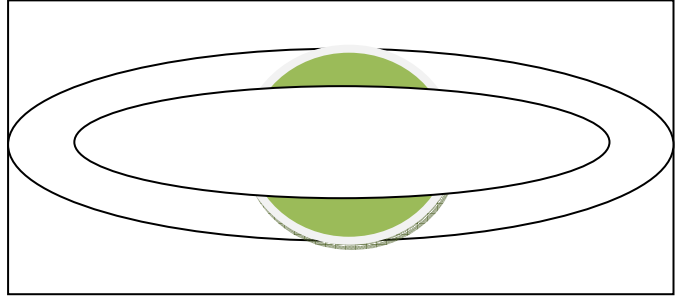




Studio di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 13, 71029 – TROIA (FG)
tel. fax: 0881/970848
cell.: 340-6874604 e 331-6500841
P.I.: 02360290718 – C.F.: FST MHL 68L25 D643A
ing.michelefesta@gmail.com
ing.michelefesta@pec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO:

Proc. Esec. N. 256/2024 R.G.E. PROMOSSA DA

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

contro

[REDACTED] + 1

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).

G.E.: dott.ssa VALENTE Maria M.A.

IL C.T.U.

data: 05/01/2026

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	Pag. 2
---	---------------

□ PREMESSA	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	10
□ RISPOSTE AI QUESITI	10

ELENCO ALLEGATI	Pag. 27
------------------------	----------------



TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 256/2024 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSA DA

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

CONTRO

[REDACTED] + 1

G.E. – dott.ssa VALENTE Maria M.A.

C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania del 05/09/2025, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva n° 256/24 R.G.E. promossa da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.** con sede in Napoli (C.F./Piva: 05828330638), contro i coniugi sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nata a Lesina (FG) il [REDACTED] e il sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), nato a Lesina (FG) il [REDACTED], residenti in Lesina (FG), [REDACTED].

Pertanto il sottoscritto CTU, veniva invitato a prestare giuramento presso il Tribunale di Foggia in data 19/11/2025.



In data 05/09/2025 il G.E. con apposito decreto, revocava la convocazione per il giorno 19/11/25 e nel contempo dava la possibilità entro il giorno precedente al 19/11/2025 di poter effettuare il giuramento per via telematica.

In data 08/09/2025, il sottoscritto CTU inviava per via telematica il giuramento e, nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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 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 della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

1.ter *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*



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



4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4.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 portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione,



durata, data di scadenza (anche ai fini dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8. *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc..) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

10. *alla verifica della regolarità edilizia 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*

11. *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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



- a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 o 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 con il 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 su cui 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 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'aria 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;

12. Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 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 Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

In data 07/10/2025, il sottoscritto CTU chiedeva una proroga al G.E. di 60 giorni sui termini di consegna della Perizia a causa della mancata consegna della documentazione urbanistica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto CTU, a seguito invio comunicazione via pec al difensore della parte esecutata avv. [REDACTED] di Lesina, effettuava sopralluogo all'immobile pignorato in data 21/01/2026 in Lesina (FG), [REDACTED].

Dopo i saluti di rito, si procedeva ad effettuare un accurato rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Durante il periodo delle operazioni peritali, si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso l'ufficio Tecnico e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Lesina, e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati dal portale PST Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo in data 21/01/2026 e all'ispezione del bene oggetto di esecuzione immobiliare alla presenza del difensore avv. [REDACTED] e della parte esecutata sig. [REDACTED], secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto indicato nel verbale di giuramento.

Quesito n. 1: al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Dopo aver avuto accesso all'immobile pignorato, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto



constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo telematico della procedura esecutiva, dove si è riscontrata la presenza anche della documentazione ipocatastale costituita da una relazione notarile per notar Calderini Vincenzo di Santa Maria Capua Vetere (CE).

Quesito n. 1bis: *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 della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Il bene pignorato è rappresentato da:

a) un appartamento per civile abitazione all'interno di un fabbricato di maggior consistenza in Lesina (FG), con ingresso da [REDACTED] (in atti n. 8), distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 37, p.lla 2440 sub. 3** cat. A/3, classe 2^a, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale mq 127, via Pineta di Levante n. 8, Piano 2, R.C. € 419,62.

Ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio del bene pignorato.

- L'immobile pignorato, è pervenuto alla parte esecutata [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ cadauno, tramite Atto notarile pubblico a rogito notar Filippo Improta del **05/07/1989** rep. 839/209, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 02/08/1989 ai nn. 5964 RG e 38045 RP contro il sig. [REDACTED] nato a Foggia il 26/03/1951.



Quesito n. 1ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene di questa Procedura Esecutiva, è stato oggetto di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 29/05/2024, rep. 3260 trascritto il 28/06/2024 ai nn. RG 6219 e RP 5267, a favore del Creditore Procedente AMCO ASSET MANAGEMENT S.p.A. con sede in Napoli, contro la parte eseguita [REDACTED] e [REDACTED].

I dati catastali attuali del bene pignorato, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sopra indicato.

Quesito n. 1quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

Da quanto potuto constatare, sul bene oggetto di pignoramento non vi sono altre procedure esecutive aventi ad oggetto lo stesso immobile pignorato.

Quesito n.1quinquies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.



Da quanto potuto constatare dalla comunicazione ricevuta dall'Ufficio Stato civile del Comune di Lesina (All. 11), le parti esegutate sono coniugate in regime di comunione dei beni come alla data dell'acquisto del bene pignorato.

Quesito n. 2: all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Il bene pignorato è rappresentato da:

un appartamento per civile abitazione ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza in Lesina (FG), con ingresso da [REDACTED] (in atti n. 8), distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 37, p.IIIa 2440 sub. 3** cat. A/3, classe 2^a, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale mq 127, via Pineta di Levante n. 8, Piano 2, R.C. € 419,62.

I confini del bene pignorato sono a Sud-Ovest con via Pineta di Levante, a Ovest con proprietà [REDACTED], a Est con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

L'immobile è ubicato a piano secondo e piano sottotetto, di un fabbricato di maggior consistenza con ingresso da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] tramite scala condominiale, ed è composto da Soggiorno, cucina – pranzo, cameretta e camera da letto matrimoniale, lavanderia e Wc a piano secondo con scalinata di accesso al piano sottotetto adibito a deposito e locale di sgombero con copertura a falde inclinate in lamiera gregata di acciaio coibentato. Al piano sottotetto si accede tramite una scalinata prefabbricata in ferro. Il piano primo è allo stato finito; il piano sottotetto risulta comunque rifinito e con pavimentazione.

Attualmente il bene pignorato risulta libero come dichiarato anche dalla parte esegutata in sede di primo sopralluogo ed occupato dalle parti esegutate.



Da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, esistono parti condominiali in comune con l'appartamento di piano primo, rappresentati dalla scalinata di accesso, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

Quesito n. 2bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulle planimetrie catastali (vedi Allegato n. 4) con individuazione della ubicazione del fabbricato di maggior consistenza di appartenenza del bene pignorato.

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



Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione a piano secondo e sottotetto a piano terzo, in fabbricato di maggior consistenza con struttura portante in muratura, solai piani in latero-cemento e solaio di copertura in lamiera gregata di acciaio coibentata, con ingresso da [REDACTED].

E' composto da Soggiorno, cucina – pranzo, cameretta e camera da letto matrimoniale, lavanderia e Wc a piano secondo e scalinata di accesso al piano sottotetto adibito a deposito e locale di sgombero, con copertura a falde inclinate in lamiera gregata di acciaio coibentata. Al piano sottotetto si accede tramite una scalinata prefabbricata in ferro. Il piano primo è allo stato finito; il piano sottotetto risulta comunque rifinito e con pavimentazione.

Da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo, esistono parti condominiali con l'appartamento di piano primo rappresentati dalla scala condominiale, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

L'appartamento è allo stato finito con necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria relativi alla revisione della parte impiantistica.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni sono in legno tamburrato; la pavimentazione è in gres, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile con sufficiente stato di manutenzione. Non esiste il collegamento alla rete di gas metano cittadina. La fornitura di acqua potabile, risulta in comune con gli immobili di piano primo e di piano terra.

L'altezza interna netta misurata del piano secondo, è di mt 2,86 mentre quella della piano sottotetto è di $H_{min} = 0,80$ mt, $H_{max} = 2,35$ mt.

In sede di sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, imp. Gas ed idraulico.

Dalla ricerca presso gli archivi dell'ufficio tecnico del comune di Lesina, non è stata rintracciata l'agibilità dell'immobile.

La struttura portante dello stabile è in muratura, e per quanto potuto costatare dal sopralluogo, non presenta fessurazioni e problemi di stabilità statica.



Quesito n. 4: *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 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.*

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito da un appartamento per civile abitazione a piano secondo con relativo sottotetto, situato in Lesina (FG), con ingresso da [REDACTED].

Di seguito si elenca l'unico lotto costituito pertanto da:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà immobiliare in Lesina (FG), di “appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Secondo e piano Sottotetto in un fabbricato di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 37, p.lla 2440 categoria A/3, classe 2^a, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale mq 127, P.2, [REDACTED] (in atti n. 8) - Rendita Catastale € 419,62, avente superficie netta totale di circa mq 116 per il piano secondo e di circa mq 127 per il piano sottotetto, con superficie totale commerciale di circa mq 165”.*

Il bene, è allo stato attuale libero.

STIMA DEI BENI

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a



metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso dei beni pignorati, il loro posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne. Come si diceva nei precedenti punti, l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Lesina (FG) in zona semicentrale, ed è allo stato finito in sufficienti condizioni generali.

La richiesta di mercato immobiliare nel comune di Lesina, può essere considerata in genere di tipo mediocre.

STIMA LOTTO UNICO

La superficie totale commerciale dell'immobile commerciale è di circa **mq 165**.

La superficie commerciale indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente ≤ 1 determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione. La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra. Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un min. di 400,00 ad un massimo di 600,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 1° semestre 2025 per la zona di ubicazione del bene:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
Comune: LESINA
Fascia/zona: Centrale/VIA FRACCACRETA,VIA MARCONI,VIALE PUGLIE,VIA C.BATTISTI,VIA TRENTO,VIA TRIESTE, VIA REGINA,VIA ZARA.
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	2	3	L
Box	NORMALE	300	400	L	1,5	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dello stesso (manutenzione scarsa) e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 500,00 (Euro/mq cinquecento/00).

Il più probabile valore venale del bene pignorato incluso nel Lotto unico, risulta così determinato quindi:

mq 165,42 x €/mq 500,00 = € 82.710,00 (euro ottantaduemilasettecentodieci/00)

Quesito n. 4bis: alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.



Di seguito si riporta la superficie interna nette, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

LOTTO UNICO: Appartamento Apricena - F. 39, p.IIIa 5125 sub. 9 – P2, via Melissa n. 29

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO SECONDO				
Appartamento	116,73	123,60	1,00	123,60
Balcone		5,90	0,25	1,47
PIANO SOTTOTETTO				
Deposito	127,52	134,51	0,30	40,35
Totale	mq 244,25	mq 264,01		mq 165,42

Quesito n. 5: alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Il valore del bene pignorato considerato per l'intero, è stato valutato pari a € **82.710,00**. Non si ritiene conveniente che il bene, possa essere diviso per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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



Vista l'ubicazione e la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni del bene pignorato, si è ritenuto opportuno considerare n. 1 lotto formato appunto da:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà immobiliare in Lesina (FG), di “appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Secondo e piano Sottotetto in un fabbricato di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 37, p.lla 2440 categoria A/3, classe 2^a, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale mq 127, P.2, [REDACTED] (in atti n. 8) - Rendita Catastale € 419,62, avente superficie netta totale di circa mq 116 per il piano secondo e di circa mq 127 per il piano sottotetto, con superficie totale commerciale di circa mq 165”.*

- VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO:

Il valore venale del Lotto UNICO, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

€ 82.710,00 (euro ottantaduemilasettecentodieci/00)

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO: € 82.700,00

(diconsi euro ottantaduemilasettecento/00)

Quesito n. 7: *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale 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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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;*

Il bene pignorato incluso nel Lotto UNICO, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo, è occupato dalle parti eseguite.



Quesito n. 8: *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc..) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

Dall'esame della documentazione ipocatastale allegata dal Creditore Procedente e dalla visura ipotecaria effettuata dal sottoscritto CTU (All. 10), sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene come riportato di seguito:

ISCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 28/08/2009 RG 8737 e RP 1505, contro le parti esegutate a favore di Monte dei Paschi di Siena SpA;
- L'immobile pignorato, è gravato da **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 28/10/2021 RG 9966 e RP 663, contro le parti esegutate a favore di Edif SpA;

TRASCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da **Verbale Pignoramento** Immobiliare del Tribunale di Foggia rep. n. 3260 del 29/05/2024 trascritto il 28/06/2024 RG 6219 e RP 5267 a favore del creditore procedente e contro le parti esegutate avente ad oggetto l'immobile pignorato.

Dall'esame della documentazione rintracciata dal sottoscritto CTU oltre a quella allegata dal Creditore Procedente, non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità dei beni.



Quesito n. 9: *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, non sono emersi altri oneri e vincoli salvo situazioni non a conoscenza.

Quesito n. 10: *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*

Da quanto potuto rilevare da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina, l'immobile pignorato è stato oggetto di:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 44/S/2001 del 28/09/2001 – Pratica Edilizia n. 361/1986 prot. 17920 in capo a [REDACTED] (parte eseguita);

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina, si è potuto constatare che l'appartamento pignorato ha subito delle modifiche non assentite dal titolo abilitativo prima indicato.

In particolare, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e la messa in opera di una scalinata di accesso al piano sottotetto con altezza media di circa mt 1,55.

Per una maggiore chiarezza di quanto appena riportato, si è provveduto ad effettuare una piantina dell'immobile pignorato nella situazione attuale come riscontrata in sede di sopralluogo (All. 12).

Inoltre, dalla ricerca presso gli archivi del comune di Lesina, non si è rintracciata l'agibilità dell'immobile pignorato allo stato attuale.



Quesito n. 11: alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a)** Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 o 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 con il 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 su cui 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 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.

Non essendo esistente la Certificazione Energetica del bene pignorato, la stessa è stata redatta dal sottoscritto CTU come da allegato n. 8, da cui risulta che lo stesso immobile appartiene alla categoria “E”.

Come descritto ai punti precedenti, l'immobile pignorato è accatastato con i seguenti dati:

LOTTO unico: appartamento per civile abitazione:

- **F. 37, p.lla 2440 sub. 3** cat. A/3, classe 2^a, Consistenza 6,5 vani, Sup. catastale mq 127, via Pineta di Levante n. 8, Piano 2, R.C. € 419,62.

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio Territorio prov. di Foggia, della piantina catastale dell'immobile pignorato (All. n. 5), è emerso che la planimetria non risulta aggiornata alla situazione attuale e pertanto ci sono difformità sostanziali tra la piantina catastale e la situazione esistente relativi a:

- diversa distribuzione degli spazi interni.

Pertanto, occorre aggiornare la planimetria catastale secondo l'attuale situazione riscontrata in sede di sopralluogo e alla redazione di una pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Lesina, da parte di tecnico abilitato.

Per l'aggiornamento della pianta catastale e la realizzazione della pratica edilizia in sanatoria, da parte di tecnico abilitato, si stima un costo di circa **€ 2.500,00** onnicomprensivi di sanzione, salvo più precisa determinazione.



Quesito n. 12: Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 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 Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, non è interessato dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobile in piena proprietà dell'esecutata.

Data: 05/01/2026

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2 – Visura catastale storica del bene pignorato;
- Allegato n° 3 – Estratto di mappa con ubicazione fabbricato;
- Allegato n° 4 – Estratto di mappa e sovrapposizione dell'Ortofoto su Catastale;
- Allegato n° 5 – Piantina catastale dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 6 – Documentazione fotografica;
- Allegato n° 7 – Documentazione urbanistica;
- Allegato n° 8 – Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 9 – Atto di provenienza;
- Allegato n° 10 – Visura ipotecaria;
- Allegato n° 11 – Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio dell'Esecutata –
comunicazione del Comune;
- Allegato n° 12 – Pianta dell'immobile allo stato attuale;
- Allegato n° 13 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al debitore
esecutato e al creditore procedente.

Data: 05/01/2026

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)

