STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.Es.I.: Dott.ssa M. Michela Valente

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.424/2024

promossa da

MEDIOBANCA PREMIER S.P.A.

in danno di

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA IMMOBILIARE

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice per l'Esecuzione immobiliare dott.ssa M. Michela Valente.

Esecuzione immobiliare R.G.E. 424/2024 promossa da MEDIOBANCA PREMIER S.P.A. contro

---

Premessa

In data 23/08/2025 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia dott.ssa Stefania Rignanese nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, e poneva al sottoscritto intervenuto nell'udienza del 15/10/2025 (previo giuramento telematico reso in data 10/10/2025), i quesiti cui dare risposta, assegnando 90 giorni con termine di scadenza 13/01/2016 per il deposito telematico dell'elaborato peritale; termine prorogato di 120 giorni, a seguito di regolari istanze accolte, con nuovo termine di scadenza 12/05/2026.

In data 23/08/2025 il Giudice delle Esecuzioni nominava l'avv. Valeria Sperti, quale custode ed amministratore del bene oggetto di esecuzione immobiliare.

…….

Dopo aver esaminato accuratamente la documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio e verificatane la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto Esperto Stimatore ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- nei giorni successivi al conferimento dell'incarico ed al prestato giuramento, ha preso contatti con l'avv. Valeria Sperti al fine di concordare le modalità di accesso ai beni pignorati;
- in data 10/11/2025 ha acquisito, mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, la documentazione catastale relativa ai beni pignorati (estratto di mappa, visure catastali storiche, planimetrie catastali, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, ecc.) (All.2/3/4/5/6/7);
- in data 12/11/2025 ha ottenuto dal notaio dott. Di Taranto copia di due atti notarili, precedentemente richiesti in via formale;
- in data 26/11/2025 l'avv. Valeria Sperti ha comunicato l'avvenuto accesso all'immobile; nel corso dello stesso l'esecutata ha manifestato la propria disponibilità a consentire l'accesso al CTU per l'espletamento delle operazioni peritali, fornendo altresì recapito telefonico utile ai successivi contatti;
- nei giorni successivi ha preso contatti con la proprietaria dei beni, concordando l'esecuzione del sopralluogo per la data del 10/01/2026, non potendo la stessa assicurare la presenza nei giorni precedenti;
- in data 03/01/2026 ha trasmesso al Comune di Foggia – Ufficio Tecnico istanza formale di accesso agli atti (prot. n. 202 del 03/01/2026), finalizzata all'acquisizione della documentazione urbanistico-edilizia relativa ai beni pignorati (concessioni edilizie, D.I.A., autorizzazioni edilizie, eventuali pratiche in sanatoria, certificati di abitabilità/agibilità e ulteriori titoli abilitativi) (All.11);

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

per le vie brevi, in data 08/01/2026, il competente funzionario comunicava che la documentazione richiesta non era stata ancora reperita;

- in data 10/01/2026 ha dato avvio alle operazioni peritali presso i beni pignorati, procedendo all'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici ed alla redazione di apposito verbale di sopralluogo (All.10);
- successivamente alla predetta istanza del 03/01/2026, si è più volte recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al fine di sollecitare il riscontro alla richiesta di accesso agli atti, collaborando altresì nella ricerca della documentazione eventualmente reperibile; solo in data 23/04/2026 veniva concluso l'iter istruttorio presso il predetto Ufficio, con possibilità di prendere visione di parte della documentazione richiesta, risultando la restante documentazione irreperibile. La documentazione acquisita risulta comunque sufficiente per la redazione della presente perizia tecnica;
- nel corso dell'intero incarico ha svolto indagini di mercato finalizzate alla determinazione del più probabile valore venale dei beni alla data attuale.

All'esito delle attività sopra descritte, verificato lo stato dei luoghi, riesaminati gli atti di causa ed analizzata la documentazione acquisita, il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto alla redazione della presente relazione tecnica estimativa, corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti, di cui al Verbale di comparizione dell'esperto:

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

QUESITO N.1

Proceda l'esperto 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 dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

La relazione notarile depositata agli atti del fascicolo, redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, dà atto dell'avvenuta verifica preliminare circa la completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2, c.p.c., nonché dell'esito delle visure catastali ed ipotecarie eseguite presso i competenti uffici.

Nella medesima relazione risultano riportate le attestazioni concernenti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

All'esito delle verifiche espletate dal sottoscritto, non emergono carenze documentali né profili di inidoneità della documentazione acquisita tali da richiedere specifiche segnalazioni.

QUESITO N.1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

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.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Immobile 1

Appartamento ad uso abitazione di tipo economico

- ubicato al secondo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.101 di Via Alessandro Manzoni in Foggia;

- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 876, subalterno 72, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 100 (di cui mq 98 escluse aree scoperte), rendita catastale € 592,63;

- intestato alla sig.ra . nata a Foggia i¹ (C.F.), per la piena proprietà dell'intero, in regime di separazione dei beni.

Immobile 2

Locale pertinenziale comune in quota 1/2

- ubicato al secondo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.101 di Via Alessandro Manzoni in Foggia;

- censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 876, subalterno 70;

- trattandosi di bene comune non censibile, non risulta autonomamente intestato in visura catastale; la quota pari ad 1/2 del medesimo è da ritenersi funzionalmente riferibile alla proprietà dell'unità abitativa subalterno 72.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO

Il compendio immobiliare pignorato è pervenuto all'esecutata sig.ra , nata a Foggia il (C.F. , in virtù di **atto di permuta del 26/03/2007**, a rogito del Notaio Rocco Di Taranto, trascritto in data 05/04/2007 ai nn. 8564/6036, da , nato a Foggia il 24/03/1973.

Al sig. il medesimo compendio immobiliare, all'epoca individuato catastalmente al foglio 96, particella 876, subalterno 48, (quale unica unità immobiliare di categoria catastale A/2, comprendente gli attuali subalterni 70, 71 e 72), era pervenuto in piena proprietà dai sigg. Luciano Michele, Matteo Giovanni e Renato, ciascuno per la rispettiva quota di spettanza, in forza di **atto di compravendita del 30/03/2005** a rogito del Notaio Rocco Di Taranto, trascritto il 12/04/2005 ai nn. 8603/6043.

Ai predetti sigg. Luciano Michele, Matteo Giovanni e Renato la quota pari ad 1/6 ciascuno della piena proprietà era pervenuta per **successione legittima in morte della sig.ra Antonietta, deceduta in data 26/05/1996**; la relativa denuncia di successione risulta registrata il 10/10/1996 e trascritta il 20/09/2002 ai nn. 19958/14555.

A Luciano Michele e Antonietta. La quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni è pervenuta per **atto di compravendita del 10/03/1988** per Notaio Vincenzo Buonasorte di Orta Nova trascritto il 16/03/1988 ai nn.5068/235600 da potere di Taralli Concetta Elvira Assunta nata a Foggia il 15/08/1906.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

STORIA CATASTALE

Immobile 1 (sub 72); immobile 2 (sub 70)

La consistenza immobiliare oggetto della presente procedura trae origine da un'unica unità immobiliare censita sin dall'impianto meccanografico del Catasto Fabbricati, con decorrenza 30/06/1987, al foglio 96, particella 5365, subalterno 13, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza pari a 7,5 vani, rendita catastale originaria di euro 1,66, sita in Via Alessandro Manzoni n. 99, piano secondo.

Successivamente, con decorrenza 01/01/1992, l'unità immobiliare è stata interessata da variazione del quadro tariffario, senza modifiche degli identificativi catastali né della consistenza, permanendo censita al foglio 96, particella 5365, subalterno 13, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, con aggiornamento della rendita catastale ad euro 910,26.

In data 14/12/2004, mediante pratica catastale n. FG0270129, è stata effettuata una variazione per modifica identificativo catastale – allineamento mappe, con soppressione della particella originaria 5365 e attribuzione del nuovo identificativo catastale foglio 96, particella 876, subalterno 48. In tale occasione restavano invariati categoria catastale, classe, consistenza, rendita ed ubicazione dell'immobile.

Successivamente, con pratica catastale n. FG0194937 del 28/10/2005, l'originario subalterno 48 è stato interessato da intervento di divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, con conseguente frazionamento dell'originaria unità immobiliare in più porzioni autonome. Da tale variazione sono stati generati:

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- il subalterno 71, categoria A/3, (non oggetto di relazione peritale);
- il subalterno 72, categoria A/3;
- il subalterno 70, costituito quale bene comune non censibile (BCNC), destinato a locale comune di ingresso/disimpegno a servizio dei subalterni 71 e 72.

In particolare, il subalterno 72 veniva censito al foglio 96, particella 876, categoria A/3, classe 5, consistenza pari a 4,5 vani, con rendita catastale proposta di euro 592,63, ubicato in Via Alessandro Manzoni n. 101, piano secondo. Contestualmente, il subalterno 70 veniva identificato quale bene comune non censibile comune ai subalterni derivati dal frazionamento.

Successivamente, in data 20/09/2006, con pratica catastale n. FG0185132, veniva confermato il classamento già proposto con la precedente variazione del 28/10/2005 relativamente al subalterno 72, senza ulteriori modifiche identificative o reddituali.

Da ultimo, con decorrenza 28/08/2013, venivano inseriti in visura i dati relativi alla superficie catastale del subalterno 72, pari a 100 mq complessivi, di cui 98 mq escluse aree scoperte, senza ulteriori variazioni catastali.

In conclusione, si rileva che gli attuali subalterni 70 e 72 oggetto della presente procedura, unitamente al subalterno 71 non pignorato, derivano dal frazionamento e dalla ristrutturazione dell'originaria unità immobiliare censita al foglio 96, particella 876, subalterno 48 (già particella 5365, subalterno 13), inizialmente costituita da un unico appartamento di categoria catastale A/2 (All.5/12). A seguito della variazione del 28/10/2005, tale originaria unità è stata suddivisa in due distinte unità abitative di categoria

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

A/3 (subalterni 71 e 72), servite da un locale comune di ingresso/disimpegno identificato quale bene comune non censibile subalterno 70.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE NN.8565/1470 del 05/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 26/03/2007 rep. 11474/4104 Notaio Di Taranto Rocco sede Troia (FG).

A favore di MICOS BANCA SpA sede Milano cf 10359360152

contro , nata a Foggia il (cf) e Michele, nato a Foggia il (cf), quale debitore non datore di ipoteca.

Capitale € 76.000,00 Totale € 114.000,00 Durata 20 anni.

Grava su Foggia Foglio 96 p.lla 876 sub 72 e Foglio 96 p.lla 876 sub 70.

- TRASCRIZIONE NN.28570/22962 del 05/12/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 15/11/2024 rep. 5649 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia sede Foggia

A favore di MEDIOBANCA PREMIER SPA sede Milano cf 10359360152 (richiedente: Studio Legale FOCUS piazza Castello 2 Milano)

contro , nata a Foggia il (cf);

Grava su Foggia Foglio 96 p.lla 876 sub 72 e Foglio 96 p.lla 876 sub 70.

QUESITO N.1 ter

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Proceda l'esperto 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, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUESITO N.1 quater

Proceda l'esperto 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 verificabile non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

QUESITO N.1 quinquies

Proceda l'esperto 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.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

L'unità immobiliare ad uso abitativo identificata al foglio 96, particella 876, subalterno 72 risulta intestata alla sig.ra già generalizzata, per la piena proprietà dell'intero, in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Il locale pertinenziale identificato al foglio 96, particella 876, subalterno 70, qualificato come bene comune non censibile, risulta asservito alle unità immobiliari derivate dal frazionamento (subalterni 71 e 72). In quanto bene comune non censibile, non è autonomamente intestato in visura catastale; tuttavia, in relazione al regime di comunione funzionale tra le unità servite, si precisa che la quota di spettanza pari ad 1/2 del predetto bene risulta riferibile all'attuale proprietaria sig.ra , in quanto proprietaria dell'unità abitativa sub 72.

Dalle risultanze documentali acquisite si rileva che, in occasione della stipula dell'atto di permuta del 26/03/2007, la sig.ra ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Dalle ulteriori informazioni assunte in sede di sopralluogo è emerso che la medesima risulta attualmente vedova; informazione confermata dagli attestati reperibili su ANPR.

QUESITO N.2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

I beni pignorati sono ubicati in zona centrale del tessuto urbano del Comune di Foggia, all'interno di un edificio residenziale ricevente accesso dal civico

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

n. 101 di Via Alessandro Manzoni. L'area risulta adeguatamente urbanizzata e dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato, non dotato di ascensore, si sviluppa su un piano terra destinato prevalentemente ad attività commerciali e su due livelli superiori ad uso residenziale. L'accesso ai piani superiori avviene mediante vano scala condominiale e pianerottoli di distribuzione ai vari livelli.

Al secondo piano è presente un pozzo luce che garantisce aerazione e ventilazione agli ambienti comuni, nonché un ballatoio/disimpegno che consente l'accesso alle unità immobiliari presenti sul piano.

In origine, antecedentemente alla variazione catastale del 28/10/2005, al secondo piano risultavano presenti tre unità immobiliari. A seguito dell'intervento di divisione e ristrutturazione dell'originario subalterno 48, le unità accessibili dal medesimo livello sono divenute quattro. In particolare, la suddetta variazione ha determinato la formazione dei subalterni 71 e 72, entrambi ad uso abitativo, nonché la costituzione del subalterno 70 quale bene comune non censibile, destinato a locale di ingresso/disimpegno a servizio delle unità derivate.

Tale locale comune (sub 70) risulta pertanto funzionalmente asservito ai soli subalterni 71 e 72 e costituisce elemento di collegamento e accesso alle predette unità immobiliari.

I beni oggetto della presente procedura consistono, quindi, in un'unità abitativa (sub 72) e nella quota pari a 1/2 del predetto bene comune non censibile (sub 70), insistente sul medesimo piano e funzionalmente collegato all'immobile oggetto di relazione.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Detti beni costituiscono lotto unico ai fini della presente stima.

LOTTO UNICO

Immobile 1 (appartamento ad uso abitazione)

Il bene pignorato:

- consiste in un appartamento ad uso abitazione;
- è ubicato al secondo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.101 di Via Alessandro Manzoni in Foggia;
- è accessibile dalla porta posta a destra entrando nel locale comune (BCNC sub 70);
- ha consistenza di 4,5 vani catastali;
- è composto da quattro vani principali, oltre servizi ed accessori tra i quali bagno e corridoio; completano l'unità n. 1 balcone con affaccio su Via Manzoni (lato nord-ovest) e n. 2 balconi con affaccio su Vico Corridoio (lato sud-ovest), sul medesimo lato prospettano ulteriori n.2 finestre;
- confina, procedendo da nord-ovest in senso orario, con Via A. Manzoni, proprietà di terzi, pozzo luce condominiale, bene comune non censibile foglio 96 particella 876 sub 70, proprietà di terzi (foglio 96 particella 876 sub 71), Vico Corridoio, salvo altri;
- è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 876, subalterno 72, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 100 (di cui mq 98 escluse aree scoperte), rendita catastale € 592,63;

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- risulta intestato alla sig.ra , nata a Foggia il (C.F.), per la piena proprietà dell'intero, in regime di separazione dei beni.

Immobile 2 (locale comune in quota 1/2)

Il bene pignorato:

- consiste in un locale comune di disimpegno a servizio delle unità immobiliari identificate ai subalterni 71 e 72;
- è ubicato al secondo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.101 di Via Alessandro Manzoni in Foggia;
- è accessibile dal ballatoio condominiale comune;
- ha consistenza di circa mq 3;
- assolve la funzione di locale di distribuzione e accesso alle unità immobiliari sub 71 e sub 72;
- confina, procedendo da sud-ovest in senso orario, con foglio 96 particella 876 sub 72 per due lati, ballatoio condominiale e proprietà di terzi (foglio 96 particella 876 sub 71), salvo altri;
- è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 876, subalterno 70;
- trattandosi di bene comune non censibile, non risulta autonomamente intestato in visura catastale; la quota pari ad 1/2 del medesimo è da ritenersi funzionalmente riferibile alla proprietà dell'unità abitativa subalterno 72.

QUESITO N.2 bis

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Proceda l'esperto 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.

Il fabbricato ove ricadono gli immobili oggetto di stima è ben individuato negli elaborati allegati alla presente relazione (inquadramento territoriale), anche su base catastale, su base ortofoto e a mezzo sovrapposizione catasto/ortofoto (All.1).

I dati sono stati reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia.

QUESITO N.3

Proceda l'esperto 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 dotazioni di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

DESCRIZIONE DEI BENI - EDIFICIO

L'edificio in cui insistono gli immobili pignorati si presenta con prospetti esterni rifiniti ad intonaco a base cementizia, tinteggiato a civile, e con balconi aggettanti dotati di ringhiere metalliche. La copertura è a falde inclinate, con manto in tegole, oggetto di rifacimento integrale eseguito circa dieci anni fa.

La costruzione, risalente ad epoca antecedente al secondo conflitto mondiale, è realizzata con struttura portante in muratura continua, avente spessore pari a circa 70 cm.

DESCRIZIONE DEI BENI - IMMOBILI

I **beni immobili** oggetto della presente procedura consistono in un'unità abitativa e nella quota pari ad 1/2 del bene comune non censibile insistente sul medesimo piano e funzionalmente collegato all'immobile oggetto di stima.

Detti beni costituiscono lotto unico e risultano di seguito descritti.

Il compendio pignorato, nel suo insieme, presenta le seguenti caratteristiche costruttive e finiture:

- porta di ingresso di tipo blindato;
- tramezzature interne realizzate in laterizio;
- pavimentazione interna prevalentemente costituita da marmette cementizie con scaglie di pietra, riconducibili all'epoca originaria di costruzione dell'immobile; nel locale bagno è presente pavimentazione in ceramica o similare;

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- pareti e soffitti interni rifiniti con intonaco e tinteggiatura di tipo civile; sono altresì presenti controsoffittature in cartongesso, versanti in scadente stato manutentivo;
- rivestimenti in ceramica limitati ai locali di servizio, in particolare su parete cucina e pareti bagno;
- infissi esterni in legno con vetro singolo, risalenti all'epoca costruttiva, in corrispondenza di due aperture prospicienti Vico Corridoio; ulteriori infissi esterni in anticorodal con vetro singolo risultano installati su altre aperture rivolte verso Vico Corridoio e verso Via Manzoni; tutte le aperture sono dotate di tapparelle avvolgibili alloggiate in appositi cassonetti in legno;
- porte interne in legno, in mediocre/scadente stato di manutenzione;
- impianti collegati alle pubbliche reti di distribuzione idrica, fognaria ed elettrica;
- impianto di climatizzazione estiva/invernale costituito da n.3 unità split a parete con relativi motori esterni, in scarso stato manutentivo;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, con caldaia installata nel vano cucina e terminali costituiti da radiatori in ghisa nei vari ambienti; nel bagno è presente termoarredo in alluminio;
- ulteriori dotazioni accessorie di minore rilevanza.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

La planimetria dell'appartamento, unitamente all'annesso bene comune non censibile antistante, così come rilevata nel corso del sopralluogo, rappresenta la distribuzione e la consistenza degli spazi interni (All.8).

Dalle misurazioni eseguite in loco sono emerse le seguenti consistenze:

- superficie coperta lorda dell'appartamento pari a circa mq 98;
- superficie complessiva dei balconi pari a circa mq 4;
- superficie del locale comune (sub 70) pari a circa mq 3; (mq 1,5 per ciascun immobile asservito);
- altezza utile interna pari a circa m 3,50.

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI.

Le opere edili ed impiantistiche versano in condizioni manutentive non adeguate.

L'appartamento, disabitato da tempo, si presenta infatti in stato di abbandono e degrado, con diffuse carenze manutentive, infissi deteriorati e danni evidenti alle murature e ai soffitti causati da infiltrazioni di acque meteoriche, particolarmente accentuate nell'ultimo vano posto in fondo al corridoio, come documentato nella allegata documentazione fotografica (All.9).

Il ripristino dell'immobile ad un livello manutentivo e funzionale accettabile potrà essere conseguito mediante specifici interventi di manutenzione e risanamento.

Gli impianti presenti non risultano conformi alle disposizioni di cui al D.M. 37/2008, essendo stati realizzati in epoca antecedente all'entrata in vigore della citata normativa. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Foggia non sono state reperite pratiche edilizie riferibili al fabbricato e ad ulteriori interventi

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

eseguiti sull'immobile, fatta eccezione per la documentazione relativa alla divisione e ristrutturazione dell'originario subalterno 48, da cui sono derivati gli attuali subalterni.

Al fine di meglio rappresentare e descrivere i beni costituenti il lotto unico, il sottoscritto ha provveduto alla redazione della planimetria dello stato dei luoghi (All.8) ed alla produzione di apposita documentazione fotografica (All.9).

L'estratto di mappa catastale aggiornato e l'elaborato planimetrico catastale del 28/10/2005, acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate, individuano con precisione la collocazione degli immobili sia nel contesto urbano sia all'interno del fabbricato di appartenenza (All.7/6).

QUESITI NN.4-4bis

Proceda l'esperto 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 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.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Proceda l'esperto 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.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, lo scrivente ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, ritenuto il metodo maggiormente idoneo in relazione alla natura, alla destinazione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame, nonché alla disponibilità di attendibili dati tecnico-economici desunti dal mercato immobiliare di riferimento.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La stima è stata condotta attraverso un procedimento articolato che ha previsto, in primo luogo, la determinazione della superficie commerciale vendibile dell'immobile, calcolata in conformità ai criteri di cui all'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di omogeneizzazione alle superfici accessorie e pertinenziali. In particolare, la superficie commerciale è stata determinata applicando coefficienti di omogeneizzazione alle superfici accessorie, secondo i criteri sopra richiamati.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa degli immobili costituenti il LOTTO UNICO, formato da un'unità immobiliare a destinazione residenziale e dalla quota indivisa pari ad 1/2 del bene comune non censibile ubicato sul medesimo piano, funzionalmente pertinenziale e collegato all'immobile oggetto della presente relazione estimativa.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

LOTTO UNICO		**Sup. lorda in m²**	**Calcolo della superficie**		
			Coeff.		**Superficie equivalente**
ambienti	**Descrizione degli ambienti**	**(a)**	**(b)**		**(c) = (a) x (b)**
Abitazione	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	**98**	1,00		**98,00**
Locale anti-ingresso (50% di m.3,00)	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A qualora non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	**1,5**	0,25		**0,38**
Balconi	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	**4**	0,30	coefficiente da applicare fino alla superficie di **25 m²**	**1,20**
			0,10	coefficiente da applicare per la superficie eccedente i **25 m²**	
			Totale Superficie commerciale vendibile		***99,58***

……

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Calcolata la superficie commerciale, si è proceduto all'individuazione del valore unitario di mercato (€/mq) mediante confronto con le quotazioni espresse dall'OMI (ove possibile) e dal Borsino Immobiliare (ove possibile).

I Valori OMI e quelli Borsino Immobiliare, per stato conservativo normale, risultano i seguenti:

- **OMI** (zona B2, II semestre 2025): 700 €/mq (min.) – 850 €/mq (max);

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- **Borsino Immobiliare**: 549 €/mq (min.) – 746 €/mq (max).

Tenuto conto:

- dello stato manutentivo dell'immobile;
- delle finiture e degli impianti;
- delle caratteristiche del fabbricato;
- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche;

si ritiene congruo adottare un valore unitario, determinato quale media dei valori di riferimento minimi sopra individuati, in coerenza con il quesito estimativo e secondo criteri di prudenza, pari a:

€/mq (700 + 549) / 2 = **€/mq 624,50**

……

VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO

Applicando il predetto valore unitario alla superficie commerciale lorda dell'immobile, si ottiene il seguente valore di mercato:

Lotto unico: € 62.187,71 (pari a mq 99,58 × €/mq 624,50)

Tale importo deve tuttavia essere oggetto di opportune rettifiche, al fine di tenere conto delle irregolarità riscontrate e dei conseguenti oneri necessari alla regolarizzazione tecnico-amministrativa del cespite, mediante applicazione delle seguenti detrazioni analiticamente determinate.

- Oneri necessari per la regolarizzazione dell'impianto di riscaldamento (predisposizione di libretto a norma e redazione di APE), incidenti sulla determinazione del valore di stima.

  Per il bene in questione si stima una detrazione complessiva pari a **€ 750,00** (rif. quesito n. 11).

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- Oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia dell'immobile, incidenti sulla determinazione del valore di stima.

  Per il bene in questione si stima una detrazione complessiva pari a **€ 2.500,00** (rif. quesito n. 11 a-b).

In sintesi, il valore complessivo, al netto degli oneri di adeguamento, risulta il seguente:

€ 62.187,71 - € 750,00 - € 2.500 = € 58.937,71

……

VALORE COMPLESSIVO FINALE

Alla luce delle suddette considerazioni si perviene al seguente **valore finale di stima**, arrotondato secondo criteri di prudenza:

€ 59.000,00

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di vendita del cespite nell'ambito della procedura esecutiva ed è da intendersi a corpo e non a misura, in quanto riferito all'intero immobile nella sua globalità e tenuto conto delle condizioni reali e giuridiche in cui lo stesso si trova.

QUESITO N.5

Proceda l'esperto 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.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Nel caso di specie non ricorre l'ipotesi di pignoramento di beni in comunione indivisa, risultando il bene intestato in piena proprietà esclusiva.

Si confermano, pertanto, i valori di stima degli immobili già determinati nei precedenti quesiti, in quanto riferiti all'intera proprietà.

QUESITO N.6

Proceda l'esperto 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

I beni oggetto della presente procedura consistono in un'unità abitativa e nella quota pari ad 1/2 del bene comune non censibile insistente sul medesimo piano e funzionalmente collegato all'immobile oggetto di stima.

Immobile 1 (appartamento ad uso abitazione)

Il bene pignorato:

- consiste in un appartamento ad uso abitazione;
- è ubicato al secondo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.101 di Via Alessandro Manzoni in Foggia;
- è accessibile dalla porta posta a destra entrando nel locale comune (BCNC sub 70);
- ha consistenza di 4,5 vani catastali;
- è composto da quattro vani principali, oltre servizi ed accessori tra i quali bagno e corridoio; completano l'unità n. 1 balcone con affaccio su Via Manzoni (lato nord-ovest) e n. 2 balconi con affaccio su Vico

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Corridoio (lato sud-ovest), sul medesimo lato prospettano alteriori n.2 finestre;

- confina, procedendo da nord-ovest in senso orario, con Via A. Manzoni, proprietà di terzi, pozzo luce condominiale, bene comune non censibile foglio 96 particella 876 sub 70, proprietà di terzi (foglio 96 particella 876 sub 71), Vico Corridoio, salvo altri;
- è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 876, subalterno 72, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 100 (di cui mq 98 escluse aree scoperte), rendita catastale € 592,63;
- risulta intestato alla sig.ra , nata a Foggia il (C.F. , per la piena proprietà dell'intero, in regime di separazione dei beni.

Immobile 2 (locale comune in quota 1/2)

Il bene pignorato:

- consiste in un locale comune di disimpegno a servizio delle unità immobiliari identificate ai subalterni 71 e 72;
- è ubicato al secondo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.101 di Via Alessandro Manzoni in Foggia;
- è accessibile dal ballatoio condominiale comune;
- ha consistenza di circa mq 3;
- assolve la funzione di locale di distribuzione e accesso alle unità immobiliari sub 71 e sub 72;

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- confina, procedendo da sud-ovest in senso orario, con foglio 96 particella 876 sub 72 per due lati, ballatoio condominiale e proprietà di terzi (foglio 96 particella 876 sub 71), salvo altri;
- è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 876, subalterno 70;
- trattandosi di bene comune non censibile, non risulta autonomamente intestato in visura catastale; la quota pari ad 1/2 del medesimo è da ritenersi funzionalmente riferibile alla proprietà dell'unità abitativa subalterno 72.

PREZZO BASE "LOTTO UNICO": € 59.000

QUESITO N.7

Proceda l'esperto 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.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Durante il sopralluogo eseguito in data 10/01/2026, alla presenza del sig. Andrea Pio, figlio dell'esecutata sig.ra si è preso atto di quanto riportato nel verbale redatto in tale circostanza (All.10).

Dagli accertamenti eseguiti è emerso che i beni pignorati risultano nella disponibilità diretta dell'esecutata. In particolare, secondo quanto dichiarato dal sig. l'appartamento non risulta stabilmente abitato dall'anno 2023; tale circostanza appare coerente con lo stato di abbandono rilevato nel corso del sopralluogo. Tra le altre informazioni, è emerso che le utenze (fornitura di energia elettrica) risultano intestate all'esecutata.

Non essendo emersi contratti di locazione, comodato o altri titoli di godimento in favore di terzi, né elementi attestanti rapporti locativi, registrati o meno, antecedenti al pignoramento, non si procede ad alcuna valutazione in ordine alla congruità del canone ai sensi dell'art. 2923, comma III, c.c.

Non sono stati esibiti documenti attestanti il pagamento dell'ICI/IMU; in assenza di elementi contrari, si ritiene che i relativi oneri fiscali siano assolti dalla proprietà.

In conclusione, lo stato di possesso è da qualificarsi come diretto in capo all'esecutata.

QUESITI NN.8-9

Proceda l'esperto 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

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

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.

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione acquisita, non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, destinati a permanere a carico dell'acquirente, fatta eccezione per gli ordinari oneri condominiali correnti e per quanto previsto dalla normativa vigente in materia di quote condominiali insolute.

Non sono emersi vincoli derivanti da strumenti urbanistici o contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene, né vincoli di natura storico-artistica o diritti reali di godimento in favore di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù o altri diritti limitativi della piena proprietà) tali da incidere sulla piena fruibilità del cespite o sul relativo valore di stima.

VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Dalle dichiarazioni rese nel corso del sopralluogo è emerso che:

- risultano presenti quote condominiali insolute, sebbene di modesta entità; quote non quantificate;
- la quota ordinaria condominiale riferibile agli immobili costituenti il lotto unico ammonta ad euro 23,00 circa mensili.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Si richiama, in ogni caso, quanto disposto dall'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., secondo cui l'acquirente è tenuto al pagamento degli oneri condominiali insoluti relativi all'anno in corso al momento dell'acquisto e a quello precedente. Tali eventuali importi potranno essere determinati con esattezza solo successivamente all'aggiudicazione del Lotto Unico.

FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalla documentazione acquisita agli atti della procedura risultano le formalità pregiudizievoli già indicate e descritte in risposta al quesito n. 1-bis, alle quali integralmente si rinvia.

QUESITO N.10

Proceda l'esperto 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.

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA DEL FABBRICATO

Non è stato rinvenuto, presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) del Comune di Foggia, alcun atto tecnico-amministrativo né titolo abilitativo relativo al fabbricato in oggetto, nonostante la formale richiesta avanzata dallo scrivente.

Dalla documentazione acquisita, in particolare dalle dichiarazioni contenute nell'atto di provenienza per permuta del 26/03/2007 in favore della sig.ra (esecutata), risulta che l'edificio sarebbe stato realizzato con

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

inizio lavori in data anteriore al 01/09/1967. Tale circostanza trova ulteriore riscontro nella planimetria catastale del precedente soppresso subalterno 48, recante data di presentazione 23/12/1939 (All.5).

Alla luce di quanto sopra esposto, sotto il profilo urbanistico-edilizio, il fabbricato originario entro il quale insistono i beni oggetto della presente relazione peritale può ragionevolmente ritenersi realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967 e, pertanto, legittimo sotto il profilo edilizio, in quanto edificato anteriormente all'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765, epoca nella quale non era generalmente previsto l'obbligo del titolo abilitativo edilizio.

REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEI BENI IMMOBILI

Con riferimento alle unità immobiliari oggetto di stima, si relaziona quanto segue.

L'U.T.C. del Comune di Foggia ha reso disponibile un'unica pratica edilizia relativa al frazionamento dell'originario cespite (subalterno 48) in due unità immobiliari (subb. 71 e 72), oltre alla formazione delle parti comuni (sub. 70).

Gli immobili in oggetto, ubicati al piano secondo del fabbricato, derivano pertanto da intervento di frazionamento dell'originaria unità immobiliare, eseguito mediante opere di manutenzione straordinaria con suddivisione interna e adeguamento impiantistico, assentite con Super D.I.A. (Pratica Edilizia n. 676E2005), acquisita al Protocollo Generale in data 29/07/2005 con provvedimento n. 62207, notificato in data 11/08/2005 (All.12). I lavori risultano ultimati in data 20/10/2005, come da comunicazione del 09/11/2005.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Della pratica edilizia sopra richiamata si dà evidenza anche nell'atto di permuta del 2007, allorquando le parti dichiaravano altresì che "quanto alienato non è provvisto di certificazione di agibilità"; circostanza della quale si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

L'iter tecnico-amministrativo sopra descritto ha consentito la conseguente variazione catastale e la rappresentazione delle unità immobiliari negli attuali identificativi catastali.

Tuttavia, non può essere attestata la piena conformità urbanistico-edilizia delle unità immobiliari oggetto di stima, in considerazione della presenza di ulteriori modifiche interne intervenute nel tempo, consistenti in opere di diversa distribuzione degli spazi e interventi di manutenzione interna, non risultanti da alcun titolo edilizio successivo alla citata Super D.I.A. n. 676E2005.

Infatti, dal confronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (All.4) e la planimetria dello stato di fatto redatta dallo scrivente (All.8), emergono difformità riconducibili a variazioni interne non regolarmente dichiarate agli uffici competenti.

Tali difformità, in quanto riferibili esclusivamente alla distribuzione interna degli ambienti e non incidenti su sagoma, volumetria, superficie complessiva, né sui prospetti dell'edificio, risultano riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione interna e appaiono, sotto il profilo tecnico-urbanistico, suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria, ove ne ricorrano i presupposti ai sensi della normativa vigente.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Le predette difformità, nonché i relativi oneri tecnico-amministrativi necessari alla loro regolarizzazione, saranno oggetto di specifica trattazione nei successivi quesiti della presente relazione peritale.

QUESITO N.11

Proceda l'esperto 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 sede di sopralluogo non è stato esibito alcun Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'unità immobiliare ad uso abitativo (sub 72).

Dalle verifiche effettuate è stato riscontrato che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento per climatizzazione invernale, costituito da caldaia ubicata nel vano cucina e terminali in ghisa e/o alluminio nei vari ambienti.

La documentazione disponibile necessita integrazione documentale per la redazione dell'APE ai sensi della normativa vigente, in particolare per la mancanza del libretto di impianto, necessario ai fini della corretta determinazione dei parametri energetici e della validità della certificazione.

Pertanto, ai fini della regolarizzazione, risulta necessario preliminarmente l'aggiornamento e/o la predisposizione del libretto di impianto da parte di tecnico abilitato, cui dovrà seguire la redazione dell'APE.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Il costo complessivo per tali adempimenti è stimato in **€ 750,00**, importo già considerato in detrazione nel valore dell'immobile in risposta al quesito n. 4.

QUESITI NN.11a - 11b

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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.

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano regolarmente censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia.

Come già evidenziato in risposta al quesito n.10, dal confronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio (All.4) e quella rappresentativa dello stato attuale dei luoghi redatta dal sottoscritto (All.8), sono emerse lievi difformità che non incidono sulla consistenza complessiva del bene, ma che richiedono specifici adempimenti presso gli Enti competenti.

Le difformità interne sopra descritte risultano sanabili mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria.

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Le attività tecniche necessarie consistono in:

- predisposizione e presentazione della pratica edilizia in sanatoria presso il Comune competente;
- aggiornamento degli atti catastali mediante procedura DOCFA.

I relativi costi sono stimati come segue:

- € 2.000,00 per la pratica edilizia in sanatoria (comprensiva di oneri, diritti, oblazioni e competenze tecniche);
- € 500,00 per l'aggiornamento catastale (DOCFA).

Il costo complessivo delle attività è pertanto quantificato in circa € 2.500,00, importo già considerato in detrazione nella determinazione del valore dell'immobile di cui al quesito n. 4.

QUESITO N.11 c

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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.

I beni di cui al presente Lotto Unico risultano realizzati in epoca antecedente al 1° settembre 1967, come già evidenziato in risposta al quesito n. 10, cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

QUESITO N.11 d

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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.

Si rinvia a quanto già riportato in risposta ai quesiti precedenti nn.10,11a-b-c.

QUESITO N.11 e

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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.

Si rinvia a quanto già riportato in risposta ai quesiti precedenti nn.10,11a-b-c.

QUESITO N.11 f

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

L'immobile non ricade nelle condizioni di cui al presente quesito.

QUESITO N.12

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale ***cessione*** *in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case*

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro Istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Gli immobili non risultano ricadere nelle condizioni previste dall'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n. 199 e successive modificazioni.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

I beni oggetto della presente procedura consistono in un'unità abitativa e nella quota pari ad 1/2 del bene comune non censibile insistente sul medesimo piano e funzionalmente collegato all'immobile oggetto di stima.

Immobile 1 (appartamento ad uso abitazione)

Il bene pignorato:

- consiste in un appartamento ad uso abitazione;
- è ubicato al secondo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.101 di Via Alessandro Manzoni in Foggia;
- è accessibile dalla porta posta a destra entrando nel locale comune (BCNC sub 70);
- ha consistenza di 4,5 vani catastali;
- è composto da quattro vani principali, oltre servizi ed accessori tra i quali bagno e corridoio; completano l'unità n. 1 balcone con affaccio su Via Manzoni (lato nord-ovest) e n. 2 balconi con affaccio su Vico Corridoio (lato sud-ovest), sul medesimo lato prospettano alteriori n.2 finestre;

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- confina, procedendo da nord-ovest in senso orario, con Via A. Manzoni, proprietà di terzi, pozzo luce condominiale, bene comune non censibile foglio 96 particella 876 sub 70, proprietà di terzi (foglio 96 particella 876 sub 71), Vico Corridoio, salvo altri;
- è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 876, subalterno 72, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale mq 100 (di cui mq 98 escluse aree scoperte), rendita catastale € 592,63;
- risulta intestato alla sig.ra nata a Foggia il (C.F.), per la piena proprietà dell'intero, in regime di separazione dei beni.

Immobile 2 (locale comune in quota 1/2)

Il bene pignorato:

- consiste in un locale comune di disimpegno a servizio delle unità immobiliari identificate ai subalterni 71 e 72;
- è ubicato al secondo piano dell'edificio residenziale; riceve accesso dal civico n.101 di Via Alessandro Manzoni in Foggia;
- è accessibile dal ballatoio condominiale comune;
- ha consistenza di circa mq 3;
- assolve la funzione di locale di distribuzione e accesso alle unità immobiliari sub 71 e sub 72;
- confina, procedendo da sud-ovest in senso orario, con foglio 96 particella 876 sub 72 per due lati, ballatoio condominiale e proprietà di terzi (foglio 96 particella 876 sub 71), salvo altri;

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

- è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, particella 876, subalterno 70;
- trattandosi di bene comune non censibile, non risulta autonomamente intestato in visura catastale; la quota pari ad 1/2 del medesimo è da ritenersi funzionalmente riferibile alla proprietà dell'unità abitativa subalterno 72.

PREZZO BASE "LOTTO UNICO": € 59.000

Titolo di provenienza (rif. quesito n.1bis).

Stato di occupazione (rif. quesito n.7).

Regolarità e conformità urbanistica/edilizia/catastale (rif. quesito n.10 e succ.).

A.P.E. (rif. quesito n.11).

Conformità catastale (rif. quesito n.11a-b).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.40 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

All.1 Inquadramento territoriale (Lotto Unico)

All.2 Visura catastale storica (Foggia f 96 p 876 sub 72)

All.3 Visura catastale storica (Foggia f 96 p 876 sub 70)

All.4 Planimetria catastale (Foggia f 96 p 876 sub 72)

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a

All.5 Planimetria catastale (Foggia f 96 p 876 sub 48 – unità soppressa)

All.6 Elaborato planimetrico - elenco imm. del 28/10/05 (Foggia f 96 p 876)

All.7 Estratto di mappa (Foggia f 96 p 876)

All.8 Planimetria stato dei luoghi (LOTTO UNICO)

All.9 Documentazione fotografica (LOTTO UNICO)

All.10 Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali

All.11 Istanza accesso atti Comune di Foggia ufficio SUE

All.12 Super D.I.A. n. 676E2005

Foggia, 11/05/2026 Il C.T.U.

ing. Lucio Surgo

Firmato Da: SURGO LUCIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 31e49a