Geom. Davide d'Elia
Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia
Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es. n. 365/2023

Giudice

Dott.ssa Maria Michela Amalia Valente

CREDITORE PROCEDENTE

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 08/01/2026

Il C.T.U.

Geom. Davide d'Elia

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

Geom. Davide d'Elia
Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia
Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott.ssa Maria Michela Amalia Valente

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa [redacted]

N. 365/2023 R.G.Es.

****

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Davide D'Elia, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 2222, con studio in Foggia, via Montegrappa n. 67, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura esecutiva immobiliare n. 365/2023 R.G.E., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese, emessa in data 26/03/2025 dal Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione III Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. In data 15/05/2025 lo scrivente ha prestato il giuramento di rito previsto dall'art. 193 c.p.c., di cui il G.E. ha preso atto, ricevendo l'incarico di rispondere ai quesiti formulati nel provvedimento di nomina, ed in particolare:

"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo, 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 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;

1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile*;

1quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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

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

2bis) 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 l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

4bis) 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

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

commerciale vendibile;

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

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

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

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

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 quantificarne i costi occorrenti;

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

c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad esso sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

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

*****

All'esito dell'esame della documentazione agli atti di causa, nonché a seguito dell'acquisizione delle visure catastali, delle mappe di impianto e delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, lo scrivente, d'intesa con il Dott. Giuseppe Senerchia, Custode Giudiziario del compendio oggetto di stima, ha programmato un primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, al fine di dare avvio alle operazioni peritali. In data 24/06/2025, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario, si è recato presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito nel Comune di Orta Nova (FG), alla via Raffaello n. 11, come risultante dagli atti di causa; tuttavia, non è stato possibile accedere ai locali, in quanto l'unità immobiliare risultava occupata e non accessibile, come da verbale di mancato accesso redatto dal Custode Giudiziario e acquisito al fascicolo della procedura. Successivamente, in data 18/11/2025, è stato effettuato un ulteriore tentativo di accesso, congiuntamente al Custode Giudiziario e con l'assistenza dei Carabinieri della locale Stazione di Orta Nova, anch'esso senza esito positivo, come da verbale redatto in pari data e trasmesso al G.E. per gli adempimenti di competenza. A seguito dei successivi provvedimenti assunti dal Giudice dell'Esecuzione, in data 27/11/2025, unitamente al Custode Giudiziario, lo scrivente ha finalmente avuto accesso

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

all'immobile oggetto di pignoramento. In tale occasione ha proceduto all'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici, documentando lo stato dei luoghi e acquisendo ogni elemento utile ai fini della presente relazione estimativa. Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova per verificare la regolarità urbanistica e acquisire la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva;
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Orta Nova per acquisire la documentazione inerente alla residenza e allo stato di famiglia.

Terminate le operazioni preliminari, lo scrivente ha redatto la presente relazione in conformità agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare – EVS 2025 e, per quanto attiene alla forma e al contenuto del rapporto di stima, alle linee guida applicative di cui all'EVGN 3 – Valuation Reports e ABI 2025, adottando le best practices professionali riconosciute.

RELAZIONE PERITALE

Quesito n. 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;

In risposta al quesito, si attesta che la documentazione richiesta dall'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta agli atti ed è completa per tutti gli aspetti richiesti.

Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

All'esito delle verifiche effettuate tramite ispezioni ipotecarie e visure catastali storiche e della

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

relazione notarile depositata nel fascicolo, si ricostruisce la sequenza delle vicende traslative e catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento, così come segue:

Trasferimenti di proprietà

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, è pervenuto l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG), Foglio 23, Particella 2409, Subalterno 9, in forza di atto pubblico notarile di compravendita rogato dal Notaio Fabrizio Pascucci, con studio in Orta Nova (FG), in data 30 luglio 2008, repertorio n. 10494/5620, registrato a Foggia il 31 luglio 2008 al n. 3404, e volturato con nota presentata con Modello Unico n. 12615.1/2008, in atti dal 01 agosto 2008 presso l'Ufficio Provinciale [redacted] visura storica e atti notarili allegati.

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:

Foglio 23 – Particella 2409 – Subalterno 9 – Categoria A/4

Data	Identificativo	Evento / Annotazione	Dati principali
30/06/1987	Foglio 23, Part. 211, Sub. 3	Impianto meccanografico	Via Raffaello n. 11 – P1 – A/4 – 2,5 vani – Rendita L. 570
01/01/1992	Foglio 23, Part. 211, Sub. 3	Variazione quadro tariffario	Rendita L. 362.500
01/01/1994	Foglio 23, Part. 211, Sub. 3	Variazione quadro tariffario	Rendita L. 300.000
07/03/2006	Foglio 23, Part. 2409, Sub. 9	Modifica identificativo – Allineamento mappe (pratica FG0051204 – n. 11213.9/2006)	A/4 – 2,5 vani – Rendita € 154,94
28/08/2013	Foglio 23, Part. 2409, Sub. 9	Inserimento dati di superficie	Sup. catastale 53 m² – escluse aree scoperte 52 m²

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

Geom. Davide d'Elia
Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia
Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

Data	Identificativo	Evento / Annotazione	Dati principali
10/06/2014	Foglio 23, Part. 2409, Sub. 9	Codifica piano incoerente (pratica FG0121126 – n. 26066.1/2014)	Piano 1 – A/4 – Sup. 53 m² – Rendita € 154,94
30/07/2008	–	Voltura per compravendita – Notaio Pascucci (rep. 10494/5620)	[redacted]
13/06/2025	–	Stato attuale da visura storica	Foglio 23, Part. 2409, Sub. 9 – Sup. 53 m² – Rendita € 154,94 [redacted] (1/1 p.p.)

Quesito n.1 ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli che 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*;

Dalla verifica effettuata risulta piena corrispondenza tra i dati catastali riportati negli atti di pignoramento/note di trascrizione e quelli attuali.

Quesito n.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;

Per quanto accertato, non risultano ulteriori procedure esecutive pendenti, oltre a quelle indicate nella presente al quesito n°9.

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

Il certificato contestuale di residenza e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Orta Nova (FG)

[redacted]

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

[redacted]

annotazioni riportate nei registri dello stato civile del medesimo Comune risulta che in data 0[redacted]

Quesito n. 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;

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è di seguito descritto con riferimento alla sua tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

Foglio 23 – Particella 2409 – Subalterno 9 – Categoria A/4 – abitazioni di tipo popolare:

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Orta Nova, con accesso diretto dalla pubblica via. L'accesso all'abitazione avviene da via Raffaello n. 11, mediante ingresso condominiale e vano scala comune che consente il raggiungimento del piano primo, ove è ubicata l'unità immobiliare. L'abitazione si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo, ed è composta da due vani principali e accessori, per una consistenza catastale pari a 2,5 vani, come risultante dalla documentazione catastale vigente. Dalla planimetria si rileva, inoltre, la presenza di una porzione di terrazzo, che costituisce pertinenza dell'unità. La u.i.u. confina con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato e con la pubblica via, salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati risultano così identificate:

Foglio 23, Particella 2409, Subalterno 9, Via Raffaello n. 11, Piano 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 53 m² (di cui escluse aree scoperte 52 m²), Rendita € 154,94.

Intestazione:

[redacted]

la quota di 1/1 di piena proprietà.

Quesito n. 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;

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

È stata effettuata la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali Sogei e le ortofoto satellitari. L'elaborato grafico allegato alla presente (v.si Allegato 1) riporta la sovrapposizione che consente l'esatta individuazione dei fabbricati oggetto di pignoramento.

Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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;

Foglio 23 – Particella 2409 – Subalterno 9 – unità immobiliare ad uso di civile abitazione

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo di un fabbricato urbano. L'accesso all'immobile avviene da via Raffaello n. 11, mediante portone di ingresso in alluminio, oltre il quale si sviluppa una scala comune che conduce al pianerottolo del piano primo. Giunti sul pianerottolo, sul lato sinistro è ubicata la porta di ingresso dell'unità immobiliare oggetto di stima, mentre sul lato destro è presente la porta di accesso all'unità immobiliare di altra proprietà. L'immobile presenta una configurazione planimetrica pressoché regolare, assimilabile a forma rettangolare, ed è composto da n. 3 vani principali, di cui uno ad uso ingresso/disimpegno, dal quale risultano direttamente accessibili gli altri ambienti, oltre a un servizio igienico e a una porta che consente l'accesso al terrazzo.

Distribuzione interna degli ambienti

Dalla porta di ingresso si accede al vano di ingresso/disimpegno, che costituisce uno dei tre vani principali e svolge funzione distributiva dell'abitazione. Dal suddetto vano risultano direttamente accessibili tutti gli altri ambienti. In particolare:

- sul lato destro del disimpegno è ubicata la camera da letto;
- sul lato sinistro è collocata la cucina;
- dal locale cucina si accede al servizio igienico, configurato come vano accessorio interno all'unità immobiliare.

La distribuzione interna risulta semplice e funzionale, coerente con la planimetria catastale depositata e con quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

Stato dei luoghi

Dalle evidenze emerse durante il sopralluogo (v.si documentazione fotografica), l'unità immobiliare

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

si presenta in stato manutentivo scadente. Sono presenti diffuse tracce di umidità, alonature e fenomeni di distacco dell'intonaco, in particolare lungo le pareti perimetrali e in prossimità dei soffitti. Le pavimentazioni risultano datate, così come le finiture interne e gli infissi, che mostrano un livello di conservazione non ottimale e la necessità di interventi manutentivi.

Accesso al terrazzo

In sede di sopralluogo è stato rilevato che, in prossimità del servizio igienico, è presente una porta che consente l'accesso a un pianerottolo comune, condiviso con altra proprietà. Dal suddetto pianerottolo, mediante scala comune, è possibile accedere al terrazzo di copertura del fabbricato. Il terrazzo risulta materialmente suddiviso in due porzioni:

- la porzione posta sul lato sinistro, cui si accede dalla scala, risulta utilizzata di fatto dall'unità immobiliare oggetto di stima;
- la porzione posta sul lato destro è riferibile ad altra proprietà, alla quale si accede tramite porta distinta.

Dalla documentazione catastale in atti non risulta rappresentata graficamente la sagoma del terrazzo; tuttavia, nella planimetria è presente un simbolo identificativo che ne indica la presenza. Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (ex U.T.E.) e in base all'accertamento d'epoca eseguito dall'Ufficio Tecnico Erariale, è emerso che nella consistenza della unità immobiliare risulta inglobata anche la porzione di terrazzo. Pertanto, a parere dello scrivente, l'accesso e l'utilizzo della suddetta porzione di terrazzo sono da intendersi quali stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, riferibile all'unità immobiliare oggetto di stima, fatti salvi eventuali riscontri documentali o accertamenti contrari non pervenuti in fase peritale.

Determinazione delle superfici (D.P.R. 138/1998)

Come da rilievi effettuati in loco, le superfici commerciali (D.P.R. 138/98) risultano le seguenti:

Vani diretti:

- P1 (vani principali) = 51,66 m² × 100 % = 51,66 m²;

Pertinenze:

Balconi = 2,86 m² → 30% (fino a 25,00 m²) → 0,85 m²;

Terrazzo = 44,79 m² di cui:

- fino e 25,00 mq. al 30 % = 25,00 x 0,30 = 7,5 m²
- oltre i 25,00 m² al 10% = 1,98 m²

Superficie commerciale ragguagliata:

51,66 m² + 0,85 m² + 7,5 m² + 1,98 m² = 61,99 m².

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

Pertanto, la superficie commerciale complessiva, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, risulta pari a 62,00 m².

Nota: la superficie catastale è calcolata dall'Agenzia delle Entrate su planimetria di dichiarazione di parte, mentre la presente superficie commerciale è determinata a seguito di rilievo diretto, secondo i criteri del D.P.R. 138/1998.

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

4.1 – Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il Valore di Mercato (Market Value), definito come l'ammontare stimato al quale l'immobile dovrebbe essere trasferito, alla data della valutazione, tra un acquirente e un venditore consapevoli, in una libera contrattazione, dopo un'adeguata commercializzazione. Tale valore è stato ricercato mediante l'applicazione del procedimento sintetico-comparativo, fondato sull'analisi di dati reali e riferimenti tecnici unitari desunti da fonti certificate di mercato, in conformità agli Standard Europei di Valutazione Immobiliare – EVS 2025 e alle European Valuation Guidance Notes (in particolare EVGN 3, Rapporto di Valutazione, quale modello di trasparenza e completezza applicabile anche in ambito giudiziario). Il metodo comparativo si basa sul reperimento di atti di compravendita aventi ad oggetto beni analoghi a quello oggetto di stima, avvenuti in epoca prossima alla data di riferimento e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche all'u.i.u. oggetto di stima. Gli atti notarili e fonti di mercato certificati, sono stati normalizzati e corretti mediante coefficienti di omogeneizzazione, ai fini della riconciliazione del valore più rappresentativo dell'immobile oggetto di stima. Nel procedimento sintetico-comparativo, il parametro tecnico unitario assunto a riferimento è stato, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie commerciale, calcolata secondo le regole di ragguaglio del D.P.R. 138/1998 e delle Linee Guida ABI 2024. Le caratteristiche tecniche considerate ai fini della comparazione sono state distinte tra:

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità edilizia, dimensioni, ubicazione dell'unità nel contesto edilizio;

estrinseche: localizzazione territoriale, accessibilità, servizi presenti, qualità ambientale e contesto urbanistico-sociale.

4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato orientate al reperimento di atti dispositivi riferiti ad immobili analoghi per tipologia, stato, destinazione e localizzazione, secondo i criteri di trasparenza e documentazione, applicabili anche in ambito giudiziario per garantire la tracciabilità delle fonti.

I dati sono stati acquisiti mediante consultazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia, banche dati immobiliari certificate, agenzie immobiliari locali e professionisti operanti sul territorio.

I dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre 2025 per il Comune di Orta Nova, **zona B1,** riportano i seguenti intervalli di quotazione:

Abitazioni di tipo civile: €/mq 600,00 – 900,00 (valore min – max);

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, si è proceduto nel verificare la coerenza dei valori OMI attraverso l'analisi di atti di compravendita selezionati su base storica, riferiti all'ultimo triennio, riguardanti immobili aventi caratteristiche comparabili, ubicati nella stessa zona di riferimento.

Per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento alla superficie commerciale determinata secondo il D.P.R. 138/1998. (v.si quesito 4bis).

4.3 - Calcolo e valutazioni

In considerazione della limitata disponibilità di atti di compravendita nell'ultimo triennio per immobili analoghi, nella zona oggetto della presente, si è proceduto all'utilizzo di comparabili opportunamente aggiornati mediante coefficienti di rivalutazione ISTAT per il costo di costruzione di un fabbricato residenziale. I valori sono stati inoltre corretti mediante coefficienti di superficie (ks) e qualitativi (kc), in coerenza con le linee guida ABI 2024, per tenere conto delle differenze dimensionali e tipologiche rispetto al bene oggetto di stima. In particolare:

Abitazioni:

1) Compravendita del 20/03/2025, pubblico ufficiale Buono Enrico, sede Monte Sant'Angelo (FG), repertorio n. 170, abitazione di mq. 112,00, via Regina Margherita n. 45, piano 1, € 50.000,00, di cui €/mq 446,43;

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

2) Compravendita del 15/01/2024, pubblico ufficiale Calice Elena, sede Orta Nova (FG), repertorio n. 16627, abitazione di mq. 71,00, via San Martino n. 22-24, piano terra, € 48.000,00, di cui €/mq 676,06;

3) Compravendita del 12/02/2024, pubblico ufficiale Pugliese Tiziana, sede Cerignola (FG), repertorio n. 217, abitazione di mq. 88,00, via Carità n. 31, piano 1, € 45.000,00, di cui €/mq 511,36;

Adeguamento ISTAT (costo di costruzione fabbricato residenziale) per le abitazioni

Compravendita 1 del 20/03/2025 (via Regina Margherita n. 45, abitazione di mq. 112,00)

- Valore originario: €/mq 446,43;
- Coefficiente ISTAT: 1,0026;
- **Rivalutazione: 447,77 €/mq**
- Coefficiente di superficie ks (oggetto/comparabile) = 1,03:1,00;
- **Valore corretto: 447,77 x 1,03 = 461,20 €/mq.**

Compravendita 2 del 15/01/2024 (via San Martino n. 22-24, Abitazione di 71,00 mq)

- Valore originario: €/mq 676,06;
- Coefficiente ISTAT: 1,0202;
- **Rivalutazione: 689,58 €/mq**
- Coefficiente di superficie ks (oggetto/comparabile) = 1,03:1,03;
- **Valore corretto: 689,58 x 1,00 = 689,58 €/mq.**

Compravendita 3 del 12/02/2024 (via Carità n. 31, Abitazione di 88,00 mq)

- Valore originario: €/mq 511,36
- Coefficiente ISTAT: 1,0211
- **Rivalutazione: 522,10 €/mq**
- Coefficiente di superficie ks (oggetto/comparabile) = 1,03:1,00
- **Valore corretto: 522,10 x 1,03 = 537,76 €/mq**

La media aritmetica dei valori rivalutati e corretti è risultata pari a:

Abitazioni: Media M.C.A. = (461,20+537,76+689,58) /3 = €/mq 562,85;

La determinazione dei valori è stata effettuata secondo il Comparative Method, a garanzia di trasparenza e controllabilità in sede giudiziaria. I coefficienti di superficie ks sono stati desunti dalla curva di omogeneizzazione dimensionale adottata (schema kc–sup.), che prevede:

– ks = 1,10 per superfici fino a 60 m²;

– ks = 1,03 per superfici oltre 60 e fino a 74,5 m²;

– ks = 1,00 per superfici oltre 74,5 e fino a 120 m²;

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

– ks = 0,95 per superfici oltre 120 e fino a 150 m²;

– ks = 0,90 per superfici superiori a 150 m².

Di conseguenza, per l'immobile oggetto di stima (62,00 m²) è stato assunto ks = 1,03, mentre per i comparabili sono stati assunti ks = 1,00 per i comparabili 1 e 3 e ks = 1,03 per il comparabile 2.

4.4.1 – Valore unitario

Per la determinazione del valore unitario finale sono stati considerati i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre 2025 per il Comune di Orta Nova (zona B1), che riportano un intervallo di valori compresi tra €/mq 600,00 (valore minimo) e €/mq 900,00 (valore massimo) per le abitazioni. La media aritmetica dell'intervallo risulta pari a €/mq 750,00 per le abitazioni. I dati OMI sono stati utilizzati esclusivamente come verifica esterna di coerenza dei valori determinati attraverso il procedimento comparativo (M.C.A), in conformità agli standard europei di valutazione immobiliare – EVS 2025 e alla Guidance Note EVGN 3. Il procedimento MCA ha prodotto valori unitari corretti e normalizzati compresi tra €/mq 461,20 ed €/mq 689,58, con una media pari a €/mq 562,85, valori che, pur risultando mediamente inferiori alle quotazioni OMI (€/mq 600,00 – 900,00), sono coerenti con le caratteristiche specifiche dell'immobile e con le evidenze del micro-mercato locale. I valori OMI sono stati pertanto utilizzati esclusivamente come riferimento generale di validazione e non come base diretta di stima.

Pertanto, il valore unitario riconciliato viene fissato in: **€/mq 562,85 per le abitazioni.**

Applicando tale valore alla superficie commerciale determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, pari a 62,00 m², si ottiene:

Lotto Unico - Abitazione - Superficie commerciale = mq 62,00.

V = €/mq 562,85 × 62,00 mq = **€ 34.896,70.**

A seguito della determinazione del valore di mercato e delle verifiche pregresse, vengono applicati i correttivi richiesti dal quesito, in coerenza con la prassi estimativa e con le Linee Guida ABI 2024.

Lotto unico *Foglio 23 – Particella 2409 – Subalterno 9*

- Valore di mercato stimato: **€ 34.896,70**
- Detrazione 5 % per assenza garanzie vizi: € 1.744,84
- Certificazione impianti: € 500,00
- **Totale detrazioni: € 2.244,85**
- **Valore di mercato corretto: € 32.651,86**
- **Valore finale: € 32.650,00 (trentaduemilaseicentocinquanta/00)**

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

Geom. Davide d'Elia
Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia
Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

Nota metodologica (sintesi normativa)

Il procedimento di stima è stato condotto con il Metodo Comparativo, basato su atti di compravendita effettivi e corretti con coefficienti di omogeneizzazione (tempo, superficie, caratteristiche qualitative). Sono state garantite trasparenza, tracciabilità e documentazione delle fonti, con verifica di coerenza esterna mediante i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

La consistenza dell'unità è stata determinata sulla base della superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/1998 e delle LGVI 2024. Si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di stima presenta uno stato manutentivo inferiore rispetto a quello medio dei comparabili analizzati. Tale differenza è stata considerata in sede di riconciliazione del valore unitario, posizionando il bene in una fascia prudenziale del mercato (€/mq 562,85 a fronte di un range MCA di €/mq 461,20 – 689,58 e di quotazioni OMI pari a €/mq 600,00–900,00).

Per evitare duplicazioni, non si è pertanto proceduto ad ulteriori specifiche detrazioni per lo stato d'uso, mentre sono state applicate separatamente le correzioni richieste dal quesito (assenza garanzia per vizi, costi di certificazione impiantistica).

Quesito n. 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;

In riferimento a quanto richiesto nel Quesito n. 4 bis, e conformemente alle indicazioni contenute nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale vendibile dell'unità abitativa in oggetto, mediante applicazione dei coefficienti di ragguaglio in accordo a quanto previsto dal D.P.R. 138/1998 Allegato C. Il calcolo è stato effettuato secondo il seguente schema riepilogativo:

Lotto Unico	Altezza Hm (mt)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm. ragguagliata
Abitazione				
Piano Primo	3,40	51,66 mq.	100%	51,66 mq.
Balconi		2.86 mq.	30%	0,85 mq.
Terrazzo	(44,79 mq)	Fino a 25 mq	30%	7,50 mq.
Terrazzo	(19,79 mq)	oltre i 25 mq	10%	1,98 mq.
Totale 61,99 mq. ed in c.t. 62,00 mq.				

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

La differenza con la superficie catastale deriva da diversa metodologia di calcolo: la catastale è determinata su planimetria di dichiarazione di parte, mentre la presente è frutto di rilievo diretto, secondo D.P.R. 138/1998.

Quesito n. 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;

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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

Lotto unico

Ubicazione:

Comune di Orta Nova – via Raffaello n°11 – Piano 1 e 2 (Terrazzo);

Confini:

Confina con la pubblica via e con altre unità immobiliari della medesima particella, salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 23, Particella 2409, Subalterno 9, Via Raffaello n. 11, Piano 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 53 m² (di cui escluse aree scoperte 52 m²), Rendita € 154,94.

[redacted]

a quota p ena propr et .

Valore commerciale:

Abitazione: € 32.650,00 (trentaduemilaseicentocinquanta/00)

N.B. Le superfici catastali e i vani sono riportati a fini documentali come da visure, ma la valutazione è stata effettuata esclusivamente sulla base delle superfici commerciali determinate in fase di sopralluogo ed ai sensi del D.P.R. 138/98.

Quesito n. 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

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

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;

L'immobile risulta occupato da terzi estranei alla procedura esecutiva, come da relazione depositata dal Custode Giudiziario nel fascicolo di causa. Dalle verifiche effettuate, l'occupazione deve ritenersi senza titolo opponibile alla procedura. Non risulta, inoltre, alcun canone di locazione in corso o contratto idoneo alla verifica di congruità rispetto ai valori di mercato.

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

Nulla è emerso per quanto possibile accertare durante le operazioni peritali

Quesito n. 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;

A seguito di visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte nei vent'anni antecedenti la redazione della presente relazione:

Trascrizione del 01/08/2008, Registro Particolare n. 12015 e Registro Generale n. 19342;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494/5620 del 30/07/2008;

Atto tra vivi – compravendita.

Iscrizione del 01/08/2008, Registro Particolare n. 3095 e Registro Generale n. 19343;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10495/5621 del 30/07/2008;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizione del 10/06/2010, Registro Particolare n. 6953 e Registro Generale n. 12565;

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Repertorio n. 1556 dell'11/05/2010;

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione del 30/10/2023, Registro Particolare n. 19901 e Registro Generale n. 25144;

Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – U.N.E.P., Repertorio n. 4259 del 05/10/2023;

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

Trascrizione del 25/03/2024, Registro Particolare n. 5918 e Registro Generale n. 7220;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494 del 30/07/2008;

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

Trascrizione del 25/03/2024, Registro Particolare n. 5919 e Registro Generale n. 7221;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494 del 30/07/2008;

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

Trascrizione del 25/03/2024, Registro Particolare n. 5821 e Registro Generale n. 7222;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494 del 30/07/2008;

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

Trascrizione del 25/03/2024, Registro Particolare n. 5822 e Registro Generale n. 7223;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494 del 30/07/2008;

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

Quesito n. 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;

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente in data 20/06/2025 (Prot. n. 9831), il Settore V – Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Orta Nova ha comunicato, con nota prot. n. 12313 del 31/07/2025, che non è stato al momento possibile reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di stima, in quanto i fascicoli risultano temporaneamente non accessibili per la collocazione provvisoria dell'archivio comunale presso il Palazzo Gesuitico. L'Ufficio ha precisato che sono in corso ulteriori approfondimenti finalizzati alla ricerca dei documenti mancanti e che verrà fornito riscontro definitivo non appena completate le operazioni di verifica. Alla data di redazione della presente relazione, non è stato pertanto possibile acquisire la documentazione edilizia e l'eventuale certificato di agibilità dell'immobile in oggetto. In base agli elementi visivi rilevati in sede di sopralluogo e alla documentazione catastale esaminata, l'immobile appare verosimilmente conforme per sagoma, volumetria e destinazione d'uso rispetto allo stato di fatto; tuttavia, in assenza di riscontro documentale dagli archivi comunali, non è possibile attestare con certezza la piena regolarità urbanistica ed edilizia.

Quesito n. 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,

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

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 quantificarne i costi occorrenti;

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

c)accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad esso sovraordinati e dai regolamenti locali.

Per l'immobile adibito ad uso di civile abitazione lo scrivente abilitato ha predisposto l'A.P.E. allegato alla presente, classificandolo in Classe Energetica categoria "G".

a) l'immobile oggetto della presente risulta regolarmente accatastato.

b) non sono emerse difformità catastali, mentre per le difformità urbanistiche vedasi punto c.

c) A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente in data 20/06/2025 (Prot. n. 9831), il Settore V – Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Orta Nova ha comunicato, con nota prot. n. 12313 del 31/07/2025, che non è stato al momento possibile reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di stima, in quanto i fascicoli risultano temporaneamente non accessibili per la collocazione provvisoria dell'archivio comunale presso il Palazzo Gesuitico. L'Ufficio ha precisato che sono in corso ulteriori approfondimenti finalizzati alla ricerca dei documenti mancanti e che verrà fornito riscontro definitivo non appena completate le operazioni di verifica. Alla data di redazione della presente relazione, non è stato pertanto possibile acquisire la documentazione edilizia e l'eventuale certificato di agibilità dell'immobile in oggetto. In base agli elementi visivi rilevati in sede di sopralluogo e alla documentazione catastale esaminata, l'immobile appare verosimilmente conforme per sagoma, volumetria e destinazione d'uso rispetto allo stato di fatto; tuttavia, in assenza di riscontro documentale dagli archivi comunali, non è possibile attestare con certezza la piena regolarità urbanistica ed edilizia.

d) v.si punto b.

e) v.si punto b.

f) la problematica non riguarda il bene in oggetto.

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 trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

Geom. Davide d'Elia
Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia
Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

a) Tipologia dei beni

Lotto unico

Proprietà 1/1 di unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq 62,00.

b) Descrizione sommaria

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è di seguito descritto con riferimento alla sua tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

Foglio 23 – Particella 2409 – Subalterno 9 – Categoria A/4 – abitazioni di tipo popolare:

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato urbano sito nel Comune di Orta Nova, con accesso diretto dalla pubblica via. L'accesso all'abitazione avviene da via Raffaello n. 11, mediante ingresso condominiale e vano scala comune che consente il raggiungimento del piano primo, ove è ubicata l'unità immobiliare. L'abitazione si sviluppa su un unico livello, posto al piano primo, ed è composta da due vani principali e accessori, per una consistenza catastale pari a 2,5 vani, come risultante dalla documentazione catastale vigente. Dalla planimetria si rileva, inoltre, la presenza di una porzione di terrazzo, che costituisce pertinenza dell'unità. La u.i.u. confina con altre unità immobiliari dello stesso fabbricato e con la pubblica via, salvo altri.

c) Comune di ubicazione e indirizzo

• Comune di Orta Nova;

• Via Raffaello n° 11;

d) Confini e dati catastali

d.1) Confini

L'unità confina con la pubblica via e con altre unità immobiliari della medesima particella salvo altri.

d.2) Dati catastali e intestazione

Nel Catasto Fabbricati risultano così identificate:

Foglio 23, Particella 2409, Subalterno 9, Via Raffaello n. 11, Piano 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale 53 m² (di cui escluse aree scoperte 52 m²), Rendita € 154,94.

[redacted]

la quota di 1/1 di piena proprietà.

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

e) Proprietà e titolo di provenienza

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, è pervenuto l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG), Foglio 23, Particella 2409, Subalterno 9, in forza di atto pubblico notarile di compravendita rogato dal Notaio Fabrizio Pascucci, con studio in Orta Nova (FG), in data 30 luglio 2008, repertorio n. 10494/5620, registrato a Foggia il 31 luglio 2008 al n. 3404, e volturato con nota presentata con Modello Unico n. 12615.1/2008, in atti dal 01 agosto 2008 presso l'Ufficio Provinciale

[redacted]

visura storica e atti notarili allegati.

f) Eventuale stato di comproprietà

Vedasi punto e) che precede.

g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo

A seguito di visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte nei vent'anni antecedenti la redazione della presente relazione:

Trascrizione del 01/08/2008, Registro Particolare n. 12015 e Registro Generale n. 19342;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494/5620 del 30/07/2008;

Atto tra vivi – compravendita.

Iscrizione del 01/08/2008, Registro Particolare n. 3095 e Registro Generale n. 19343;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10495/5621 del 30/07/2008;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Trascrizione del 10/06/2010, Registro Particolare n. 6953 e Registro Generale n. 12565;

Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario, Repertorio n. 1556 dell'11/05/2010;

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione del 30/10/2023, Registro Particolare n. 19901 e Registro Generale n. 25144;

Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia – U.N.E.P., Repertorio n. 4259 del 05/10/2023;

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione del 25/03/2024, Registro Particolare n. 5918 e Registro Generale n. 7220;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494 del 30/07/2008;

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

Trascrizione del 25/03/2024, Registro Particolare n. 5919 e Registro Generale n. 7221;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494 del 30/07/2008;

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

Trascrizione del 25/03/2024, Registro Particolare n. 5821 e Registro Generale n. 7222;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494 del 30/07/2008;

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

Trascrizione del 25/03/2024, Registro Particolare n. 5822 e Registro Generale n. 7223;

Pubblico ufficiale Notaio PASCUCCI FABRIZIO, Repertorio n. 10494 del 30/07/2008;

Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità.

h) Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi estranei alla procedura esecutiva, come da relazione depositata dal Custode Giudiziario nel fascicolo di causa. Dalle verifiche effettuate, l'occupazione deve ritenersi senza titolo opponibile alla procedura. Non risulta, inoltre, alcun canone di locazione in corso o contratto idoneo alla verifica di congruità rispetto ai valori di mercato.

i) Regolarità edilizio-urbanistiche

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dallo scrivente in data 20/06/2025 (Prot. n. 9831), il Settore V – Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Orta Nova ha comunicato, con nota prot. n. 12313 del 31/07/2025, che non è stato al momento possibile reperire la documentazione edilizia relativa all'immobile oggetto di stima, in quanto i fascicoli risultano temporaneamente non accessibili per la collocazione provvisoria dell'archivio comunale presso il Palazzo Gesuitico. L'Ufficio ha precisato che sono in corso ulteriori approfondimenti finalizzati alla ricerca dei documenti mancanti e che verrà fornito riscontro definitivo non appena completate le operazioni di verifica. Alla data di redazione della presente relazione, non è stato pertanto possibile acquisire la documentazione edilizia e l'eventuale certificato di agibilità dell'immobile in oggetto. In base agli elementi visivi rilevati in sede di sopralluogo e alla documentazione catastale esaminata, l'immobile appare verosimilmente conforme per sagoma, volumetria e destinazione d'uso rispetto allo stato di fatto; tuttavia, in assenza di riscontro documentale dagli archivi comunali, non è possibile attestare con certezza la piena regolarità urbanistica ed edilizia.

l) Conformità catastale

nessuna difformità da segnalare.

m) L'abitabilità e l'agibilità

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05

v.si punto precedente i.

n) Valore a base d'asta

Valore finale complessivo del compendio immobiliare:

Lotto 1 – Abitazione - € 32.650,00 (trentaduemilaseicentocinquanta/00).

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia, 08/01/2026.

Il C.T.U.

Geom. Davide d'Elia

ALLEGATI:

-Allegato 1: Elaborati Tecnici n°3 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;

-Allegato 2: Elaborati Fotografici;

-Allegato 3: Documentazione Urbanistica;

-Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia, verbale di sopralluogo;

-Allegato 5: OMI;

-Allegato 6: Attestato APE;

Foggia, 08/01/2026

Il C.T.U.

Geom. Davide d'Elia

Firmato Da: D'ELIA DAVIDE Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 38c4a16bef8b7a05