinanza del 03/02/2026, la S.V.I. invitava il sottoscritto Arch. Francesco Corsano, con studio in Lucera alla via Nicola Campanile n. 6 ed iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n. 1189 ed all'albo dei CTU, ad integrare la Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata il 24/01/2026, nel procedimento esecutivo promosso da [REDACTED].r.l. contro [REDACTED], iscritto al R.G. Esecuzioni n. 362/2024. La S.V.I. rinviò la causa, per il prosieguo, all'udienza del 18/06/2026.

2. Risposte ai quesiti.

Il primo punto oggetto di chiarimento riguarda la determinazione del valore di mercato degli immobili pignorati, tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti,



per vendita forzata (art. 2922 C.C.). Pertanto, è necessario applicare una detrazione del 5% sul valore di mercato dei due immobili, da porre a base d'asta.

Lotto n. 1 - Appartamento in [REDACTED] 103100 – 5 % = **€ 98000.**

Lotto n. 2 - Appartamento in [REDACTED]: € 58200 – 5 % = **€ 55300.**

Il valore totale dei due lotti è, pertanto, di **€ 153300,00.**

Ritenendo di aver risposto in modo esauriente ai quesiti, resto a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Lucera, 15/06/2026

Con osservanza

Il CTU Arch. Francesco Corsano

