

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

**n. 264/2024 R.G. Es.**

**contro**

**RELAZIONE PER  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



contro nato a il a favore di  
parte procedente, con sede in (Cod. Fisc.

Effettuate, preliminarmente, le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio e l'U.T.C. di Foggia, ci si recava unitamente all'Avv. (Custode Giudiziario nominato) in data 7.4.2025 alle ore 16,30, presso l'immobile oggetto della procedura, con le risultanze riportate nell'allegato verbale di sopralluogo.

Al sopralluogo era presente l'esecutato, Sig. che ha consentito l'accesso ai luoghi. Nessuno è comparso per la parte procedente.

## **LOTTO UNICO**

### **QUESITO N. 1**

*Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.*

Agli atti è presente, la certificazione notarile del 4.7.2024 redatta a cura del Dott. Notaio in depositata dal Legale di parte procedente, relativa all'immobile come sopra identificato.

Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

### **QUESITO N. 1 bis**

*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 e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

L'immobile di che trattasi pervenne all'esecutato, in regime di separazione dei beni, con atto di *Cessione di diritti reali a titolo oneroso*, rogato dal Notaio in Foggia il n. di rep., trascritto a Foggia 10.7.2002 ai n.ri da e con sede in

Si precisa che l'immobile era pervenuto all'esecutato nella sua originaria connotazione catastale, ovvero: fgl 124, p.lla 164, sub 4, cat. C/2, cl. 2, consistenza 395 mq, rendita € 1.162,80.

Successivamente con **variazione catastale del 7.7.2008** (Prat. n. FG0220151) vi era stato un **ampliamento e variazione di destinazione d'uso** con passaggio alla categoria **D/8**, che ha portato l'immobile nella sua attuale consistenza e rendita.

Alla suindicata Ditta l'immobile era pervenuto, con atto anteriore al ventennio, da (costruttore) con atto di compravendita del 12.11.1987 rep. rogato dal Notaio in , ivi registrato il 20.11.1987 al n.

### **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 attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

Il bene di cui alla presente procedura attualmente è distinto nel Catasto del **Comune di Foggia, Fabbricati - foglio 124, p.lla 164, sub 5, cat. D/8, rendita catastale € 4.170,00, indirizzo Via Bari, n. 22 – piano T-1;**

Intestati: nato a il prop. 1/1.

Il bene è così descritto nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 7.6.2024, rep. , trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 26.6.2024 ai n.ri contro nato a il a favore di parte procedente, con sede in (Cod. Fisc.

### **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.*

Da una verifica effettuata con l'ausilio della certificazione in atti è emerso che a carico della medesima Società esecutata, si rilevano:

1) **Iscrizione n.ri** dell'**11.12.2008** per ipoteca volontaria derivante da concessione garanzia di finanziamento, con atto rogato dal Notaio in il 5.12.2008, a favore di con sede in (C.F.) contro (C.F.) terzo datore d'ipoteca per il diritto di proprietà 1/1; debitore non datore d'ipoteca:

con sede in (C.F.

2) **Iscrizione n.ri** del **12.6.2013** per ipoteca legale derivante da ruolo, con atto rogato dal Pubblico Ufficiale n. del 4.6.2013, a favore di on sede in (C.F. contro (C.F. per il diritto di proprietà 1/1.

3) **Iscrizione n.ri** del **4.12.2013** per ipoteca legale derivante da ruolo, con atto rogato dal Pubblico Ufficiale n.

del 21.11.2013, a favore di con sede in  
(C.F. contro (C.F.  
per il diritto di proprietà 1/1.

4) **Trascrizione n.ri** del **16.5.2017** derivante da atto giudiziario  
rep. del 6.3.2013 emesso dal Tribunale di Ravenna, per ipoteca  
giudiziale da decreto ingiuntivo, a favore di

(C.F. ) contro  
(C.F. ) per il diritto di proprietà 1/1.

5) **Trascrizione n.ri** del **28.6.2017** per pignoramento immobi-  
liare a cura Funzionario UNEP di Foggia n. dell'8.6.2017, a favore  
di con sede in (C.F. ) contro

(C.F. per il diritto di proprietà 1/1.

6) **Trascrizione n.ri** del **26.6.2024** per pignoramento immobi-  
liare a cura Funzionario UNEP di Foggia n. del 7.6.2024, a  
favore di con sede in (C.F. ) con-  
tro (C.F. ) per il diritto di proprietà  
1/1.

### **QUESITO N. 1 quinquies**

*Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se co-  
niugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il  
certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali conven-  
zioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa  
annotazione.*

Il sig. risulta coniugato con la sig.ra in data  
**22.7.1965**, dalle annotazioni risulta che i coniugi, con atto del Notaio  
del **26.11.1981**, hanno scelto il regime patrimoniale ai sensi

del primo comma dell'art. 228 della Legge 19 maggio 1975, n. 151.

## **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.*

**Piena proprietà di Fabbricato ad uso commerciale sito in Foggia, loc. Pila e Croce, 1<sup>^</sup> traver. Via Bari (ora Via Nino Bixio s.n.), distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 124, particella 164, sub 5, categoria D/8, rendita € 4.170,00. Ubicazione Via Bari, 22 - Piano T - 1**

Trattasi di un **capannone ad uso commerciale**, sito in una zona periferica del Comune di Foggia, sviluppantesi su due livelli, piano terra e primo piano, con accesso da un civico non ancora attribuito di Via N. Bixio.

Detto capannone si trova in un comparto edificatorio composto di quattro capannoni simili, accostati e confinanti fra loro, con ingressi indipendenti.

L'immobile in questione è il primo a destra, percorrendo la Via N. Bixio, provenendo da Via Bari.

Originariamente il capannone era circondato su tre lati da una superficie scoperta che, successivamente, sul lato destro e sul prospetto posteriore, è stata coperta con una struttura in lamiera grecata

La parte principale del capannone, ha una struttura in c.a.p. della superficie totale di 370,00 mq circa, mentre la parte coperta con la suddetta lamiera grecata (laterale e retrostante) è di circa 250,00 mq.

Entrambe hanno accessi separati e autonomi.

Anteriormente si colloca un'area esterna pertinenziale scoperta di accesso alle suddette unità immobiliari, di circa 112,00 mq.

Il piano terra, è attualmente adibito a deposito automezzi, mentre la parte limitrofa laterale è attualmente adibita ad officina meccanica; entrambe dell'altezza di 6 ml alla gronda.

La zona servizi si sviluppa:

- in parte al piano terra (uffici, spogliatoio e bagni) del capannone principale, per una superficie di 87 mq circa (h. 2,90 ml);
- in parte al primo piano soppalcato (uffici e archivio) sulla proiezione ortogonale del sottostante livello, accessibile tramite scala interna indipendente, per una superficie 79 mq circa (h. 2,90 ml).

Tutta l'area del lotto, confina Via N. Bixio, prop , p.lle 82 e 163, salvo altri.

Al momento i suddetti immobili sono stati concessi in locazione dall'esecutato al sig. con un contratto (scrittura privata) del **2.9.2023** della durata di sei anni, con scadenza prorogabile al **31.8.2029**.

### **QUESITO N. 2 bis**

*Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e 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 SOGGEI, 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.*

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGGEI.

### **QUESITO N. 3**

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

Il bene oggetto della presente procedura è costituito dalla **piena proprietà** del seguente cespite immobiliare:

**Fabbricato ad uso commerciale sito in Foggia, loc. Pila e Croce, 1<sup>a</sup> travers. Via Bari (ora Via Nino Bixio s.n.), distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 124, particella 164, sub 5, categoria D/8, rendita € 4.170,00. Ubicazione Via Bari, 22 - Piano T - 1**

Trattasi di un **capannone ad uso commerciale**, sito in una zona periferica del Comune di Foggia, sviluppantesi su due livelli, piano terra e primo piano, con accesso da un civico non ancora attribuito di Via N. Bixio.

Detto capannone si trova in un comparto edificatorio composto di quattro capannoni similari, accostati e confinanti fra loro, con ingressi indipendenti.

L'immobile in questione è il primo a destra, percorrendo via N. Bixio, provenendo da Via Bari.

Originariamente il capannone era circondato su tre lati da una superficie scoperta che, successivamente, sul lato destro e sul prospetto posteriore, è stata coperta con una struttura in lamiera grecata

La parte principale del capannone, ha una struttura in c.a.p. della superficie totale di 370,00 mq circa, mentre la parte coperta con la suddetta lamiera grecata (laterale e retrostante) è di circa 250,00 mq.

Entrambe hanno accessi separati e autonomi.

Anteriormente si colloca un'area esterna pertinenziale scoperta di accesso alle suddette unità immobiliari, di circa 112,00 mq.

Il piano terra, è attualmente adibito a deposito automezzi, mentre la parte limitrofa laterale è attualmente adibita ad officina meccanica; entrambe dell'altezza di 6 ml alla gronda.

La zona servizi si sviluppa:

- in parte al piano terra (uffici, spogliatoio e bagni) del capannone principale, per una superficie di 87 mq circa (h. 2,90 ml);
- in parte al primo piano soppalcato (uffici e archivio) sulla proiezione ortogonale del sottostante livello, accessibile tramite scala interna indipendente, per una superficie 79 mq circa (h. 2,90 ml).

Tutta l'area del lotto, confina Via N. Bixio, prop. , p.lle 82 e 163, salvo altri.

La struttura dell'edificio principale è in calcestruzzo armato prefabbricato e precompresso, con copertura in lastre prefabbricate di c.a., tompagnatura esterna con pannelli di graniglia, tramezzature interne in laterizio e cartongesso. Quella laterale e retrostante (originariamente scoperta) è in lamiera grecata con montanti in acciaio.

Gli infissi sono internamente in legno, esternamente in acciaio; la pavimentazione interna del capannone è di tipo industriale, mentre quella degli uffici in marmetti; i servizi sono rivestiti in mattonelle di ceramica.

A livello impiantistico non è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento, per cui è stato materialmente possibile redigere alcun A.P.E. .

#### **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 quadrato 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.*

#### **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 dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.*

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Foggia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi

estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Nella tabella che segue si sono stimati detti immobili attraverso due diverse fonti:

- l'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) le cui quotazioni sono edite periodicamente dall'Agenzia delle Entrate e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona O.M.I.) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

Si precisa, infine, che l'O.M.I. raccoglie anche i dati derivanti dagli accertamenti di valore sugli atti di compravendita e dalle relative risultanze delle Commissioni Tributarie;

- **Il valore dell'immobile derivante dal Borsino Immobiliare Italiano**

che fornisce i dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della domanda e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato, in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori, con l'attribuzione di fattori correttivi, dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, nonché ai presumibili costi per la sanatoria delle opere non conformi al titolo abilitativo concesso, ovvero ai costi per la loro demolizione e il ripristino dello stato di conformità (come si dirà più avanti), si è ottenuto la valutazione definitiva.

Per cui, partendo da i seguenti valori medi base per :

- Capannone principale: € 450,00/mq O.M.I. – € 462,00 Borsino Immobiliare;
- Capannone secondario: € 300,00/mq O.M.I. – € 304,00 Borsino Immobiliare;
- Area scoperta antistante: € 50,00/mq.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori, con l'attribuzione di fattori correttivi, dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, si è ottenuto la valutazione definitiva.

Immobile	Superficie cat.	O.M.I. (V. medio)		Borsino Immobiliare		MEDIA	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Capannone principale	<b>370,00</b>	450,00	166.500,00	462,00	170.940,00	<b>456,00</b>	<b>168.720,00</b>
Capannone limitrofo	<b>250,00</b>	300,00	75.000,00	308,00	77.000,00	<b>304,00</b>	<b>76.000,00</b>
Area antistante	<b>112,00</b>	50,00	5.600,00	50,00	5.600,00	<b>50,00</b>	<b>5.600,00</b>

**Per complessivi € 250.320,00 .**

**QUESITO N. 5**

*Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla 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 del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*

Il pignoramento non riguarda un bene indiviso.

**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.*

**Fabbricato ad uso commerciale sito in Foggia, loc. Pila e Croce, 1<sup>^</sup> traver. Via Bari (ora Via Nino Bixio s.n.), distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 124, particella 164, sub 5, categoria D/8, rendita € 4.170,00. Ubicazione Via Bari, 22 - Piano T – 1.**

Trattasi di un **capannone ad uso commerciale**, sito in una zona periferica del Comune di Foggia, sviluppantesi su due livelli, piano terra e primo piano, con accesso da un civico non ancora attribuito di Via N. Bixio.

Detto capannone si trova in un comparto edificatorio composto di quattro capannoni simili, accostati e confinanti fra loro, con ingressi indipendenti.

L'immobile in questione è il primo a destra, percorrendo via N. Bixio, provenendo da Via Bari.

Originariamente il capannone era circondato su tre lati da una superficie scoperta che, successivamente, sul lato destro e sul prospetto posteriore, è stata coperta con una struttura in lamiera grecata

La parte principale del capannone, ha una struttura in c.a.p. della superficie totale di 370,00 mq circa, mentre la parte coperta con la suddetta lamiera grecata (laterale e retrostante) è di circa 250,00 mq.

Entrambe hanno accessi separati e autonomi.

Anteriormente si colloca un'area esterna pertinenziale scoperta di accesso alle suddette unità immobiliari, di circa 112,00 mq.

Il piano terra, è attualmente adibito a deposito automezzi, mentre la parte limitrofa laterale è attualmente adibita ad officina meccanica; entrambe dell'altezza di 6 ml alla gronda.

La zona servizi si sviluppa:

- in parte al piano terra (uffici, spogliatoio e bagni) del capannone principale, per una superficie di 87 mq circa (h. 2,90 ml);
- in parte al primo piano soppalcato (uffici e archivio) sulla proiezione ortogonale del sottostante livello, accessibile tramite scala interna indipendente, per una superficie 79 mq circa (h. 2,90 ml).

La struttura dell'edificio principale è in calcestruzzo armato prefabbricato e precompresso, con copertura in lastre prefabbricate di c.a., tompagnatura esterna con pannelli di graniglia, tramezzature interne in laterizio e cartongesso. Quella laterale e retrostante (originariamente scoperta) è in lamiera grecata con montanti in acciaio.

Tutta l'area del lotto, confina Via N. Bixio, prop. , p.lle 82 e 163, salvo altri.

**Il prezzo a base d'asta dell'intero complesso è di € 250.320,00.**

### **QUESITO N. 7**

*Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 di una 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. Al momento i suddetti immobili sono stati concessi in locazione dall'esecutato al sig. \_\_\_\_\_ con un contratto (scrittura privata) del **2.9.2023** della durata di sei anni, con scadenza prorogabile al **31.8.2029**.*

### **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 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, ecc.) 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.*

L'immobile in questione si trova all'interno di un complesso edilizio realizzato negli anni '80 e dagli atti trasmessi dal competente Ufficio Tecnico Comunale, non risultano vincoli particolari, se non quelli di destinazione urbanistica.

### **QUESITO N. 9**

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

Trattasi di uno stabilimento industriale autonomo.

### **QUESITO N. 10**

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

### **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.*

A livello impiantistico non è stato riscontrato l'impianto di riscaldamento, per cui è stato materialmente possibile redigere alcun A.P.E. .

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

- a)** *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti.*

Ad oggi gli immobili pignorati risultano accatastati presso l'Ufficio del Territorio di Foggia, Comune di Foggia, Catasto Fabbricati al Foglio 124,

particella 164, sub 5, categoria D/8, rendita € 4.170,00. Ubicazione Via Bari, 22 - Piano T – 1.

Intestati: proprietà 1/1.

- 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 essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se essi 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;*

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile esecutato venne realizzato con:

- **Concessione edilizia n. 15/1984 del 27.2.1984**, rilasciata alla Ditta  
residente in Foggia (Progetto approvato con parere della C.E. n. 11 del 13.7.1983 – Prat. 487/E/1982);
- **Variante in corso d'opera approvata il 14.2.1986** (Prat. 13/E/1983) con la quale venivano modificati unicamente gli interassi di alcune campate;

I lavori risultano iniziati il 17.1.1986 e ultimati il 14.2.1987, come da certificazioni allegate.

Il certificato di collaudo statico è stato emesso il 21.2.1987 e trasmesso al Genio Civile il 24.2.1987, prot. n. 4190.

Il nulla osta sanitario è stato rilasciato il 29.7.1987.

La richiesta di licenza d'uso è stata richiesta il 4.9.1987 prot. 2122 e rilasciata il 18.9.1987.

Successivamente con **Permesso di costruire in sanatoria n. 284 del 4.9.2008** (Prat. Edil. 1794 CN 1995) è stata autorizzata la tettoia metallica (laterale e retrostante) e con variazione catastale del 07/07/2008 Pratica n. FG0220151 in atti dal 07/07/2008 - AMP.- VDE (DA MAGAZZINO A COMMERCIALE) (n. 15946.1/2008) veniva formalizzata anche presso l'Ufficio del Territorio tale modifica, ivi compresa la presenza del soppalco al primo piano.

Non è stata riscontrata però la regolarizzazione del soppalco all'interno del capannone principale, costituente primo piano dell'edificio e il Comune di Foggia non ha fornito, atti inerenti tale difformità.

Per cui se ne deduce che tale opera, pur se regolarmente accatastata, sia da considerare abusiva e il costo per la sua demolizione, ovvero per un'eventuale

sanatoria, è stato già scomputato dalla valutazione complessiva del cespite, come da precedente tabella.

Rispetto alla planimetria catastale, inoltre, vi è la zona antistante il primo piano, soprastante la zona uffici del piano terra, che è in diretta comunicazione con i locali catastalmente definiti “archivio” e, con una scala esterna in ferro, ha accesso indipendente anche dall’interno del capannone.

**Tale anomalia va anch’essa regolarizzata sia a livello catastale che a livello urbanistico.**

*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;*

non risulta che l’immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

#### **QUESITO N. 12**

*L’esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, 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. Le caratteristiche del cespite, non rendono applicabile la norma di cui all’art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.*

Tanto si doveva in adempimento dell’incarico ricevuto

Foggia, 30 luglio 2025

ing. Amedeo Petronelli

## **ALLEGATI**

- 1) Verbale di accesso e sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria fgl 124, p.lla 164;
- 4) Estratto di mappa su ortofoto fgl 124, p.lla 164;
- 5) Visura storica fabbricati fgl 124 p.lla 164 sub 5;
- 6) Planimetria catastale fgl 124 p.lla 164 sub 5;
- 7) Concessione edilizia 15\_1984, Variante del 1986 e atti connessi;
- 8) Sanatoria edilizia n. 284 del 4.9.2008 e aggiornamento catastale del 2008;
- 9) Valutazione del rischio amianto
- 10) Quotazioni di mercato dell'O.M.I.;
- 11) Quotazioni del Borsino immobiliare;
- 12) Contratto di locazione dell'immobile;
- 13) Estratto dell'atto di matrimonio.