TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Avv. Massimo D'Arcangelo

contro
[redacted] **+ 1**

N. 16/2026 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

CARUSO CLAUDIO

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Di Giovine Maria Assunta

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, giugno 2026

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*

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N.16/2026 Reg. G. Es.** promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo D'Arcangelo – PEC: massimo.darcangelo@pec.giuffre.it

contro

[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) e

[redacted] nata a Lucera [redacted] ([redacted])

G. E. CARUSO CLAUDIO

Custode Giudiziario Avv. Di Giovine Maria Assunta

-----oo0oo-----

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in [redacted], 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 19/03/2026, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato si è svolto in data 17 aprile 2026 congiuntamente al primo accesso del Custode Giudiziario Avv. Di Giovine Maria Assunta che ne ha redatto il verbale e che lo allegherà alla propria relazione.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

In sede di sopralluogo, avvenuto con la completa collaborazione della parte esecutata, il CTU ha eseguito i rilievi metrici e fotografici, ha preso visione delle finiture e dello stato di conservazione e di manutenzione dell'abitazione.

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 pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) - *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali 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;

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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;

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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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[4], 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 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 l'immobile **urbani**, l'esperto dovrà:

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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 Lucera;
- l'Ufficio Stato Civile del Comune di Lucera;
- 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.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

piena proprietà di [redacted] e [redacted] del seguente immobile:

- unità immobiliare facente parte dell'edificio condominiale sito in abitato di Lucera (FG) località Cappuccini o Acquasalsa e precisamente appartamento posto al secondo piano con ingresso da Via Frisoli n. 1. Riportato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 30 p.lla 2293 sub. 13**.

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo 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 degli immobili 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 trascritto in data 05/02/2026 ai nn. 1152/964.

L'immobile è pervenuto a [redacted] nato a [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale e [redacted] nata a Lucera ii [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da [redacted] nato a Lucera ii [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale e [redacted] nata a San Severo ii [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di **compravendita** Notaio Scrocco Orfina, del 08/10/2009, rep. 50102/22610 e trascritto presso l'Ufficio de Territorio di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera ii 19/10/2009 al n. 10512 de registro generale e al n. 7473 del registro particolare. (All. A – Titolo di provenienza)

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

L'immobile all'epoca censito al **Foglio 30 p.lla 323 sub. 13,** era pervenuto a [redacted] nato a [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà e [redacted] nata a San Severo ii [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà, da [redacted] nato a Lucera ii [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale e [redacted] nata a [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita Notaio Fontana Mikela, del 17/06/1997, rep. 2432 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera ii 20/06/1997 al n. 5090 del registro generale e al n. 4267 del registro particolare.

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.

Risposta al quesito n. 1 *quinquies*

[redacted] nato a [redacted], e [redacted] nata a [redacted] nel Comune di Lucera.

Sull'estratto dell'atto di matrimonio sono riportate le seguenti ANNOTAZIONI:

Con provvedimento del tribunale di Foggia in data 07/10/2022 n. [redacted] è stata omologata la separazione consensuale sottoscritta il 27/09/2022 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Con accordo concluso innanzi all'ufficiale di stato civile del Comune di Lucera, in data 26/012024, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stto civile, [redacted], e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, [redacted], sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto. (All. B – Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Appartamento posto al secondo piano, avente ingresso dal portone comune di Via Frisoli n. 1 e dalla porta a sinistra salendo le scale, distinto con la lettera interna “G”, composto da 3 camere, cucina, disimpegno e bagno; confinante con Via Frisoli, con pozzo di luce e con vano scala, salvo altri.

Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 30 p.lla 2293 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita EURO 418,33 - Via Frisoli n. 1, Scala A, interno G, Piano 2.

Intestati:

[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] nata a Lucera [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

(All. C. – Visura catastale storica; All. D. – Planimetria catastale)

Risposta al quesito *n. 2 bis*

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione gli stralci di mappa catastale del Comune di Lucera; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale della **p.lla 2293 del foglio 30**, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

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

Risposta al quesito n. 3

Appartamento in abitato di Lucera (FG) località Cappuccini o Acquasalsa, e precisamente in Via Frisoli n. 1, la zona ben collegata al centro città è servita da numerose attività di prima necessità quali scuole, alimentari, ecc.

Il fabbricato costruito agli inizi degli anni ’80, presenta un piano seminterrato e tre piani superiori, senza ascensore.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

La struttura portante è costituita da telai in c.a., solai in latero-cemento e copertura piana. La palazzina presenta facciate in parte rivestite in mattoni e in parte intonacate e pitturate.

Le finiture esterne si presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento, posto al secondo piano, ha una superficie lorda di 85,00 mq. circa oltre a mq. 7,60 circa di balcone, con un'altezza utile interna di 3,00 mt.; presenta una doppia esposizione e tutti i vani risultano areati ed illuminati direttamente da finestre o porte-finestre.

L'immobile è composto da ingresso/soggiorno, ampia cucina servita da balcone e zona notte con due camera da letto, disimpegno e un bagno.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in laminato, pareti intonacate a civile e pitturate; rivestimenti del bagno e della cucina sono realizzati con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di tapparelle in PVC.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico-fognante, di riscaldamento alimentato da caldaia a gas metano, con i relativi elementi radianti e impianto di raffrescamento composto da tre split.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

(All. G – Rilievo Fotografico; All. H – Rilievo Planimetrico)

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito all'immobile 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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

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 €.600,00/mq** per l'abitazione (All. I: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

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

Piano	Destinazione	Sup. lorde	Coeff.	Sup. ragguagliata
2°P	Abitazione	mq. 85,00	100%	mq. 85,00
	balcone	mq. 7,60	30%	mq. 2,28
Totale superficie ragguagliata				mq. 87,28

Coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo:

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- Balconi, terrazzi e similari:

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori va computata nella misura del 30%, fino a 25 mq.

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

mq. 87,28 arrotondati a mq. 87,00.

Valore di mercato dell'immobile =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 87,00 x 600,00 €./mq.= **€. 52.200,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

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: €. 52.200,00 x 10% = €. 5.220,00

per regolarizzazione edilizia €. 2.000,00

per regolarizzazione catastale €. 500,00

per verifica impianti €. 500,00

sommano €. 8.220,00

Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 52.200,00 - €. 8.220,00 = €. 43.980,00 arrotondati a **€. 44.000,00**

(Euro quarantaquattromila/00)

Risposta al quesito n. 6

LOTTO UNICO

Appartamento posto al secondo piano con accesso comune da Via Frisoli n. 1, composto da tre vani ed accessori.

Ubicazione: Comune di Lucera (FG), Via Frisoli n. 1.

Consistenza: L'abitazione ha una consistenza catastale di 4,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 85,00 circa, oltre una superficie lorda di mq. 7,60 di balcone.

Confini: L'immobile confina con Via Frisoli, con pozzo di luce e con vano scala, salvo altri.

Dati catastali: Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 30 p.lla 2293 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita EURO 418,33 - Via Frisoli n. 1, Scala A, interno G, Piano 2.

Intestati:

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted] nata a Lucera [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

Prezzo base: €. 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00)

Risposta al quesito n. 7

L' immobile della presente procedura risulta attualmente nella disponibilità della Sig.ra [redacted], che lo occupa quale propria abitazione principale in forza del provvedimento di assegnazione disposto in sede di omologazione della separazione personale dei coniugi. (All. B – Omologazione della separazione)

Risposta al quesito n. 8

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

Dalla rendicontazione richiesta all'amministratore condominiale, a tutt'oggi non si è avuto riscontro.

La sig.ra [redacted] ha rilasciato presso lo studio del Custode Giudiziario la documentazione relativa alle spese condominiali dalla quale risulta:

- L'importo mensile delle spese condominiali ordinarie è pari a €. 25,00;
- Risultano scadute e non pagate rate pari a circa €. 500,00.

(All. L – Richiesta di rendicontazione, Verbale del Custode Giudiziario del 13/05/2026)

Risposta al quesito n. 9

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

La sig.ra [redacted], occupa l'abitazione in forza del provvedimento di assegnazione disposto in sede di omologazione della separazione personale dei coniugi in data 26/09/2022. (All. B – Omologazione della separazione)

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Il provvedimento di assegnazione del 2022 non sarà opponibile all'acquirente poiché l'ipoteca della banca iscritta all'atto dell'acquisto a garanzia del prestito, secondo la giurisprudenza prevale sui diritti di assegnazione successivi

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il **19/10/2009** al n. **10.513** del registro generale e al n. **1.726** del registro particolare, di Euro 200.000,00, Notaio Scrocco Orfina del 08/10/2009, rep. 50.104/22.612, a favore Banca Nazionale de Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 100.000,00, durata 35 anni, a carico di [redacted] nato a [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, [redacted] nata a Lucera ii [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legate.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura.

Verbale di pignoramento immobili trascritto ii **05/02/2026** al n. **1.152** de registro generale e al n. **964** de registro particolare, Tribunale di Foggia - Unep di Foggia del 26/01/2026, rep. 8.008, a favore Banca Nazionale de Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di [redacted] nato a Foggia ii [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a Lucera ii [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura.

Risposta al quesito n. 10

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera risulta che il fabbricato in Frisoli è stato autorizzato con Concessione per Costruire N. 170 del 8/11/1978.

Il Comune ha rilasciato la licenza di abitabilità in data 17/01/1981. (All. M. – Documentazione tecnica amministrativa)

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Dal confronto delle planimetrie catastali e di progetto con i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, si evidenziano le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni per ampliamento del soggiorno ottenuto eliminando l'ingresso e riducendo la camera da letto.

L'abuso è sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per la quale si stima un importo complessivo di circa €. 2.000,00 per spese tecniche ed oneri concessori.

L'immobile risulta accatastato e dal confronto delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito risulta difforme dalla planimetria catastale poiché è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni.

Per l'aggiornamento degli atti catastali relativi alla diversa distribuzione interna dell'abitazione e del piccolo ripostiglio sottoscala si stima un importo di circa €. 500,00.

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 l'attestato di prestazione energetica APE.

Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

L'esecutato, come disposto dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199, può 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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

Tipologia	Appartamento.
Descrizione sommaria	Immobile facente parte di un fabbricato in zona Cappuccini di Lucera. Appartamento al piano secondo, composto da 3 camere, cucina, disimpegno e bagno.
Comune di ubicazione	Comune di Lucera (FG).
Indirizzo	Via Frisoli n. 1.
Confini	L'immobile confina con Via Frisoli, con pozzo di luce e con vano scala, salvo altri.
Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 4,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 85,00 circa, oltre a mq. 7,60 circa di balcone.
Dati catastali	Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Lucera al Foglio 30 p.lla 2293 sub 13, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, Rendita EURO 418,33 - Via Frisoli n. 1, Scala A, interno G, Piano 2. Intestati: [redacted] nato a [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata a Lucera [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Attuali proprietari	[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata a Lucera [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Titolo di provenienza	L'immobile è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Scrocco Orfina, del 08/10/2009, rep. 50102/22610 e trascritto presso l'Ufficio de Territorio di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera ii

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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329

	19/10/2009 al n. 10512 de registro generale e al n. 7473 del registro particolare.
Stato di comproprietà	[redacted] nato a [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata a Lucera [redacted] ([redacted]) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo iscritta il 19/10/2009 al n. 10.513 del registro generale e al n. 1.726 del registro particolare, Notaio Scrocco Orfina del 08/10/2009, rep. 50.104/22.612, a favore Banca Nazionale de Lavoro s.p.a. a carico di [redacted] nato a [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, [redacted] nata a Lucera ii [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legate. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura. **Verbale di pignoramento** immobili trascritto ii 05/02/2026 al n. 1.152 de registro generale e al n. 964 de registro particolare, Tribunale di Foggia - Unep di Foggia del 26/01/2026, rep. 8.008, a favore Banca Nazionale de Lavoro Spa a carico di [redacted] nato a Foggia ii [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a Lucera ii [redacted], titolare della quota di 1/2 di piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente procedura.
Stato di occupazione	Immobile risulta attualmente nella disponibilità della Sig.ra [redacted], che lo occupa quale propria abitazione principale in forza del provvedimento di assegnazione disposto in sede di omologazione della separazione personale dei coniugi.

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e845572c0844812555816525a30329

Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile non conforme al progetto autorizzato. Concessione per Costruire N. 170 del 8/11/1978.
Conformità catastale	Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto.
Abitabilità	Il Comune di Lucera ha rilasciato la licenza di abitabilità in data 17/01/1981.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00) per la quota di 1/1.

Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 20 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: Atto di compravendita;
- Allegato B: Estratto dell'atto di matrimonio e omologazione della separazione;
- Allegato C: Visura catastale storica;
- Allegato D: Planimetria catastale;
- Allegato E: Estratto di mappa catastale;
- Allegato F: Inquadramento territoriale;
- Allegato G: Rilievo fotografico composto da n.16 fotografie;
- Allegato H: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato I: Quotazioni immobiliari;
- Allegato L: Rendicontazione Amministratore e Verbale del Custode Giudiziario;
- Allegato M: Documentazione tecnica amministrativa;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica;

Con osservanza.

Foggia, giugno 2026 Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti

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

Firmato Da: CATERINA MENDITTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: d4e84572c0844812555816525a30329