

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
Ill.mo Sig. Giudice Dell'Esecuzione
Dott.ssa M. Michela VALENTE

***** ^ *****

Esecuzione immobiliare promossa dalla

[REDACTED]

[REDACTED]

N. 414 / 2023 R.G. Esec.

RELAZIONE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.: Dott. Geom. Michele DI BRISCO
Via Taranto n. 5 - 71121 FOGGIA -
Cell. 328/2714138
Pec: michele.dibrisco@geopec.it

Data: 16.04.2026



TRIBUNALE DI FOGGIA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Giudice Dell'Esecuzione
Dott.ssa M. Michela VALENTE

**** ^ ****

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

N. 414 / 2023 R.G. E.I..

**** ^ ****

➤ **Premessa:**

Con Ordinanza depositata il 29.03.2025 l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, Dott.ssa Stefania RIGNANESE, nominava il sottoscritto, Dott. Geom. Michele DI BRISCO, C.T.U. nell'espropriazione immobiliare in oggetto, fissando, per la comparizione, giuramento e preposizione dei quesiti, l'Udienza del 21.05.2025.

Con successivo provvedimento, l'Ill.mo Giudice disponeva che: "... il nominato esperto entro il giorno precedente al giorno della convocazione ove intenda accettare l'incarico, depositi atto telematico firmato digitalmente contenente la dichiarazione di accettazione dell'incarico e il giuramento di rito (secondo la seguente formula "giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi")..".

Il sottoscritto in data 19.05.2025, come da ordinanza dell'Ill.mo Giudice, depositava, con modalità telematica, la dichiarazione di "accettazione dell'incarico e giuramento telematico".



In seguito, l'Ill.mo Giudice, Dott.ssa Stefania RIGNANESE, con provvedimento del 23.05.2025 prendeva atto dell'accettazione dell'incarico e del giuramento del sottoscritto perito stimatore, in modalità telematiche, cui erano posti i quesiti come da ordinanza del 29.03.2025 che, di seguito, sono integralmente riportati.

➤ **Accertamenti:**

In data 20.06.2025, alle ore 17,00, il sottoscritto C.T.U. unitamente al custode giudiziario Avv. Emma Maria Rosaria FINELLI, si è recato presso l'immobile, oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Foggia al piano terra di Via C. Ciampitti n. 58.

Il sottoscritto C.T.U. alla presenza del predetto custode giudiziario e dei debitori esecutati [REDACTED], [REDACTED], accedeva all'interno dell'immobile pignorato ove eseguiva il rilievo planimetrico e fotografico.

Di quanto ispezionato e accertato il sottoscritto annotava, su fogli a parte, tutte le notizie e informazioni tecniche utili a dare risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

Alle ore 17,30 dello stesso giorno 20.06.2025 le operazioni peritali venivano chiuse (cfr. – Allegato A).

oooo * oooo

Ulteriori accertamenti si sono resi necessari esperire presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio Territorio Provinciale - Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare, presso l'Ufficio Tecnico - Sportello Unico per L'Edilizia - del Comune di Foggia (S.U.E.) e, infine, presso tecnici e operatori del mercato immobiliare del Comune di Foggia (FG), ciò al fine di accertare e verificare i più probabili valori unitari di mercato per beni immobiliari aventi caratteristiche simili a quello in esame.



***** ○ *****

RISPOSTA AI QUESITI

***** ○ *****

Sulla base dello studio della documentazione allegata alla procedura in oggetto, del sopralluogo effettuato e delle indagini esperite presso i pubblici uffici, si è in grado di riferire quanto segue.

○○○ * ○○○

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione del bene 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.**

***** ^ *****

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale, è emerso che la documentazione ipo – catastale, di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., è completa.

Infatti, agli atti della procedura in esame sono allegate due certificazioni notarili a firma del Notaio, dott. Nicolò TIECCO, una datata 27.12.2023 e l'altra, integrativa, datata 12.02.2026 (cfr. - Allegato G).

***** ^ *****



1) – bis: alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato 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.

***** ^ *****

Ricostruzione delle vicende traslative, dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore al pignoramento.

oooo * oooo

L'immobile, oggetto di pignoramento, è pervenuto ai [REDACTED] per la piena proprietà ciascuno per 1/2 in regime di comunione legale dei beni a seguito dei seguenti atti traslativi:

1. Atto di compravendita notar Dott.ssa Borrelli Domenica del 18.07.2006 di rep. N. 5000, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19.07.2006 al N. 12013 di formalità;

A favore dei coniugi [REDACTED], per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni. e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, **contro** il [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con la coniuge [REDACTED].



AAAA ° AAAA

2. Verbale Di Conciliazione Traslativo emesso dal Giudice Del Tribunale di Foggia il 30.09.2005 di rep. N. 2155, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 24.10.2005 al N. 16107 di formalità – in seguito rettificato con la formalità N. 15341 del 04.10.2006

A favore del [REDACTED]

per i diritti di 1/1 di piena proprietà – in regime di comunione legale dei beni con la coniuge [REDACTED]

[REDACTED] e **contro** i sig.ri: - [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 14/700 di piena proprietà; -

[REDACTED] per i diritti di 14/700 di

piena proprietà; - [REDACTED]

per i diritti di 14/700 di piena proprietà; - [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 14/700 di piena proprietà; -

[REDACTED] per i diritti di 14/700 di

piena proprietà; - [REDACTED] per i

diritti di 14/700 di piena proprietà; - [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 14/700 di piena proprietà; - [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 14/700 di piena

proprietà; - [REDACTED] per i diritti di

14/700 di piena proprietà; - [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 140/700 di piena proprietà; - [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 140/700 di

piena proprietà; - [REDACTED] per i

diritti di 20/700 di piena proprietà; - [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 20/700 di piena proprietà; - [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 20/700 di piena



proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 20/700 di piena proprietà; + [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 20/700 di piena proprietà; - [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 20/700 di piena proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 20/700 di piena proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 28/700 di piena proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 28/700 di piena proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 28/700 di piena proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 28/700 di piena proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 28/700 di piena proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 28/700 di piena proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 7/700 di piena proprietà; - [REDACTED] per i diritti di 7/700 di piena proprietà.

AAAA ° AAAA

3. Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Foggia in data 24.02.2006 al n. 249/2006, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 15.05.2006 al N. 7836 di formalità;

A favore: dei figli sig.ri: - [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], ciascuno per i diritti di 1/105 di piena proprietà e contro [REDACTED]



(Accettazione tacita di eredità trascritta il 05.10.2017 al N.15181 di formalità).

△△△△ ○ △△△△

4. Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Foggia il 19.02.2001 al N. 66/348, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 13.12.2003 al N. 22244 di formalità;

A favore: dei figli sig.ri: - [REDACTED]

██████████ per i diritti di 2/50 di piena proprietà; ██████████

_____ per i diritti di 2/50 di piena proprietà; -

per i diritti di 2/50 di

piena proprietà; ■■■■■■

██████████ per i diritti di 2/50 di piena proprietà; - ██████████

per i di ritti di 2/50 di piena proprietà e

contro [REDACTED],

per i diritti di 10/50 di piena proprietà.

(Accettazione tacita di eredità trascritta il 21.03.2024 al N.5755 di formalità).

(N.B.: Nella trascrizione della successione è stato erroneamente indicato il Foglio 96 anziché il Foglio 95)

ΛΛΛΛ ○ ΛΛΛΛ

5. Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Foggia in data 25.01.2007 al N. 98/2007, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 28/02/2008 al N. 3688 di formalità;



A favore: del coniuge [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/100 di piena proprietà e del figlio [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/100 di
 piena proprietà e **contro** [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/50 di piena
 proprietà.

(Accettazione tacita di eredità trascritta il 21.03.2024 al N.5753 di
 formalità).

(N.B.: Nella trascrizione della successione non sono stati indicati i
 beni oggetto di ricerca)

AAAA ° AAAA

6. Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata
 all'Ufficio del Registro di Foggia in data 30.11.1992 al N. 71/209,
 trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità
 Immobiliare di Foggia il 30.08.1996 al N. 9927 di formalità;

A favore: del coniuge [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 7/105 di piena proprietà e dei figli [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

ciascuno per i diritti di 2/105 di piena proprietà e contro il sig.
 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED], per i diritti di 14/105 di piena proprietà.

(Accettazione tacita di eredità trascritta il 21.03.2024 al N. 5754 di
 formalità).

AAAA ° AAAA



7. Originariamente I beni di proprietà: - [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/50 di piena proprietà; -
 [REDACTED] per i
 diritti di 1/50 di piena proprietà; - [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/50 di piena proprietà; - [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/50 di
 piena proprietà; [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/50 di piena proprietà; - [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/50 di piena
 proprietà; - [REDACTED] per
 i diritti di 10/50 di piena proprietà; - [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 10/50 di piena proprietà; - [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti
 di 10/50 di piena proprietà; - [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 10/50 di piena proprietà; - [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/50 di piena
 proprietà; [REDACTED] [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/50 di piena proprietà; [REDACTED]
 [REDACTED] per i diritti di 1/50 di piena
 proprietà; - [REDACTED]
 per i diritti di 1/50 di piena proprietà, **sono a tutti pervenuti in
 forza** della Dichiarazione di Successione testamentaria
 (testamento pubblico per Notaio Pepe Antonio, registrato a
 Foggia il 14.02.1991), a seguito della morte della [REDACTED]
 [REDACTED],
 presentata all'Ufficio del Registro di Foggia in data 08.06.1991 al
 N.98/187 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
 Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 21.11.1994 al N. 12487 di



formalità e successivamente rettificata con la formalità N.19003 del 14.11./2008.

ooooo * ooooo

Sulla base delle dichiarazioni fornite nelle certificazioni notarili, originaria datata 27.12.2023 e integrativa datata 12.02.2026 redatte dal notaio dott. Niccolò TIECCO, e allegate agli atti della procedura, risulta che l'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà dei sig.ri coniugi [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni, e che, a tutto il 12.02.2026, sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura.

(per quant'altro si fa riferimento all'allegato F – Titolo di Provenienza – e all'allegato G - certificazioni notarili del 27.12.2023 e 12.02.2026)

***** ^ *****

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 avvenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

***** ^ *****

Dalla verifica della documentazione ipo – catastale, **si è accertata la corrispondenza** tra gli attuali dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

***** ^ *****



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.

***** ^ *****

Sulla base di quanto è stato possibile verificare e accertare, non esistono altre procedure gravanti sul medesimo immobile.

***** ^ *****

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

***** ^ *****

L'immobile pignorato è stato acquistato dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà – ciascuno per la quota 1/2, **in regime di comunione dei beni** (cfr. - Allegato I - estratto dell'atto di matrimonio).

***** ^ *****

2) All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

***** ^ *****

Trattasi di un immobile a piano terra, adibito a uso abitazione di tipo popolare (categoria catastale A/4), sito nel Comune di Foggia in Via Carlo Ciampitti n. 58 (ex civici 58 e 60 a seguito della trasformazione



della porta di ingresso distinta civico n. 60 nell'attuale finestra della cameretta (cfr. - foto Allegato B).

Detto immobile, avente attualmente un unico accesso dal vano porta prospiciente su Via Carlo Ciampitti e distinto dal civico n. 58, si compone, nel suo insieme, di un ambiente ingresso - cucina - soggiorno, una camera da letto, una cameretta, disimpegno, w.c. (cieco) e di un piccolissimo ripostiglio realizzato nel vano ingresso - cucina - soggiorno.

La superficie lorda commerciale vendibile totale è pari a circa mq. 63,80. L'altezza interna dell'immobile è pari a circa m. 3,85 (cfr. - planimetrie - Allegati B - D - E).

Si precisa che è stata realizzata abusivamente, all'interno dell'immobile, una controsoffittatura estesa a tutta la zona compresa dal disimpegno, w.c. e cameretta, per una superficie di circa mq. 13,00 dotata di una botola di ferro senza scala fissa (cfr. riposta al quesito n. 10 e documentazione fotografica - Allegato B)..

Detto controsoffitto non è utilizzabile, in quanto, ha un'altezza interna netta di circa m. 1,30. A seguito della sua realizzazione si è conseguentemente ridotta l'altezza degli ambienti sottostanti (cameretta, disimpegno e w.c.) dagli originari m. 3,85 circa agli attuali m. 2,45 circa.

Attualmente, il predetto immobile, risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG) in ditta:

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];



2. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 95; - particella n. 494; - subalterno n. 46; - categoria A/4; classe 7; vani: 3,5; Superficie catastale totale: mq. 64; - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 64; - Rendita Catastale: € 280,18; - Via Carlo Ciampitti n. 58 – piano terra.

L'immobile confina con Via Carlo Ciampitti per un lato e successivamente, proseguendo in senso orario, con l'androne e la scala dello stabile condominiale di Via Carlo Ciampitti n. 62, con cortile interno e con proprietà [REDACTED] (civico n. 56 di Via Carlo Ciampitti), fatti salvi altri e migliori confini.

L'immobile non ha pertinenze esclusive.

Lo stesso fa parte di un fabbricato condominiale composto, nel suo insieme, da piano terra e n. 4 (quattro) piani superiori, oltre le sovrastrutture di copertura condominiale.

***** ^ *****

2) - bis: alla esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare 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 staggito.



***** ^ *****

Il sottoscritto, in ottemperanza al presente quesito, ha provveduto all'esatta individuazione dell'immobile, oggetto di pignoramento, tramite la mappa catastale e l'ortofoto satellitare reperita dal web.

In tal modo si è localizzato, in maniera univoca e certa, il bene staggito, conformemente a quanto richiesto dal quesito (Allegato E).

***** ^ *****

3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, e 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.

***** ^ *****

L'immobile a piano terra, oggetto di stima, è ubicato nell'abitato del Comune di Foggia (FG) in Via Carlo Ciampitti civico n. 58 (attuale unica porta di accesso).

Si precisa che l'immobile era dotato anche di un secondo accesso, dall'attiguo civico n. 60, oggi non più utilizzato, poiché, la porta di ingresso è stata trasformata in finestra della cameretta (cfr. foto allegate).

Lo stesso è attualmente adibito ad abitazione e si compone, nel suo insieme, di ingresso - soggiorno - cucina, una camera da letto, una



cameretta, w.c. privo di finestre, disimpegno e piccolissimo ripostiglio (cfr. - planimetrie 1:200 e 1:100 – Allegato B - D - E).

La superficie lorda coperta commerciale vendibile dell'immobile è pari a circa mq. 63,80=, mentre quella utile interna netta calpestabile è pari a circa mq. 52,60=. L'altezza massima interna, dell'immobile è pari a circa m. 3,85.

Si precisa che all'interno dell'immobile è stata realizzata una controsoffittatura abusiva, **non sanabile dal punto edilizio** (cfr. risposta quesito n. 10), nella zona compresa dal disimpegno, w.c. e cameretta, avente una superficie di circa mq. 13,00 cui si può accedere mediante l'utilizzo di una botola, ivi ricavata nel soffitto del disimpegno, e di una scala a pioli in ferro amovibile, in quanto, non fissata alla struttura.

Detto controsoffittatura (o soppalco) **non è utilizzabile**, in quanto, ha un'altezza interna netta di circa m. 1,30, e la sua realizzazione ha ridotto l'altezza degli ambienti sottostanti da circa m. 3,85 agli attuali m. 2,45; **pertanto, detta controsoffittatura (o soppalco) dovrà essere demolita, con il conseguente ripristino del precedente stato dei luoghi e delle originarie altezze interne di m. 3,85 circa** (cfr. – risposta al quesito n. 10 – e foto allegate).

All'interno dell'immobile vi è stata anche la trasformazione abusiva, nella cameretta, della preesistente porta di ingresso, distinta dal civico 60 di Via C. Ciampitti, nell'attuale finestra (cfr. foto allegate e risposta al quesito n. 10).

La camera da letto **non** è dotata di finestra, bensì di una modesta finestra lucifera, posta in corrispondenza del soffitto della camera, la quale si affaccia all'interno della scalinata condominiale.

Detta finestra lucifera, stante le sue modeste dimensioni, **non garantisce minimamente la regolare areazione e illuminazione della**



camera da letto, in quanto, **è del tutto insufficiente il rapporto aereo – illuminante** della finestra lucifera rispetto alla maggiore superficie pavimentata della camera. Di tale inconveniente (finestra lucifera inadeguata) si è tenuto in debito conto nella stima dell'immobile, applicandogli un prezzo unitario medio ridotto rispetto a quelli di mercato.

ooooo * ooooo

Le caratteristiche di rifiniture dell'abitazione sono da considerarsi di tipo economico, le principali sono le seguenti:

- pavimento in piastrelle di ceramica; - rifinitura delle pareti e soffitto con intonaco del tipo civile liscio e dipintura; - rivestimento parziale delle pareti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica; - infissi interni in legno ed esterni in alluminio; - impianti tecnologici esistenti: elettrico, idrico - fognario, riscaldamento con caldaia interna e radiatori.

Gli apparecchi igienico - sanitari esistenti nel bagno sono costituiti da: tazza, lavabo, bidè e doccia, tutti funzionanti e completi di rubinetterie.

Il W.C. è cieco, ovvero è privo di aperture verso l'esterno.

Gli impianti sono tutti allacciati alla rete pubblica quale: elettrica; gas; acquedotto e fognatura.

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Di ciò, è stato tenuto in debito conto nella successiva stima dell'immobile, detraendo, nella misura percentuale del **5,00%** del valore il costo per l'adeguamento degli impianti, per il rilascio della certificazione di conformità, per l'assenza della garanzia per vizi del bene e per l'assenza del certificato di agibilità.

Tutti gli ambienti si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'immobile è bisognoso di interventi di manutenzione straordinaria, come si evince dalla documentazione fotografica in allegato (cfr. foto – allegato B).



Sulla base di quanto è stato possibile accertare, la struttura portante del fabbricato, ove è ubicato l'immobile pignorato, è del tipo tradizionale in muratura portante con orizzontamenti in latero - cemento, il tutto poggiante su fondazioni in cemento armato. Le rompagnature sono in muratura di tufo rivestite con intonaco e pitturazione.

La costruzione del fabbricato, ove è inserito l'immobile de quo, è avvenuta, in data anteriore al 1° settembre 1967 (all'incirca nell'anno 1957).

Detto fabbricato condominiale si compone, nel suo insieme, di piano terra e di n. 4 (quattro) piani superiori, oltre le sovrastrutture di copertura.

Lo stato di manutenzione e conservazione dello stabile è da ritenersi, nel suo insieme, sufficiente.

La zona in cui ricade l'immobile è centrale, urbanizzata e dotata di servizi sia primari sia secondari.

Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione dell'immobile pignorato ha provveduto a eseguire il rilievo fotografico, interno ed esterno, e il rilievo planimetrico; inoltre, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati – la planimetria catastale in scala 1:200 (cfr. allegati B - D - E).

***** ^ *****

- 4) Alla stima del bene 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 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.

***** ^ *****

Prima di procedere alla stima dell'immobile si riferisce in merito agli adeguamenti e alle correzioni della stima, come richiesto nel suddetto quesito.

Sulla base del sopralluogo esperito, presso l'immobile in esame, si ritiene applicare le seguenti riduzioni generali del valore di mercato:

- **riduzione del valore del 5,00%**, ciò al fine di tenere conto: 1) dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; 2) che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno a esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario; 3) dell'assenza del certificato di agibilità, ecc..
- **riduzione del valore di circa € 5.500,00=** (Euro Cinquemilacinquecento /00) per la regolarizzazione urbanistica - edilizia e catastale dell'immobile, come meglio specificato nella risposta al quesito n. 10 della presente relazione.



Di conseguenza l'aggiudicatario dell'immobile all'asta dovrà provvedere, a totale propria cura e spese, alla completa regolarizzazione urbanistica – edilizia e catastale del bene acquistato, nulla escluso e/o eccettuato (cfr. risposta quesito n.10).

oooooo * oooooo

STIMA

Stimare un bene vuol dire individuare per esso il più probabile valore in comune commercio, che “ordinari compratori” e “ordinari venditori” in piena libertà ritengono assegnargli.

L'insieme delle condizioni che influiscono e determinano il valore di un determinato bene sono quelle che, nella pratica estimativa, sono indicate come condizioni “intrinseche” e “estrinseche”.

Le condizioni “estrinseche” sono rappresentate dalle caratteristiche principali della zona in cui l'immobile è situato come: - l'ubicazione e distanza rispetto al centro della città;- il tipo di zona; - il ceto sociale d'insediamento; la destinazione di zona prevista dal vigente strumento urbanistico - edilizio del Comune di Foggia (FG); - la domanda di mercato; - la tipologia edilizia prevalente; - la presenza d'infrastrutture primarie e secondarie ecc.; quelle “intrinseche” sono le caratteristiche proprie dell'immobile quali: - la superficie lorda commerciale vendibile; - l'età di costruzione; - le caratteristiche costruttive e di rifiniture; - lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e dello stabile in cui lo stesso è inserito; - la presenza di una camera da letto, con una inadeguata finestra lucifera, avente una scarsa illuminazione e areazione, nonché del w.c. cieco (senza aperture verso l'esterno); - la dotazione e stato dei servizi e degli impianti; - la destinazione d'uso; - la circostanza che l'immobile, attualmente, non è libero, bensì occupato dagli esecutati e dai loro due figli (cfr. – Allegato I).



Sulla base dell'esatta conoscenza di tali elementi si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, collocandolo nella sua giusta posizione economica, con riferimento all'attuale stato di fatto e di diritto in cui versa.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si perviene utilizzando il procedimento sintetico - comparativo. Tale procedimento consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, per i quali sono stati accertati i prezzi realizzati in contrattazioni di compravendita, con riferimento all'attualità; poi con l'applicazione d'opportuni coefficienti di riduzione o amplificazione, in relazione alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, se ne determina il più probabile valore di mercato.

Il parametro tecnico di raffronto è quello del **metro quadrato di superficie lorda commerciale vendibile**.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e, a seguito d'indagini esperite presso operatori del mercato immobiliare di Foggia e nella zona, tenuto conto dei valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, è risultato che il valore unitario medio, all'attualità, attribuibile all'immobile pignorato, è pari a: **€ 800,00/mq.=**.

Il relativo valore di mercato è pari a:

$$\text{mq. } 63,80 \times \text{€ } 800,00/\text{mq.} = \text{€ } 51.040,00=$$

Da detto valore vanno operati gli adeguamenti e le correzioni di stima come di seguito elencato:

A. Detrazione del 5,00% del valore al fine di tenere conto:

- 1) Dell'assenza della garanzia per vizi dell'immobile in esame;
- 2) Che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori



di adeguamento degli impianti, resteranno a esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario

3) Che l'immobile è privo del certificato di agibilità.

B. Detrazione del costo totale di circa € 5.500,00= (Cinquemilacinquecento / 00):

Come da risposta al quesito N. 10, per la regolarizzazione urbanistica – edilizia e catastale dell'immobile (cfr. - risposta al quesito n. 10).

oooooo * oooooo

Pertanto, l'immobile, allo stato attuale, ha un più probabile valore commerciale di:

$€ 51.040,00 \times 0,95 - € 5.500,00 = € 42.988,00 =$

In cifra tonda € 43.000,00=

(Dicorsi Euro Quarantatremila / 00)

*** o ***

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile, rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI, è pari a mq. 63,80.

A conclusione del presente quesito si riferisce che sulla base degli atti contenuti nella procedura, in esame, è risultato che sull'immobile, oggetto di espropriazione, non sono trascritti:

- vincoli: di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico – artistici, ecc..
- domande giudiziali.

L'immobile non è sottoposto a procedure esecutive riunite, e non risulta liberato dal pignoramento con provvedimento del Giudice all'esecuzione.

Essendo stata pignorata l'intera quota, l'immobile sarà venduto **per l'intera piena proprietà pari a 1/1.**



Sussistono tutte le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie come da allegate certificazioni notarili (cfr. - Allegato G).

***** ^ *****

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.

***** ^ *****

L'immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà pari a 1/1, di conseguenza **non trattasi di bene indiviso.**

***** ^ *****

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

***** ^ *****

Trattasi di un unico Lotto costituito da un immobile a piano terra, adibito a uso abitazione popolare (categoria A/4), sito nel Comune di Foggia in Via Carlo Ciampitti n. 58 (ex civici 58 e 60 a seguito della trasformazione della porta d'ingresso distinta civico n. 60 nell'attuale finestra della cameretta).

Detto immobile, avente attualmente unico accesso dal vano porta prospiciente su Via Carlo Ciampitti e distinto dal civico n. 58, si compone, nel suo insieme, di un ambiente ingresso - cucina - soggiorno, una camera da letto, una cameretta, disimpegno, W.C. cieco



e di un piccolissimo ripostiglio realizzato nel vano ingresso – cucina – soggiorno.

La superficie lorda commerciale vendibile totale è pari a circa mq. 63,80. L'altezza interna dell'immobile è pari a circa m. 3,85 (cfr. – planimetrie – Allegati D - E).

Si precisa che è stato realizzato abusivamente, all'interno dell'immobile, un controsoffitto (o soppalco) esteso alla zona compresa dal disimpegno, w.c. e cameretta, il tutto per una superficie di circa mq. 13,00 dotato di una botola di accesso in ferro senza scala fissa (cfr. riposta al quesito n. 10 e documentazione fotografica – Allegato B)..

Detto soppalco non è utilizzabile, in quanto, ha un'altezza interna netta di circa m. 1,30. A seguito della sua realizzazione si è conseguentemente ridotta l'altezza degli ambienti sottostanti (cameretta, disimpegno e w.c.) dagli originari m. 3,85 agli attuali m. 2,45.

Attualmente, il predetto immobile, risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG) in ditta:

3. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];

4. [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 95; - particella n. 494; - subalterno n. 46; - categoria A/4; classe 7; vani: 3,5; Superficie catastale totale: mq. 64; - Superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 64; -



Rendita Catastale: € 280,18; - Via Carlo Ciampitti n. 58 – piano terra.

L'immobile confina con Via Carlo Ciampitti per un lato e successivamente, proseguendo in senso orario, con l'androne e la scala dello stabile condominiale di Via Carlo Ciampitti n. 62, con il cortile interno e con proprietà [REDACTED] (civico n. 56 di Via Carlo Ciampitti), fatti salvi altri e migliori confini.

L'immobile non ha pertinenze esclusive.

Il bene pignorato fa parte di un fabbricato condominiale composto, nel suo insieme, da piano terra e n. 4 (quattro) piani superiori, oltre le sovrastrutture di copertura condominiale.

oooooo * ooooo

Detto immobile sarà posto in vendita, per l'intera quota di proprietà 1/1, al prezzo base d'asta di:

€ 43.000,00=

(Diconsi Euro Quarantatremila / 00)

***** ^ *****

L'immobile, in oggetto, così come stimato, dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza, comunione, vincoli e oneri, diritto, ragione e azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso o eccettuato, il tutto così come i debitori esecutati attualmente possiedono e hanno il diritto di possedere, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi del codice civile, e delle consuetudini locali, con tutte le precisazioni, di cui ai titoli di provenienza, cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.



Eventuali differenze di superficie / altezze interne non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. E' esclusa la garanzia per vizi del bene (vizi anche di natura edilizia / urbanistica).

L'aggiudicatario – ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e delle spese di un eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

***** ^ *****

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, 3° comma C. C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante dalle precedenti locazioni.

***** ^ *****

L'immobile, oggetto di espropriazione, **è abitato ed è nel possesso** degli esecutati dei coniugi sig.ri [REDACTED] unitamente ai loro due figli: [REDACTED] [REDACTED] (cfr. Allegato I).

***** ^ *****



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

***** ^ *****

Sulla base della lettura delle certificazioni notarili, agli atti della procedura in oggetto, è risultato che sull'immobile, oggetto di espropriazione, **non sono trascritti**:

- Vincoli: di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico – artistici, ecc..
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Atti di asservimento urbanistico;
- Altre limitazioni d'uso;

oooo * oooo

Da informazioni assunte presso l'amministratore dello stabile condominiale, ove è ubicato l'immobile de quo, società [REDACTED], è risultato che, a tutt'oggi, per l'immobile pignorato:

1. **Non** esistono lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria deliberati dall'assemblea condominiale, già effettuati, in essere o da effettuarsi. Di conseguenza, in tal senso, **non vi sono oneri e/o costi gravanti sull'immobile**;
2. **Risultano insolute le sole quote condominiali pari a complessivi €. 66.00= (Sessantasei / 00) e precisamente dal mese di novembre 2025 al mese di aprile 2026, oltre al conguaglio 2024 - 2025 ancora da definire.**



(Cfr. – Allegato M: Comunicazione amministratore Condominio PANDASERVICE SNC)

Il tutto fatte salve le ulteriori verifiche condominiali da effettuarsi prima della vendita del bene all'asta.

oooo * oooo

Si precisa che nella stima del valore commerciale, sopra determinato, si è già tenuto in debito conto di tutte le formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile in esame, nessuno escluso e/o eccettuato. Pertanto, tutti gli eventuali oneri e/o spese relative alle parti comuni del fabbricato resteranno tutti a totale ed esclusivo onere e carico dell'acquirente.

Essendo stata pignorata l'intera proprietà dell'immobile, lo stesso sarà venduto per la piena proprietà - quota di 1/1.

Nei registri immobiliari non è trascritta nessuna dichiarazione d'interesse culturale relativa al bene pignorato, ai sensi della L. 1°.6.1939, n. 1089 o del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42..

***** ^ *****

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.

***** ^ *****

Dalla lettura della certificazione notarile, allegata agli atti della procedura, si evince che sul bene oggetto di espropriazione immobiliare, alla data del pignoramento, gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** trascritta al N. 3386 del 19.07.2006 a favore della [REDACTED] e contro: [REDACTED]
[REDACTED]; per Euro 200.000,00 di cui



Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Borrelli Domenica, Notaio in Manfredonia, in data 18.07.2006 di rep. n. 5001/2072.

➤ **Pignoramento Immobiliare** N. 22731 del 07.12.2023 a favore di

██

██

██, Pubblico Ufficiale: UNEP
TRIBUNALE DI FOGGIA, in data 21/11/2023 di rep. n. 5089.

(Cfr. – Allegato G).

***** ^ *****

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 di pertinenza di fabbricati.

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, concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio sino alla sua demolizione.

***** ^ *****



L'immobile, oggetto di pignoramento, è **accatastato** con i seguenti estremi:

- Foglio n. 95; - particella n. 494 - subalterno n. 46; - categoria A/4; - classe 7; - vani 3,5; superficie catastale totale: mq. 64; - superficie catastale totale escluse aree scoperte: mq. 64; - R.C. € 280,18; Via Carlo Ciampitti n. 58 - piano terra (cfr. Allegato C – visura catastale).

**** ○ ****

Sulla base del sopralluogo esperito, è stato accertato che **non vi è la conformità tra l'attuale planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile** (Cfr. planimetrie - Allegato D).

Infatti, come di seguito si andrà a specificare, presso l'immobile pignorato sono stati eseguiti alcuni lavori abusivi consistenti:

1. nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di un piccolo ripostiglio nella cucina, realizzato mediante una tramezzatura alta circa 2,00 m. e avente una superficie in pianta di circa mq. 1,50 cui si accede mediante una porta a soffietto;
2. nella realizzazione di una controsoffittatura (o soppalco) nella zona compresa dal disimpegno, w.c. e cameretta, della superficie di circa mq. 13,00 dotata di una botola in ferro, cui si può accedere mediante una scala amovibile a pioli in ferro.

Detto controsoffitto **non è utilizzabile**, in quanto, ha un'altezza interna netta di m. 1,30; inoltre, con la sua realizzazione si è ridottotta l'altezza degli ambienti sottostanti da circa m. 3,85 agli attuali m. 2,45 circa;

3. nella trasformazione in finestra della preesistente porta d'ingresso distinta dal civico n. 60 di Via Carlo Ciampitti (attuale finestra della cameretta).



Per detti lavori edilizi abusivi, **non** è stata presentata la variazione catastale e, di conseguenza **la planimetria catastale è difforme dallo stato attuale dei luoghi** rilevato in occasione del sopralluogo.

oooooo * oooooo

REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

oooooo * oooooo

La costruzione dell'immobile, in oggetto, è avvenuta **in epoca antecedente al 1° settembre 1967** (anno 1957 circa).

L'immobile pignorato (attuale subalterno n. 46 – particella n. 494 – foglio n. 95) in origine era costituito da due distinte unità immobiliari censite, queste, in catasto con i subalterni n. 18 e n. 19 (particella n. 494 – foglio n. 95; successivamente, dette due unità immobiliari sono state unite per fusione, dai debitori eseguiti, in modo da costituire l'attuale unica unità immobiliare pignorata.

A seguito della fusione degli originari immobili censiti con i subalterni nn. 18 e 19, quest'ultimi sono stati soppressi andando a costituire l'attuale unico immobile censito con il subalterno n. 46.

Da quanto è stato possibile evincere presso il S.U.E. del Comune di Foggia la predetta fusione è stata eseguita con la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. 801 / 2006 di prot. gen. n. 75096 del 19.09.2006. Tanto si evince dalle planimetrie di progetto, in scala 1:100, - Situazione Attuale e Futura - allegate alla predetta D.I.A.. (cfr. Allegato L).

Come innanzi già detto, in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha accertato che presso l'immobile, in esame, sono stati **eseguiti alcuni lavori abusivi consistenti:**

1. nella diversa distribuzione degli spazi interni mediante la realizzazione di un piccolo ripostiglio nella cucina, realizzato mediante una tramezzatura alta circa 2,00 m. e avente una



superficie in pianta di circa mq. 1,50 cui si accede mediante una porta a soffietto;

2. nella realizzazione di un controsoffitto (o soppalco) abusivo nella zona compresa dal disimpegno, w.c. e cameretta, della superficie di circa mq. 13,00 dotata di una botola di ferro, a cui si può accedere mediante una scala non fissa (amovibile).

Detto controsoffitto **non è utilizzabile**, in quanto, ha una altezza interna netta di circa m. 1,30, nonché la sua realizzazione ha ridotto l'altezza degli ambienti sottosta da m. 3,85 a m. 2,45 circa.

Di conseguenza, detto controsoffitto abusivo, dovrà essere demolito e ripristinato lo stato dei luoghi ante opera.

3. nella trasformazione in finestra della preesistente porta d'ingresso distinta dal civico n. 60 di Via Carlo Ciampitti.

oooo * oooo

Ciò premesso l'immobile non è conforme dal punto di vista urbanistico – edilizio, in quanto, vi è la presenza delle suddette opere abusive di cui ai succitati punti n. 1, n. 2 e n. 3.

Di queste opere abusive sono sanabili solo quelle descritte ai punti n. 1 e n. 3, mentre la controsoffittatura, di cui al punto n. 2 **non è sanabile** e di conseguenza **dovrà essere demolita a cura e spese dell'acquirente del bene all'asta.**

Ciò premesso per la regolarizzazione urbanistica dei predetti abusi edilizi: diversa distribuzione degli spazi interni; trasformazione della originaria porta d'ingresso - civico n. 60 – nell'attuale finestra e per la demolizione del controsoffitto / soppalco abusivo, si dovrà procedere alla sanatoria edilizia mediante la presentazione al Comune di Foggia - S.U.E. - di una S.C.I.A. in sanatoria, con successiva variazione catastale, con procedura DOCFA, da trasmettere all'Agenzia delle Entrate –



Catasto Fabbricati -, il tutto a mezzo di tecnico abilitato, il cui costo complessivo è pari a circa € 3.000,00= (Tremila / 00), il tutto comprensivo della cassa previdenziale, dei diritti di segreteria delle sanzioni amministrative, dei tributi catastali e di quant'altro necessario alla regolarizzazione urbanistica.

Il costo per la demolizione del controsoffitto abusivo, ammonta a circa € 2.500,00= (Duemilacinquecento / 00), IVA al 22% inclusa.

Detto importo è comprensivo di tutti i costi inerenti i lavori di demolizione del controsoffitto (o soppalco), con trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, e ripristino dello stato dei luoghi con la esecuzione delle necessarie opere edili quali: opere murarie e tinteggiatura delle pareti e soffitto ecc..

Il costo complessivo, per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a circa € 5.500,00= (€ 3.000,00 + € 2.500,00) è stato detratto dal valore di mercato dell'immobile e, quindi, dal prezzo di vendita dello stesso (vedasi la stima del valore dell'immobile – quesito n. 4). Di conseguenza dopo l'acquisto del bene all'asta l'aggiudicatario dell'immobile dovrà provvedere a totale propria cura e spese alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene acquistato, nulla escluso e/o eccettuato.

ooooo * ooooo

A conclusione della risposta al quesito n. 10 si afferma che, allo stato attuale per l'immobile in oggetto:

- **Non vi è la conformità urbanistica / edilizia;**
- **Non vi è la conformità catastale, ovvero la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dell'immobile.**
- **E' privo del certificato di agibilità;**

***** ^ *****



- 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.**

***** ^ *****

Il fabbricato, in cui è inserito l'immobile pignorato, non è stato realizzato con edilizia convenzionata e, di conseguenza, non vi sono procedure espropriative relative al suolo su cui sorge.

***** ^ *****

- g) 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 codice 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.**

***** ^ *****

Non si tratta di un fabbricato industriale, per cui non si procede alla risposta del presente quesito.

***** ^ *****

- h) 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 individuate dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;**

***** ^ *****



Trattasi di un fabbricato urbano, per cui non procede alla risposta del presente quesito.

***** ^ *****

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

***** ^ *****

L'immobile è di classe energetica "E" (204.01 kWh/m² anno) (vedasi l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto dal sottoscritto C.T.U. - Allegato H).

***** ^ *****

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;

***** ^ *****



L'immobile in oggetto, sottoposto a procedura esecutiva immobiliare, **non ha le caratteristiche, tecniche e costruttive, degli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.**

Di conseguenza, **non sussistono** le condizioni di cui all'art. 1 – quater della Legge 18. dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà, dell'immobile pignorato, all'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari di Foggia (oggi ARCA Capitanata).

***** ^ *****

13) 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 – urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

***** ^ *****

A conclusione della presente relazione, **s'include l'apposito allegato N (specchio riepilogativo del Lotto)**, per l'individuazione e descrizione del Lotto da porre in vendita, ove è indicato, per esso: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo di vendita da porre a base d'asta ecc. (Cfr. - Allegato N).



***** ▲ *****

Si resta a completa disposizione per ogni altro chiarimento e/o integrazione inerente la presente relazione.

Per quant'altro, non riportato, si fa riferimento alla documentazione già agli atti del procedimento e a quella di seguito allegata.

Tanto si doveva, in ottemperanza all'incarico conferito.

Allegati:

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Documentazione Fotografica (n. 15 foto);
- C. Visura catastale;
- D. Planimetria catastale in scala 1:200 e Planimetria in scala 1:100 allegata alla DIA n. 801 / 2006;
- E. Mappa Catastale e Orto Foto;
- F. Titolo di Provenienza;
- G. Certificazioni notarili;
- H. Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.);
- I. Certificato di matrimonio; - Stato di famiglia; - Certificato di residenza;
- L. Documentazione urbanistica / edilizia D.I.A. n. 801 / 2006;
- M. Comunicazione Amministratore condominio;
- N. Specchio riepilogativo del Lotto Unico.

Foggia, lì 16.04.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Dott. Geom. Michele DI BRISCO)

