

STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 74/2025 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia

Parti:

Creditore: BANCA CREDITO ATTIVO SPA GIA'BANCA DEL
MEZZOGIORNO SPA EX ART. 111 CPC

Creditore Intervenuto: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

Debitore:



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO

SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 5

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 25

ALLEGATI:

- A.1. Quesiti;
- A.2. Verbale sopralluogo;
- A.3. Elaborati grafici;
- A.4. Documentazione fotografica;
- A.5. Documentazione catastale e ipotecaria;
- A.6. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
- A.7. Certificati Uff. Anagrafe e Stato Civile;
- A.8. Attestato di prestazione energetica (APE);
- A.9. Copia titoli di provenienza rinvenuti;
- A.10. Copia bollettini utenze domestiche.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa VALENTE Maria Michela Amalia

R.G.E.I.: N°74/2025

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa S. RIGNANESE del 05/09/2025 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207 ed all'Albo dei C.T. del Tribunale Di Foggia al N.71, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento afferente al procedimento n°74/2025 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia - III° Sezione Civile.

Nell' accettare l'incarico in data 14/11/2025 prestando giuramento con modalità telematica, venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti contenuti nell' Allegato A.1 della presente perizia.

§§§§§

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T. dava inizio alle operazioni peritali come descritto nel seguente resoconto cronologico:

22/12/2025 - visita di sopralluogo:

Facendo seguito alle notifiche precedentemente inviate alle parti a mezzo di raccomandate postali e PEC, assistito dalla presenza dell'avv. Luigi FARANO in veste di custode giudiziario del bene pignorato, il sottoscritto C.T. ha dato inizio alle operazioni peritali di primo sopralluogo, recandosi il giorno 22/12/2025 alle ore 9:00 presso l'immobile staggito, sito nel Comune di Foggia, costituito dall'abitazione posta al piano terra di via Dell'Uva n.34, censita in catasto al F°96, p.lla n.2003 sub 13.

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico completo dell'immobile, prendendo nota dei dati tecnici generali, con riguardo allo stato di manutenzione, alla qualità dei materiali impiegati nella costruzione ed alle condizioni di esercizio degli impianti esistenti. Terminate le operazioni di rilievo è stato accertato anche lo stato di possesso ed acquisito ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico, concludendo le suddette operazioni alle ore 9:45.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale redatto dallo scrivente C.T. (vedi allegato A.2).

Attività di ricerca successive alla visita di sopralluogo:

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio, la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), l'Ufficio Anagrafe e di Stato civile e l'Ufficio Tecnico S.U.E. del Comune di Foggia.

§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

❖ QUESITO N. 1: *"al controllo preliminare circa la completezza dei documenti..."*

Esaminato il fascicolo si conferma che la documentazione prodotta in atti dal creditore risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

❖ QUESITO N. 1-bis: *"alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."*

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, trascritto il 07/03/2025 ai numeri 5095/4047, si rileva quanto segue:

ELENCO IMMOBILI GRAVATI DAL PIGNORAMENTO

- Abitazione di categoria catastale A/4 sita nel Comune di Foggia in via Dell'Uva n.34, piano T, censita al NCEU al Foglio 96, particella n.2003 sub 13.

Attuale Proprietario:

1. [REDACTED] nato a [REDACTED], per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

STORIA CATASTALE

Il cespite pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali a far data dall' impianto meccanografico del 30/06/1987:

- VARIAZIONE del 13/04/2015 Pratica n. FG0085369 in atti dal 13/04/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 32838.1/2015);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2015 Pratica n. FG0179724 in atti dal 26/08/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 73926.1/2015) Notifica effettuata con protocollo n. FG0180064 del 27/08/2015. Annotazioni: classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94);
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2020 Pratica n. FG0112112 in atti dal 30/10/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 45444.1/2020);
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/10/1939, prot. n. 13777.

PROVENIENZA VENTENNALE

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario in ragione dei seguenti passaggi:

- all'esecutato [REDACTED] [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per la piena proprietà e per la quota dell'intero in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita rogato dal Notaio Pascucci Fabrizio

del 12 giugno 2018, Repertorio 21684/13228, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 14 giugno 2018 ai nn.13137/9899, con il quale atto il bene veniva trasferito all'attuale proprietario da potere di: [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED];

PASSAGGI PRECEDENTI

- **alla Sig.ra** [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio La Monaca Emma in data 21 aprile, Repertorio 67974/19721, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 maggio 2015 ai NN.8918/6907 di formalità, dalla precedente proprietaria, [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];
- **Alla signora** [REDACTED] [REDACTED] quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Stango Antonio il 30 giugno 2010, Repertorio 4764/3226, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12 luglio 2010 ai NN.15215/10293 di formalità, dal precedente proprietario [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED];
- **Al signor** [REDACTED] [REDACTED] quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Pepe del 17 gennaio 1983, Repertorio 10597, trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 gennaio 1983 ai NN.1070/147089 di formalità.

Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione delle visure storiche ed ipotecarie allegare alla perizia.

❖ QUESITO N. 1 - ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..."

Gli attuali dati catastali dell'immobile staggito trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

❖ QUESITO N. 1 - quater: "alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..."

Da accertamenti eseguiti c/o la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

❖ QUESITO N. 1 - quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."

A seguito di richiesta fatta pervenire via P.E.C. all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia è emerso quanto segue:

In data [REDACTED] in Foggia, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]).

Annotazioni:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] conclusa in data [REDACTED], trascritta nei registri di matrimonio dell'Ufficio di stato civile di Foggia, al [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], è stato concluso l' [REDACTED] [REDACTED] tra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del certificato di stato civile allegato alla presente relazione (cfr. allegato n. 7).

❖ QUESITO N. 2: *"all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."*

L'immobile staggito individuato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare è il seguente:

Abitazione di categoria catastale A/4 sita nel Comune di Foggia in via Dell'Uva n.34, piano T, censita al NCEU al Foglio 96, particella 2003 sub 13.

Accessi: All'abitazione si accede direttamente dal piano strada, attraverso la porta a vetri posta in corrispondenza del civico n.34 di via Dell'Uva, Foggia.

Confini: l'immobile confina a est con via Dell'Uva e nelle restanti direzioni cardinali con altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte.

❖ QUESITO N. 2 - bis: "all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."

Il cespite risulta esattamente individuato nella sua posizione topografica essendo mappato nella cartografia locale e catastale. Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione del bene si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.

❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene interessato dalla procedura risulta analiticamente descritto come segue:

Abitazione di categoria catastale A/4 sita nel Comune di Foggia in via Dell'Uva n.34, piano terra.

La u.i. è censita in catasto NCEU con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
96	2003	13	A/4	8	2,5 vani	238,86

Attualmente in Ditta: [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED], in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà e per la quota dell'intero.

Accessi: All'abitazione si accede direttamente dal piano strada, attraverso la porta a vetri posta in corrispondenza del civico n.34 di via Dell'Uva, Foggia.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è costituito da due vani con annesso servizio igienico. Il vano retrostante a quello dell'ingresso è privo di aperture verso l'esterno ed è stato diviso in due piccole camere da una tramezzatura provvista in sommità di aperture che consentono il passaggio di aria e luce attraverso il vano cucina-soggiorno.

Per ogni altro dato si rimanda alla presa visione della planimetria dell'immobile (Allegato n.3).

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:

Struttura portante: la costruzione si compone di un solo piano fuori terra. Dalla tipologia costruttiva si può affermare che l'immobile sia stato realizzato verosimilmente negli anni '30, come peraltro confermato dai dati contenuti nella visura storica catastale (che riportano la presentazione della planimetria di primo impianto in data 26/10/1939, prot. n. 13777). Lo schema strutturale è quello classico degli edifici dell'epoca, costituito da muratura portante in conglomerato ciclopico di pietrame e mattoni, con soffitti a volta, del tipo a crociera.

Copertura: la copertura del piccolo edificio è del tipo a tetto a doppia falda, impermeabilizzata con manto di tegole in laterizio.

Prospetti esterni: la parete di prospetto su via Dell'Uva è rifinita esternamente con intonaco in malta cementizia e pittura a base di resine plastiche.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno il pavimento è costituito da

listoni in monocottura di ceramica. Le pareti del bagno e dell'angolo cottura del soggiorno, sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: La porta d'ingresso è stata realizzata con profili in lega di alluminio montati su telaio in ferro scatolare, ed è composta da tre ante a vetro con sopraluce, provvista di chiusura a battente con vetro singolo semidoppio. La piccola finestra del bagno è in lega di alluminio, mentre le bussole interne sono del tipo a pannello cieco, con chiusura a battente e scorrevole, in legno tamburato rifinito con laminato di colore chiaro, (vedi foto).

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Il bagno è provvisto di piatto e cabina doccia, con apparecchi sanitari in vetro-china (lavabo, bidet e tazza w.c.); le rubinetterie sono in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a conduttori sfilabili, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento non è presente. L'immobile è provvisto di un solo climatizzatore del tipo a pompa di calore (split) posizionato nel vano cucina/soggiorno.

Acqua calda sanitaria: l'acqua calda sanitaria viene prodotta da un boyler elettrico posizionato nel piccolo vano a nicchia del soggiorno, di fianco alla porta d'ingresso.

Impianto citofonico: Non presente.

Altezze utili interne: l'altezza media interna dell'abitazione, misurata in chiave di volta, è di m 4,16.

Allacci e forniture di servizi: l'abitazione è servita dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione dei seguenti servizi primari: acqua potabile, fogna, elettricità.

Certificazione degli impianti: il debitore esecutato presente al sopralluogo ha dichiarato di non disporre delle certificazioni di conformità relative agli impianti elettrico, idrico e fognario.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: nessuna.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e versa nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto. Oltre alla necessità di ritinteggiare il prospetto di facciata, si segnala il parziale danneggiamento del pannello esterno della porta del bagno e le diffuse macchie d'umido presenti sui muri, dovute perlopiù al fenomeno della risalita capillare dell'umidità proveniente dal terreno (vedi foto allegate).

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

❖ QUESITO N. 4: "alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quelli da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)¹.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = P_{mu} \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove:

P_{mu} = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);

Slc = superficie lorda commerciale;

$\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

¹ Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si veda l'allegato n.6, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari e quelli OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2025, 1° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale.

In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: $Pmu = € 1.000/mq$

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Dicembre 2025).

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc)² del

² Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis);

Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.

cespite, che risulta essere di: **Slc = mq 70**

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella tabella seguente:

FATTORI DI CORREZIONE		Abitazione Cat. A/4 (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	3,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per i vincoli ed on. Giur. non elim.	
4	per oneri regolar. Urbanistica	2,86%
5	per oneri regolar. Catastale	0,86%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere/manufatti da realizzare/rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	
SOMMA DELLE DETRAZIONI $\Sigma(\alpha)$		9,72%

Note esplicative:

Relativamente ai fattori correttivi n.4 e n.5 si è pervenuti ai corrispondenti valori espressi in percentuale attraverso i seguenti conteggi (vedasi anche quanto meglio precisato nella risposta ai quesiti nn. 11/b e 11/e):

- Per il fattore n.4: $\text{€ } 2.000/\text{Slc} \times \text{Pmu} = 2,86\%$;
- Per il fattore n.5: $\text{€ } 600/\text{Slc} \times \text{Pmu} = 0,86\%$;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

$$(Va) = \text{Pmu} \times \text{Slc} \times (1 - \Sigma \alpha);$$

$(Va) = \text{€ } 1.000/\text{mq} \times \text{mq } 70 \times (1 - 9,72\%) = \text{€ } 63.196 =$ che si arrotonda ad $\text{€ } 63.000 =$ (diconsi euro Sessantatremila).

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie³:
 - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
 - fino a 25 mq: 0.30
 - oltre 25 mq: 0.10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc) fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0.10
- per le superfici eccedenti: 0.02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

³Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
ABITAZIONE CAT. A/4 via Dell'Uva,34 - Foggia	PIANO TERRA	K. E Sogg.	25,40	1,00	25,40
		Cam. 1	12,02	1,00	12,02
		Cam. 2	14,37	1,00	14,37
		W.C.	2,65	1,00	2,65
		Incasso sogg.	0,85	0,50	0,43
		muri est. / interni	14,71	1,00	14,71
		Tot. Mq (1)	55,29		
		Tot. Mq (2)	70,00		
	TOTALE SLC ABITAZIONE				

NOTE:

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superf. esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superf. scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per sup. eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superf. Dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

❖ QUESITO N. 5: *"alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."*

Nella fattispecie in esame l'unità immobiliare staggita non rientra nella casistica dei beni comuni indivisi.

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Si formerà un LOTTO UNICO di vendita denominato LOTTO A, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 del seguente immobile:

Abitazione di categoria catastale A/4 sita nel Comune di Foggia in via Dell'Uva n.34, piano T, censita al NCEU al Foglio 96, particella 2003 sub 13.

Ubicazione: Via Dell'Uva n.34, Foggia - piano terra;

Consistenza: l'immobile consta di n. 2,5 vani catastali per una superficie commerciale lorda di mq 70;

Confini: l'immobile confina a est con via Dell'Uva e nelle restanti direzioni cardinali con altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 96, p.lla 2003 sub 13, cat. A/4;

Valore a base d'asta del cespite: € 63.000= (Euro Sessantatremila).

PREZZO a BASE D'ASTA: € 63.000= (Diconsi Euro Sessantatremila).

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile alla data del sopralluogo è risultato occupato da terze persone, le quali hanno dichiarato di occupare l'abitazione senza regolare contratto di locazione, pur corrispondendo un canone mensile al debitore esecutato. Di preciso all'interno dell'immobile veniva riscontrata la presenza delle seguenti persone:

- [REDACTED], nato a [REDACTED];
- [REDACTED], nata a [REDACTED];
- [REDACTED], [REDACTED].

Per ulteriori informazioni si rimanda a quanto meglio precisato nella relazione di primo accesso a firma del custode giudiziario, avv. Luigi FARANO.

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di Assegn. della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esist.di diritti reali (usufrutto,uso, abitazione, servitù...)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	--
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	SI
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI
10	Difformità catastali	SI

Nota punto 7): Al fine di fornire tutte le informazioni richieste nei quesiti, si comunica quanto segue.

L'immobile non è inserito in un contesto condominiale ed è privo di amministratore esterno. Trattandosi di un'abitazione di tipo indipendente non vi sono spese fisse di gestione, né rate condominiali non pagate. Dalle informazioni acquisite non risultano cause in corso e/o domande giudiziali.

Nota punto 8): L'immobile è ubicato all'interno del perimetro che delimita la zona del centro storico di Foggia.

Nota punto 9): Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

Nota punto 10): Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE del 14/06/2018 - Registro Particolare 1678 Registro Generale 13138, Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 21685/13229 del 12/06/2018. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
- ISCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 708 Registro Generale 6064, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4204/4322 del 11/03/2022. IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
- TRASCRIZIONE del 07/03/2025 - Registro Particolare 4047 Registro Generale 5095, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 57 del 24/01/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

Il terraneo è stato edificato con inizio lavori antecedente al 01/09/1967, senza che siano stati rinvenuti titoli abilitativi.

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'APE allegato all'atto di acquisto dell'immobile è risultato scaduto (certificato APE valido 10 anni, emesso in data 31/01/2014), pertanto si è reso necessario provvedere alla redazione di una nuova certificazione a firma dello scrivente C.T. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica F, con Prestazione Energetica Globale di 286,47 kWh/mq anno. Attestato APE della Regione Puglia prodotto con codice ID.: 7102425000699608.

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (vedi allegato n.5).

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di

fatto, tranne che per la tramezzatura realizzata successivamente alla data dell'accatastamento, con la quale sono state ricavate due piccole camere nel vano retrostante il soggiorno. Sebbene si tratti di variazioni di natura non sostanziale, al fine di realizzare l'esatta corrispondenza tra quanto risultante agli atti del catasto con la situazione reale riscontrata sul posto, si ritiene comunque opportuno aggiornare la planimetria catastale, al costo stimato di € 600, comprensivo di spese ed oneri accessori.

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'abitazione staggita è stata edificata con inizio lavori antecedente al 01/09/1967.

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

In merito a tale quesito si riferisce quanto segue:

PREMESSA

Non avendo ricevuto riscontri da parte del competente Ufficio Tecnico di Foggia (S.U.E.), deve tacitamente ritenersi confermata l'assenza di pratiche edilizie riferibili al bene in oggetto.

Ciò premesso, con riferimento alla conformità ed al rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione c'è da considerare che la U.I. staggita è stata edificata prima del 01/09/1967, ovvero in un'epoca in cui il regime normativo -

antecedente la legge Bucalossi del 1977 - non subordinava l'esercizio del diritto edificatorio al preventivo rilascio di titoli abilitativi. Per quanto riguarda invece le opere di modesta natura ed entità realizzate successivamente all'impianto, senza che siano stati rinvenuti titoli autorizzativi, si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo quesito.

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

In relazione all'abitazione si rilevano alcune discordanze di modesta entità e di natura non sostanziale emerse dal confronto tra la situazione reale rilevata sul posto con quanto invece risulta dalla planimetria in atti del catasto, la quale in mancanza di altro tipo di documentazione grafica rappresenta l'unico elemento di paragone possibile. Le differenze riscontrate si riferiscono unicamente alle modifiche interne apportate alle tramezzature, la cui realizzazione (data l'assenza di risposta da parte dell'U.T.C. di Foggia) deve presumersi sia avvenuta senza disporre dei prescritti titoli abilitativi.

Conclusioni:

Per quanto sopra si ritiene che le difformità di natura non sostanziale riscontrate possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo preventivato per l'allestimento ed il deposito della pratica

edilizia di sanatoria viene stimato in complessivi € 2.000, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

❖ QUESITO N. 11/f): *"per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo ..."*

La proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

❖ QUESITO N. 12: *"alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ..."*

Nel merito si riscontra quanto segue:

Trattandosi di immobile realizzato nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO UNICO (A) - (VALORE A BASE D'ASTA: € 63.000)

Piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

- **Appartamento di cat. catastale A/4** sito in abitato di Foggia alla via Dell'Uva n.34, piano T.

Ubicazione: via Dell'Uva n.34 - p. terra.

Consistenza: l'immobile consta di n. 2,5 vani per una superficie commerciale lorda di mq 70.

Confini: l'immobile confina a est con via Dell'Uva e nelle restanti direzioni cardinali con altre unità immobiliari appartenenti ad altre ditte.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 96, p.lla 2003 sub 13, cat. A/4.

Proprietario attuale: [REDACTED] nato a Foggia [REDACTED], C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

Titolo di provenienza: compravendita a rogito del Notaio Pascucci Fabrizio del 12 giugno 2018, Repertorio 21684/13228, con atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di FOGGIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 giugno 2018 ai NN.13137/9899.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato da terze persone, le quali hanno dichiarato di abitare nell'immobile senza regolare contratto di locazione, pur corrispondendo un canone mensile al debitore esecutato.

Regolarità edilizio-urbanistica: L'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01/09/1967 e la ricerca di eventuali titoli abilitativi non ha prodotto risultati. Per la sanatoria delle opere interne realizzate senza aver richiesto i prescritti titoli abilitativi occorrerà predisporre una pratica SCIA, il cui costo complessivo è stato preventivato in € 2.000=

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale non è esattamente conforme allo stato di fatto attuale. Per la sanatoria catastale è stato preventivato un costo comprensivo di oneri accessori pari ad € 600=.

abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

Certificazione energetica: L'immobile è risultato provvisto di precedente certificazione APE scaduta in data 31/01/2024. Si è reso pertanto necessario provvedere alla redazione ex-novo del nuovo APE a firma dello scrivente C.T., da cui è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica F, con Prestazione Energetica Globale di 286,47 kWh/mq anno.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 63.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite⁴:

1. TRASCRIZIONE del 21/05/2015 - Registro Particolare 6907 Registro Generale 8918, Pubblico ufficiale LA MONACA EMMA Repertorio 67974/19721 del 21/04/2015. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
2. TRASCRIZIONE del 14/06/2018 - Registro Particolare 9899 Registro Generale 13137, Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 21684/13228 del 12/06/2018. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
3. ISCRIZIONE del 14/06/2018 - Registro Particolare 1678 Registro Generale 13138, Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio 21685/13229 del 12/06/2018. IPOTECA VOLONTARIA

⁴ Per la consultazione completa dei dati si rimanda alla stampa delle ispezioni ipotecarie contenute nell'Allegato n.5.

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4. ISCRIZIONE del 11/03/2022 - Registro Particolare 708 Registro Generale 6064, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4204/4322 del 11/03/2022. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.
5. TRASCRIZIONE del 07/03/2025 - Registro Particolare 4047 Registro Generale 5095, Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 57 del 24/01/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO A	U.I.	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL CESPITE	VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA
	1	APPARTAMENTO CAT. A/4 VIA DELL'UVA N.34, P.T., FOGGIA.	€ 63.000	€ 63.000

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.:

Geom. Antonio Graziano