

Pasquale Tomaiuolo
ingegnere
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
p.e.o.: tomaiuolo_pasquale@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 139/2022 R.G.Es.

Creditore Procedente:

BRISCA SECURITISATION S.R.L.

Debitore:

******* S.R.L.**

Giudice Designato:

Dott.ssa Valentina PATTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 04 luglio 2025



INDICE

○ Premessa	pag. 4
○ Accertamenti	pag. 10
○ Risposta al quesito n. 1	pag. 11
○ Risposta al quesito n. 1bis	pag. 11
○ Risposta al quesito n. 1ter	pag. 13
○ Risposta al quesito n. 1quater	pag. 13
○ Risposta al quesito n. 1quinques	pag. 14
○ Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis e quesito integrativo	pag. 14
○ Risposta al quesito n. 2bis	pag. 17
○ Risposta al quesito n. 4	pag. 18
○ Risposta al quesito n. 5	pag. 20
○ Risposta al quesito n. 6	pag. 20
○ Risposta al quesito n. 7	pag. 21
○ Risposta al quesito n. 8	pag. 21
○ Risposta al quesito n. 9	pag. 22
○ Risposta al quesito n. 10	pag. 23
○ Risposta al quesito n. 11	pag. 24
○ Risposta al quesito n. 11a	pag. 25
○ Risposta al quesito n. 11b	pag. 25
○ Risposta al quesito n. 11c	pag. 26
○ Risposta al quesito n. 11d	pag. 26
○ Risposta al quesito n. 11e	pag. 26
○ Risposta al quesito n. 11f	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 12	pag. 28
○ Prospetto riepilogativo	pag. 29

Documentazione allegata:

- All. 1 – visura storica catastale dell’immobile pignorato (f. 6, p.lla 1319, sub. 28);
- All. 2 – planimetria catastale dell’immobile pignorato (f. 6, p.lla 1319, sub. 28);
- All. 2bis – estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui l’immobile pignorato ne costituisce parte (f. 6, p.lla 1319);
- All. 3 – planimetria attuale dell’immobile pignorato (f. 6, p.lla 1319, sub. 28);



- All. 4 – foto satellitare con individuazione del fabbricato di cui l’immobile pignorato ne costituisce parte;
- All. 5 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui l’immobile pignorato ne costituisce parte (f. 6, p.lla 1319);
- All. 6 – licenza di costruzione n. 39/1976;
- All. 7 – autorizzazione di abitabilità;
- All. 8 – certificato di ultimazione lavori;
- All. 9 – planimetria di progetto di variante dell’immobile pignorato approvata dalla Commissione Edilizia Comunale il 17.05.1977;
- Documentazione fotografica composta da n. 70 stampe.



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valentina PATTI, con provvedimento del 09.12.2024, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale TOMAIUOLO, quale esperto d'ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 16.01.2025 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti.

Alla suddetta udienza il G.E. ha conferito al sottoscritto l'incarico di dare risposta ai seguenti quesiti:

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

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;*



- 1) - *quater* alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) - *quinques* 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 di relativa annotazione;
- 2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) - *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e



del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta 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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923,*



III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;

- 8) all'accertamento dell'esistenza delle 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 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 m², anche se di pertinenza;*
- 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 esse 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 ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede si 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 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER 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;

- 12) *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza 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 - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”.



ACCERTAMENTI

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed acquisita ogni altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, solo in data 04.06.2025, alla presenza della parte debitrice eseguita, rappresentata dal Sig. Antonio Gallo, è stato possibile effettuare l'accesso presso l'immobile pignorato, ubicato in Carapelle (FG) alla Via Piemonte n. 39, angolo Vico G. Carducci, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 1319 sub. 28, cat. C/6 (cfr. verbale di sopralluogo).

Nel corso del sopralluogo peritale ho accuratamente ispezionato l'immobile pignorato, annotato le sue caratteristiche, rilevato la sua consistenza, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi ed effettuato rilievi fotografici volti a raffigurare lo stato in cui esso versa attualmente.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle (FG)* per verificare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato interessato dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato.

RISPOSTA AI QUESITI

L'unico bene immobile pignorato, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, è il seguente:

Quota di proprietà di 1/1 del locale in piano seminterrato ad uso autorimessa collettiva, ubicato in Carapelle (FG) al Vico G. Carducci n. 39, angolo Via Piemonte, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 1319 sub. 28, cat. C/6.



Quesito n. 1

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

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

Quesito n. 1 bis

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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento dell'immobile pignorato, occorre evidenziare che il suo attuale identificativo catastale (foglio 6, p.lla 1319 sub. 28) è scaturito dalla originaria p.lla 1319 del Catasto Terreni, a sua volta scaturita dalla soppressione delle p.lle 71 del medesimo foglio.

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, il bene immobile pignorato, a tutto il 26.04.2022 (data di trascrizione del pignoramento), risulta nella piena proprietà della esecutata ***** [REDACTED], a seguito di atto di compravendita per Notar Daniela Trinastich di Foggia del 25.03.2010, di Rep. n. 4003/1746,



Quesito n. 1 ter

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.

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile pignorato interessato dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1 quater

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.

Dalla Certificazione Notarile versata in atti, si evince che alla data della trascrizione del pignoramento (26.04.2022), sul medesimo immobile pignorato (foglio 6, p.lla 1319 sub. 28) e contro la medesima parte debitrice eseguita [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dagli accertamenti effettuati presso la cancelleria competente del Tribunale di Foggia ho appreso che, allo stato, non sussistono altre procedure esecutive gravanti sull'immobile interessato dalla presente procedura esecutiva, in quanto risulta estinta la E.I. 159/2017 R.G.Es. che aveva



interessato il medesimo immobile a seguito della trascrizione del richiamato verbale di pignoramento immobili.

Quesito n. 1 quinquies

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 di relativa annotazione.

Nulla v'è da riferire al riguardo, in quanto la parte debitrice esecutata è una società.

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
 - 3) 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 indiche 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;***
- 4bis) 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.***



Identificazione – ubicazione

Quota di proprietà di 1/1 del locale ad uso autorimessa collettiva in piano seminterrato, ubicato in Carapelle (FG) al Vico G. Carducci n. 39, angolo Via Piemonte.

Dati catastali

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 1319, sub. 28, con i seguenti dati di classamento: classe 1, categoria C/6, consistenza 1.319 mq, sup. totale 1.319 mq, rendita: € 3.201,67, indirizzo: Via Piemonte, piano S1; intestato a: [REDACTED] - proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte in all. 2 bis).

Coerenze:

L'autorimessa in piano seminterrato confina a Nord con corte privata costituente distacco dalla Via Piemonte e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno, con corte privata costituente distacco dal Vico Giovanni Pascoli, con terrapieno, con corte privata interna al complesso edilizio di cui l'autorimessa ne costituisce parte, con terrapieno e con il Vico Giosuè Carducci, salvo altri (cfr. planimetria dell'autorimessa – stato attuale in all. 3 e foto satellitare in all. 4).

Descrizione sommaria

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte di un fabbricato condominiale che si compone di piano interrato, destinato ad autorimessa e di quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo piano), tutti destinati a civili abitazioni, oltre sovrastrutture per vani tecnici (cfr. foto n. 1).

La struttura portante del fabbricato è intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero-cemento, tamponature e tramezzature in laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite per la gran parte con mattoncino di laterizio faccia a vista e in minima parte con intonaco al quarzo plastico.



Lo stato generale di manutenzione delle facciate e scadente limitatamente alle sole parti rifinite con intonaco al quarzo plastico, quest'ultimo, infatti, si presenta fortemente degradato (cfr. foto n. 1).

Caratteristiche della zona: periferica a traffico sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a edilizia residenziale, uffici pubblici e locali di pubblico interesse.

La zona è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Trattasi di un ampio locale destinato ad autorimessa collettiva ubicato in piano seminterrato, ricevente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 39 del Vico G. Carducci (cfr. foto nn. 2 e 3), al cui interno sono stati ricavati n. 9 box auto chiusi con serranda metallica o cancello scorrevole, di cui due tra di loro intercomunicanti, e n. 4 box auto sprovvisti di chiusura (cfr. planimetria dello stato attuale dell'autorimessa in all. 3 e foto da n. 4 a n. 61).

L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di **mq 1.371,00¹**, per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,77 m, ad un massimo di 4,00 m, determinata a seguito dei rilievi metrici effettuati nel corso degli accertamenti peritali.

Le finiture e la dotazione impiantistica dell'autorimessa sono le seguenti:

- *pavimenti* in parte in piastrelle in materiale ceramico e in parte in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco civile liscio e dipintura a base di idropittura;
- *soffitti* rifiniti con intonaco civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* cancello metallico scorrevole e serrande metalliche avvolgibili;
- *infissi esterni* cancello metallico a due ante a battente e lucernai con telaio in ferro, grate metalliche e, solo per alcuni infissi, vetri retinati;

¹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.



Quanto alla dotazione impiantistica, l'immobile pignorato dispone solo dell'impianto elettrico del tipo non sottotraccia, corrente in canaline esterne; a tal riguardo, evidenzio che esso risulta sprovvisto, sia di impianto antincendio, sia certificato di prevenzione incendi, sia di un qualsiasi tipo di dispositivo volto alla prevenzione incendi.

Attualmente l'autorimessa si presenta in uno stato di manutenzione e di conservazione fatiscente; essa, infatti, presenta le finiture di pareti e soffitti fortemente degradate a seguito di infiltrazioni di acque meteoriche e di fenomeni di umidità di risalita dal sottosuolo (cfr. foto da n. 3 a n. 61), inoltre, alcune travi presentano i ferri di armatura in avanzato stato di ossidazione con conseguente degrado del calcestruzzo "copriferro" (cfr. foto da n. 62 a n. 70), tale da rendersi necessario un intervento di risanamento conservativo dei ferri di armatura e del calcestruzzo degradato.

Quesito n. 2 bis

Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.

L'immobile pignorato oggetto della presente procedura esecutiva, costituisce parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Carapelle al foglio 6, p.lla 1319, localizzato nella planimetria in scala del Catasto Ortofoto della Provincia di Foggia riportata in all. 5.



Quesito n. 4

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.

Criterio di Stima

Alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata sono pervenuto applicando il metodo sintetico comparativo, partendo da un'accurata indagine di mercato delle offerte di vendita di box auto e autorimesse interrato, in esito alla quale ho dedotto il più probabile valore unitario di mercato per metro quadrato di superficie commerciale dell'immobile pignorato a seguito di accurate valutazioni di natura estimativa in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, in particolare, della sua consistenza, caratteristiche di finitura e dotazione impiantistica, nonché del suo attuale stato generale di manutenzione e di conservazione.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, operatori del settore immobiliare e banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

Giudizio di stima

In esito alle indagini di mercato svolte ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per box auto interrato in ordinario stato di manutenzione oscilla mediamente tra € 450,00 e € 500,00.



Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, destinazione d'uso, livello di piano, dotazione impiantistica, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile pignorato, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 150,00.

In considerazione della superficie commerciale dell'immobile pignorato si ha che il suo più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{mq } 1.371,00 \times \text{€ } 150 / \text{mq} = \text{€ } 205.650,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobilie	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
autorimessa	1.371,00 mq	€ 205.650,00	€ 205.650,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 2% per assenza di garanzia per vizi occulti: € 4.113,00
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € 3.000,00
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 2.500,00
- Spese di regolarizzazione catastale: € 800,00



Sommano: € 10.413,00

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 195.237,00, **in cifra tonda € 195.200,00.**

Quesito n. 5

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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.

L'immobile pignorato nella presente procedura esecutiva è nella piena proprietà esclusiva della Società esecutata, per il quale, come detto, la quota ad essa spettante è pari all'intero.

Quesito n. 6

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

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo base</i>
<i>unico</i>	<i>locale ad uso autorimessa in piano seminterrato, ubicato in Carapelle (FG) al Vico G. Carducci n. 39, angolo Via Piemonte.</i>	<i>superficie commerciale: mq 1.371,00</i>	<i>a Nord con corte privata costituente distacco dalla Via Piemonte e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno, con corte privata costituente distacco dal Vico Giovanni Pascoli, con terrapieno, con corte privata interna al complesso edilizio di cui l'autorimessa ne costituisce parte, con terrapieno e con il Vico Giosuè Carducci, salvo altri.</i>	<i>foglio 6, p.lla 1319, sub. 28, classe 1, categoria C/6, consistenza 1.319 mq, sup. totale 1.319 mq, rendita: € 3.201,67, indirizzo: Via Piemonte, piano S1.</i>	<i>€ 195.200,00</i>



Quesito n. 7

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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

Nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dalla parte debitrice esecutata che l'unità immobiliare pignorata è nel possesso della società debitrice esecutata.

Quesito n. 8

Accertamento dell'esistenza delle 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.

A tutt'oggi, per tutti i lotti non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.



Quesito n. 9

Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla certificazione notarile versata in atti della presente procedura esecutiva, si evince che alla data di trascrizione del pignoramento sul bene immobile pignorato gravano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

ISCRIZIONI:

➤ **IPOTECA VOLONTARIA iscritta** presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia **in data 07.03.2006 ai nn. 5571/1035**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, giusto atto notarile a rogito del notaio Marino Stelio ROMAGNOLI di Napoli del 05.03.1986 di Rep. n. 19397/5305.

N.B. a margine risultano:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 242 del 25.01.2019** derivante da restrizione di beni;
- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1508 del 06.07.2021** derivante da restrizione di beni;

➤ **IPOTECA VOLONTARIA iscritta** presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia **in data 30.03.2010 ai nn. 6953/1060**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto notarile a rogito del notaio Daniela TRINASTICH di Foggia del 25.03.2010 di Rep. n. 4004/1747.

N.B. a margine risulta:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1661 del 13.05.2010** derivante da erogazione a saldo.



TRASCRIZIONI:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** **trascritto** presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data **17.09.2015 ai nn. 17171/13298**, derivante da atto emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 28.08.2015 di Rep. n. 7420/2015;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** **trascritto** presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data **26.04.2022 ai nn. 10220/8092**, derivante da atto emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 04.04.2022 di Rep. n. 1548.

Quesito n. 10

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 m², anche se di pertinenza.

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Carapelle (FG), è risultato che l'immobile pignorato costituisce parte di un fabbricato edificato a seguito di progetto assentito dal Comune di Carapelle (FG) con la Licenza di Costruzione n. 39/1976 del 31.01.1976, Prot. n. 55 e di successivo progetto di variante, approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 17.05.1977 (cfr. Licenza di Costruzione n. 39/1976 in all.6).

Per il predetto fabbricato, in data 20.07.1977, è stata rilasciata dal Comune di Carapelle Autorizzazione di Abitabilità, riportata in all. 7.



I lavori di edificazione del predetto fabbricato sono iniziati il 31.01.1976 ed ultimati il 19.05.1977, giusto Certificato di Ultimazione Lavori rilasciato dal Comune di Carapelle in data 19.05.1977 (cfr. Certificato di Ultimazione Lavori in all. 8).

Dal raffronto tra la planimetria attuale dell'autorimessa pignorata riportata in all. 3 e quella del progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 17.05.1977, riportata in all. 9, si evince che essa non è conforme a quest'ultima, pertanto l'autorimessa non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

In particolare, le difformità riscontrate tra l'attuale planimetria dell'autorimessa e quella del progetto di variante assentito consistono in variazioni interne di natura distributiva degli spazi, a seguito delle quali, come detto, sono stati ricavati n. 9 box auto chiusi con serranda metallica o cancello scorrevole, di cui due tra di loro intercomunicanti, e n. 4 box auto sprovvisti di chiusura (cfr. planimetria dello stato attuale dell'autorimessa in all. 3 e foto da n. 4 a n. 61).

Quesito n. 11

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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Per l'autorimessa pignorata non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.



Quesito n. 11 a

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.

L'unità immobiliare pignorata risulta regolarmente accatastata (cfr. visura storica catastale e planimetria catastale in all.ti 1 e 2).

Quesito n. 11 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.

Nel corso degli accertamenti peritali ho constatato che l'attuale planimetria dell'autorimessa pignorata (cfr. planimetria dello stato attuale dell'autorimessa in all. 3) non risulta conforme a quella depositata agli atti del catasto (cfr. planimetria catastale in all. 2), tanto a seguito di intervenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi, a seguito delle quali, come detto, sono stati ricavati n. 9 box auto chiusi con serranda metallica o cancello scorrevole, di cui due tra di loro intercomunicanti, e n. 4 box auto sprovvisti di chiusura.

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 800,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 70,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 730,00).



Quesito n. 11 c

Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

L'immobile pignorato costituisce parte di un fabbricato edificato successivamente al 01.09.1967, a seguito del rilascio da parte del Comune di Carapelle (FG) della Licenza di Costruzione n. 39/1976 del 31.01.1976, Prot. n. 55 e della successiva approvazione del progetto di variante da parte della Commissione Edilizia Comunale in data 17.05.1977 (cfr. Licenza di Costruzione n. 39/1976 in all.6 e Autorizzazione di Abitabilità in all. 7).

I lavori di edificazione del predetto fabbricato sono iniziati in data 31.01.1976 ed ultimati in data 19.05.1977, giusto Certificato di Ultimazione Lavori rilasciato dal Comune di Carapelle in data 19.05.1977 (cfr. Certificato di Ultimazione Lavori in all. 8).

Quesito n. 11 d

Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al precedente quesito n. 10.

Quesito n. 11 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.

Alla luce di quanto relazionato al riguardo nella risposta al precedente quesito n. 10, le opere abusive realizzate all'interno dell'autorimessa pignorata rispetto alla planimetria di progetto di variante assentita dal Comune di Carapelle (FG) consistono in variazioni interne di natura distributiva degli spazi, a seguito delle quali, come detto, sono stati ricavati n. 9 box auto chiusi con serranda metallica o cancello scorrevole, di cui due tra di loro intercomunicanti, e n. 4 box auto sprovvisti di chiusura (cfr. planimetria dello stato attuale dell'autorimessa in all. 3 e planimetria di progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 17.05.1977 in all. 9).

Trattandosi, quindi, di variazioni interne di natura distributiva degli spazi, esse sono suscettibili di sanatoria urbanistico-edilizia, le relative spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia le ho stimate in complessivi € 2.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 1.500,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge.

Quesito n. 11 f

- ***Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.***
- ***Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione 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;*

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, il bene immobile pignorato non è stato edificato con le modalità previste dall'edilizia convenzionata.

Quesito n. 12

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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito in quanto non trattasi di immobili "... occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008). Infatti, la procedura di espropriazione immobiliare è stata avviata per insolvenze non derivanti da mutuo per acquisto dell'abitazione.



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'UNICO LOTTO FORMATO

LOTTO UNICO

Quota di proprietà di 1/1 del locale in piano seminterrato ad uso autorimessa collettiva, ubicato in Carapelle (FG) al Vico G. Carducci n. 39, angolo Via Piemonte, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 1319 sub. 28, cat. C/6.

Tipologia del bene: autorimessa collettiva.

Sommara descrizione: trattasi di un ampio locale destinato ad autorimessa collettiva, ubicato in piano seminterrato, ricevente accesso dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 39 del Vico G. Carducci (cfr. foto nn. 2 e 3), al cui interno sono stati ricavati n. 9 box auto chiusi con serranda metallica o cancello scorrevole, di cui due tra di loro intercomunicanti, e n. 4 box auto sprovvisti di chiusura (cfr. planimetria dello stato attuale dell'autorimessa in all. 3 e foto da n. 4 a n. 61).

Comune di ubicazione: Carapelle (FG).

Frazione, via o località: Vico G. Carducci n. 39, angolo Via Piemonte.

Confini: l'autorimessa confina a Nord con corte privata costituente distacco dalla Via Piemonte e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno, con corte privata costituente distacco dal Vico Giovanni Pascoli, con terrapieno, con corte privata interna al complesso edilizio di cui l'autorimessa ne costituisce parte, con terrapieno e con il Vico Giosuè Carducci, salvo altri (cfr. planimetria dell'autorimessa – stato attuale in all. 3 e foto satellitare in all. 4).



Estensione e dati catastali: L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di mq 1.371,00, per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,77 m, ad un massimo di 4,00 m.

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 6, p.lla 1319, sub. 28, con i seguenti dati di classamento: classe 1, categoria C/6, consistenza 1.319 mq, sup. totale 1.319 mq, rendita: € 3.201,67, indirizzo: Via Piemonte, piano S1; intestato a: SOCIETÀ ***** S.r.l. con sede in Carapelle – FG, C.F.: ***** - proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte in all. 2 bis).

Attuale proprietario: SOCIETÀ ***** [REDACTED] ***** - proprietà per 1/1.

Titolo di provenienza del bene: il bene immobile pignorato, a tutto il 26.04.2022 (data di trascrizione del pignoramento), risulta nella piena proprietà della [REDACTED] [REDACTED]*, a seguito di atto di compravendita per Notar Daniela Trinastich di Foggia del 25.03.2010, di Rep. n. 4003/1746, trascritto a Foggia il 30.03.2010 ai nn. 6952/4727, per acquisto fattone da [REDACTED] [REDACTED]

Eventuale stato di comproprietà: nessuno.

Iscrizioni:

- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta** presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia **in data 07.03.2006 ai nn. 5571/1035**, derivante da CONCESSIONE A



GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, giusto atto notarile a rogito del notaio Marino Stelio ROMAGNOLI di Napoli del 05.03.1986 di Rep. n. 19397/5305.

N.B. a margine risultano:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 242 del 25.01.2019** derivante da restrizione di beni;
 - **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1508 del 06.07.2021** derivante da restrizione di beni;
- **IPOTECA VOLONTARIA iscritta** presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia **in data 30.03.2010 ai nn. 6953/1060**, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto notarile a rogito del notaio Daniela TRINASTICH di Foggia del 25.03.2010 di Rep. n. 4004/1747.

N.B. a margine risulta:

- **ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1661 del 13.05.2010** derivante da erogazione a saldo.

Trascrizioni:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** **trascritto** presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data **17.09.2015 ai nn. 17171/13298**, derivante da atto emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 28.08.2015 di Rep. n. 7420/2015;
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** **trascritto** presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data **26.04.2022 ai nn. 10220/8092**, derivante da atto emesso dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 04.04.2022 di Rep. n. 1548.

Stato di occupazione: nel corso degli accertamenti peritali ho appreso dalla parte debitrice esecutata che l'unità immobiliare pignorata costituente il presente lotto unico è nel



possesso della società debitrice esecutata, ovvero della [REDACTED]
[REDACTED]

Regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato costituisce parte di un fabbricato edificato a seguito di progetto assentito dal Comune di Carapelle (FG) con la Licenza di Costruzione n. 39/1976 del 31.01.1976, Prot. n. 55 e di successivo progetto di variante, approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 17.05.1977 (cfr. Licenza di Costruzione n. 39/1976 in all.6).

Per il predetto fabbricato, in data 20.07.1977, è stata rilasciata dal Comune di Carapelle Autorizzazione di Abitabilità, riportata in all. 7.

L'immobile pignorato non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio in quanto non vi è corrispondenza tra la sua attuale planimetria, riportata in all. 3, e quella del progetto di variante approvato dal Comune di Carapelle (FG), riportata in all. 9, tanto a seguito di variazioni interne di natura distributiva degli spazi, a seguito delle quali sono stati ricavati n. 9 box auto chiusi con serranda metallica o cancello scorrevole, di cui due tra di loro intercomunicanti, e n. 4 box auto sprovvisti di chiusura.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 195.200,00;

Diritto: proprietà;

Quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 04 luglio 2025

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo









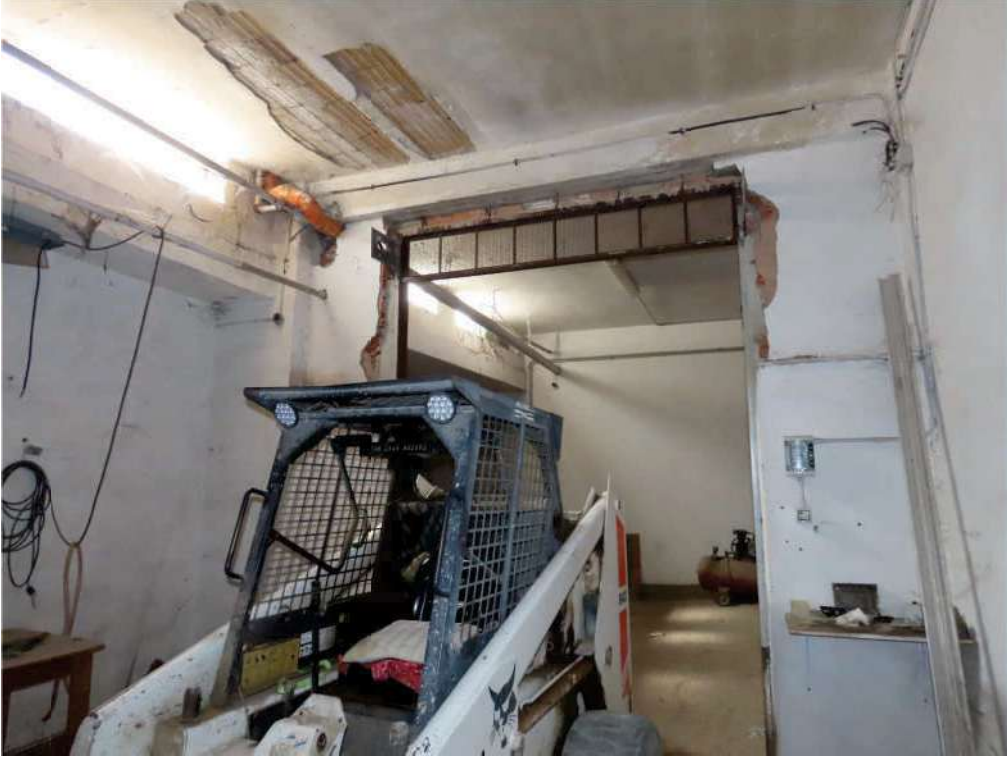


















































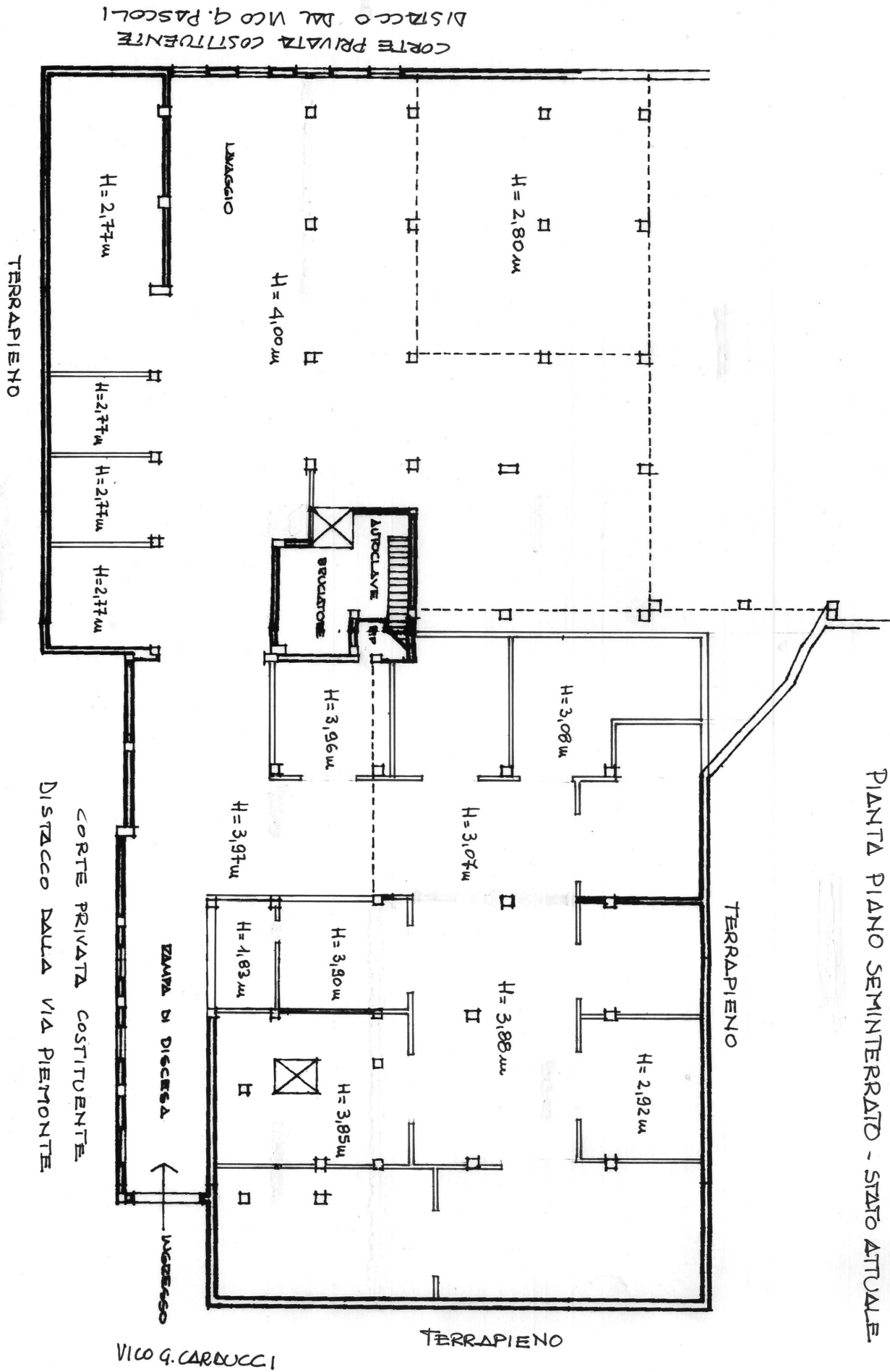








PIANTA PIANO SEMINTERATO - STATO ATTUALE



MODULARIO
F. - C. 5 T. - 345



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lirc 35

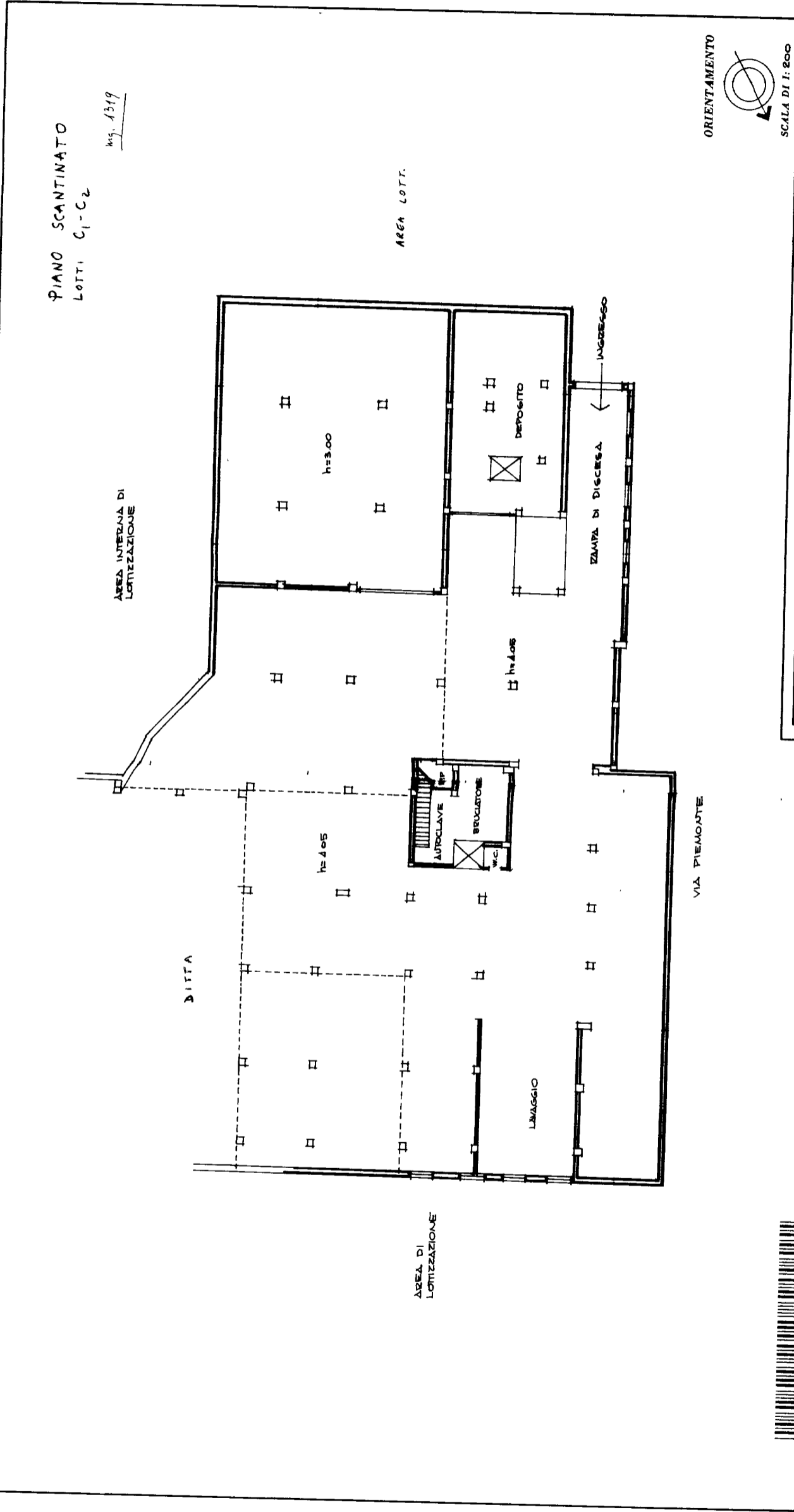
Mod. A (Nuovo assetto Edilizio Urbano)

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1968, N. 651)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CARAPELLE Via PIEMONTE - DEL SOLE - NUOVA

Ditta GALLO ANTONIO NATO A CARAPELLE L.B.-10-1932

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FOGGIA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°



Compilata dal Geom. GIUSEPPE
MACCHESIELLO
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di FOGGIA
DATA 10-10-1979
Firma: *Geo. Macchiesello*

IPSA OPTIMUM S.P.A. ROMA

