

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 250/2024 R.GES. promossa da DOVALUE SpA in danno di [REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 4.9.25 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania, poi sostituita dalla dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia, l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 17.9.25 il prescritto giuramento.

Sempre alla data del 4.9.25 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 17.9.25.

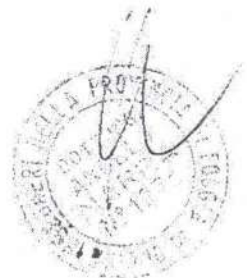
Intanto il 9.9.25 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione, proceda:

- 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 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 nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) 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, anche 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 loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni alla 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 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 della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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 degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) 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 ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;



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

In particolare, per 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 dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la

coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle opere 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.

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici,

parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

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.

Inoltre:

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, estensione 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 diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell'appartamento (all.to n. 3) e la planimetria catastale dello stesso (all.to n. 4), nonché il fl. di mappa (all.to n. 5).

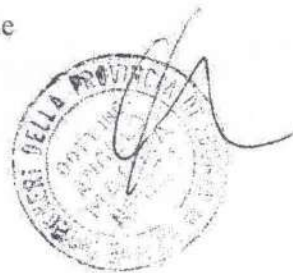
Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di Foggia si riscontrava, la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica del cespite e presso l'Ufficio di Stato Civile, sempre del Comune di Foggia, si effettuavano ricerche in merito alla certificazione matrimoniale dei debitori esecutati (all.to n. 6).

Intanto il giorno 6.10.25 si fissava - previo accordo con il nominato Custode Giudiziario avv. Massimo Livio e, per esso, con il debitore esecutato, e dopo averne dato anche preventiva regolare comunicazione a mezzo pec all'avvocato della parte procedente - l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

In tale occasione, presente il citato Custode ed il sig. [REDACTED] si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico dell'immobile, nonché si eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Anche il Custode Giudiziario provvedeva, in tale occasione e per quanto di sua competenza, ad una ispezione dei luoghi e redigeva debito verbale che veniva sottoscritto anche dal C.T.U. (all.to n. 1.1).



Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né i debitori esecutati nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa del bene pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che lo stesso è pervenuto ai sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED]

[REDACTED] nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, attraverso i seguenti atti:

- **atto di compravendita del 28/09/2007** a rogito notar Signore Nicola, sede di Manfredonia (Foggia) rep. nn. 132593/32608, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 2.10.07 al n. 15762, da potere di [REDACTED] nata a Foggia il 19.6.1941 e di [REDACTED] nato a Foggia il 15.7.1936 per 1/2 ciascuno di piena proprietà;

a sua volta ai predetti [REDACTED] e [REDACTED] l'intera proprietà era pervenuta con:

- **atto di compravendita del 12.2.1968** a rogito notar Pepe Nicola, sede di Foggia rep. nn. 83622/15268, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 29.2.1968 al n. 175813, da potere [REDACTED]

Per quanto riguarda i controlli catastali effettuati in ordine all'immobile in argomento si annota quanto segue:

- catasto fabbricati di Foggia: fl. 96, part.lla 1832, sub 13, categ. A/3, cl. 3, consist. 4 vani, via Ortovecchio n. 14, p. 4, superf. catast. tot. mq. 85, tot. escluse aree scoperte mq. 76, R.C. € 371,85;
- ditta [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]
- dati derivanti da: variazione del 28.8.13 – inserimento in visura dei dati di superficie;
- dati derivanti da: variazione dell'1.1.1992 - variazione del quadro tariffario;
- dati derivanti da: variazione del 19.5.1986 in atti dal 23.9.1999 classamento – si riconferma la rendita precedente – PIA.STRA. 98/99 (n. 1961.1/1986);
- dati derivanti da: ampliamento in atti dal 31.3.1989 (n. 1961/1986);
- dati derivanti da: impianto meccanografico del 30.6.1987.

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sul bene de quo altre procedure esecutive.

a) I QUESITO - QUINQUIES (Regime patrimoniale dei debitori)

Dalle indagini effettuate si è potuto solo acquisire il certificato di matrimonio dei debitori esecutati che non riporta il regime patrimoniale degli stessi, in merito va, però, osservato che sia nell'atto di compravendita dell'immobile che nella visura catastale dello stesso è riportato che i coniugi

 sono in regime di comunione legale.

b) II QUESITO (Identificazione del bene)

Immobile pignorato

L'immobile pignorato e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Mingolla Fabrizio del 10.5.2024, è il seguente:

piena proprietà, vantata in ragione di 1/2 ciascuno, dell'appartamento in Foggia alla via Ortovecchio n. 14, censito in Catasto al fl. 96, part.lla 1832, sub 13, categ. A/3, cl. 3, vani 4, R.C. € 371,85; il tutto con le relative dipendenze, pertinenze, accessori e frutti e con quanto altro vi esista attualmente o vi sia introdotto in seguito e che sia reputato immobile a norma di legge anche se non specificamente indicato nella descrizione sopra effettuata.

Coerenze

Le coerenze del bene, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

via Nigri, altro fabbricato, altro fabbricato, vano scala - altro appartamento
similare, salvo altri.

Dati catastali

Il bene in questione risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia
di Foggia, Comune di Foggia, così come segue:

fl. 96, part.lla 1832, sub 13, categ. A/3, cl. 3, consist. 4 vani, via
Ortovecchio n. 14, p. 4, superf. catast. tot. mq. 85, tot. escluse aree scoperte
mq. 76, R.C. € 371,85; in ditta [REDACTED] (proprietà per ½ in
regime di comunione dei beni con [REDACTED]
(proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]

**b) II QUESITO - BIS (Individuazione bene a mezzo sovrapposizione
ortofoto e mappa catastale)**

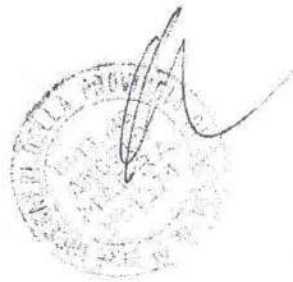
In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui l'immobile
pignorato è parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della
sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 7).

c) III QUESITO (Descrizione del bene)

Descrizione della zona

Il bene pignorato, costituito da un appartamento parte di un edificio
condominiale ad angolo tra due strade, trovansi ubicato in Foggia alla via
Ortovecchio n. 14, in una zona centrale della città (definente i cosiddetti
Quartieri Settecenteschi), interamente urbanizzata.

Caratteristiche riferite al bene di cui si tratta



Il succitato edificio, privo di ascensore, si sviluppa su cinque livelli f.t., il primo destinato a locali commerciali vari e gli altri quattro a residenze di vario taglio.

La costruzione, avente copertura piana a terrazzo, è realizzata con struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero-cemento.

Il fabbricato è caratterizzato sui due fronti stradali, al p.t., da un rivestimento in lastre regolari di pietra e, ai piani superiori, da un rivestimento plastico del tipo graffiato. Sui due prospetti d'angolo sono, poi, presenti una serie di balconi e finestre (foto n. 1).

L'appartamento pignorato, avente accesso al quarto piano dello stabile (quinto f.t.), presenta un'altezza utile di mt. 2,90 ed è costituito da tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ingresso-disimpegno), nonché da un terrazzo, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 8), che evidenzia la presenza di una difformità rispetto a quella catastale, nello specifico si tratta di un piccolo manufatto ripostiglio posto in un angolo del terrazzo avente un'altezza utile di mt. 1,50.

I vari ambienti - tutti adeguatamente illuminati ed aerati - sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno risulta rivestito con piastrelle unitamente alla cucina; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès. Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso del tipo blindato; gli infissi esterni, dotati di vetro camera e zanzariere, presentano telai in alluminio del tipo anticorodal e tapparelle oscuranti in plastica.

Il terrazzo, debitamente pavimentato, è definito da una balaustra in muratura.

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 2-3-4-6-7-8-9).

Impianti

L'appartamento è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV, impianto citofonico e num. due climatizzatori.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di visita si precisa che:

- gli impianti tecnologici dell'appartamento risultano in buono stato, quello termico è attualmente scollegato alla rete di distribuzione del gas;
- i predetti impianti risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

Considerazioni generali

Dalle risultanze del sopralluogo si può affermare che la manutenzione generale dell'edificio è mediocre, infatti sono in mediocre stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate, la scalinata comune e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento può considerarsi insufficiente, in quanto in più parti di alcuni soffitti si evidenziano distacchi del relativo strato di intonaco.

d) IV QUESITO (Stima del bene)

Consistenza

La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 73,57 – tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ingresso-disimpegno), nonché un terrazzo, avendo considerato la superficie di quest'ultimo ridotta di 1/3.

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per il bene in argomento:

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato è centrale, anche se un po' degradata, rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;

- elemento negativo è l'insufficiente manutenzione generale interna.

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

intorno a valori compresi tra €/mq. 700,00 ed €/mq. 900,00, nel caso di specie, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. 650,00.

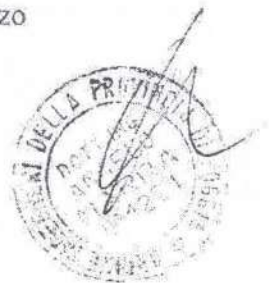
Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale del bene, nel modo seguente:

mq. 73,57 x €/mq. 650,00 = **€ 47.820,50, che si arrotonda ad € 48.000,00**

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di dicembre 2025) **pari alla quota dell'intero, in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:**

Allo scalfato somma va, però, decurtata - alla luce di quanto riscontrato in loco e già in precedenza annotato, ma che qui si ritiene opportuno richiamare - e cioè la presenza sul terrazzo di un piccolo manufatto adibito a ripostiglio, quella corrispondente agli oneri necessari all'eliminazione di detto elemento così da avere la perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la pianta catastale.

Nello specifico si stima la complessiva somma di **€ 800,00** per la rimozione del manufatto in parola ed il conseguente ripristino dell'angolo di terrazzo sul quale è ubicato.



Pertanto la su riportata somma di stima € 48.000,00 si modifica, sempre per la quota di 1/2 in capo ai debitori esegutati, così come appresso:

€ 48.000,00 - € 800,00 = € 47.200,00 (stima al netto degli oneri per la conformità dell'esistente alla rappresentazione catastale).

Iva

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che i debitori esegutati svolgano attività di impresa costruttrice e/o simile.

d) IV QUESITO - BIS (Stima del bene secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2025 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

- valore min : €/mq. 700,00;

- valore max: €/mq. 850,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di bene indiviso; i debitori esegutati sono proprietari dell'immobile pignorato per la sua interezza, nella quota di ½ ciascuno.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite in precedenza descritto, nonché della sua attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in un unico lotto, così individuato:

Lotto 1 (appartamento)

- *ubicazione*: Foggia via Ortovecchio n. 14;
- *consistenza*: tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ingresso-disimpegno), nonché un terrazzo;
- *confini*: via Nigri, altro fabbricato, altro fabbricato, vano scala - altro appartamento similare, salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 96, part.lla 1832, sub 13, categ. A/3, cl. 3, consist. 4 vani, via Ortovecchio n. 14, p. 4, superf. catast. tot. mq. 85, tot. escluse aree scoperte mq. 76, R.C. € 371,85; in ditta [redacted] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] e [redacted] [redacted] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted])
- *prezzo base*: € 48.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo per 1/2 ciascuno ai sigg. [redacted] [redacted] al lordo degli oneri per la conformità dei luoghi del terrazzo alla rappresentazione catastale, in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 800,00.

g) VII QUESITO (Possesso del bene)

Dagli accertamenti eseguiti l'immobile risulta in possesso dei debitori eseguiti.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, l'immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta il 2.10.07** al n. 4307, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.9.07 a rogito notar Signore Nicola sede di Manfredonia rep. nn. 132594/32609, a favore della Banca per la Casa SpA sede Milano - cod. fisc. 13263030150, domicilio ipotecario eletto Milano via Tortona n. 33 e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] [REDACTED] nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] per un montante ipotecario di € 175.500,00 ed un capitale di € 117.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto immobile in Foggia fl. 96, part.IIIa 1832, sub 13;
- **pignoramento immobiliare trascritto il 25.7.24** al n. 14907, nascente da atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 3.6.24 rep. n. 3489, a favore di Prisma SPV Srl sede Roma - cod. fisc. 05028250263 (richiedente: Viseb Srl - avv. Mingolla Fabrizio - Dovalue SpA, via G. B. Pontani n. 14 Perugia) e contro [REDACTED] nato in [REDACTED] (EE) [REDACTED] nata in [REDACTED] (EE) il [REDACTED] avente per oggetto immobile in Foggia fl. 96, part.IIIa 1832, sub 13.

i) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica del bene)

Il fabbricato contenente il bene pignorato è ante 1.9.1967. Per quanto riguarda la costruzione sul terrazzo del manufatto in muratura adibito a cucinino è stata rilasciata dal Comune di Foggia la concessione in sanatoria del 14.3.07, registro n. 89 (Pratica Edilizia n. 1546 CN 1985).

Dalle ricerche svolte non risulta essere stato rilasciato, per il suddetto fabbricato, alcun certificato di abitabilità/agibilità.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento)

Per il summenzionato appartamento è stata redatto, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 9).

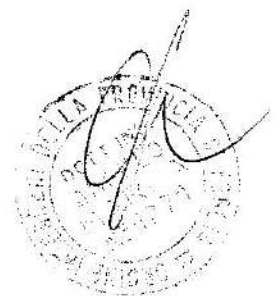
In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento.

Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 7102425000692204).

n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO



In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che la stessa riguarda un bene immobile (appartamento) oggetto di un unico lotto di vendita, così definito:

Lotto 1 (appartamento)

- ubicazione:

Foggia via Ortovecchio n. 14;

- sommaria descrizione:

L'appartamento pignorato, parte di un edificio condominiale ad angolo tra due strade del centro città, si presenta in un insufficiente stato di conservazione, in quanto in più parti di alcuni soffitti si evidenziano distacchi del relativo strato di intonaco.

- consistenza:

tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ingresso-disimpegno), nonché un terrazzo;

- confini:

via Nigri, altro fabbricato, altro fabbricato, vano scala - altro appartamento simile, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 96, part.lla 1832, sub 13, categ. A/3, cl. 3, consist. 4 vani, via Ortovecchio n. 14, p. 4, superf. catast. tot. mq. 85, tot. escluse aree scoperte mq. 76, R.C. € 371,85; in ditta [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] [REDACTED]

- attuali proprietari:

debitori esecutati [redacted] ciascuno
proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero;

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto ai sigg. ai sigg. [redacted] nato [redacted]
(EE) il [redacted] [redacted] nata il [redacted] (EE) il [redacted]
per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà con atto di compravendita
del 28/09/2007 a rogito notar Signore Nicola, sede di Manfredonia (Foggia)
rep. nn. 132593/32608, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
Pubblicità Immobiliare di Foggia il 2.10.07 al n. 15762, da potere di
[redacted] nata a Foggia il 19.6.1941 e [redacted] nato a
Foggia il 15.7.1936;

- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 2.10.07 al n. 4307, nascente da concessione a
garanzia di mutuo del 28.9.07 a rogito notar Signore Nicola sede di
Manfredonia rep. nn. 132594/32609, a favore della Banca per la Casa SpA
sede Milano – cod. fisc. 13263030150, domicilio ipotecario eletto Milano
via Tortona n. 33 e contro [redacted] nato il [redacted] (EE) il
[redacted] [redacted] nata il [redacted] (EE) [redacted] per un
montante ipotecario di € 175.500,00 ed un capitale di € 117.000,00. Durata
20 anni avente per oggetto immobile in Foggia fl. 96, part.lla 1832, sub 13;
pignoramento immobiliare trascritto il 25.7.24 al n. 14907, nascente da atto
Ufficiale Giudiziario UNEP presso Tribunale di Foggia del 3.6.24 rep. n.
3489, a favore di Prisma SPV Srl sede Roma - cod. fisc. 05028250263
(richiedente: Viseb Srl - avv. Mingolla Fabrizio - Dovalue SpA, via G. B.
Pontani n. 14 Perugia) e contro [redacted] nato il [redacted]

(EE) [redacted] nata i [redacted] (EE) i [redacted] 8,
avente per oggetto immobile in Foggia fl. 96, part.lla 1832, sub 13;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è ante 1.9.1967. Per quanto riguarda la costruzione sul terrazzo del manufatto in muratura adibito a cucinino è stata rilasciata dal Comune di Foggia la concessione in sanatoria del 14.3.07, registro n. 89 (Pratica Edilizia n. 1546 CN 1985).

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è pienamente conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

per il fabbricato contenente il bene non risulta essere stato rilasciato alcun certificato di abitabilità/agibilità;

- prezzo base d'asta:

€ 48.000,00 pari alla quota dell'intero, in capo per 1/2 ciascuno ai sigg.:

[redacted] al lordo degli oneri per la conformità dei luoghi del terrazzo alla rappresentazione catastale, in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 800,00.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- verbale sopralluogo Custode Giudiziario (all.to n. 1.1);
- n. 9 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 3);

- planimetria catastale appartamento (all.to n. 4);
- fl. di mappa (all.to n. 5);
- certificazione matrimonio debitori esecutati (all.to n. 6);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 7);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente (all.to n. 8);
- certif. A.P.E. (cod. identif. n. 7102425000692204) (all.to n. 9).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, all'avv. della creditrice procedente e al Custode Giudiziario, nonché ai costituiti avvocati del debitore esecutato.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 13.12.2025

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA

