

---

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.

***dott.ssa Teresa Barile***

Esecuzione Immobiliare **N.191/2025 R.G.Es.**

promossa da Omissis

c/

Omissis

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSA**

Con decreto del **24/11/2025** il sottoscritto ing. Giovanbattista Barrassi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 751 e con studio in Foggia al V.le G. Di Vittorio 205/B, pec: [giovanbattista.barrassi@ingpec.eu](mailto:giovanbattista.barrassi@ingpec.eu), veniva nominato in qualità di ctu/esperto nella procedura esecutiva immobiliare richiamata in epigrafe.

In data **18/12/2025** lo scrivente, previo giuramento di rito accettava l'incarico e si impegnava a rispondere, nel termine di 90 gg., per il deposito telematico dell'elaborato peritale, ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. che qui si riportano: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:

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

**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 già 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) quinquies** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero) evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
  - 2)** all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
  - 2)bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
  - 3)** alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
  - 4)** alla stima dei beni in base al 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 di stima, ivi comprese 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 per le 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 superficie commerciale vendibile;
  - 5)** alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
  - 6)** alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
  - 7)** alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza, di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente

---

promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

**8)** all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

- a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli **immobili 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;

**12)** alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 189 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'esperto 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.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno **09/01/2026** alle ore 10,00, previa comunicazione data alle parti, nonché al Custode Giudiziario, avv. Gianluca Palumbo, il sottoscritto esperto/ctu si recava in Faeto alla Contrada Rovitella - Villaggio Turistico San Leonardo - presso l'immobile pignorato per effettuare il sopralluogo ed ispezionare il bene, oggetto di stima.

A detto appuntamento interveniva solo il Custode Giudiziario.

Indi effettuato l'accesso procedeva all'ispezione eseguendo rilievi metrici e fotografici ed ogni altro accertamento utile ai fini estimativi nonché per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Inoltre ai fini dell'espletamento dell'incarico lo scrivente, previa richiesta scritta ed accesso agli atti, provvedeva ad acquisire presso l'ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Faeto i dati relativi alle pratiche edilizie del fabbricato.

Altresì presso l'Agenzia del Territorio di Foggia acquisiva la planimetria catastale e la visura storica dell'immobile.

Detti documenti unitamente al verbale di visita del sopralluogo con le comunicazioni effettuate vengono allegati al presente elaborato peritale.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

**Quesito n.1** “ Circa la completezza della documentazione in atti.”

Dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo informatico processuale i documenti, di cui all'art. 567, comma 2., c.p.c. risultano completi ed idonei.

---

**Quesito n.1bis** “Ricostruzione delle vicende traslative del bene nel ventennio ante pignoramento.”

**Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuale proprietario):**

1) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Faeto, al foglio 25, particella 248, sub.36, (ex particelle 248 sub.13 e 14), Piano T-1, Contrada Rovitella, edificio 8, interno 10, cat. A/3, cl.2, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq. 105, escluse aree scoperte mq.100, r.c. € 312,46, intestato:

-Omissis,  
proprietà per 1/1.

**Cronistoria al ventennio (precedenti proprietari):**

**La unità immobiliare sopra descritta al p.to 1) è pervenuta all'esecutato** da Omissis, con **l'atto di compravendita** per notar Antonio Stango di Foggia del 16/7/2019 rep. n...., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 17/7/2019 ai nn. rep. .../....

- Alla Omissis, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Faeto alla Contrada Rovitella distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 248, sub. 13, cat. A/3, 4 vani, interno 10, è pervenuta dalla Omissis, in regime di separazione di beni,

con **l'atto di compravendita** per notar Paolo Simonetti di Cerignola del 3/12/2009 n. rep. ..., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 10/12/2009 ai nn. rep..../....

- Alla Omissis, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Faeto alla Contrada Rovitella distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 248, sub. 14, cat. A/3, 4 vani, interno 9, al piano T, è pervenuta da Omissis e Omissis, entrambi in regime di separazione di beni per la quota

di un mezzo di proprietà ciascuno, con **l'atto di compravendita** per notar Paolo Simonetti di Cerignola del 3/12/2009 n. rep. ..., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 10/12/2009 ai nn. rep. .../....

- Alla Omissis, in regime di separazione di beni, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Faeto alla Contrada Rovitella distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 248, sub. 13, cat. A/3, 4 vani, al piano T-1, è pervenuta da Omissis, in regime di separazione di beni, con **l'atto di compravendita** per notar Emma La Monaca di San Severo del 24/9/2003 n. rep. ...., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 23/10/2003 ai nn. rep. .../....

- Alla Omissis e Omissis, entrambi in regime di separazione di beni, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, l'unità immobiliare in Faeto alla Contrada Rovitella distinta al Catasto Urbano al foglio 25, particella 248, sub.14, cat. A/3, interno 9, al piano T-1, è pervenuta dai coniugi Omissis e Omissis, in

regime di comunione dei beni, con **l'atto di compravendita** per notar Emma La Monaca di San Severo del 30/1/1996 n. rep. ..., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 23/2/1996 ai nn. rep..../....

---

***Quesito n.1ter*** “*Verifica corrispondenza dati catastali.*”

I dati catastali dell’ immobile pignorato corrispondono con quelli riportati nell’atto di pignoramento e del certificato notarile. Si segnala che l’attuale indirizzo è Via degli Olmi, edificio 8, interno 10, Contrada Rovitella - Villaggio Turistico San Leonardo.

***Quesito n.1quater*** “*Verifica sussistenza altre procedure esecutive.*”

Dall’esame del certificato notarile agli atti non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

***Quesito n.2*** “*Identificazione del bene oggetto della vendita.*”

1) Villetta a schiera unifamiliare di tipo economico censita in Catasto Fabbricati del Comune di Faeto:

Catastali: foglio 25, particella 248, sub.36, (ex particelle 248 sub.13 e 14), Piano T-1, Contrada Rovitella, edificio 8, interno 10, cat. A/3, cl.2, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq. 105, escluse aree scoperte mq.100, r.c. € 312,46;

Ubicazione ed Accesso: Contrada Rovitella – Villaggio Turistico San Leonardo – Edificio 8, Interno 10, Via degli Olmi;

Confini: con detta Via, altra proprietà;

***Quesito n.2bis*** “*Individuazione del bene oggetto della vendita.*”

Il bene pignorato, di cui al p.to 1), è stato individuato mediante sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale, i cui elaborati grafici vengono allegati.

***Quesito n.3*** “*Descrizione del bene oggetto della vendita.*”

**Consistenza - Caratteristiche costruttive – Finiture - Impianti tecnologici - Stato generale.**

**1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:**

Trattasi di un appartamento unifamiliare indipendente facente parte di un complesso di villette a schiera ubicato nel - Villaggio Turistico San Leonardo - in contrada Rovitella, distante pochi chilometri dal centro abitato del Comune di Faeto.

Detta villetta si sviluppa su due livelli fuori terra con superficie lorda ciascuno di 50 mq. ed altezza di solaio di 2,75 mt..

Il piano terra si compone di vano soggiorno/cucina, camera e bagno; tramite due scale interne si accede al primo piano costituito da tre camere e due bagni.

Il livello a piano terra ha un’area esterna antistante di pertinenza esclusiva (giardino) di 50 mq. attraverso la quale si accede al portone d’ingresso.

L’accesso principale avviene attraverso una stradina pedonale; in vicinanza sono presenti ampie zone destinate a parcheggio libero.

La costruzione del fabbricato è stata realizzata con strutture portanti in c.a. e solai in latero - c.a.; le scale interne sono in ferro con gradini in legno.

Le finiture sono di tipo civile; pavimentazione in riquadri di gres porcellanato; le porte interne e portone d’ingresso in legno; infissi in legno con specchiature in vetro e scuri in legno. I bagni sono rivestiti con ceramica quasi a tutt’altezza, pavimentati con piastrelle in gres e dotati degli apparecchi sanitari.

L’alloggio, inoltre, è dotato di impianti tecnologici (idrico-sanitario, fognario, elettrico, termico di riscaldamento con caldaia murale e radiatori) a norma di legge.

Nel 2012 l’immobile è stato oggetto di intervento di ristrutturazione – fusione con diversa distribuzione degli spazi interni.

Allo stato attuale l’unità immobiliare si presenta in normali condizioni generali di conservazione pur necessitando di lavori di manutenzione ordinaria (presenza di diffuse macchie di umidità sulle pareti e solaio, scalini sconnessi, qualche radiatore non collegato).

**Quesiti nn.4-4bis-5 “Stima del bene.”**

**RELAZIONE DI STIMA**

**Criterio di stima**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima viene preso in considerazione il metodo di valutazione sintetico - comparativo che consiste nel paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**Fonti di informazione**

Agenzie immobiliari, U.T. comunale, banca dati dell’Agenzia delle Entrate dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita.

I valori rilevati sono stati confrontati con quelli desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia del Territorio, ricavandone un *range* di valori.

**Valutazione della superficie commerciale**

Il calcolo della superficie -commerciale (mq.) è stato eseguito con riferimento alle indicazioni di cui all’allegato 2) del manuale dell’OMI nonché al D.P.R. n.138 del 23/3/98 circa i coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze esclusive accessorie.

**1) Unità immobiliare, di cui al p.to 1) sopra identificata:**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coeff. Omog.</b>	<b>Superficie comm.</b>
abitazione	100	100%	<b>100</b>
giardino	50	10%	<b>5</b>
<b>Complessiva (mq)</b>			<b>105</b>

**1) Valutazione immobiliare**

Il *range* di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall’analisi è di 400,00-600,00 riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.

Si adotta un valore medio pari a 500,00 (€/mq.)

**Valore di stima u.i., di cui al p.to 1):  $500 \times 105 = € 52.500,00$**

**Adeguamenti e correzioni della stima**

In considerazione della presente situazione di fatto vengono applicate le seguenti riduzioni al valore di stima:

- 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: **€ 2.625,00;**

- 5% per lavori manutenzione ordinaria: **€ 2.625,00**

**Totale riduzione: € 5.250,00**

**VALORE DI STIMA U.I., di cui al p.to 1) al netto riduzioni: € 47.250,00**

**Quesito n.6 “Individuazione e descrizione lotti da porre in vendita”**

**LOTTO UNICO**

Costituito dalla seguente unità immobiliare:

**1) Unità immobiliare, ad uso abitazione, come identificata, descritta e valutata, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.**

**Prezzo base d’asta: Euro 47.250,00 (Euroquarantasettemiladuecentocinquanta)**

---

**Quesito n.7** “Stato di possesso”

L’immobile pignorato risulta detenuto e nella piena disponibilità dell’esecutata.

**Quesito n.8** “Formalità, vincoli e/o oneri gravanti sul bene a carico acquirente”

Allo stato attuale è stata accertata la mancanza di qualsiasi formalità, vincolo e/o oneri gravanti sul bene pignorato.

**Quesito n.9** “Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene da cancellare”

**Trascrizioni:**

- Verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia n.... del 30/04/2025, trascritto in Foggia il 16/06/2025 ai nn. .../...,

**a favore** di Omissis e **contro**

l’esecutata Omissis, gravante sulla piena proprietà del cespite pignorato di cui al p. to 1) di relazione.

**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di € .... da rimborsare in .. anni, iscritta ai nn. ../. in data 17/07/2019, con atto per notaio Antonio Stango di Foggia del 16/07/2019, rep. n. ...., capitale € .... **a favore** di Omissis, e **contro** l’ esecutata Omissis , gravante sulla piena proprietà del cespite pignorato di

cui al p.to 1) di relazione.

**Quesito n.10** “Verifica situazione edilizia - urbanistica”

L’immobile pignorato ricade nella zona urbanistica suburbana e che in detta zona non esistono vincoli di carattere storico-artistico.

Pratiche edilizie

- Progetto di lottizzazione approvato con delibera comunale n.184 del 26/10/1988;
- Concessione edilizia n.5 del 05/04/1989 rilasciata alla società Fincomit s.r.l., sede Troia, r.l.p.t. Barbarossa Nicola;
- Certificazione di abitabilità/agibilità n.1229 del 08/04/1993.

**Quesito n.11** “Attestato prestazione energetica (APE)”

Il sottoscritto abilitato ed iscritto nel registro dei soggetti certificatori della Regione Puglia (**Id: 11667**) ha provveduto, sulla base dei dati rilevati a seguito di sopralluogo, a redigere l’attestato di prestazione energetica (APE) relativamente all’immobile pignorato, sussistendone per esso l’obbligo ai fini della vendita.

Detto attestato con codice identificativo n. **7102326000721822** è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA in data 04/03/2026.

**Quesito n.11b** “Verifica conformità catastale”

Esiste conformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale.

<b>QUADRO RIEPILOGATIVO</b>
-----------------------------

**LOTTO UNICO : Prezzo base d’asta: Euro 49.875,00**

Costituito dalla seguente unità immobiliare:

Censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Faeto:

**1)** Unità immobiliare, ad uso abitazione, come identificata e descritta, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

**Intestata:** Omissis,

proprietà per 1/1.

---

**Catastali:** foglio 25, particella 248, sub.36, (ex particelle 248 sub.13 e 14), Piano T-1, Contrada Rovitella, edificio 8, interno 10, cat. A/3, cl.2, consistenza 5,5 vani, superficie totale mq. 105, escluse aree scoperte mq.100, r.c. € 312,46

**Ubicazione ed Accesso:** Contrada Rovitella – Villaggio Turistico San Leonardo – Edificio 8, Interno 10, Via degli Olmi;

**Confini:** con detta Via, altra proprietà;

**Titolo provenienza bene:** dalla sig.ra Omissis, con l'atto di compravendita per notar Antonio Stango di Foggia del 16/7/2019 rep. n. , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 17/7/2019 ai nn. rep. /.

**Trascrizioni:**

- Verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia n.2487 del 30/04/2025, trascritto in Foggia il 16/06/2025 ai nn. /, a favore di Omissis e contro l'esecutata Omissis, gravante sulla piena proprietà del cespite pignorato di cui al p. to 1) di relazione.

**Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di € omissis da rimborsare in anni, iscritta ai nn. 6130/654 in data 17/07/2019, con atto per notaio Antonio Stango di Foggia del 16/07/2019, rep. n. omissis, capitale € Omissis a favore di Omissis, e contro l'esecutata Omissis gravante sulla piena proprietà del cespite pignorato di

cui al p.to 1) di relazione.

**Verifica situazione edilizia – urbanistica:**

L'immobile pignorato ricade nella zona urbanistica suburbana e che in detta zona non esistono vincoli di carattere storico-artistico.

Pratiche edilizie

- 
- Progetto di lottizzazione approvato con delibera comunale n.184 del 26/10/1988;
  - Concessione edilizia n.5 del 05/04/1989 rilasciata alla società Fincomit s.r.l., sede Troia, r.l.p.t. Barbarossa Nicola;
  - Certificazione di abitabilità/agibilità n.1229 del 08/04/1993.

**Conformità catastale:**

Esiste conformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale.

\*\*\*\*\*

Avendo espletato l'incarico conferito dall'ill.mo G.E. si rassegna il presente elaborato peritale, corredato dei seguenti allegati:

- 1) Comunicazioni operazioni peritali
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Planimetria catastale
- 4) Estratto mappale\_Ortofoto
- 5) Richiesta certificato edilizio/Accesso agli atti
- 6) Attestato prestazione energetica (APE)
- 7) Foto.

Foggia, li 09/03/2026

*L'esperto/c.t.u.*

*Ing. Giovanbattista Barrassi*