

*STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA  
ING. LUCIO SURGO*

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Sezione Espropriazioni Immobiliari**

*G.Es.I.: Dott.ssa Stefania RIGNANESE*

**Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.105/2021**

promossa da

contro

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

Giudice per l'Esecuzione immobiliare dott.ssa Stefania RIGNANESE.

Esecuzione immobiliare R.G.E. 105/2021 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

-----

**Premessa**

In data 13/12/2021 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia dott.ssa Stefania Rignanese nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, e successivamente poneva al sottoscritto, intervenuto per il giuramento (telematico) di rito, i quesiti ed assegnava 90 giorni (termine di scadenza 02/05/2022 a decorrere dal 01/02/2022) per il deposito telematico dell'elaborato peritale; termine poi prorogato al 15/09/2022 a seguito di regolari istanze accolte.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 03/03/2022 ha ottenuto tramite i servizi on-line dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) estratti di mappa, visure storiche, planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed elenco immobili in riferimento agli immobili oggetto di perizia (All.3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13);



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

- in data 04/03/2022 ha trasmesso una istanza, indirizzata all'Ufficio Tecnico (S.U.E. – S.U.A.P.) del Comune di Foggia, di accesso formale agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, chiedendo di esercitare il diritto di accesso ai documenti amministrativi (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) in relazione agli immobili oggetto di procedura esecutiva (All.21);
- in data 04/03/2022 ha inviato a mezzo PEC ai procuratori legali delle parti creditrici e debitorici, la comunicazione con la quale si fissava per il 18/03/2022 l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare sita in Viale Fortore (All.19);
- in data 18/03/2022 si è recato presso i luoghi stabiliti, ed alla presenza del debitore e del suo procuratore legale, ha potuto ispezionare i luoghi, fotografare e misurare i vari ambienti; in tale data ha redatto opportuno verbale di inizio operazioni peritali firmato, oltre che dal sottoscritto, anche dai presenti (All.20);
- nelle date 05/04/2022, 12/04/2022, 22/04/2022, 26/04/2022, si è recato presso l'UTC di Foggia (sportello SUE- sportello SUAP) per prendere visione degli atti comunali riguardanti gli immobili oggetto di procedura esecutiva, estraendo copia della documentazione tecnico-amministrativa utile ai fini della presente relazione relativa ai soli immobili ricadenti in Viale Fortore;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

- nelle date 17/05/2022, 26/05/2022, si è recato presso l'UTC di Foggia (sportello SUE- sportello SUAP) al fine di poter visionare la documentazione ancora mancante, senza riscontro alcuno;
- in data 26/05/2022, ha trasmesso una istanza di sollecito, indirizzata all'Ufficio Tecnico (S.U.E. – S.U.A.P.) del Comune di Foggia, al fine di reperire la suddetta documentazione (All.22);
- nelle date 06/06/2022, 23/06/2022, si è recato presso l'UTC di Foggia (sportello SUE- sportello SUAP) al fine di poter visionare la documentazione ancora mancante, senza riscontro alcuno; In data 30/06/2022 il Comune ha reperito il n. di pratica (228/78) in relazione all'immobile sito nel Villaggio Artigiani avvisando il sottoscritto che il fascicolo sarebbe stato visionabile solo nella prima settimana di Luglio;
- in data 05/07/2022, si è recato presso l'UTC di Foggia, riscontrando che la pratica (228/78) era carente della documentazione riguardante l'immobile;
- in data 21/07/2022, si è recato presso l'UTC di Foggia, per ritirare attestazione di riscontro all'accesso agli atti (All.23);
- in data 13/09/2022 ha richiesto e ottenuto copia dell'atto di compravendita a rogito dott.ssa Daniela Trinastich, Notaio in Foggia, rep. n.1589, raccolta n.621, del 20/09/2000;
- ha eseguito, durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità degli immobili allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi,



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto estimatore ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

-----  
**Risposta ai quesiti, di cui al Verbale di comparizione dell'esperto:**

**QUESITO N.1**

*Proceda l'esperto 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.*

La Certificazione Notarile, rilasciata in data 17/05/2021 dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, riporta le risultanze dell'avvenuto controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567 comma 2 c.p.c. e la dichiarazione circa l'esito delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In essa è riportata l'attestazione relativa agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Per quanto verificabile, non risulta la necessità di segnalazioni per documenti mancanti o inidonei.

-----  
**QUESITO N.1 bis**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

*Proceda l'esperto 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.*

**BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

**Unità negoziale 1**

[REDACTED] contro [REDACTED]; proprietà 1/1)

a. Immobile (Magazzino) in Foggia, via di San Giuliano sn

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 76 p.lla 410 sub.9, piano T, cat.C/2, cl.4, consistenza mq.363, rendita € 1.481,04;

**Unità negoziali 2-3**

[REDACTED] contro [REDACTED] proprietà 1/2 ciascuno)

a. Immobile (Abitazione di tipo economico) in Foggia, viale Fortore n.95

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 97 p.lla 969 sub.14, piano RT, cat.A/3, cl.4, consistenza vani 6, rendita € 666,23;

b. Immobile (Rimessa) in Foggia, rione Martucci sn

- riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 97 p.lla 991 sub.16, piano S1, cat.C/6, cl.3, superficie mq.18, rendita € 117,13.

**PROVENIENZA DEI BENI**

**Unità negoziale 1**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

L'unità immobiliare in Foggia, alla Via di San Giuliano, distinta al Catasto Urbano al foglio 76 particella 410 sub. 9 natura C2 di mq. 363 al piano T, è pervenuta per l'intera proprietà [REDACTED]

[REDACTED], dal [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà e [REDACTED] per 1/2 di piena proprietà, con l'atto di compravendita del Notaio Daniela Trinastich del 20/9/2000 repertorio n. 1589, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 21/9/2000 al n. 12078.

In seguito è stato effettuato un atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notaio Domenica Borrelli del 04/06/2009 rep. 8499/4479, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 12/06/2009 al n.10067: a favore di [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà e contro [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà.

**Unità negoziali 2-3**

Le unità immobiliari in Foggia:

- al Viale Fortore 95, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 97 particella 969 sub. 14 natura A3 di mq. 137 al piano RT;
- alla Via Pietrantonio Loffredo 3 (Rione Martucci), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 97 particella 991 sub. 16 natura C6 di mq. 23 al piano S1;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

sono pervenute [REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] per 1/2 ciascuno di piena  
proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà, con l'atto di  
compravendita del Notaio Michele Augelli, del 29/01/1992 rep. 15104,  
trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare  
di Foggia il 14/02/1992 al n.3367.

**STORIA CATASTALE**

**Unità negoziale 1**

Dalla **visura storica per l'immobile** (NCEU Comune di Foggia, foglio 76, p.lla 410, sub 9) nel ventennio anteriore al pignoramento si segnala che:

**ATTUALMENTE** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, fg.76, p.lla 410, sub. 9, cat. C/2, classe 4, consistenza 363 mq, superficie catastale 399 mq, Rendita Euro 1.481,04, Via di San Giuliano, Piano T; intestato [REDACTED], proprietà 1/1.

I dati identificativi (dall'impianto meccanografico del 30/06/1987) erano fg.76, p.lla 410, sub. 4; i dati di classamento erano: cat c/2, classe 3, consistenza 724 mq.

Con **FRAZIONAMENTO** del 06/10/1988 l'immobile ha subito la rettifica dei dati catastali in fg.76, p.lla 410, sub. 9; i dati di classamento sono divenuti quelli attuali.

**Unità negoziale 2**

Dalla **visura storica per l'immobile** (NCEU Comune di Foggia, foglio 97, p.lla 969, sub 14) nel ventennio anteriore al pignoramento si segnala che:



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

**ATTUALMENTE** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, fg.97, p.lla 969, sub. 14, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 137 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 122 mq, Rendita Euro 666,23, Viale Fortore n.95, scala B, piano R-T; intestato [REDACTED], proprietà 1/2 e [REDACTED], proprietà 1/2.

I dati identificativi (dalla Costituzione del 25/10/1991) erano già quelli attuali; solo alcuni dati in riferimento all'indirizzo sono stati rettificati nell'attuale indirizzo.

**Unità negoziale 3**

Dalla **visura storica per l'immobile** (NCEU Comune di Foggia, foglio 97, p.lla 991, sub 16) nel ventennio anteriore al pignoramento si segnala che:

**ATTUALMENTE** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, fg.97, p.lla 991, sub. 16, cat. C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 23 mq, Rendita Euro 117,13, Viale Pietrantonio Loffredo n.3, piano S1; intestato [REDACTED], proprietà 1/2 e [REDACTED], proprietà 1/2.

I dati identificativi (dalla Costituzione del 25/10/1991) erano già quelli attuali; solo alcuni dati in riferimento all'indirizzo sono stati rettificati nell'attuale indirizzo.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Nel ventennio in esame, gli immobili sopra descritti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** n.622 del 25/02/2010 a favore di [REDACTED]



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

[REDACTED] e contro: [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]; per Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Domenica Borrelli, in data 24/02/2010 rep.9640/5366.

- **Ipoteca giudiziale** n.2299 del 02/11/2020 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] ([REDACTED]  
[REDACTED]) e contro: [REDACTED]; per Euro 136.000,00 di cui Euro 88.555,91 di capitale, Tribunale di Torre Annunziata del 29/08/2016 rep.2976/2016.
- **Pignoramento Immobiliare** n.8304 del registro generale e n. 6673 del registro particolare del 15/04/2021 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] e contro: [REDACTED]  
[REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia, in data 23/03/2021 rep.1092.

-----  
**QUESITO N.1 ter**

*Proceda l'esperto 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*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

*attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili oggetto di procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

-----

**QUESITO N.1 quater**

*Proceda l'esperto 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 verificabile non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

-----

**QUESITO N.1 quinquies**

*Proceda l'esperto 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.*

Gli immobili, oggetto di procedura, sono intestati:

**(Unità negoziale 1)** in piena proprietà alla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**(Unità negoziali 2-3)** per 1/2 della piena proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] e per  
1/2 della piena proprietà [REDACTED]  
[REDACTED], siti in Foggia in angolo tra viale  
Fortore e via Loffredo (già via Martucci).

Non si produce pertanto alcun estratto dell'atto di matrimonio.

-----  
**QUESITO N.2**

*Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Tutti i beni pignorati sono ubicati nell'ambito urbano del Comune di Foggia; essi sono stati raggruppati in due Lotti, come di seguito individuati:

- Lotto 1 (Unità negoziali 2/3)
- Lotto 2 (Unità negoziale 1).

**LOTTO N.1 (appartamento + box)**

**1. Immobile (appartamento ad uso abitazione)**, posto al piano rialzato di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso boxes/depositi e quattro piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Foggia al Viale Fortore n.95, con accesso diretto da Viale Fortore 95, scala B, distinto dal numero interno 1, ricevente accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

da tre vani ed accessori con annesse due porzioni di giardino di pertinenza esclusiva. Composto da ampio ingresso soggiorno, cucina, corridoio-disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, un ripostiglio e n. 2 balconi che portano quello posto a ovest ad un giardino di pertinenza, mentre quello ad est ad un terrazzino di pertinenza.

**Immobile oggetto di pignoramento – confini**

Confinante (in senso orario) con pianerottolo condominiale (a sud), con Viale Fortore (a ovest), con proprietà di terzi (a nord, a est e parte a sud), salvo altri;

**Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari**

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia, Foglio 97 p.lla 969 sub 14, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: mq.137, superficie catastale escluso aree scoperte: mq.122, Viale Fortore n. 95, Scala B, Piano Rialzato, rendita € 666,23.

- intestato in quota 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] e 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED]

**2. Immobile (box auto)**, posto al piano interrato di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso boxes/depositi e quattro piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Foggia alla Via Pietrantonio Loffredo 3, distinto con il numero interno 32, accessibile a mezzo rampa condominiale posta sulla medesima via. Composto da un unico ambiente.

**Immobile oggetto di pignoramento – confini**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

Confinante (in senso orario) con corsia di manovra condominiale (a sud), con proprietà di terzi (a ovest), con terrapieno (a nord) e proprietà di terzi (a est), salvo altri.

**Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari**

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia, Foglio 97 p.lla 991 sub 16, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale totale: mq.23, Via Pietrantonio Loffredo n. 3, Primo Piano Sottostrada, rendita € 117,13;

- intestato in quota 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] e 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED].

**LOTTO N.2 (magazzino/deposito)**

**1. Immobile (capannone ad uso magazzino/deposito con annesso piazzale pertinenziale)**, sito in Foggia al villaggio artigiani, posto al piano terra della superficie complessiva di circa mq 387 (mq. 363 catastali), con antistante piazzale esterno di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di circa mq. 248, avente accesso da strada privata che parte dalla strada statale Foggia-Manfredonia (il quarto venendo da detta strada privata).

All'interno del capannone è presente una zona soppalcata di circa 247 mq. (di cui mq.16 a ballatoio di collegamento delle sue due parti).

Una volta entrati, si trova a destra un piccolo disimpegno che porta ad un locale wc posto in fondo, nonché in prossimità del disimpegno due vani ad uso ufficio ed una scala metallica di collegamento al piano di calpestio del soppalco.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

A sinistra, invece, si trova un piccolo locale ripostiglio con al suo interno una scala di collegamento al piano di calpestio del soppalco, nonché in seguito una sala per funzioni espositiva, delimitata da pannelli (cartongesso-vetro).

In fondo, invece, si trova un ballatoio che collega i piani di calpestio delle due parti soppalcate sopradescritte.

La superficie di calpestio delle zone soppalcate, accessibile da apposite scale, è utilizzata ad uso deposito.

**Immobile oggetto di pignoramento – confini**

Confinante (in senso orario) con la 1 Trav. di Via Manfredonia (a nord), proprietà di terzi (a est, a sud e a ovest), salvo altri.

N.B.: Sulla proprietà di terzi (a sud) insiste in aderenza un immobile (sul lato sud) originariamente unito all'immobile in questione; il frazionamento dei due immobili è avvenuto il 06/10/1988, così generando il sub 9 (immobile interessato dalla procedura) ed il sub 10 (immobile non interessato dalla procedura).

**Immobile oggetto di pignoramento – dati catastali e intestatari**

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia, Foglio 76 p.lla 410 sub 9 (ex sub. 4), zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 363 superficie catastale totale: mq.399, Via Di San Giuliano Piano Terra, rendita € 1.481,04;

- intestato per l'intera proprietà [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

[REDACTED]

[REDACTED]

-----

**QUESITO N.2 bis**

*Proceda l'esperto 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 SOGEL, 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.*

Gli immobili oggetto di stima sono ben individuati negli elaborati allegati alla presente relazione (inquadramento territoriale), che riportano la loro ubicazione anche su base catastale e su base ortofoto (All.1/2).

I dati sono stati reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia.

-----

**QUESITO N.3**

*Proceda l'esperto 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,*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

*la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazioni di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

I beni oggetto di pignoramento sono qui di seguito descritti.

**LOTTO N.1 (appartamento + box)**

**1. Immobiliare (appartamento ad uso abitazione)**, posto al piano rialzato di un edificio condominiale sito in Foggia al Viale Fortore n.95.

Esso risulta ultimato e dotato di:

- porta d'ingresso blindata;
- infissi in anticorodal;
- inferriate antiintrusione con zanzariere;
- tapparelle in alluminio coibentate;
- rete impiantistica (acqua, fogna, elettricità);
- impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano con caldaia esterna installata nel 2007 e radiatori in ghisa;
- n. 2 condizionatori con split a parete;
- impianto di antifurto;
- la pavimentazione è in parquet negli ambienti adibiti a zona giorno e zona notte, mentre è in ceramica nei due bagni e nella cucina, come anche i rivestimenti degli stessi;
- tramezzature in laterizio;
- intonaci e dipinture di tipo civile ai soffitti (bagno in piastrelle di ceramica);
- carta da parati nel soggiorno, corridoio/disimpegno e camere da letto;



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

- porte interne in legno tamburato o similare;
- altro di rilevanza minore.

La pianta del locale, come rilevato in loco, indica chiaramente la distribuzione e dimensione degli spazi interni.

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie coperta lorda del locale è di circa mq.119;
- la superficie delle parti scoperte (balconi) è di circa mq.23;
- la superficie delle parti scoperte (terrazzo – lato est) è di circa mq.37;
- la superficie delle parti scoperte (giardino – lato ovest) è di circa mq.25;
- l'altezza utile interna è pari a circa m.3,30.

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI. Tutte le opere, edili ed impiantistiche, si presentano in buono stato d'uso e di manutenzione. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008 perché realizzate in epoca anteriore; nessuna pratica è stata rilevata presso l'UTC di Foggia circa le opere eventualmente realizzate in epoca successiva alla data di realizzazione del complesso condominiale di cui l'immobile è facente parte.

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.14) e prodotta la documentazione fotografica (All.17).

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale con il relativo elenco immobili (atti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate) indicano con esattezza sia la posizione della particella 969 del foglio 97 nell'agglomerato urbano che l'ubicazione dell'immobile pignorato all'interno del fabbricato (All.9/12).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

**2. Immobile (box auto)**, posto al piano interrato di un edificio condominiale sito in Foggia alla Via Pietrantonio Loffredo 3, distinto con il numero interno 32, accessibile a mezzo rampa condominiale posta sulla medesima via.

Esso risulta ultimato e dotato di:

- porta costituita da serranda del tipo avvolgibile di larghezza pari a m.2,5 ed altezza m. 2,3;
- impianto elettrico collegato al contatore dell'appartamento;
- pavimentazione in cemento lisciato;
- intonaci e dipinture di tipo civile alle pareti e soffitto.

La pianta del locale, come rilevato in loco, indica chiaramente la distribuzione e dimensione degli spazi interni.

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie coperta lorda del locale è di circa mq.22;
- l'altezza utile interna è pari a circa m.2,70.

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI. Tutte le opere, edili ed impiantistiche, si presentano in buono stato d'uso e di manutenzione. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008 perché realizzate in epoca anteriore; nessuna pratica è stata rilevata presso l'UTC di Foggia circa le opere eventualmente realizzate in epoca successiva alla data di realizzazione del complesso condominiale di cui l'immobile è facente parte.

Per meglio descrivere ed illustrare il locale è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.15) e prodotta la documentazione fotografica (All.17).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale con il relativo elenco immobili (atti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate) indicano con esattezza sia la posizione della particella 991 del foglio 97 nell'agglomerato urbano che l'ubicazione dell'immobile pignorato all'interno del fabbricato (All.10/12).

**LOTTO N.2 (magazzino/deposito)**

**1. Immobile (capannone ad uso deposito/magazzino con annesso piazzale esterno pertinenziale)**, sito in Foggia al villaggio artigiani, ricevente accesso da strada privata (I trav. di Via Manfredonia) che parte dalla strada statale Foggia-Manfredonia.

Il Capannone risulta ultimato e dotato di:

- strutture portanti in cemento armato (fondazioni, pilastri/travi, solaio di copertura);
- soffitto con tegoli intervallati da lucernai (lastre ondulate in policarbonato traslucido);
- pareti murarie esterne con blocchi prefabbricati di cemento armato;
- portone metallico di ingresso (larghezza circa m.5,60; altezza circa m. 4,75) munito di due ante scorrevoli e di porta di adeguate dimensioni per il passaggio pedonale;
- infissi esterni in alluminio dotati di vetro anti rottura e di grata antintrusione;
- pavimentazione in cemento industriale liscio;
- impianti primari (elettricità, acqua e fogna) con relative apparecchiature;
- impianto di condizionamento dotato di split;
- impianto di illuminazione del piazzale (interno ed esterno);



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

- intonaci e dipinture di tipo civile alle pareti per il piccolo wc;
- soppalco con struttura metallica a copertura di ambienti interni funzionali all'attività (in parte chiusi da pannelli di cartongesso intervallati da infissi in anticorodal ed in parte aperti);
- altro di rilevanza minore.

La pianta del capannone (All.16), come rilevato in loco, indica chiaramente la distribuzione e dimensione degli spazi interni.

Dalle misurazioni effettuate risulta che:

- la superficie lorda del capannone a livello del piano terra è di mq.387 mentre quella a livello del sovrastante piano di calpestio degli ambienti posti al di sopra del soppalco è di mq. 247 (compreso quella del ballatoio di mq.16);
- l'area occupata dal piazzale esterno pertinenziale è di mq.248;
- l'altezza utile interna del capannone è di m. 6,80 (misura da pavimento a intradosso della copertura al colmo), mentre quella degli ambienti soppalcati è di m. 2,80 / m. 3,30 al di sotto del soppalco e di m. 1,80 / m. 2,30 al di sopra del soppalco (fino a intradosso trave di copertura).

Le misure sono in accordo con le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI. Tutte le opere, edili ed impiantistiche, si presentano in sufficiente stato d'uso e di manutenzione. Le opere impiantistiche non sono conformi al D.M. 37/2008 perché realizzate in epoca anteriore; nessuna pratica è stata rilevata presso l'UTC di Foggia circa le opere eventualmente realizzate in epoca successiva alla data di realizzazione del capannone in oggetto.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile pignorato è stata redatta la planimetria dello stato dei luoghi (All.16) e prodotta la documentazione fotografica (All.18).

L'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico catastale con il relativo elenco immobili (atti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate) indicano con esattezza sia la posizione della particella 410 del foglio 76 nell'agglomerato urbano che l'ubicazione dell'immobile pignorato (All.11/13).

-----

**QUESITO N.4**

*Proceda l'esperto 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 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.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione si è ritenuto opportuno procedere con il metodo per confronto, prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie locali del settore immobiliare e dalle quotazioni di



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

mercato espresse dal Borsino Immobiliare Nazionale e dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove ubicati gli immobili.

Il criterio di base adottato è consistito nella ricerca di un valore di stima “unitario” a metro quadrato di superficie coperta, da moltiplicare per la superficie globale del singolo immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei suoi ambienti in funzione della loro destinazione, sia coperti che aperti, al fine di pervenire al valore di stima "complessivo" dell'immobile; da ritenersi del tipo sintetico “a corpo” e non “a misura”.

Il sottoscritto, pertanto, esaminati i dati oggettivi desunti dalle indagini esperite e tenuto conto anche delle valutazioni soggettive circa l'obsolescenza dell'immobile, la qualità e le condizioni delle sue opere e finiture, i vincoli e/o le limitazioni su di esso agenti (comprese le eventuali opere non legittime), è pervenuto al seguente valore di stima “unitario” da applicare agli immobili oggetto di esecuzione:

**- 1.200 €/mq (Abitazione – LOTTO 1);**

**- 950 €/mq (Box – LOTTO 1);**

**- 500 €/mq (Capannone ad uso deposito con piazzale esterno – LOTTO 2);**

Si riportano in maniera tabellare le superfici rilevate e la superficie commerciale vendibile degli immobili, ricavata con l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili all'allegato n.2 del manuale della Banca dati dell'OMI:

**LOTTO N.1**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

*Immobile ad uso abitazione (via Fortore n.95 – Foggia)*

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<b><i>Vani principali e accessori diretti</i></b>	119,00	1,00	119,00
<b><i>Pertinenze esclusive di ornamento</i></b> - balconi – terrazzo - giardino	23,00+37,00+ 25,00	0,30 x mq.25 0,10 x mq.60	7,50 6,00
<b><i>Superficie commerciale vendibile</i></b>			<b>132,50</b>

*Immobile ad uso box (via Pietrantonio Loffredo n.3 – Foggia)*

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<b><i>Vani principali e accessori diretti</i></b>	22,00	1,00	22,00
<b><i>Superficie commerciale vendibile</i></b>			<b>22,00</b>

.....

**LOTTO N.2***Immobile ad uso magazzino/deposito (I trav. di via Manfredonia - Foggia)*

	<i>Superficie misurata (mq)</i>	<i>Coefficiente di omogeneizzazione</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
<b><i>Vani principali e accessori diretti</i></b>	387,00	1,00	387,00
<b><i>Superficie zona soppalcata (*)</i></b>	247,00	0,50	123,50
<b><i>Pertinenze esclusive</i></b> - Piazzale pertinenziale esterno	248,00	0,10	24,80
<b><i>Superficie commerciale vendibile</i></b>			<b>535,30</b>

(\*) Per la superficie posta al di sopra del soppalco (ad oggi non legittima) si rinvia a quanto esposto in risposta ai successivi quesiti n.10 e 11b.

.....



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

**VALORE DI STIMA LOTTO N.1 (appartamento + box)****1. Il valore di stima dell'immobile (appartamento) è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>mq. 132,50</i>	<i>€/mq. 1.200,00</i>	<i>€ 159.000,00</i>

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta ai quesiti n.11-11b (€.500; €.2.500) si determina il **valore di stima dell'appartamento in: € 156.000,00.**

**2. Il valore di stima dell'immobile (box auto) è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>mq. 22,00</i>	<i>€/mq. 950,00</i>	<i>€20.900,00</i>

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta al quesito n.11b (€.500) e gli opportuni arrotondamenti si determina il **valore di stima del box-auto in: € 20.000,00.**

**VALORE DI STIMA DEL "LOTTO 1"**

<b>1. Immobile (appartamento)</b>	<b>€ 156.000,00</b>
<b>2. Immobile (box-auto)</b>	<b>€ <u>20.000,00</u></b>
<b><u>VALORE COMPLESSIVO "LOTTO 1"</u></b>	<b>€ <u>176.000,00</u></b>

.....

**VALORE DI STIMA LOTTO N.2 (magazzino/deposito)****1. Il valore di stima dell'immobile (capannone ad uso magazzino/deposito con annesso piazzale pertinenziale esterno) è così determinato:**

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>mq. 535,30</i>	<i>€/mq. 500,00</i>	<i>€ 267.650,00</i>



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

Applicando ad esso le detrazioni, per quanto riportato in risposta al quesito n.11b (€12.500) e gli opportuni arrotondamenti si determina il **valore di stima dell'appartamento in: € 255.000,00.**

**VALORE COMPLESSIVO “LOTTO 2” € 255.000,00**

-----

**QUESITO N.4 bis**

*Proceda l'esperto 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.*

Si rimanda a quanto esposto in risposta al precedente quesito n.4.

-----

**QUESITO N.5**

*Proceda l'esperto 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.*

Gli immobili di cui al LOTTO 1 sono intestati per 1/2 ciascuno della piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

L'immobile di cui al LOTTO 2 è intestato in piena proprietà [REDACTED]

Pertanto si confermano i valori di stima riportati in precedenza.

-----  
**QUESITO N.6**

*Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*

**LOTTO N.1 (appartamento + box)**

1. Immobile (appartamento ad uso abitazione), sito in Foggia al Viale Fortore n.95, scala B, interno 1.

Confinante (in senso orario) con pianerottolo condominiale (a sud), con Viale Fortore (a ovest), con proprietà di terzi (a nord, a est e parte a sud), salvo altri. Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia, Foglio 97 p.lla 969 sub 14, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: mq.137, superficie catastale escluso aree scoperte: mq.122, Viale Fortore n. 95, Scala B, Piano Rialzato, rendita € 666,23.

Intestato in quota 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] e 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED].

2. Immobile (box auto), sito in Foggia alla Via Pietrantonio Loffredo 3, interno 32.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

Confinante (in senso orario) con corsia di manovra condominiale (a sud), con proprietà di terzi (a ovest), con terrapieno (a nord) e proprietà di terzi (a est), salvo altri.

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia, Foglio 97 p.lla 991 sub 16, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale totale: mq.23, Via Pietrantonio Loffredo n. 3, Primo Piano Sottostrada, rendita € 117,13.

Intestato in quota 1/2 [REDACTED]

[REDACTED] e 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED].

**PREZZO BASE “LOTTO N.1”: € 176.000,00**

.....  
**LOTTO N.2 (magazzino/deposito)**

**1. Immobile (capannone ad uso deposito/magazzino con annesso piazzale pertinenziale esterno**, sito in Foggia al Villaggio artigiani, con accesso da strada privata che parte dalla strada statale Foggia-Manfredonia (il quarto venendo da detta strada privata).

Confinante (in senso orario) con la 1 Trav. di Via Manfredonia (a nord), proprietà di terzi (a est, a sud e a ovest), salvo altri.

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia, Foglio 76 p.lla 410 sub 9 (ex sub. 4), zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 363 superficie catastale totale: mq.399, Via Di San Giuliano Piano Terra, rendita € 1.481,04.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

Intestato per l'intera proprietà [REDACTED]

**PREZZO BASE “LOTTO N.2”: € 255.000,00**

-----  
**QUESITO N.7**

*Proceda l'esperto 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.*

In occasione del sopralluogo tutti gli immobili rientranti nel LOTTO 1 sono risultati occupati [REDACTED]. L'esecutato ha consentito l'accesso ai locali ed ha fornito le informazioni utili per la redazione della presente perizia. In particolare ha riferito che le bollette di fornitura di energia elettrica e gas sono ad egli intestate.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

Il Signor [REDACTED] ha consentito anche l'accesso all'immobile di cui al LOTTO 2, dichiarando che la società [REDACTED] di cui è titolare la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] risulta essere in comodato d'uso gratuito presso l'immobile.

Tra le ulteriori informazioni è risultato che la stessa Società risulta essere intestataria del contratto per la fornitura di energia elettrica, mentre il contratto per la fornitura di acqua (AQP) è intestato alla debitrice [REDACTED]  
[REDACTED]

-----  
**QUESITO N.8**

*Proceda l'esperto 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.*

Dalle dichiarazioni rilasciate nel corso del sopralluogo emerge che:

- non vi sono quote condominiali insolute gravanti sui beni in oggetto (dichiarazione rilasciata in riferimento agli immobili di cui al LOTTO 1);
- la quota condominiale ordinaria mensile complessiva in riferimento agli immobili di cui al LOTTO 1 è di €35,00.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

Si richiama comunque l'art. 63 comma 4 delle disp. att. cod. civ. che pone a carico dell'acquirente le spese condominiali insolute riferite all'anno in corso al momento dell'acquisto e anche all'anno precedente (eventuali spese quantificabili successivamente all'aggiudicazione).

-----

**QUESITO N.9**

*Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Dalla documentazione presente agli atti del fascicolo della procedura, risultano le trascrizioni ed iscrizioni riportate in risposta al quesito n.1 bis.

-----

**QUESITO N.10**

*Proceda l'esperto 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.*

Si riportano i titoli abilitativi emessi dal Comune di Foggia, come forniti al sottoscritto dall'UTC, per gli immobili ove ubicati i beni oggetto di pignoramento.

**Lotto n.1**

Gli immobili (Abitazione uso residenziale al piano rialzato ed il Box auto al piano interrato) di cui al Lotto n.1 sono entrambi ubicati all'interno dello



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

stesso complesso residenziale, sito in Foggia al Viale Fortore con androne d'ingresso dal civico n.95 per l'appartamento e alla via Pietrantonio Loffredo n. 3 per il box interrato.

L'intero complesso è stato realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia n.47/1990 del 30/04/1990 (Pratica Edilizia 184E89) rilasciata dal Comune di Foggia alla ditta proprietaria dei suoli edificatori ed anche ditta esecutrice dei lavori [REDACTED], avente ad oggetto “Lavori di costruzione di case in schiera” (All.24);

- Concessione Edilizia n.124/1991 del 11/12/1991 (Pratica Edilizia 144E91) rilasciata dal Comune di Foggia alla ditta [REDACTED], avente ad oggetto “Lavori di variante in corso d'opera e parte di lavori in sanatoria del costruendo fabbricato per civili abitazioni e box interrato e locali in sottotetto” (All.25).

La ditta sopracitata, in via preliminare, aveva prodotto al Comune di Foggia “Atto Unilaterale di impegno e garanzia” in data 23/04/1990, con contestuale autentica di firma del dott. Michele Augelli, notaio nel ruolo del Distretto Notarile di Foggia, repertorio generale n.8069/1156; Atto Unilaterale registrato a Foggia il 27/04/1990 al n.383/2 (All.26).

I lavori, iniziati il 30/04/1990, sono stati ultimati il 16/12/1991, come da certificazione di ultimazione del 09/03/1992 n.67212/5047 di protocollo comunale (All.27).



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

L'ingegnere capo del Comune di Foggia ha rilasciato il "Licenza di abitabilità e d'uso" per l'intero edificio in data 02/07/1992 n.40134/2927; detta licenza richiama tutti gli atti che hanno consentito il suo regolare rilascio (All.28).

Dagli atti visionati si può così concludere:

- il fabbricato, ove insiste l'immobile oggetto di procedura, risulta realizzato tra il 1990 e il 1992 nel rispetto delle norme vigenti dell'epoca;
- gli immobili, oggetto di procedura esecutiva, devono ritenersi autorizzati in conformità alla tipologia edilizia rappresentata negli elaborati grafici dei progetti presentati.

**Lotto n.2**

L'immobile (Capannone ad uso deposito/magazzino con piazzale esterno pertinenziale), sito in Foggia ed ubicato in 1^ Trav. di via Manfredonia, è stato realizzato in forza di:

- Concessione Edilizia n.184/1981 del 28/10/1981 (Pratica Edilizia 228E78) rilasciata dal Comune di Foggia alla ditta proprietaria dei suoli edificatori [REDACTED]

[REDACTED], avente ad oggetto "la costruzione di capannone artigianale Lotti C/3 – C/4 – C/5 e C/6, composti da piano terra, servizi e alloggio custode" (All.29).

Presso il Comune di Foggia non è stato possibile esaminare la documentazione tecnico-amministrativa riguardante la Concessione Edilizia sopra richiamata perché non risultata presente in atti comunali, come certificato dall'UTC in data 21/07/2022 prot. 80849 (All. 23). Nessun'altra documentazione è stata rinvenuta presso l'U.T.C. di Foggia che possa aver riguardato l'immobile pignorato: l'avvenuto frazionamento del 1988; le



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

modifiche distributive interne ad esso; la realizzazione del soppalco al suo interno.

-----  
**QUESITO N.11**

*Proceda l'esperto 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.*

**LOTTO 1**

**1. Immobile (appartamento ad uso abitativo).**

Durante il sopralluogo effettuato non sono stati forniti al sottoscritto Attestati di Prestazione Energetica (eventualmente redatti). Il sottoscritto ha potuto verificare la presenza di un impianto di condizionamento dotato di 2 unità esterne (inverter) e split (2 a parete), e una caldaia alimentata a metano per il riscaldamento invernale e la produzione di acqua calda sanitaria, ma la documentazione fornita non è risultata sufficiente, secondo la legge attualmente in vigore, per redigere l'APE.

Il sottoscritto, per l'immobile in questione, stima i costi per la dotazione del libretto secondo norma e per la successiva redazione di APE in **€.500,00** (importo portato in detrazione al valore dell'immobile).

**2. Immobile (box auto).**



Il presente quesito non trova applicazione per il bene in questione, in quanto destinato ad uso box.

## **LOTTO 2**

Immobile (capannone ad uso magazzino/deposito).

Il presente quesito non trova applicazione per il bene in questione, in quanto destinato ad uso magazzino/deposito.

-----

### **QUESITO N.11 a**

*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.*

Gli immobili di cui ai LOTTI 1-2 risultano regolarmente accatastati.

Per gli aggiornamenti necessari da effettuarsi, in relazione alle difformità riscontrate, si rimanda al successivo quesito n.11b.

-----

### **QUESITO N.11 b**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*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.*

## **LOTTO 1**



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

Dalle indagini catastali per l'immobile ad uso abitazione (F.97 p.lla 969 sub 14 - cat.A3) è emerso che la planimetria catastale in atti non è pienamente conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Dalla visura storica, inoltre, si può riscontrare che è riportata una superficie catastale errata, non conforme alla consistenza rilevata.

Le difformità planimetriche riscontrate consistono nella modifica della distribuzione interna degli ambienti; esse sono desumibili dal confronto delle due planimetrie, allegate alla presente relazione (All.6/14).

Le attività tecniche da porre in essere per la loro regolarizzazione risultano essere:

- Atti tecnico-amministrativi (CILA in sanatoria) presso il Comune di Foggia;
- Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agazia del Territorio di Foggia.

I costi da sostenere per le attività di cui al primo punto (redazione progetto, istanza di CILA in sanatoria, oneri per oblazione e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €.1.500,00.

I costi da sostenere per le attività di cui al secondo punto (redazione e deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) ammontano a circa €.500,00

I costi complessivi da sostenere, pertanto, ammontano a circa € **2.000,00** (importo portato in detrazione al valore dell'immobile).

.....



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

Dalle indagini catastali per l'immobile ad uso box auto (F.97 p.lla 991 sub 16 – cat.C6) è emerso che la planimetria catastale in atti è conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Dalla visura storica si riscontra però una superficie catastale difforme rispetto a quella rilevata; per essa potrà essere effettuato il solo aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Foggia. I costi da sostenere per la redazione e deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc. ammontano a circa **€.500,00** (importo portato in detrazione al valore dell'immobile).

**LOTTO 2**

Dalle indagini catastali per l'immobile (capannone) ad uso deposito con piazzale antistante pertinenziale (F.76 p.lla 410 sub 9 – cat.C2) è emerso che l'ultima planimetria catastale (datata 1988) scaturisce da un frazionamento, con il quale si divideva in due un più ampio immobile, allora identificato “F.76 p.lla 410 sub 4”, e si generava così l'immobile oggetto di pignoramento (F.76 p.lla 410 sub 9 – cat.C2).

Questa planimetria catastale dell'immobile pignorato risulta non conforme con la planimetria dello stato dei luoghi; le difformità sono desumibili dal confronto delle due planimetrie, allegate alla presente relazione (All.8/16).

Nessuna documentazione è stata rinvenuta presso l'U.T.C. di Foggia in riferimento al frazionamento (anno 1988), nonché alle modifiche distributive interne ed alla realizzazione del soppalco con riguardo all'immobile pignorato. Inoltre, nessuna documentazione in sanatoria è stata rinvenuta.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

L'immobile, rispetto alla planimetria catastale in atti, ha subito variazioni per interventi eseguiti in assenza di autorizzazioni in materia urbanistico/edilizia (Comune, Provincia, ecc.).

Le attività tecniche da porre in essere per la loro regolarizzazione, subordinate all'autorizzazione di detti Enti, risultano essere:

- ❖ Atti tecnico-amministrativi da produrre presso l'Ufficio Sismica della Provincia di Foggia per il rilascio della relativa autorizzazione (strutture portanti delle opere inerenti la zona soppalcata);
- ❖ Atti tecnico-amministrativi (Permesso di Costruire o SCIA in sanatoria; Segnalazione Certificata di Agibilità) presso il Comune di Foggia;
- ❖ Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

I costi da sostenere per le attività di cui ai primi due punti (redazione progetti, istanza di PdiC o SCIA in sanatoria, dichiarazione di conformità/rispondenza degli impianti, oneri per oblazione, calcolo del contributo di costruzione, diritti di segreteria, istanza di Segnalazione Certificata di Agibilità, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) si stimano in circa € 12.000,00.

I costi da sostenere per le attività di cui al terzo punto (redazione e deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) si stimano in circa € 500,00.

I costi complessivi da sostenere, pertanto, si stimano in circa **€ 12.500,00** (portati in detrazione al valore di stima dell'immobile indicato in risposta al precedente quesito n.4).

Si fa presente che l'importo stimato deve ritenersi a corpo ed indicativo; quello definitivo, previa istanza di rilascio dei titoli abilitativi ed autorizzativi



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

sopra citati, rinverrà dall'esito finale delle determinazioni degli Enti interessati e quindi potrà essere di importo maggiore o minore rispetto a quello sopra indicato.

Per esperienza maturata negli anni per tipologie di interventi simili, si può ritenere congruo l'importo sopra stimato.

N.B.: Si evidenzia che, qualora il Comune non accogliesse la richiesta, così come formulata, e non rilasciasse il P.diC. o SCIA in sanatoria per le opere indicate nella richiesta oppure lo rilasciasse per una sola parte di esse, potrebbe essere dovuta, secondo disposizione comunale, la demolizione delle opere non sanabili e il ripristino fisico/funzionale dei luoghi (o di parte degli stessi). In tal evenienza, l'acquirente dell'immobile (vendita e acquisto nello stato di fatto e di diritto), verrebbe a dover svolgere gli adempimenti qui di seguito ipotizzati:

- progettazione sicurezza e demolizioni, lavori per demolizioni, oblazione e diritti di segreteria, oneri per smaltimento/conferimento rifiuti in discarica, lavori per ripristini vari, attestazioni varie e di agibilità, accatastamento, onorari professionali oltre iva e cassa, ecc.),

con i conseguenti costi a suo esclusivo carico, oggi non quantificabili.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10, per maggiori informazioni.

-----  
**QUESITO N.11 c**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

*edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*

Gli immobili, di cui ai due lotti Entrambi, risultano costruiti successivamente al 01/09/1967, come rinveniente dai titoli abilitativi sopra richiamati in risposta al quesito n.10.

-----

**QUESITO N.11 d**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*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.*

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10 e n.11b.

-----

**QUESITO N.11 e**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*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*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

*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.*

Come sopra precisato, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate per i due lotti si rendono necessarie le attività tecniche descritte in risposta al quesito n.11b.

Si rimanda a quanto riportato in risposta al quesito n.10, per maggiori informazioni.

-----

**QUESITO N.11 f**

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*f per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

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



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

Gli immobili urbani di cui ai Lotti nn.1-2 non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito. Si rimanda, per approfondimenti, a quanto riportato in risposta ai quesiti precedenti.

-----

### **QUESITO N.12**

*Proceda l'esperto 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.*

Gli immobili non ricadono nelle condizioni di cui al presente quesito.

-----

### **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

#### **LOTTO 1**

**(Immobile ad uso abitazione Cat. A/3 e ad uso Box auto Cat. C/6)**

**(Piena Proprietà)**

**Valore del bene da porre a base d'asta: €. 176.000,00**

**1. Immobile (appartamento ad uso abitazione)**, posto al piano rialzato di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso*



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

*boxes/depositi e quattro piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Foggia al Viale Fortore n.95, con accesso diretto da Viale Fortore 95, scala B, distinto dal numero interno 1, ricevente accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori con annesse due porzioni di giardino di pertinenza esclusiva. Composto da ampio ingresso soggiorno, cucina, corridoio-disimpegno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni, un ripostiglio e n. 2 balconi che portano quello posto a ovest ad un giardino di pertinenza, mentre quello ad est ad un terrazzino di pertinenza.

- Confinante (in senso orario) con pianerottolo condominiale (a sud), con Viale Fortore (a ovest), con proprietà di terzi (a nord, a est e parte a sud), salvo altri;
- Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di foggia, Foglio 97 p.lla 969 sub 14, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: mq.137, superficie catastale escluso aree scoperte: mq.122, Viale Fortore n. 95, Scala B, Piano Rialzato, rendita € 666,23.
- Intestato in quota 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] e 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].
- Atto di provenienza (elenco quesito n.1bis).
- Iscrizioni e trascrizioni (elenco quesito n.1bis).
- Immobile non locato a terzi.
- Regolarità urbanistica/edilizia.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

- A.P.E. da redigere (rif. quesito n.11).
- Difformità catastale ed edilizia (rif. quesito n.11b).
- Abitabilità e/o agibilità.

.....

**2. Immobile (box auto)**, posto al piano interrato di un edificio condominiale (*composto da piano interrato ad uso boxes/depositi e quattro piani fuori terra ad uso abitazioni*) sito in Foggia alla Via Pietrantonio Loffredo 3, distinto con il numero interno 32, accessibile a mezzo rampa condominiale posta sulla medesima via. Composto da un unico ambiente.

- Confinante (in senso orario) con corsia di manovra condominiale (a sud), con proprietà di terzi (a ovest), con terrapieno (a nord) e proprietà di terzi (a est), salvo altri.
- Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia, Foglio 97 p.lla 991 sub 16, zona censuaria 1, cat. C/6, classe 3, consistenza mq 18, superficie catastale totale: mq.23, Via Pietrantonio Loffredo n. 3, Primo Piano Sottostrada, rendita € 117,13;
- Intestato in quota 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED] e 1/2 [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].
- Atto di provenienza (elenco quesito n.1bis).
- Iscrizioni e trascrizioni (elenco quesito n.1bis).
- Immobile non locato a terzi.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

- Regolarità urbanistica/edilizia.
- A.P.E. non richiesto (rif. quesito n.11).
- Difformità catastale (rif. quesito n.11b).
- Abitabilità e/o agibilità.

-----  
**SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

**LOTTO 2**

**(Immobile capannone ad uso magazzino/deposito Cat. C/2)**

**(Piena Proprietà)**

**Valore del bene da porre a base d'asta: € 255.000,00**

**1. Immobile (capannone ad uso magazzino/deposito con annesso piazzale pertinenziale)**, sito in Foggia al villaggio artigiani, posto al piano terra della superficie complessiva di circa mq 387 (mq. 363 catastali), con antistante piazzale esterno di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di circa mq. 248, avente accesso da strada privata che parte dalla strada statale Foggia-Manfredonia (il quarto venendo da detta strada privata). All'interno del capannone è presente una zona soppalcata di circa 247 mq. (di cui mq.16 a ballatoio di collegamento delle sue due parti). Una volta entrati, si trova a destra un piccolo disimpegno che porta ad un locale wc posto in fondo, nonché in prossimità del disimpegno due vani ad uso ufficio ed una scala metallica di collegamento al piano di calpestio del soppalco. A sinistra, invece, si trova un piccolo locale ripostiglio con al suo interno una scala di collegamento al piano di calpestio del soppalco, nonché in seguito una



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

sala per funzioni espositiva, delimitata da pannelli (cartongesso-vetro). In fondo, invece, si trova un ballatoio che collega i piani di calpestio delle due parti soppalcate sopradescritte. La superficie di calpestio delle zone soppalcate, accessibile da apposite scale, è utilizzata ad uso deposito.

- Confinante (in senso orario) con la 1 Trav. di Via Manfredonia (a nord), proprietà di terzi (a est, a sud e a ovest), salvo altri.

N.B.: Sulla proprietà di terzi (a sud) insiste in aderenza un immobile (sul lato sud) originariamente unito all'immobile in questione; il frazionamento dei due immobili è avvenuto il 06/10/1988, così generando il sub 9 (immobile interessato dalla procedura) ed il sub 10 (immobile non interessato dalla procedura).

- Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia, Foglio 76 p.lla 410 sub 9 (ex sub. 4), zona censuaria 1, cat. C/2, classe 4, Consistenza mq. 363 superficie catastale totale: mq.399, Via Di San Giuliano Piano Terra, rendita € 1.481,04;

- Intestato per l'intera proprietà [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

- Atto di provenienza (elenco quesito n.1bis).
- Iscrizioni e trascrizioni (elenco quesito n.1bis).
- Immobile in comodato d'uso gratuito.



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

- Regolarità urbanistica/edilizia parziale (rif. quesiti n.10-11b).
- A.P.E. non richiesto (rif. quesito n.11).
- Difformità catastale/edilizia (rif. quesito n.11b).
- Abitabilità e/o agibilità non presente.

-----

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.47 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

-----

**Allegati:**

All.1 Inquadramento territoriale (Lotto 1)

All.2 Inquadramento territoriale (Lotto 2)

All.3 Visura catastale storica abitazione (Lotto 1)

All.4 Visura catastale storica box-auto (Lotto 1)

All.5 Visura catastale storica capannone (Lotto 2)

All.6 Planimetria catastale abitazione (Lotto 1)

All.7 Planimetria catastale box-auto (Lotto 1)

All.8 Planimetria catastale capannone (Lotto 2)

All.9 Elaborato planimetrico ed elenco immobili NCEU Foggia F.97 p.lla 969 (rif. Lotto 1)

All.10 Elaborato planimetrico ed elenco immobili NCEU Foggia F.97 p.lla 991 (rif. Lotto 1)



**Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare**

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.105/2021

- All.11 Elaborato planimetrico ed elenco immobili NCEU Foggia F.76 p.lla 410 (rif. Lotto 2)
- All.12 Estratto di mappa Foggia F.97 p.lla 969-991 (rif. Lotto 1)
- All.13 Estratto di mappa Foggia F.76 p.lla 410 (rif. Lotto 2)
- All.14 Planimetria stato dei luoghi abitazione (Lotto 1)
- All.15 Planimetria stato dei luoghi box-auto (Lotto 1)
- All.16 Planimetria stato dei luoghi capannone (Lotto 2)
- All.17 Documentazione fotografica abitazione+box-auto (Lotto 1)
- All.18 Documentazione fotografica capannone (Lotto 2)
- All.19 Comunicazioni sopralluogo e operazioni peritali
- All.20 Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali
- All.21 Istanza accesso atti Comune di Foggia SUE-SUAP
- All.22 Sollecito Istanza accesso atti Comune di Foggia SUE-SUAP
- All.23 Attestazione Ufficio Comunale di Foggia
- All.24 Concessione Edilizia n.47/1990 del 30/04/1990 (rif. Lotti 1)
- All.25 Concessione Edilizia n.124/1991 del 11/12/1991 (rif. Lotto 1)
- All.26 Atto Unilaterale di impegno e garanzia del 27/04/1990 (rif. Lotto 1)
- All.27 Certificazione di ultimazione del 09/03/1992 (rif. Lotto 1)
- All.28 Licenza di abitabilità e d'uso del 02/07/1992 (rif. Lotto 1)
- All.29 Concessione Edilizia n.184/1981 del 28/10/1981 (rif. Lotto 2)

Foggia, 14/09/2022

Il C.T.U.

ing. Lucio Surgo

