



TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa TERESA BARILE

PROCEDURA ESECUTIVA

n. 393/2024 R.G.Es.

PROMOSSA DA

ANDOR SPV S.R.L.

C/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: 20 gennaio 2026

Il C.T.U.

ing. Gianpaolo ORSITTO

(documento firmato digitalmente)

studio tecnico: dott. ing. Gianpaolo Orsitto via Firenze, 5 – 71036 Lucera (FG)

☎/📠 0881.522306 – 📞 347.8487522

💻: gianpaoloorsitto@gmail.com – P.E.C. gianpaolo.orsitto@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA TERESA BARILE

Procedura esecutiva – R.G.Es. n. 393/2023 promossa da:
ANDOR SPV S.R.L.

contro:

INDICE

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	9
RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO	10
QUESITO N. 1	10
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI	10
1.BIS RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	11
1.TER VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI	11
1.QUATER VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	11
1.QUINQUES VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	12
QUESITO N. 2	12
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	12
2.BIS INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO	13
3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA	15
QUESITO N. 4	19
4. STIMA DEL BENE	19
DICONSI EURO DUECENTOTTANTAMILA/00	22
QUESITO N. 5	22
5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO	22
QUESITO N. 6	22
6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA	22
QUESITO N. 7	23

7.	STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	23
QUESITO N. 8.....		23
8.	ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	23
QUESITO N. 9.....		24
9.	ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	24
QUESITO N. 10.....		24
10.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE	24
QUESITO N. 11.....		24
11.	VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	25
11.A	ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE	25
11.B	VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	26
11.C	ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE.....	26
11.D/E	RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE	26
QUESITO N. 12.....		26
12.	VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008.....	26
CONCLUSIONI.....		27

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Gianpaolo ORSITTO, con studio tecnico in Lucera (FG) alla via Firenze n° 5 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 1980 - sez. A, veniva nominato quale esperto nella procedura esecutiva n. 393/2024 R.G.Es. con provvedimento del 02 luglio 2025 del Giudice, dott. Palagano; accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito all'udienza del 21 ottobre 2025, il giudice dell'esecuzione disponeva i seguenti quesiti: *“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 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 riportarne pedissequamente il contenuto), e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali 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, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

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

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuna di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando

l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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 vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi

dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentite col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito

delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per 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.

- omissis -

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati 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;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensioni e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone il diritto e quota".

Lo scrivente, infine, veniva autorizzato dal giudice ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo, all'accesso ai Pubblici Uffici onde poter visionare ed acquisire ogni documento utile concernente gli immobili

pignorati, nonché all'uso del mezzo proprio.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con atto di pignoramento immobiliare notificato tramite l'Unep del Tribunale di Foggia il 23.09.2024, la ANDOR SPV S.r.l., rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Cerini, chiedeva di sottoporre ad esecuzione forzata l'unità immobiliare, di proprietà della sig.ra _____ sita nel Comune di Foggia alla via Monfalcone n. 38, piano 2°, così allibrata presso Agenzia delle Entrate – Direzione Pr.le di Foggia –Ufficio del Territorio / Servizi Catastali:

- ✓ **foglio 96, particella 5628, sub. 31, VIA MONFALCONE n. 38 Piano 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12 vani, totale superficie 313 m², Rendita Euro 1.983,19.**

Con pec del **25.10.2025** lo scrivente chiedeva all'ufficio anagrafe del comune di Foggia il rilascio del certificato di residenza, l'estratto dell'atto di matrimonio e lo stato di famiglia a nome della sig.ra DI BIASE PAOLA, ricevendone riscontro come da documentazione allegata (*cfr. allegato n. 1*).

Il sottoscritto, poi, previa richiesta a mezzo pec all'Archivio Notarile Distrettuale della Provincia di Foggia, acquisiva copia informatica dell'atto di compravendita per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 23/7/2007, repertorio n. 41529, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/7/2007 ai nn. 18943 registro generale e 12735 registro particolare, con il quale la sig.ra _____ acquistava la piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al 2° piano come sopra individuato (*cfr. allegato n. 2*).

Previo comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo pec (*cfr. allegato n. 3.1*) al legale del creditore procedente, alla sig.ra _____ ed al custode giudiziario nominato, avv. Giannino De Filippo, le stesse venivano eseguite il giorno **giovedì 27 novembre 2025** presso i luoghi oggetto di esecuzione

compiendo così tutte le operazioni necessarie di rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato (cfr. allegato n. 3.2).

In data 05 novembre 2025, lo scrivente chiedeva allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Foggia, tramite specifica istanza trasmessa a mezzo web allo sportello telematico, di visionare ed acquisire copia della seguente documentazione:

- 1) DIA prot. n. 89640 del 27/10/2004 (pratica edilizia n. 2202E2004 - rif. 209/04) inditta
- 2) Autorizzazione del Comune di Foggia del 02/05/2007, prot. n. 10006 del 07/05/2007 ASA 9, prot. gen. n. 41447 del 08/05/2007, per cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

Il Comune di Foggia, dopo diversi solleciti dello scrivente, riscontrava la suddetta richiesta con nota prot. n. 00069302452 del 15.01.2026 con la quale comunicava che *"gli atti da lei richiesti sono disponibili per i prossimi 15 gg presso i nostri uffici previo appuntamento nei giorni di martedì e giovedì dalle 09:00 alle 12:00"*; pertanto, lo scrivente recatosi presso gli uffici comunali in data 20.01.2026 provvedeva ad acquisire e scansionare digitalmente copia della documentazione di interesse (cfr. allegato n. 4).

Dopo aver esperito così ogni indagine ed accertamento utile, il sottoscritto ritiene di aver acquisito tutte le informazioni necessarie al fine di fornire compiuta risposta ai quesiti formulati.

RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

QUESITO N. 1

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla documentazione in atti (cfr. fascicolo telematico del creditore procedente) si evince la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. prodotti dal creditore procedente, ANDOR SPV Srl, relativamente al compendio pignorato ed a tutti i proprietari che si sono succeduti nel venten-

nio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il bene pignorato è così individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia –Ufficio del Territorio / Servizi Catastali:

✓ **foglio 96, particella 5628, sub. 31, Via Monfalcone 38 Piano 2, Cat. A/2.**

Dalla documentazione in atti ed acquisita dallo scrivente, si evince che l'immobile pignorato è pervenuto alla sig.ra (proprietà di 1/1) con atto di compravendita per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 23/7/2007, repertorio n. 41529, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/7/2007 ai nn. 18943 registro generale e 12735 registro particolare, per acquisto fatto dalla S.r.l., in sigla

Alla suddetta società l'immobile era pervenuto dal signor nato a Foggia il in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 27/3/1995 repertorio n. 27652, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 30/3/1995 ai nn. 5661 registro generale e 4380 registro particolare.

1.ter VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Il bene pignorato risulta così individuato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia –Ufficio del Territorio / Servizi Catastali del Comune di Foggia:

✓ **foglio 96, particella 5628, sub. 31, Via Monfalcone 38 Piano 2, Cat. A/2.**

Gli stessi dati sono correttamente riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del 15.10.2024 reg. gen. n. 23921 e reg. part. n. 19127.

1.quater Verifica DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Dalla documentazione in atti non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

A carico dell'immobile su indicato, infatti, gravano le seguenti formalità

pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 18944 registro particolare n. 3526 del 25/7/2007 di euro 600.000,00 a favore Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via Toledo n. 177, contro _____ nata a Foggia il _____ in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 23/7/2007 repertorio n. 41530. Mutuo fondiario di euro 300.000,00 da rimborsare in 30 anni.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** registro generale n. 13142 registro particolare n. 9830 del 27/6/2013, a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, contro _____ nata a Foggia il _____ in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 10/04/2013 repertorio n. 1580.

1. quinquies VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Con pec del **25.10.2025** lo scrivente chiedeva all'ufficio anagrafe del comune di Foggia il rilascio del certificato di residenza, l'estratto dell'atto di matrimonio e lo stato di famiglia a nome della sig.ra _____ ricevendone riscontro come da documentazione allegata (*cfr. allegato n. 1*).

Dal certificato trasmesso, prot. n. 0182071 del 28.10.2025, si legge che _____ ha contratto matrimonio il 21.07.2000 in CONVERSANO (BA) con il sig. _____ nato a Foggia il _____ scegliendo il regime della separazione dei beni.

QUESITO N. 2

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Ai fini della vendita dell'immobile pignorato si viene quindi a formare un "**Lotto UNICO**" di vendita.

L'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento è la seguente:

- **APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione in abitato di Foggia, posto al

piano secondo, con accesso dal portone comune di via Monfalcone n. 38, avente ingresso tramite due porte site l'una a sinistra e l'altra di fronte salendo dalla scalinata sul relativo pianerottolo, di proprietà, per 1/1, della sig.ra _____ a Foggia.

L'alloggio, composto di otto vani oltre accessori, presenta una altezza interna utile pari a circa 3,70 m, superficie netta complessiva di circa 252,46 mq e superficie lorda pari a circa 344,56 mq.

Si completa, inoltre, di tre piccoli balconi prospicienti la via Monfalcone e un'unica balconata prospiciente il cortile interno, aventi complessivamente superficie pari a 18,70 mq circa.

CONFINANTE: con via Monfalcone, via Podgora, con analogo appartenimento di altra proprietà, con pianerottolo e vano scala condominiali, salvo altri e migliori confini.

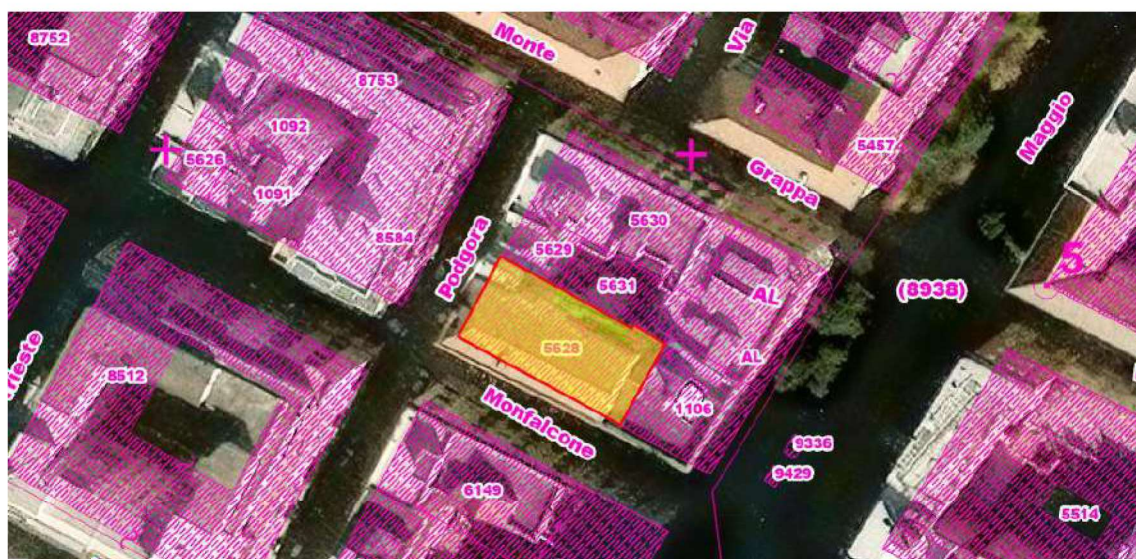
DATI CATASTALI: Comune di Foggia, foglio 96, particella 5628, sub. 31, VIA MONFALCONE n. 38 Piano 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12 vani, totale superficie 313 m2, Rendita Euro 1.983,19.

2.bis INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO

Ai fini della esatta individuazione dell'immobile pignorato si riporta di fianco una ortofoto ricavata da google maps.



Inoltre, si riporta di seguito l'inquadramento sulla mappa catastale, nonché una sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto.



QUESITO N. 3

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Come già riferito in risposta al precedente quesito, ai fini della vendita dell'immobile pignorato vi è un "**Lotto UNICO**".

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio sito in Foggia (FG) avente ingresso dalla via Monfalcone civico 38, composto complessivamente da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo); più specificatamente, l'intero corpo di fabbrica è composto da locali commerciali in piano terra e appartamenti adibiti a civile abitazione ai piani superiori.

L'edificio è ubicata in zona centrale del Comune di Foggia in prossimità della stazione ferroviaria; il traffico veicolare è elevato ed il numero di parcheggi auto è buono (tutti a pagamento).

La zona è dotata di tutti i principali servizi (farmacie, negozi, bar, poste, etc.) che sono raggiungibili con pochi minuti di auto e/o a piedi.

Un tempo definito il "salotto buono" della città, il quartiere, noto come "quartiere ferrovia", è oggi ormai popolato prevalentemente da persone di nazionalità straniera; presenta, purtroppo, importanti e gravi problemi di degrado urbano ed ordine pubblico con notizie di cronaca che sovente segnalano problematiche quali risse, droga, prostituzione etc.

Vi è un condominio formalmente costituito, le cui dotazioni condominiali si riferiscono alla scalinata interna di accesso alle abitazioni e a tutte le parti comuni; lo stabile è dotato di impianto ascensore all'atto del sopralluogo non funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato la cui costruzione, così come si evince dall'atto di compravendita per notaio Francesco Pepe del 23/07/2007, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Da ricerche eseguite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di

Foggia è stato possibile acquisire copia della seguente documentazione:

- 1) DIA prot. n. 89640 del 27/10/2004 (pratica edilizia n. 2202E2004 - rif. 209/04) in ditta
- 2) Autorizzazione del Comune di Foggia del 02/05/2007, prot. n. 10006 del 07/05/2007 ASA 9, prot. gen. n. 41447 del 08/05/2007, per cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione (cfr. allegato n. 4).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'immobile *de quo* è sito in secondo piano (terzo fuori terra), con accesso tramite due porte site l'una a sinistra e l'altra di fronte salendo dalla scalinata sul relativo pianerottolo.

Esso si presenta in buone condizioni manutentive ad eccezione del vano adibito a cucina che presenta alcune macchie di umidità in corrispondenza della parete esterna prospiciente via Monfalcone, macchie causate, salvo migliori accertamenti a farsi, da infiltrazioni provenienti dagli scarichi delle acque bianche; si compone di otto vani (quattro camere da letto, cucina e tre sale), oltre gli accessori costituiti da corridoio, disimpegno, WC (n. 4) e ripostiglio; presenta una altezza interna utile pari a circa **3,70 m.**

Nella tabella seguente si descrive in dettaglio l'unità immobiliare:

Destinazione	Sup. netta [mq]	Esposizione	Condizioni manutentive
Corridoio	18,85	Interna	discrete
Cucina	27,69	Sud	sufficienti
Camera da letto 1	26,80	Sud/Sud-Est	discrete
Camera da letto 2	22,51	Nord	discrete
Camera da letto 3	14,55	Nord	discrete
Camera da letto 4	22,52	Nord	discrete
Sala 1	28,08	Sud	discrete
Sala 2	25,92	Sud	discrete
Sala 3	25,98	Sud	discrete
WC 1	11,57	Sud	discrete
Ripostiglio	7,08	Sud	discrete

Disimpegno	7,65	Interna	discrete
WC 2	5,46	Interna	discrete
WC 3	3,98	Interna	discrete
WC 4	3,82	Nord	discrete

il tutto, quindi, per una **superficie netta di circa 252,46 mq** ed una **superficie lorda pari a circa 344,56 mq** (dove la superficie lorda è stata calcolata computando i muri perimetrali esterni per intero fino allo spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione nella misura del 50%).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, inoltre, bisogna computare, con gli opportuni coefficienti correttivi, anche le pertinenze composte dal balcone presente, come riportato nella tabella seguente:

Destinazione	Sup. netta [mq]	Coeff.	Sup. Comm. [mq]	Esposizione	Condizioni manutentive
Balcone interno	11,89	0,30	3,57	Nord	mediocri
Balcone 1 su via Monfalcone	2,27	0,30	0,68	Sud	mediocri
Balcone 2 su via Monfalcone	2,27	0,30	0,68	Sud	mediocri
Balcone 3 su via Monfalcone	2,27	0,30	0,68	Sud	mediocri

il tutto per una ulteriore superficie commerciale pari a **5,61 mq**.

Dunque, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato è pari a 350,17 mq** (344,56 mq + 5,61 mq).

Si riporta di seguito un elenco delle principali caratteristiche edilizie ed impiantistiche dell'immobile.

Caratteristiche strutturali

Strutture verticali

(struttura):

tipologia: mista in muratura. Condizioni: sufficienti.

Copertura (struttura):

tipologia: tetto non praticabile. Condizioni: sufficienti.

Scale (struttura):

Scala di accesso ai piani. Condizioni: sufficienti.

Balconi (struttura):

balcone in pietra pavimentati con ringhiere in ferro. Condizioni: mediocri.

Pareti esterne Blocchi in laterizio e/o in pietra intonacati.
Condizioni: scarse.

Caratteristiche edilizie immobile ad uso abitazione

<i>Infissi esterni</i> <i>(componente edilizia):</i>	del tipo in legno/alluminio, taglio termico e vetrocamera. Condizioni: discrete.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Porte interne in legno. Condizioni: buone.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	Pareti costituite da mattoni forati intonacate e tinteggiate. Condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	Parquet - Gres/ceramica. Condizioni: discrete.
<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	Soffitto piano, intonacato a civile e successiva tinteggiatura. Condizioni: discrete
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Ubicazione: cucina e bagno; materiale: piastrelle in ceramica. Condizioni: discrete
<i>Impianto gas:</i>	Impianto gas metano allacciato alla rete per alimentazione caldaia ed apparecchi di cottura. Condizioni: discrete.
<i>Impianto di riscaldamento:</i>	Tipologia: impianto sottotraccia con tubazioni di mandata e ritorno a pavimento - Radiatori in ghisa. Impianto dotato di cronotermostato per regolazione ambienti. Alimentazione: caldaia termoautonoma a camera stagna e tiraggio forzato. Condizioni: sufficienti.
<i>Impianto elettrico:</i>	Tipologia: impianto sottotraccia con linee incassate in condotte di plastica e fili sfilabili. Condizioni: discrete.
<i>Impianto idrico:</i>	Tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale. Acqua calda sanitaria prodotta dalla stessa caldaia a metano ad uso riscaldamento, rete di distribuzione: tubi in plastica. Condizioni: discrete.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte degli impianti elettrico, idrico-termo-gas-sanitario.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati (*cfr. allegato n. 5*):

- all. 5.1: planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- all. 5.2: visura catastale storica per immobile;

- all. 5.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100;
- all. 5.4: report fotografico dell'immobile pignorato.

QUESITO N. 4

4. STIMA DEL BENE

Il **criterio di stima** utilizzato è del tipo "COMPARATIVO"; si assume come parametro il prezzo a mq della superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita nel comune di Troia per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e siti nella stessa zona.

Per superficie commerciale si intende la somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, portici, soffitte, etc.), calcolate come già riferito in precedenza.

Le **fonti di informazione** utilizzate sono le seguenti:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- conoscenza diretta dei luoghi;
- agenzie immobiliari locali.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 1.1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 1.2. Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **Nessuno**
- 1.3. Conv.ni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 1.4 Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 1.5 Esistenza di usufrutto: **Nessuna**

2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

2.1 Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 18944 registro particolare n. 3526 del 25/7/2007 di euro 600.000,00 a favore Sanpaolo Banco di Napo-

li S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via Toledo n. 177,

in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 23/7/2007 repertorio n. 41530. Mutuo fondiario di euro 300.000,00 da rimborsare in 30 anni.

2.2 Pignoramenti

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE registro generale n. 13142 registro particolare n. 9830 del 27/6/2013, a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, contro _____ nata a Foggia _____ in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 10/04/2013 repertorio n. 1580.

2.3 Altri oneri: **Nessuno**

3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

3.1 Difformità urbanistico edilizia : **NO**

Le ricerche eseguite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Foggia hanno permesso di svolgere verifiche di dettaglio rispetto allo stato progettuale. Non risultano, dunque, difformità di tipo urbanistico- edilizio.

Con DIA prot. n. 89640 del 27/10/2004 (pratica edilizia n. 2202E2004 - rif. 209/04) _____ è stata effettuata una variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, acclarato con autorizzazione del Comune di Foggia del 02/05/2007, prot. n. 10006 del 07/05/2007 ASA 9, prot. gen. n. 41447 del 08/05/2007, per cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione (cfr. allegato n. 4).

3.2 Difformità catastali: **NO**

In catasto è presente la planimetria dell'abitazione, dichiarazione protocollo n. FG0246465 del 25/05/2007, a firma dell'arch. Francesco Facci-

lungo, conforme allo stato dei luoghi.

4. Altre informazioni per l'acquirente

Dopo aver contattato l'amministratore condominiale pro-tempore, lo scrivente ha acquisito le seguenti informazioni:

4.1 *Importo annuo spese fisse di gestione: circa € 790,00*

4.2 *Spese straordinarie:*

€ 3.209,00, in quota parte per lavori straordinari eseguiti (bonus 90% e 50%);

€ 747,00, in quota parte lavori di messa in sicurezza dei balconi condominiali.

4.3 *Cause in corso: Nessuna*

STIMA DEL BENE

Immobile	Superficie commerciale [mq]	Valore al mq	Valore totale
Unità immobiliare sita in 2° piano ad uso abitativo	350,17 mq	€ 1.300,00	€ 455.221,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA			€ 455.221,00

DICONSI EURO QUATTROCENTOCINQUANTACINQUEMILADUECENTOVENTUNO/00

4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: **€ 5.000,00**

Riduzione di circa il 35% del prezzo di vendita a causa dell'importante degrado della specifica zona che unito alla reale percezione di insicurezza del quartiere, ha portato, negli ultimi anni, ad un crollo repentino del mercato immobiliare proprio tra via Monfalcone e via Podgora¹

€ 160.000,00

¹ Da una consultazione dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita, reperibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento alla via Monfalcone e alla via Podgora, risulta un valor medio di vendita (nel periodo tra 01/2022 e 12/2024) pari a circa 750,00 – 800,00 €/mq.

Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione (ripristino macchie di umidità in cucina in corrispondenza della parete esterna prospiciente via Monfalcone): **€ 4.000,00**

Riduzione per accertamento e dichiarazione di rispondenza degli impianti (elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario, gas) al D.M. 37/08. **€ 6.000,00**

5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese legate agli adeguamenti e correzioni su indicati a carico dell'acquirente: **€ 280.221,00**

In cifra tonda € 280.000,00

DICONSI EURO DUECENTOTTANTAMILA/00

QUESITO N. 5

5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO

La piena ed esclusiva proprietà dell'immobile è della sig.ra di Biase Paola. L'immobile, presentando due porte di caposcala, può essere diviso previa l'esecuzione di importanti lavori edili ed impiantistici necessari per creare due unità immobiliari distinte e autonome.

QUESITO N. 6

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

L'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento facente parte del "**Lotto UNICO**" di vendita, di proprietà, per 1/1, della sig.ra

è la seguente:

- **APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione in abitato di Foggia, posto al piano secondo, con accesso dal portone comune di via Monfalcone n. 38, avente ingresso tramite due porte site l'una a sinistra e l'altra di fronte salendo dalla scalinata sul relativo pianerottolo, di proprietà, per 1/1, della sig.ra

L'alloggio, composto di otto vani oltre accessori, presenta una altezza interna utile pari a circa 3,70 m, superficie netta complessiva di circa 252,46 mq e superficie lorda pari a circa 344,56 mq.

Si completa, inoltre, di tre piccoli balconi prospicienti la via Monfalcone e un'unica balconata prospiciente il cortile interno, aventi complessivamente superficie pari a 18,70 mq circa.

CONFINANTE: con via Monfalcone, via Podgora, con analogo appartamento di altra proprietà, con pianerottolo e vano scala condominiali, salvo altri e migliori confini.

DATI CATASTALI: Comune di Foggia, foglio 96, particella 5628, sub. 31, VIA MONFALCONE n. 38 Piano 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12 vani, totale superficie 313 m2, Rendita Euro 1.983,19.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA, al netto delle decurtazioni come meglio specificato in risposta al quesito n. 4:

€ 280.000,00 (DICONSI EURO DUECENTOTTANTAMILA/00)

QUESITO N. 7

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato l'immobile risulta occupato, ad uso abitativo, dalla debitrice, sig.ra

Lo stato di possesso è stato accertato verificando anche l'intestazione del contratto di gas con il Gruppo Hera spa (codice cliente 1006683650 – conto contrattuale 2000211903343).

QUESITO N. 8

8. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi è l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, ad eccezione ovviamente dei vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ipoteca volontaria registro generale n. 18944 registro particolare n. 3526 del 25/7/2007; atto di pignoramento immobiliare

registro generale n. 13142 registro particolare n. 9830 del 27/6/2013).

QUESITO N. 9

9. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nulla.

QUESITO N. 10

10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Al fine di rispondere compiutamente al quesito, il sottoscritto in data 05 novembre 2025 chiedeva allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Foggia, tramite specifica istanza trasmessa a mezzo web allo sportello telematico, di visionare ed acquisire copia della seguente documentazione:

- 1) DIA prot. n. 89640 del 27/10/2004 (pratica edilizia n. 2202E2004 - rif. 209/04) inditta
- 2) Autorizzazione del Comune di Foggia del 02/05/2007, prot. n. 10006 del 07/05/2007 ASA 9, prot. gen. n. 41447 del 08/05/2007, per cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

Il Comune di Foggia, dopo diversi solleciti dello scrivente, riscontrava la suddetta richiesta con nota prot. n. 00069302452 del 15.01.2026 con la quale comunicava che *"gli atti da lei richiesti sono disponibili per i prossimi 15 gg presso i nostri uffici previo appuntamento nei giorni di martedì e giovedì dalle 09:00 alle 12:00"*; pertanto, lo scrivente recatosi presso gli uffici comunali in data 20.01.2026 provvedeva ad acquisire e scansionare digitalmente copia della documentazione di interesse (cfr. allegato n. 4).

Pertanto, in risposta al quesito, **È STATO POSSIBILE ACCERTARE LA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO**, specificando che per l'immobile pignorato non vi sono in atti licenze e/o concessioni giacché la costruzione del fabbricato, di cui fa parte anche l'immobile pignorato, **È INIZIATA IN DATA ANTERIORE AL 01.09.1967.**

QUESITO N. 11

11. VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dai riscontri eseguiti è stato accertato che **L'IMMOBILE NON È DOTATO DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Si fa presente, però, che per la predisposizione e la trasmissione del suddetto attestato è operativo il "sistema informativo APE PUGLIA" attraverso il quale vanno obbligatoriamente trasmessi gli attestati di prestazione energetica degli immobili (<https://www.apepuglia.enea.it/>); tale sistema non contempla una delle casistiche più ricorrenti nelle redazioni di APE nelle C.T.U. e cioè la presenza di impianto di climatizzazione invernale/estiva con generatore funzionante ma privo della documentazione tecnica relativa (libretto di impianto e rapporto di efficienza energetica) senza la quale non è possibile inoltrare l'APE per il tramite del sistema stesso.

Nel caso di specie, infatti, la caldaia ad uso riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è funzionante, regolarmente collegata alla rete di distribuzione del gas metano, ma la proprietaria ha dichiarato di non essere in possesso del libretto di impianto e/o del rapporto di efficienza energetica, riservandosi di trasmetterlo allo scrivente (cosa che ad oggi non è avvenuta).

Emerge, dunque, l'impossibilità per lo scrivente CTU di predisporre ed inoltrare, ad oggi, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE) poiché il sistema non prevede la casistica sopra richiamata.

11.a ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE

Dagli accertamenti eseguiti, l'immobile pignorato risulta **regolarmente accatasto** presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune di Foggia; lo stesso è identificato con il foglio 96, particella 5628, sub. 31, Via Monfalcone n. 38 Piano 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12 vani, totale superficie 313 m², Rendita Euro 1.983,19.

È presente, inoltre, l'elaborato planimetrico in scala 1:200, dichiarazione

protocollo n. FG0246465 del 25/05/2007, a firma dell'arch. Francesco Faccilongo.

11.b VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, è stata riscontrata la totale e completa conformità allo stato dei luoghi.

Si rimanda per ogni ulteriore dettaglio ai seguenti elaborati (*cfr. allegato n. 5*):

- all. 5.1: planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- all. 5.2: visura catastale storica per immobile;
- all. 5.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100;
- all. 5.4: report fotografico dell'immobile pignorato.

11.c ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE

Come già relazionato in risposta al quesito n. 10 circa la regolarità urbanistico-edilizia del bene, si ribadisce che la costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 01.09.1967.

11.d/e RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

Non è stata rilevata e/o riscontrata alcuna opera abusiva, fermo restando quanto relazionato circa la regolarità del bene dal punto di vista urbanistico-edilizio.

QUESITO N. 12

12. VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. *Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva*

immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".

Per quanto di propria competenza, dunque, lo scrivente non ritiene sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008 poiché la categoria catastale dell'unità abitativa è "A/2" (abitazione di tipo civile).

CONCLUSIONI

In merito e sulla scorta di tutto quanto innanzi esposto, il sottoscritto ing. Gianpaolo ORSITTO, nominato quale esperto nella procedura esecutiva n. 393/2024 R.G.Es. con provvedimento del 02 luglio 2025, ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, nel rispetto dei termini concessi, restando a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione, precisando, altresì, di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione alle parti a mezzo e-mail agli indirizzi indicati (cfr. allegato n. 8).

Si riporta di seguito un quadro riepilogativo delle informazioni più rilevanti dell'immobile pignorato.

LOTTO UNICO DI VENDITA

1. **APPARTAMENTO** ad uso civile abitazione in abitato di Foggia, posto al piano secondo, con accesso dal portone comune di via Monfalcone n. 38, avente ingresso tramite due porte site l'una a sinistra e l'altra di fronte salendo dalla scalinata sul relativo pianerottolo, di proprietà, per 1/1, della sig.ra

L'alloggio, composto di otto vani oltre accessori, presenta una altezza interna utile pari a circa 3,70 m, superficie netta complessiva di circa 252,46 mq e superficie lorda pari a circa 344,56 mq.

Si completa, inoltre, di tre piccoli balconi prospicienti la via Monfalcone e un'unica balconata prospiciente il cortile interno, aventi complessivamente superficie pari a 18,70 mq circa.

CONFINANTE: con via Monfalcone, via Podgora, con analogo appartamento di altra proprietà, con pianerottolo e vano scala condominiali, salvo altri e migliori confini.

DATI CATASTALI: Comune di Foggia, foglio 96, particella 5628, sub. 31, VIA MONFALCONE n. 38 Piano 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12 vani, totale superficie 313 m2, Rendita Euro 1.983,19.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA, al netto delle decurtazioni come meglio specificato in risposta al quesito n. 4:

€ 280.000,00 (DICONSI EURO DUECENTOTTANTAMILA/00)

PROPRIETÀ:

proprietaria per 1/1.

TITOLO DI PROVENIENZA: l'immobile pignorato è pervenuto all'attuale debitore con atto di compravendita per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 23/7/2007, repertorio n. 41529, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/7/2007 ai nn. 18943 registro generale e 12735 registro particolare, per acquisto fatto dalla

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- **IPOTECA VOLONTARIA** registro generale n. 18944 registro particolare n. 3526 del 25/7/2007 di euro 600.000,00 a favore Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via Toledo n. 177, contro
in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 23/7/2007 repertorio n. 41530. Mutuo fondiario di euro 300.000,00 da rimborsare in 30 anni.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** registro generale n. 13142 registro particolare n. 9830 del 27/6/2013, a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli codice fiscale 04485191219, contro
in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 10/04/2013 repertorio n. 1580.

STATO DI OCCUPAZIONE: allo stato l'immobile è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE: dalle ricerche eseguite **è stato possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio.** La costruzione del fabbricato, del quale fa parte anche l'immobile pignorato, è iniziata **in data anteriore al 01.09.1967.**

CONFORMITÀ CATASTALE: dagli accertamenti eseguiti, l'immobile pignorato risulta **regolarmente accatasto** presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune di Foggia; lo stesso è identificato con il **foglio 96, particella 5628, sub. 31**, Via Monfalcone 38 Piano 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 12 vani, totale superficie 313 m², Rendita Euro 1.983,19.

È presente, inoltre, l'elaborato planimetrico in scala 1:200 presentato presso il

N.C.E.U., dichiarazione protocollo n. FG0246465 del 25/05/2007, a firma dell'arch. Francesco Faccilongo, conforme allo stato dei luoghi.

VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA: il valore del bene è stato stimato complessivamente in **€ 455.221,00**; tale valore è stato poi ridotto di € 175.000,00 sulla base di opportuni adeguamenti e correzioni in considerazione soprattutto del degrado della zona (quartiere ferrovia) che ha prodotto un drastico crollo del mercato immobiliare tra le vie Monfalcone e via Podgora.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese legate agli adeguamenti e correzioni su indicati a carico dell'acquirente: **€ 280.221,00**

In cifra tonda € 280.000,00

DICONSI EURO DUECENTOTTANTAMILA/00

Pertanto, il **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA** risulta essere pari a **€ 280.221,00, ovvero in cifra tonda:**

€ 280.000,00 (DICONSI EURO DUECENTOTTANTAMILA/00)

La relazione si compone di n. 31 pagine e dei seguenti allegati:

- Allegato 1 Estratto di matrimonio a nome della sig.ra
- Allegato 2 atto di compravendita per notar Francesco Paolo Pepe di Foggia del 23/7/2007, repertorio n. 41529, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/7/2007 ai nn. 18943 registro generale e 12735 registro particolare;
- Allegato 3 all. 3.1.: comunicazione a mezzo pec di inizio operazioni peritali;
all. 3.2.: verbale di sopralluogo del 27.11.2025;
- Allegato 4 documentazione acquisita presso SUE di Foggia e relativa corrispondenza;

Allegato 5 all. 5.1: planimetria catastale dell'immobile pignorato; all. 5.2: visura catastale storica per immobile; all. 5.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100; all. 5.4: report fotografico degli immobili pignorati;

Allegato 6 attestazione di trasmissione di copia della perizia al creditore procedente ed alla parte.

Data, 20 gennaio 2026

L'esperto

ing. Gianpaolo ORSITTO