TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

SIENA NPL 2018 SRL
Avv. di Biase Antonio

contro

[redacted]

N. 270/2024 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa CORVINO CARMEN ANNA LIDIA

Custode Giudiziario Avv. Dimartino Tommaso

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, giugno 2026

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.*mail*: b.pertosa@gmail.com *pec:* biagiociro.pertosa@archiworldpec.it

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0e69d01d6b0ac

TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N. 270/2024 Reg. G. Es.** promossa da:

SIENA NPL 2018 SRL con domicilio presso Avv. di Biase Antonio, con studio in Foggia alla Via Giacomo Matteotti, 4.

contro

[redacted] nato a Apricena (FG) il [redacted]

[redacted]

e [redacted] nata a Poggio Imperiale (FG) il [redacted]

[redacted]

Custode Giudiziario: Avv. Dimartino Tommaso
PEC: tommaso.dimartino@pec.giuffe.it

G. E. CORVINO CARMEN ANNA LIDIA

-----oo0oo-----

PREMESSE

Il sottoscritto arch. Biagio Ciro PERTOSA, residente in San Paolo di Civitate in Via Vittorio Emanuele n. 38, iscritto all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe. Lo stesso ha prestato giuramento in data 21/01/2026, ed il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale, il G.E. ha poi concesso una proroga di 45 giorni per il deposito della relazione poiché in sede di sopralluogo si riscontrava la presenza di vari manufatti, non presenti sulle planimetrie catastali delle particelle pignorate.

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

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G4 Serial#: b9296901a6b0ac

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente 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 nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

1) - *quinquies* alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]

libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

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

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

4) alla stima dei beni in base al 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 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

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b098f8914d6b0c

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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 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[4], gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0996f04c6b0e

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 anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio 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

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0a9f801c8b0e

rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

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

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto 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 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 a 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;

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b098881e6b0ac

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 dei 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;

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo (All. A – Verbale di sopralluogo) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,

il sottoscritto redigeva la presente relazione.

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si è svolto regolarmente in data 07/03/2026 con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbale di sopralluogo)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

proprietà per quote ideali pari a 1/2 ciascuno dei signori, [redacted] nato a Apricena (FG) il [redacted]

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G4 Serial#: b938f3f91a6b0ac

[redacted] nata a Poggio Imperiale (FG) il [redacted] degli immobili siti nel Comune di Poggio Imperiale (FG) e precisamente appartamento al piano terra ad uso abitazione con accesso dalla Via Roma n. 47, con retrostante giardino di pertinenza esclusiva.

In catasto Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale al **foglio 12, p.lla 971** categoria A/4, classe 2, vani 3,5 sup. cat. totale 127 mq.;

In catasto Terreni del Comune di Poggio Imperiale al **foglio 12, p.lla 190** uliveto di 2 classe, Ha 0.03.52.

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative degli immobili nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1 *bis*

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili pignorati** nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 08/07/2024 ai nn. 6529/5538.

Provenienze:

- a Di Summa Maria Michela e Melchionda Antonio, la quota pari a 1/2 ciascuno della proprietà, in regime di comunione legale dei beni, degli immobili siti in Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 181 (oggi Fg. 12 part.lla 971), e Foglio 12 Particella 190 è pervenuta per atto di **compravendita del 30/03/2005** Numero di rep. 4951/2195 Notaio PASCUCCI FABRIZIO Sede ORTA NOVA (FG) trascritto il 01/04/2005 nn. 2744/1998 da potere di [redacted] a Poggio Imperiale (FG) Codice fiscale [redacted]

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0989f914c8bac

(All. E – Atto di compravendita)

- a [redacted] la proprietà, in regime di separazione di beni, degli immobili oggetto di procedura è pervenuta per atto di compravendita del 03/12/1988 Numero di rep. 7820/3716 Notaio ECCELLENTE FABRIZIO trascritto ii 23/12/1988 nn. 10413/32966 da potere di [redacted] nata a Poggio Imperiale ii [redacted] nata a Poggio Imperiale ii [redacted] nata a Foggia [redacted].

Risposta al quesito n. 1 *ter*

Dalla verifica dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Risposta al quesito n. 1 *quinquies*

[redacted] nato a Apricena (FG) il [redacted] ha contratto matrimonio il 14/08/1986 con [redacted] nata a Poggio Imperiale (FG) il [redacted], sull'estratto dell'atto di matrimonio sono riportate le seguenti ANNOTAZIONI: Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Lucera in data 27/06/2012 n. 409/2012 R.G., è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (All. B – Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Appartamento al piano terra ad uso abitazione, con accesso da Via Roma n. 47, composto di tre vani ed accessori, con retrostante giardino esteso per mq. 352 di pertinenza esclusiva, confinante con detta Via Roma, con Via A. Lombardi e con p.lla 970, salvo altri.

L'appartamento è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale al **foglio 12, p.lla 971** (ex p.lla 181) categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, sup. catastale 127 mq. Rendita Euro 207,87 – Via Roma n. 47 Piano T;

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0a8f8014e8b0e

Il giardino pertinenziale è riportato in Catasto Terreni del Comune di Poggio Imperiale al **foglio 12, p.lla 190** uliveto di 2 classe, Ha 0.03.52 – R.D. Euro 1,91 – R.A. Euro 0,82.

Intestati: [redacted] nato a Apricena (FG) il [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted];

[redacted] nata a Poggio Imperiale (FG) il [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted].

(All. C. – Visure catastali storiche; All. D. – Planimetrie catastali)

Risposta al quesito *n. 2 bis*

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione gli stralci di mappa catastale del Comune di Poggio Imperiale; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale delle **p.lle 971 e 190 del foglio 12**, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

L'abitazione **(F. 12 p.lla 971)** al piano terra con retrostante giardino di pertinenza esclusiva, trova accesso da Via Roma n. 47, la zona è ben servita da attività commerciali, supermercati, trasporti pubblici, scuole e a poca distanza dal centro del paese.

Il fabbricato costruito agli inizi degli anni '50, presenta un unico piano fuori terra, la struttura portante è costituita da muratura di tufi, solai in latero-cemento e copertura piana. Il fabbricato fa parte di una cortina edilizia continua, pertanto

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b038f8914c8b9a

presenta solo due affacci uno su Via Roma e l'altro sul giardino retrostante; le facciate sono intonacate e pitturate.

Le finiture esterne si presentano in scadente stato di conservazione e manutenzione.

All'immobile si accede da Via Roma n. 47 attraversando un piccolo giardino recintato posto a quota di 0,85 mt. circa rispetto al piano del marciapiede, da esso si accede alla cucina che risulta comunicante con il soggiorno e dall'altra parte troviamo una camera da letto e un disimpegno che porta ad un'altra camera ed al bagno.

Dal soggiorno è possibile accedere al giardino posteriore anch'esso recintato e con cancello carrabile in ferro prospiciente su Via A. Lombardi.

Le finiture interne dell'abitazione sono realizzate con pavimentazione in gres, pareti intonacate a civile e pitturate; i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, dotati di persiane.
Il bagno è dotato di tutti gli accessori e del box-doccia.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-fognante, di riscaldamento alimentato da caldaia a gas, con i relativi elementi radianti. La cucina e la cameretta sono dotati di climatizzatori a split ed in cucina è presente anche un camino.
L'abitazione ha una superficie lorda di 107 mq. circa oltre a mq. 40 circa di giardino anteriore e mq. 352 catastali di giardino posteriore, con un'altezza utile interna di 3,10 mt.; presenta una doppia esposizione e tutti i vani risultano areati ed illuminati direttamente da finestre o porte-finestre.

Lo stato di manutenzione e conservazione è mediocre, con presenza di umidità sulle pareti, distacco di intonaci e macchie di muffa.

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0988f801c6b0e

(All. H – Rilievo Fotografico; All. I – Rilievo Planimetrico)

Il giardino posteriore **(F. 12 p.lla 190)** di mq. 352 catastali ricade nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. - Zona territoriale omogenea B di completamento; con le seguenti specifiche tecniche amministrative:

Zona territoriale omogenea B di completamento

Indice di fabbricabilità fondiario: 7,5 mc/mq

Altezza max: mt 11

Numero max di piani: 3

Distacco minimo dagli edifici: mt 6

Distacco minimo dai confini: mt 3

Distacco minimo dall'asse stradale: in linea con gli edifici esistenti

Tipo edilizio medio: Case isolate o continue

Costruzioni accessorie: Vietate

Strumenti di attuazione: Studio Particolareggiato

(All. M – Certificato di destinazione urbanistica)

Nel giardino posteriore a ridosso delle confinanti p.lle 860 e 816 sono stati realizzati vari manufatti abusivi di cui tre vani in muratura ed alcune tettoie in ferro.

(All. H – Rilievo Fotografico)

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b098f8f1c6b0e

genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a €.350,00/mq per l'abitazione** e di **€.150,00/mq per il terreno** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

Abitazione sub. 14

Piano	Destinazione	Sup. lorde	Coeff.	Sup. ragguagliata
T	Abitazione	mq. 106,85	100%	mq. 106.85
	Giardino anteriore	mq. 39,70	10%	mq. 3,97
Totale superficie ragguagliata				mq. 110,82

Coefficienti di omogeneizzazione pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Parchi, giardini, corti e simili:

– al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

– al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

mq. 110,82 arrotondati a mq. 111,00.

Valore di mercato dell'abitazione =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 111,00 x 350,00 €./mq.= **€. 38.850,00**

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0988f01e6b0c

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 38.850,00 x 10% = €. 3.885,00

per regolarizzazione edilizia €. 2.500,00

per regolarizzazione catastale €. 700,00

per verifica impianti €. 500,00

sommano €. 7.585,00

Prezzo base=

Valore di mercato dell'abitazione - adeguamenti e correzioni

€. 38.850,00 - €. 7.585,00 = €. 31.265,00 arrotondati a **€. 31.200,00**

(Euro trentunomiladuecento/00)

Valore di mercato del terreno =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 352,00 x 150,00 €./mq.= **€. 52.800,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 52.800,00 x 10% = €. 5.280,00

per regolarizzazione edilizia €. 2.600,00

sommano €. 7.880,00

Prezzo base=

Valore di mercato del terreno - adeguamenti e correzioni

€. 52.800,00 - €. 7.880,00 = €. 44.920,00 arrotondati a **€. 44.900,00**

(Euro quarantaquattromilanovecento/00)

Valore di mercato dell'abitazione: €. 31.200,00

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G4 Serial#: b029f8914c6b0ac

Valore di mercato del terreno: **€. 44.900,00**

sommano **€. 76.100,00** (Euro settantaseimilacento/00)

Risposta al quesito n. 6

Si individua un unico lotto da porre in vendita composto da un'abitazione ed un terreno di pertinenza.

LOTTO UNICO

Appartamento posto al piano terra ad uso abitazione con accesso da Via Roma n. 47, composto da tre vani ed accessori, con retrostante giardino esteso di mq. 352 di pertinenza esclusiva con accesso da Via A. Lombardi.

Ubicazione: Comune di Poggio Imperiale (FG), Via Roma n. 47 e Via A. Lombardi.

Consistenza: L'abitazione ha una consistenza catastale di 3,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 107 circa, oltre una superficie di mq. 40 circa di giardino anteriore e mq. 352 catastali di giardino retrostante.

Confini: In un unico corpo confina con Via Roma e con Via A. Lombardi, con p.lla 970, salvo altri.

Dati catastali: Riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale (FG):

- abitazione al foglio 12 particella 971, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita euro 207,87 - Via Roma n. 47, piano T;
- terreno al foglio 12 particella 190, Qualità ULIVETO, Classe 2 Superficie Ha 00.03.52, R.D. €. 1,91 R.A. €. 0,82.

Intestati [redacted] nato a Apricena (FG) il [redacted] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

[redacted] nata a Poggio Imperiale (FG) il [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [redacted]

Prezzo base: €. 76.100,00 (Euro settantaseimilacento/00)

Risposta al quesito n. 7

Gli immobili della presente procedura risultano nella disponibilità dell'esecutata, come propria abitazione.

Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente. Nessuno

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria iscritta ai nn. 2745/409 del 01/04/2005 nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/03/2005 Numero di repertorio 4952/2196 Notaio PASCUCCI FABRIZIO Sede ORTA NOVA (FG), a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA Sede PADOVA Codice fiscale 02691680280, contro [redacted] Nata il [redacted] a Poggio Imperiale (FG) c.f. [redacted]

Nato il [redacted] a Apricena (FG) c.f. [redacted]

Capitale € 85.000,00 Totale € 170.000,00 Durata 20 anni.

Grava su Poggio imperiale Foglio 12 Particella 181 (oggi p.lla 971), Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 190.

Ipoteca della riscossione iscritta ai nn. 2046/176 del 16/03/2016 nascente da RUOLO. AVVISO DI ACCERTAMENTO del 15/03/2016 Numero di repertorio 1570/4316 emesso da EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA c.f. 11210661002, contro [redacted] Nato ii [redacted] a Apricena (FG) c.f [redacted]

Capitale € 155.201,68 Totale € 310.403,36

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [redacted]

Grava su Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 971, Poggio imperiale Foglio 12 Particella 190.

Verbale di Pignoramento immobili del 24/06/2024 Numero di repertorio 3639 trascritto ai nn. 6529/5538 del 08/07/2024 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Sede FOGGIA a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. Sede ROMA c.f. 14535321005, contro [redacted] Nata il [redacted] a Poggio Imperiale (FG) c.f. [redacted] Nato il [redacted] a Apricena (FG) c[redacted]

Grava su Poggio imperiale Foglio 12 Particella 971, Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 190.

Risposta al quesito n. 10

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale risulta:

- che l'abitazione (**p.lla 971)** è stata autorizzata con Licenza di costruzione del 08/04/1954 e licenza di abitabilità del 07/04/1955. (All. M. – Documentazione tecnica amministrativa)

Dal confronto della planimetria di progetto con i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo si evidenziano difformità nella distribuzione degli spazi interni, consistenti nell'ampliamento della cucina eliminando il vano d'ingresso, nella demolizione del ripostiglio, nell'ampliato del bagno con modifica del prospetto posteriore.

L'abuso è sanabile mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per la quale si stima un importo complessivo di circa €. 2.500,00 per spese tecniche ed oneri concessori.

L'abitazione risulta difforme alla planimetria catastale per una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre, risultano per lo stesso immobile due planimetrie con un vano riportato su entrambe le planimetrie.

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b038f8f1c68ac

Per l'aggiornamento degli atti catastali relativi alla diversa distribuzione interna dell'abitazione si stima un importo di circa €. 700,00.

- che sul terreno (**p.lla 190**), sono presenti tre costruzioni in muratura, di cui una adibita a bagno, ed alcune tettoie in ferro. La superficie coperta delle strutture in muratura ricadenti sulla p.lla 190 è di circa mq. 36,60 con altezze che variano da H=2,06 a H= 3,00.

Per la realizzazione di queste strutture non è stata richiesta al Comune la prevista autorizzazione pertanto risultano abusive. Considerata la precarietà delle strutture si stima un costo di circa €. 70/mq. per la loro rimozione e lo smaltimento, comprensivi degli oneri per la presentazione della pratica edilizia per demolizione.
Costo demolizione 37,00 mq. x €. 70,00/mq= €. 2.590,00 che si arrotondano a €. 2.600,00 comprensivi anche dello smaltimento delle strutture leggere in metallo.

Risposta al quesito n. 11

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che l'immobile sia privo di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica APE.
Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

Gli immobili oggetto di consulenza non rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Tipologia	Abitazione di tipo economico con terreno di pertinenza edificabile.
Descrizione sommaria	Appartamento al piano terra ad uso abitazione,

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b039f3d14e8b9c

	composto di tre vani ed accessori, con retrostante terreno esteso per mq. 352 di pertinenza esclusiva.
Comune di ubicazione	Comune di Poggio Imperiale (FG).
Indirizzo	Via Roma n. 47, Via A. Lombardi.
Confini	In un unico corpo confina con Via Roma e con Via A. Lombardi, con p.lla 970, salvo altri.
Estensione	L'abitazione ha una consistenza catastale di 3,5 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 107 circa, oltre una superficie di mq. 40 circa di giardino anteriore e mq. 352 catastali di terreno retrostante.
Dati catastali	Riportati nel Catasto del Comune di Poggio Imperiale (FG): abitazione al foglio 12 particella 971, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, rendita euro 207,87 - Via Roma n. 47, piano T; terreno al foglio 12 particella 190, Qualità ULIVETO, Classe 2 Superficie Ha 00.03.52, R.D. €. 1,91 R.A. €. 0,82. Intestati: [redacted] nato a Apricena (FG) il [redacted] proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted] nata a Poggio Imperiale (FG) il [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
Attuali proprietari	[redacted] nato a Apricena (FG) il [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] [redacted] nata a Poggio Imperiale (FG) il [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [redacted]

	[redacted]
Titolo di provenienza	L'immobile è pervenuto con atto di compravendita del 30/03/2005 Numero di rep. 4951/2195 Notaio PASCUCCI Fabrizio Sede Orta Nova (FG) trascritto il 01/04/2005 nn. 2744/1998.
Stato di comproprietà	[redacted] nato a Apricena (FG) il [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] nata a Poggio Imperiale (FG) il [redacted] proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
Iscrizioni e trascrizioni	**Ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 2745/409 del 01/04/2005 Notaio Pascucci Fabrizio Sede Orta Nova (FG), a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA SPA, contro [redacted] Nata il [redacted] a Poggio Imperiale (FG) [redacted] Nato il [redacted] a Apricena (FG). Grava su Poggio imperiale Foglio 12 Particella 181 (oggi p.lla 971), Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 190. **Ipoteca della riscossione** iscritta ai nn. 2046/176 del 16/03/2016 a favore di EQUITALIA SUD S.P.A. Sede ROMA, contro [redacted] Nato ii [redacted] a Apricena (FG) Grava su Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 971, Poggio imperiale Foglio 12 Particella 190. **Verbale di Pignoramento immobili** del 24/06/2024 Numero di repertorio 3639 trascritto ai nn. 6529/5538 del 08/07/2024 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro [redacted] Nata il [redacted] a Poggio Imperiale (FG) [redacted]

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b0989f8f04d8ac

	Nato il [redacted] a Apricena (FG) Grava su Poggio imperiale Foglio 12 Particella 971, Poggio Imperiale Foglio 12 Particella 190.
Stato di occupazione	Gli immobili della presente procedura risultano nella disponibilità dell'esecutata, come propria abitazione.
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile non conforme al progetto autorizzato. Licenza di costruzione del 08/04/1954.
Conformità catastale	Planimetria catastale non conforme allo stato di fatto.
Abitabilità	Il Comune di Poggio Imperiale ha rilasciato la licenza di abitabilità in data 07/04/1955.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 76.100,00 (Euro settantaseimilacento/00) per la quota di 1/1.

Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 23 pagine e n. 12 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbali di sopralluogo;
- Allegato B: Estratto dell'atto di matrimonio;
- Allegato C: Visure catastali storiche;
- Allegato D: Planimetrie catastali;
- Allegato E: Atto di compravendita;
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n.28 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato L: Quotazioni immobiliari;

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: b038804a6b0ac

- Allegato M: Documentazione tecnica amministrativa;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica;

Con osservanza.

Foggia, giugno 2026

Il C.T.U.

Arch. Biagio Ciro Pertosa

Studio Tecnico Arch. Biagio Ciro Pertosa - 71121 Foggia (FG) Via Ruggero Grieco n.26
0881.1785802 - 333.3108933 e.*mail*: b.pertosa@gmail.com *pec:* biagiociro.pertosa@archiworldpec.it

Firmato Da: BIAGIO CIRO PERTOSA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: [illegible]