
STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.Es.I.: Dott.ssa Valente

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.344/2023

promossa da

[REDACTED]

in danno di

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA IMMOBILIARE

Il c.t.u.

Ing. Lucio Surgo



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice per l'Esecuzione immobiliare dott.ssa VALENTE.

Esecuzione immobiliare R.G.E. 344/2023 promossa da [REDACTED]

contro [REDACTED]

Premessa

Con provvedimento del 29/03/2025, il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia, dott.ssa Stefania Rignanese, nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2766, quale esperto stimatore per il compimento delle indagini previste dall'art. 173-bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura indicata in epigrafe, formulando i relativi quesiti e fissando in 90 giorni il termine per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto provvedeva al giuramento telematico in data 16/04/2025, con conseguente fissazione del termine di deposito al 15/07/2025.

Con lo stesso provvedimento del 29/03/2025, la dott.ssa Rignanese nominava la dott.ssa avv. Emma Maria Rosaria Finelli quale custode ed amministratrice dei beni oggetto di esecuzione.

Su istanza motivata del sottoscritto, il termine per il deposito veniva successivamente:

- prorogato di 90 giorni, con nuova scadenza 13/10/2025;
- prorogato di ulteriori 60 giorni, con nuova scadenza 12/12/2025.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Esaminata la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e verificatane la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha svolto le seguenti attività peritali:

- 16/04/2025 – Contatto con la custode, dott.ssa Finelli, e fissazione del primo accesso per il 23/04/2025;
- 18/04/2025 – Consultazione dei servizi catastali on-line dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia Territorio – e acquisizione della documentazione catastale (visure storiche, planimetrie, estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco immobili – All.2/3/4/5/6/7/8);
- 23/04/2025 – Primo sopralluogo (1^a convocazione) con accesso ai beni pignorati e redazione del relativo verbale (All.13);
- 05/05/2025 – Ricezione da parte della ditta [REDACTED] della copia del contratto di locazione dell'immobile (All.15), della durata di sei anni (scadenza 2023) e rinnovabile per ulteriori sei anni;
- 05/06/2025 – Presentazione di istanza di accesso agli atti presso il Comune di Foggia, acquisita al prot. gen. 97444 (All.11);
- 24/06/2025 – Ricezione della nota di riscontro prot. gen. 109586 (All.14) da parte del Dirigente del Servizio Urbanistica – Area 6, nella quale si comunicava l'assenza di titoli abilitativi agli atti e si chiedeva la specificazione degli estremi, già indicati nell'istanza di accesso;
- 10/07/2025 – Ricezione di copia di n. 5 Concessioni Edilizie in sanatoria (All.16); riscontrata la presenza di un errato riferimento al numero di Pratica Edilizia (indicato come n. 691/86 lettere A/B/C/D/E, anziché n. 3066CN95), il Comune rinviava al 15/07/2025 la visione della documentazione, rivelatasi in tale occasione tuttavia ancora incompleta;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

- dal 15/10/2025 al 30/10/2025 – Ulteriori accessi presso l'U.T.C. del Comune di Foggia per proseguire la consultazione delle pratiche edilizie;
- durante l'intero periodo assegnato – Svolgimento di indagini di mercato ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni alla data attuale.

A conclusione delle attività sopra descritte, verificato lo stato dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo ed analizzata la documentazione acquisita, il sottoscritto esperto stimatore ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, completa dei relativi allegati.

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

QUESITO N.1

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

Per quanto concerne il controllo preliminare sulla completezza della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2, c.p.c., si richiama la "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (ex art. 567 c.p.c.)", redatta dal notaio dott. Niccolò Tiecco, con studio in Perugia, in data 10/11/2023, e depositata presso il Tribunale Civile di Foggia dall'avv. Alberto Selvaggi, difensore della parte creditrice, in pari data.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

All'esito delle verifiche eseguite, non emergono carenze, omissioni o inidoneità documentali tali da richiedere segnalazioni al Giudice ai sensi della normativa richiamata.

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 (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

L'oggetto della presente procedura riguarda il pignoramento immobiliare trascritto in data 02/11/2023 al n. 20045 di formalità.

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Foggia, in località Gelso, con accesso da Via Napoli.

Secondo le risultanze del Catasto Fabbricati, essi risultano così censiti:

- al Foglio 135, particella 265, subalterno 1, piano terra, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, con rendita catastale pari a € 388,63 (già derivante dall'ex mappale 102);
- al Foglio 135, particella 265, subalterno 2, piano terra, categoria D/1, con rendita catastale pari a € 2.075,12 (ex mappale 102);
- al Foglio 135, particella 265, subalterno 3, piano terra, categoria D/7, con rendita catastale pari a € 4.056,60 (ex mappale 102).

STORIA CATASTALE



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Storia catastale sintetica - Foglio 135, Particella 265, Subalterno 1

L'unità immobiliare trae origine dalla precedente identificazione al Foglio 135, particella 102, sub. 1, censita sin dal classamento del 28/01/1986 in categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, con indirizzo *Contrada Gelso* (piano terra).

Tale configurazione è confermata anche nell'impianto meccanografico del 30/06/1987 e nella successiva variazione tariffaria del 01/01/1992.

Il 02/09/2010, per effetto di un allineamento delle mappe catastali, l'immobile viene trasferito dalla particella 102 alla particella 148, mantenendo invariati subalterno, destinazione e caratteristiche.

Successivamente, il 12/06/2013, a seguito di una bonifica degli identificativi, l'unità viene definitivamente riclassificata nell'attuale particella 265, sub. 1.

Il 28/08/2013 vengono inseriti i dati di superficie (106 mq totali; 103 mq escluse aree scoperte).

Il 11/11/2014 viene corretta l'indicazione del piano;

il 18/12/2014, per effetto della variazione toponomastica ANSC, l'indirizzo passa da *Contrada Gelso* a Via Napoli.

L'ultima operazione catastale risale al 28/01/2016, con aggiornamento planimetrico che porta alla definizione della superficie catastale attuale (104 mq totali; 101 mq escluse aree scoperte), senza modificare categoria, classe o consistenza.

Storia catastale sintetica - Foglio 135, Particella 265, Subalterno 2

L'unità immobiliare attualmente identificata al Foglio 135, particella 265, subalterno 2 deriva dalla precedente particella 102, sub. 2, censita sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 con indirizzo *Contrada Gelso*,



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

piano terra.

Secondo il classamento del 28/01/1986 (acquisito agli atti nel 1999), l'immobile risultava in categoria D/1, configurazione confermata anche nella variazione del 01/04/2004.

Il 02/09/2010, nell'ambito dell'allineamento delle mappe catastali, l'unità veniva trasferita dalla particella 102 alla particella 148, mantenendo invariati subalterno, categoria e indirizzo.

L'annotazione catastale specifica che la nuova particella 148 sub 2 deriva dalla soppressione della particella 102 sub 2.

Successivamente, il 12/06/2013, con una bonifica degli identificativi, l'immobile veniva ricondotto all'attuale particella 265, sub. 2, sempre in categoria D/1.

Il 11/11/2014, attraverso una variazione per codifica piano incoerente, veniva rettificata l'indicazione del piano, senza modificare alcun altro dato identificativo.

Infine, il 18/12/2014, a seguito della variazione toponomastica ANSC, l'indirizzo veniva aggiornato da *Contrada Gelso* a Via Napoli, piano terra.

Storia catastale sintetica – Foglio 135, Particella 265, Subalterno 3

L'unità immobiliare attualmente censita al Foglio 135, particella 265, subalterno 3 nasce come nuovo corpo catastale a seguito della costituzione del 15/07/2011 (pratica FG0205845), con attribuzione della categoria D/7, indirizzo Via Napoli, piano terra.

La costituzione riportava classamento e rendita proposti ai sensi del d.m. 701/1994.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Successivamente, il 04/01/2012, veniva effettuata una variazione di classamento (pratica FG0002113), con rettifica del classamento e della rendita, sempre in categoria D/7, mantenendo invariata l'identificazione catastale e l'indirizzo.

Il 12/06/2013, a seguito della bonifica dell'identificativo catastale (pratica FG0139096), l'unità veniva definitivamente identificata come subalterno 3 della particella 265.

L'annotazione specifica che il subalterno è stato costituito mediante soppressione del precedente identificativo, nell'ambito di una operazione di allineamento catastale.

PROVENIENZA DEI BENI

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Michele Augelli in Foggia, del 25/05/2007, rep. 83094/12135, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 29/05/2007, al n. 9303 di formalità:

soggetto a favore: [REDACTED],
per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

soggetto contro: [REDACTED], per i
diritti di 1/1 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Arturo Salerno in Foggia, del 19/01/1976, rep. 63825, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 16/02/1976, al n. 30530 di formalità:

soggetto a favore: [REDACTED], per
i diritti di 1/1 di piena proprietà;



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

soggetto contro: [REDACTED],

per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

FORMALITA'

Dall'esame dei documenti e dalla consultazione dei Registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, i beni oggetto di procedura esecutiva risultano essere di proprietà di [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà e, a tutto il 08/11/2023, liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n.2394 del 29/05/2007

favore: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED],

debitore non datore di ipoteca: [REDACTED]

[REDACTED] per € 320.000,00 di cui € 160.000,00 capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo atto Augelli Michele del 25/05/2007 rep.83095/12136.

- Ipoteca legale n.2252 del 06/06/2008

favore: [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per € 189.703,82 di cui € 94.851,91 capitale.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Pubblico ufficiale: [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare n.20045 del 02/11/2023

favore: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Pubblico ufficiale: [REDACTED]

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 (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

A seguito della verifica della documentazione catastale disponibile e degli atti presenti nel fascicolo di procedura esecutiva, risulta confermata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione. Si evidenzia, tuttavia, che il subalterno 3, categoria D/7, costituito successivamente al pignoramento, ingloba di fatto le unità immobiliari originarie identificate come A/3 (sub 1) e D/1 (sub 2), costituendo un unico corpo catastale aggregato. Le variazioni catastali antecedenti alla trascrizione del pignoramento (come indicate in risposta al precedente quesito) non hanno inciso sulla consistenza originaria delle unità immobiliari singole, mentre il subalterno D/7 rappresenta una



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

nuova consistenza complessiva derivante dall'unione delle precedenti particelle.

QUESITO N.1 quater

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

Per quanto verificabile non risultano altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di procedura esecutiva.

QUESITO N.1 quinquies

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

I beni oggetto della procedura sono intestati al [REDACTED], per la piena proprietà (diritti di 1/1), risultante essere in regime di separazione dei beni.

Detti beni sono pervenuti al debitore mediante cessione da parte dei genitori, [REDACTED], come risulta dal Rogito notarile del 25/05/2007 a firma del Notaio Dott. Augelli Michele (rep. 83094/12135). Dall'atto emerge che il [REDACTED] era unico titolare dell'impresa "[REDACTED]", così come indicato nel medesimo rogito.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

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.

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Foggia, Contrada Gelso, al Km 2,500 di Via Napoli; insiste su un terreno di circa mq 1.610, completamente recintato e dotato di due accessi carrabili/pedonali.

All'interno della recinzione si trovano diversi fabbricati, tutti al piano terra, così articolati: abitazione del custode, locale ufficio, laboratorio per la lavorazione del marmo (opificio), locali deposito e aree coperte a tettoia, oltre a una corte esclusiva esterna interamente recintata.

Il compendio confina, lungo tutto il perimetro recintato, come segue: a est con la strada pubblica (Foglio 135, particella 30), da cui si accede al lotto; a sud, ovest e nord con proprietà di terzi individuate dai Fogli 135, particelle 7, 147 e 245, rispettivamente, salvo altri.

Dati catastali:

Al momento dell'acquisto (2007), il compendio risultava censito al Foglio 135, particella 102 con i seguenti subalterni:

- Sub.1: Contrada Gelso, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 3,5; rendita catastale € 388,63 (abitazione);
- Sub.2: Contrada Gelso, piano T, categoria D/1; rendita catastale € 2.075,12 (unità funzionali all'attività).



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

A seguito delle variazioni catastali intervenute nel tempo, la situazione attuale risulta così censita al Foglio 135, particella 265, subalterni 1-2-3:

- Sub.1: Via Napoli snc, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 3,5; rendita catastale € 388,63;
- Sub.2: Via Napoli snc, piano T, categoria D/1; rendita catastale € 2.075,12;
- Sub.3: Via Napoli snc, piano T, categoria D/7, classe 2; rendita catastale € 4.056,60.

Il compendio costituisce un lotto unico, comprendente le unità originarie sub 1 e sub 2 confluite nel sub 3.

Per la descrizione dettagliata di ciascun immobile, delle pertinenze e degli accessori, si rinvia alla risposta al Quesito n.3.

QUESITO N.2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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.

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è chiaramente individuabile negli elaborati allegati alla presente relazione, che ne riportano



l'ubicazione con inquadramento territoriale, nonché su base IGM, catastale e ortofoto (All.1).

I dati sono stati acquisiti tramite il sito ufficiale della Provincia di Foggia.

QUESITO N.3

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

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Foggia, al Km 2,500 di Via Napoli, con accesso da strada di collegamento alla via pubblica. L'area complessiva misura mq 1.610, è interamente recintata e comprende vari manufatti tutti al piano terra: abitazione del custode, locale ufficio, laboratorio per la lavorazione del marmo, locali deposito con annesse tettoie, oltre alla corte esterna esclusiva. Le planimetrie (generale e dei singoli immobili) dello stato dei luoghi (All.9/10), quelle catastali (All.6/7/8) e la documentazione fotografica (All.12) sono allegate alla presente relazione.

Abitazione del custode

Unità ad uso abitativo di tipo economico composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno, piccolo vano, corridoio e due camere.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

La struttura è realizzata con fondazioni in c.a., murature portanti in tufo spessore cm 30, solaio in latero-cemento con cordolo in c.a., tramezzi interni in laterizio leggero. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle avvolgibili, la porta d'ingresso è blindata, le porte interne in legno tamburato. Le finiture comprendono pavimentazione in lastre di pietra con lavorazioni decorative, rivestimenti in ceramica nei servizi e cucina, controsoffittatura a vista e tinteggiature a civile.

L'impianto elettrico è sottotraccia, l'impianto idrico-fognario è alimentato da pozzo artesiano e smaltito tramite fossa Imhoff. Sono presenti stufa a pellet per il riscaldamento e climatizzazione tramite split.

La superficie lorda coperta è pari a circa mq 95, con portico di mq 11 circa, e altezza interna pari a m 3,05. L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Locale ad uso ufficio

Posto al piano terra e composto da due vani principali e un WC con antibagno. La struttura presenta murature portanti in tufo da cm 30, solaio inclinato, infissi esterni in ferro con inferriate antintrusione. Le finiture interne sono costituite da pavimentazione e intonaci a civile con tinteggiature.

Gli impianti elettrico e idrico-fognario sono sottotraccia e collegati ai sistemi comuni (pozzo artesiano e fossa Imhoff); è presente climatizzazione tramite split.

La superficie lorda coperta è pari a circa mq 33, con altezza interna variabile da m 2,65 a m 3,00. Sul lato est è presente un ulteriore vano di circa mq 8 adibito a spogliatoio con WC, dotato di accesso indipendente (superficie non regolarizzata). L'immobile è in buone condizioni di conservazione.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Laboratorio per la lavorazione del marmo (Opificio)

Costituito da un ampio vano principale adibito alla lavorazione del marmo, con due aree esterne coperte da tettoia. La struttura presenta fondazioni in c.a., murature perimetrali in tufo da cm 40, solaio inclinato con putrelle metalliche, tavelloni e copertura in lamiera zincate.

Le finiture interne sono ordinarie, con intonaci e tinteggiature. Sono presenti impianto elettrico sottotraccia con prese esterne e impianto idrico-fognario.

La superficie lorda coperta è di circa mq 135, con altezza interna compresa tra m 3,40 e m 3,95. Le tettoie sviluppano una superficie complessiva di mq 30,00 circa (superficie non regolarizzata). Le condizioni manutentive risultano non sufficienti e tipiche dell'uso produttivo, richiedendo interventi edili e impiantistici.

Locali ad uso deposito con tettoie

Situati al piano terra e costituiti da due corpi principali ("Deposito D1" e "Deposito D2") collegati funzionalmente da estese tettoie. Le strutture presentano fondazioni in c.a., murature perimetrali in tufo da cm 30, mentre le tettoie sono realizzate con pilastri in acciaio, travi in ferro e copertura in lamiera zincata. Le finiture risultano allo stato grezzo.

Il Deposito D1 presenta una superficie rilevata di circa mq 128 (superficie per mq 83,50 non regolarizzata); l'altezza interna è pari a m 3,75.

Il Deposito D2 ha una superficie lorda di mq 38,80; l'altezza interna è pari a m 2,90.

Le tettoie, che mettono in collegamento i due depositi, sviluppano una superficie complessiva di mq 274,00 circa (superfici non regolarizzate).



Sotto una di queste tettoie è presente un ulteriore locale di circa mq 8 adibito a magazzino (superficie non regolarizzata).

Lo stato manutentivo dei depositi è non sufficiente.

Corte esterna

L'area scoperta esclusiva è pavimentata in battuto di cemento o conglomerato bituminoso ed è completamente recintata con muro sormontato da ringhiera metallica. La superficie calcolata è pari a circa mq 849,20, ottenuta sottraendo alla superficie della particella gli ingombri edilizi presenti. L'area esterna necessita di diffusi interventi di manutenzione, così come la recinzione.

Ulteriori considerazioni sull'intero compendio

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, l'intero compendio risulta collegato alla rete elettrica cittadina, mentre la fornitura di gas avviene tramite serbatoio ubicato nella corte. L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo artesiano, mentre lo smaltimento dei reflui avviene mediante fossa Imhoff. L'intero complesso edilizio è stato realizzato nel 1976, come risulta dagli atti allegati alle domande di condono edilizio presentate nel 1986 e successivamente accolte. Gli impianti pertanto risultano eseguiti secondo le normative vigenti all'epoca e non sono conformi ai requisiti richiesti dal D.M. 37/2008; la stima dei costi di adeguamento è riportata in risposta ai quesiti successivi.

Le planimetrie dello stato dei luoghi (All.9/10), redatte dallo scrivente, e la documentazione fotografica forniscono un quadro esaustivo e fedele della situazione reale (All.12). Le misurazioni dirette effettuate in sede di sopralluogo rispettano i criteri dell'allegato 2 dell'OMI. Le difformità rilevate rispetto alle planimetrie catastali sono analizzate nei quesiti successivi.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

QUESITO N.4 – 4bis

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

Proceda l'esperto alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione si è adottato il metodo sintetico comparativo, individuando valori unitari di riferimento mediante indagini svolte in loco, consultazione delle principali fonti di mercato (Borsino Immobiliare, OMI, operatori del settore, agenzie attive sul territorio) e analisi di contratti di compravendita disponibili per tipologie assimilabili.

Va evidenziato che, per immobili a destinazione artigianale/industriale con



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

annessa residenza, caratterizzati da specificità costruttive, funzionali e impiantistiche, non risulta agevole reperire comparazioni dirette realmente omogenee.

Pertanto, oltre ai pochi elementi comparabili disponibili, si è fatto specifico riferimento a parametri valutativi derivanti dalle condizioni intrinseche ed estrinseche del compendio, tra cui:

- posizione territoriale e accessibilità;
- destinazione urbanistica;
- consistenza planimetrica e volumetrica dei fabbricati;
- stato edilizio, strutturale e impiantistico;
- stato d'uso e manutenzione;
- tipologia e funzionalità degli spazi (abitativi, direzionali, produttivi, depositi, aree scoperte);
- caratteristiche della corte pertinenziale e opere esterne;
- presenza di occupazione al momento del sopralluogo.

Il criterio di base adottato consiste nell'individuare un valore unitario di stima per metro quadrato di superficie, determinato sulla base dei fattori sopra richiamati, e nel moltiplicarlo per la superficie commerciale di ciascuna unità immobiliare (applicando i coefficienti di ponderazione previsti dall'Allegato 2 OMI per spazi coperti e scoperti).

Il risultato costituisce un valore di tipo sintetico "a corpo" e non "a misura", coerente con le finalità della procedura esecutiva.

Il sottoscritto, esperite le indagini e considerato:

- posizione e destinazione urbanistica;
- stato conservativo delle opere edili, strutturali e impiantistiche;



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

- condizioni d'uso dei singoli spazi;
- stato manutentivo generale del compendio e delle aree scoperte;
- limitazioni e vincoli in genere;

ha determinato i valori unitari da applicare alle superfici degli immobili pignorati.

Abitazione del custode

- Superficie interna: 95,00 mq
- Portico: $11,00 \text{ mq} \times 30\% = 3,30 \text{ mq}$
- Superficie commerciale totale: 98,30 mq
- Valore €/mq: € 800/mq
- Valore lordo: $98,30 \times 800 = € 78.640,00$

Riduzione per stato d'uso/manutenzione: 0%

Valore netto: € 78.640,00

Locale ad uso ufficio

- Superficie commerciale: 41,00 mq (di cui mq 8 non regolarizzati)
- Valore €/mq: € 650/mq
- Valore lordo: $41 \times 650 = € 26.650,00$

Riduzione per stato d'uso/manutenzione: 0%

Valore netto: € 26.650,00

Laboratorio / Opificio

- Superficie commerciale: 135,00 mq
- Tettoie: $30 \text{ mq} \times 25\% = 7,50 \text{ mq}$ (di cui mq 30 non regolarizzati)
- Superficie commerciale totale: 142,50 mq
- Valore €/mq: € 500/mq
- Valore lordo: $142,50 \times 500 = € 71.250,00$



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Riduzione per stato d'uso/manutenzione: -15%

$$71.250 \times 0,85 = € 60.562,50$$

Valore netto: € 60.562,50

Deposito D1

- Superficie commerciale: 128,00 mq (di cui mq 83,50 non regolarizzati)
- Valore €/mq: € 250/mq
- Valore lordo: 32.000,00

Riduzione per stato manutentivo: -15%

$$32.000 \times 0,85 = € 27.200,00$$

Valore netto: € 27.200,00

Deposito D2

- Superficie commerciale: 38,80 mq
- Valore €/mq: € 300/mq
- Valore lordo: € 11.640,00

Riduzione per stato manutentivo: -15%

$$11.640 \times 0,85 = € 9.894,00$$

Valore netto: € 9.894,00

Tettoia con sottostante piccolo deposito

- Superficie commerciale deposito: 8,00 mq (di cui mq 8 non regolarizzati)
- Tettoie: $274 \text{ mq} \times 10\% = 27,40 \text{ mq}$ (di cui mq 274 non regolarizzati)
- Superficie commerciale totale: 35,40 mq
- Valore €/mq: € 300/mq
- Valore lordo: € 10.620,00

Riduzione per stato manutentivo: -15%



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

$$10.620 \times 0,85 = € 9.027,00$$

Valore netto: € 9.027,00

Corte esterna

- Superficie: 849,20 mq
- Valore €/mq: € 50/mq
- Valore lordo: € 42.460,00

Riduzione per stato manutentivo: -10%

$$42.460 \times 0,90 = € 38.214,00$$

Valore netto: € 38.214,00

VALORE FINALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Somma dei valori netti:

- Abitazione: € 78.640,00
- Ufficio: € 26.650,00
- Opificio: € 60.562,50
- Deposito D1: € 27.200,00
- Deposito D2: € 9.894,00
- Tettoia + piccolo deposito: € 9.027,00
- Corte esterna: € 38.214,00

TOTALE COMPLESSIVO: € 250.187,50

Applicando al ricavato valore di stima complessivo le detrazioni per quanto riportato in risposta ai quesiti nn.11-11b (€ 1.500,00; € 5.000,00; € 27.000,00)

e gli opportuni arrotondamenti si determina il:

valore di stima e di vendita del LOTTO UNICO:

€ 217.000,00 (euro duecentodiciassettemila/00)



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

QUESITO N.5

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

Nel presente caso i tre subalterni che costituiscono il compendio immobiliare sono di esclusiva proprietà dell'esecutato. Pertanto, la quota spettante all'esecutato coincide con l'intero bene e non sussistono problemi di separabilità in natura.

Non si rende necessario applicare alcuna riduzione per vendita di quota indivisa, in quanto il bene è liberamente alienabile senza limitazioni dovute a comproprietà.

QUESITO N.6

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

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare ubicato nel Comune di Foggia, Contrada Gelso, al Km 2,500 di Via Napoli; insistente su un terreno di circa mq 1.610, completamente recintato e dotato di due accessi carrabili/pedonali.

All'interno della recinzione si trovano diversi fabbricati, tutti al piano terra, così articolati: abitazione del custode, locale ufficio, laboratorio per la



lavorazione del marmo (opificio), locali deposito e aree coperte a tettoia, oltre a una corte esclusiva esterna interamente recintata.

Il compendio confina, lungo tutto il perimetro recintato, come segue: a est con la strada pubblica (Foglio 135, particella 30), da cui si accede al lotto; a sud, ovest e nord con proprietà di terzi individuate dai Fogli 135, particelle 7, 147 e 245, rispettivamente, salvo altri.

Dati catastali:

Foglio 135, particella 265, subalterni 1-2-3:

- Sub.1: Via Napoli snc, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 3,5; rendita catastale € 388,63;
- Sub.2: Via Napoli snc, piano T, categoria D/1; rendita catastale € 2.075,12;
- Sub.3: Via Napoli snc, piano T, categoria D/7, classe 2; rendita catastale € 4.056,60.

Piena proprietà 1/1 di: [REDACTED]

PREZZO BASE LOTTO UNICO:

€ 217.000,00 (euro duecentodiciasettemila/00)

QUESITO N.7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

In data 23/04/2025, nel corso del sopralluogo eseguito alla presenza del debitore [REDACTED] e del nominato Custode avv. Emma Maria Rosaria Finelli, il sottoscritto ha verificato lo stato di possesso degli immobili pignorati.

È stato accertato che gli stessi risultano occupati dalla società [REDACTED] la quale utilizza il compendio in forza di contratto di locazione regolarmente registrato (All.15). Le utenze di energia elettrica risultano intestate alla medesima società, confermando la continuità dell'occupazione.

Il [REDACTED] ha concesso in locazione alla [REDACTED] (legale rappresentante: [REDACTED]) gli immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 135, particella 265 sub. 2 e 3, mentre non risulta locato l'immobile di cui al sub. 1.

Il contratto esaminato risulta essere una scrittura privata del 24/07/2017, registrata presso l'Agenzia delle Entrate in data 25/07/2017 (Ufficio TUL – Serie 3T – n. 3334 – Codice identificativo TUL17T003334000VD).

La durata contrattuale è di sei anni, con decorrenza dal 24/07/2017 e scadenza al 23/07/2023, rinnovata automaticamente per ulteriori sei anni in assenza di disdetta. Ad oggi il contratto risulta quindi in corso di validità.

Si riferisce che la registrazione è antecedente alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 02/11/2023.

Il canone pattuito ammonta a € 500,00 mensili.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Verifica della congruità del canone (art. 2923, comma 3, c.c.)

Per la determinazione del valore locatizio di mercato, il sottoscritto ha svolto indagini presso agenzie immobiliari operanti nella medesima zona e ha considerato:

- posizione e accessibilità;
- consistenza e tipologia degli spazi;
- destinazione d'uso;
- stato manutentivo;
- valori medi di mercato per immobili simili.

Dalle informazioni raccolte, il giusto valore locatizio per immobili con caratteristiche analoghe può essere stimato in circa € 650,00 mensili, con range di mercato compreso tra € 500,00 e € 800,00.

Ai sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c., un canone è da considerarsi incongruo quando risulta inferiore di oltre un terzo rispetto al giusto prezzo.

Il limite di congruità risulta quindi pari a:

$$€ 650,00 \times 2/3 = € 433,33$$

Poiché il canone previsto dal contratto esaminato (€ 500,00 mensili) è superiore alla soglia minima di congruità, ne consegue che il canone pattuito nel contratto di locazione, pari a € 500,00 mensili, si può considerare adeguato ai sensi dell'art. 2923, comma 3, cod. civ..

QUESITI NN.8-9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da



contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

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

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

QUESITO N.10

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

Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Foggia, al Km 2,500 di Via Napoli, con accesso da strada di collegamento alla via pubblica. L'area complessiva misura mq 1.610, è interamente recintata e comprende vari manufatti tutti al piano terra: abitazione del custode, locale ufficio, laboratorio per la lavorazione del marmo, locali deposito con annesse tettoie, oltre alla corte esterna esclusiva.



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Gli interventi urbanistico/edilizi sono stati realizzati (ultimazione 1976) senza titolo abilitativo dal [REDACTED]

[REDACTED] allora proprietario del suolo (identificato in Catasto Terreni Foglio 135 particella 33 di mq.1.610), che ha poi provveduto a richiedere nell'anno 1986 il condono edilizio ai sensi della legge n.47 del 28/02/1985, producendo gli atti tecnico-amministrativi a firma del Tecnico [REDACTED].

NB. La casa ad uso abitazione risultava già realizzata come casa rurale dall'originario proprietario del suolo [REDACTED] e dallo stesso denunciata all'UTE di Foggia il 02/01/1976 con annotazione al n.1 Mod.76 (rif. Atto di compravendita Notaio Arturo Salerno rep/rac nn.638259/2496 del 19/01/76). La Relazione asseverata del Tecnico [REDACTED]

[REDACTED] riporta che il Comune ha rilasciato per la realizzazione della casa la Licenza di Costruzione n.124 del 19/09/1974 rilasciata dal Sindaco del Comune di Foggia (rif. Foto ...123064); di tanto il Comune ha tenuto conto, senza osservazioni, nel calcolo dell'oblazione per la sanatoria della casa.

Il Comune di Foggia, effettuate le verifiche di competenza sulla regolarità urbanistica/edilizia e tecnico-amministrativa, con atti a firma dell'Ingegnere Capo e del Sindaco, ha accordato al [REDACTED] la sanatoria per le cinque opere abusive denunciate, così di seguito riportate per numero di pratica:

- . Pratica n.691/86A (Uffici) - Protocollo Registro n. 273 del 24/02/1997*
- . Pratica n.691/86B (Abitazione) - Protocollo Registro n.275 del 24/02/1997*
- . Pratica n.691/86C (Opificio) - Protocollo Registro n.274 del 24/02/1997*
- . Pratica n.691/86D (Deposito 1) - Protocollo Registro n.276 del 24/02/1997*



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

. Pratica n.691/86E (Deposito 2) - Protocollo Registro n.229 del 10/02/1997

Dal raffronto di quanto autorizzato dal Comune con il rilascio delle citate pratiche di sanatoria, **con quanto accertato sui luoghi** si riscontrano alcune **difformità** consistenti principalmente in:

- *ampliamento del locale ad uso ufficio, con modifica dei prospetti, delle aperture verso l'esterno e diversa distribuzione interna;*
- *ampliamento del locale ad uso deposito (indicato come deposito n.1);*
- *modifica delle aperture verso l'esterno e modifica della distribuzione interna degli ambienti del locale ad uso abitazione;*
- *modifica delle aperture verso l'esterno con creazione di tettoie esterne del locale ad uso laboratorio lavorazione marmi;*
- *ampliamento della superficie coperta e scoperta per tettoie/depositi.*

Il raffronto tra le planimetrie dello stato dei luoghi (All.9/10) e quelle depositate con le istanze di Condonò (All.17) dimostra più specificatamente le difformità riscontrate.

Le opere difforme, realizzate in epoca successiva alla richiesta di condono edilizio degli immobili (concessa ai sensi delle Leggi n.47/85 art.35 e n.724/94 art.39), non risultano munite di titolo abilitativo e quindi per esse non sussiste la regolarità urbanistica/edilizia e la certificazione di agibilità.

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,



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

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

Nessun Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato prodotto dal debitore esecutato in occasione del sopralluogo effettuato il 23/04/2025.

Il sottoscritto ha potuto verificare, nell'immobile ad uso abitativo e nell'immobile ad uso ufficio, la presenza di un impianto di riscaldamento con stufa a pellet (per l'alloggio) e di climatizzazione caldo/freddo con motore esterno e split interno (per l'alloggio e per l'ufficio).

In relazione alle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rappresenta quanto segue.

Le porzioni destinate ad abitazione e ufficio risultano dotate esclusivamente di apparecchi di climatizzazione autonomi. Per tali unità, al fine di consentire la successiva redazione degli Attestati di Prestazione Energetica (APE), si rende necessario procedere preliminarmente alla regolarizzazione degli impianti e alla predisposizione della relativa documentazione tecnica obbligatoria, come previsto dalla normativa vigente in materia di certificazione energetica.

Le porzioni destinate a opificio e depositi non risultano dotate di impianti termici. Pertanto, ai sensi della normativa attualmente vigente, non sussiste obbligo di APE per tali immobili.

I costi stimati per gli adempimenti tecnici relativi alle unità per le quali è obbligatoria la certificazione energetica sono i seguenti:

- Abitazione: € 750,00 (regolarizzazione impianto + APE)
- Ufficio: € 750,00 (regolarizzazione impianto + APE)



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Tali importi sono stati considerati e portati in detrazione, per l'importo complessivo di **€ 1.500,00** dal valore del compendio pignorato, come indicato nella risposta al quesito n. 4.

QUESITO N.11 a

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

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

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

QUESITO N.11 b

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

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

Dalle indagini catastali è emerso che la planimetria generale non è pienamente conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo. Le planimetrie delle singole unità non sono tutte conformi per le difformità prima riportate in risposta al quesito n.10.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Le difformità planimetriche delle singole unità sono ben visibili da un raffronto tra le planimetrie riguardanti lo stato dei luoghi e quelle depositate agli atti dell'Ufficio Tecnico Erariale (Catasto).

Non tutte le difformità sono agevolmente sanabili; alcune di queste, infatti, riguardano modifiche di sagoma con ampliamento in termini di superficie e di volume.

Nella seguente scheda si riportano le superfici regolarizzate (coperte e scoperte) e quelle non regolarizzate (coperte e scoperte).

	Superficie regolarizzata (coperta) mq	Superficie regolarizzata (scoperta) mq	Superficie non regolarizzata (coperta) mq	Superficie non regolarizzata (scoperta) mq
Alloggio	95	11		
Ufficio	33		8	
Opificio	135			30
Deposito 1	44,50		83,50	
Deposito 2	38,80			
Tettoia più piccolo deposito			8	274
Corte esterna		849,2		

Si provvede ad esplicitare la sanabilità o meno delle singole opere non regolarizzate, i cui dati metrici sono riportati nella precedente scheda.

Alloggio del custode

- Le variazioni riscontrate, consistenti in una diversa distribuzione interna degli ambienti ed in una variazione prospettica, sono agevolmente sanabili in



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

quanto non incidono sulla sua consistenza, autorizzata. Sarà necessario provvedere ad effettuare una pratica di sanatoria presso il Comune di Foggia e successivamente ad effettuare una rettifica catastale. Di tanto si esplicherà in seguito, circa gli adempimenti (e costi) da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario.

Ufficio

- Le variazioni riscontrate, consistenti in una diversa distribuzione interna degli ambienti ed in una variazione prospettica, sono agevolmente sanabili in quanto non incidono sulla sua consistenza, autorizzata. Sarà necessario provvedere ad effettuare una pratica di sanatoria presso il Comune di Foggia e successivamente ad effettuare una rettifica catastale. Di tanto si esplicherà in seguito, circa gli adempimenti (e costi) da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario.

- La variazione riscontrata, consistente nella maggiore superficie coperta (vano spogliatoio con piccolo wc) di mq 8, non è agevolmente sanabile, in quanto non regolarizzata. Sarà necessario provvedere alla demolizione di tale corpo abusivo. Di tanto si esplicherà in seguito, circa gli adempimenti (e costi) da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario.

Opificio

- La variazione riscontrata, consistente in una variazione prospettica, è agevolmente sanabile in quanto non incide sulla sua consistenza, autorizzata. Sarà necessario provvedere ad effettuare una pratica di sanatoria presso il Comune di Foggia e successivamente ad effettuare una rettifica catastale. Di tanto si esplicherà in seguito, circa gli adempimenti (e costi) da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario.



- La variazione riscontrata, consistente nella superficie scoperta (tettoia) di mq 30, non è agevolmente sanabile, in quanto non regolarizzata. - Sarà necessario provvedere alla demolizione di tale corpo abusivo. Di tanto si esplicherà in seguito, circa gli adempimenti (e costi) da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario.

Deposito 1

- La variazione riscontrata, consistente nella maggiore superficie coperta di mq 83,50 (essa è, di fatto, unita a quella autorizzata di mq 44,50, formando un unico corpo), non è agevolmente sanabile, in quanto non regolarizzata. - Sarà necessario provvedere alla demolizione di tale corpo abusivo. Di tanto si esplicherà in seguito, circa gli adempimenti (e costi) da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario.

Deposito 2

- Nessun adempimento da eseguirsi.

Tettoie con sottostante piccolo deposito

- Le variazioni riscontrate, consistenti nella superficie scoperta (tettoia) di mq 274 e nella sottostante superficie coperta (deposito) di mq 8, non sono agevolmente sanabili in quanto non regolarizzate. Sarà necessario provvedere alla demolizione di tali corpi abusivi. Di tanto si esplicherà in seguito, circa gli adempimenti (e costi) da eseguirsi a cura dell'aggiudicatario.

Adempimenti e costi da sostenere

Tutte le opere abusive, come sopra indicate, risultando comunque funzionali all'attività produttiva perché posizionate all'interno del compendio immobiliare, potrebbero essere sottoposte all'attenzione del SUAP, organo tecnico-amministrativo preposto alla definizione ed autorizzazione di pratiche



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

urbanistico/edilizie per la costruzione di impianti produttive e successivi loro ampliamenti, al fine di verificare e definire un percorso procedimentale per la loro eventuale sanatoria.

Le attività tecniche da porre in essere per la regolarizzazione delle opere abusive ritenute sanabili, riguardo all'insieme delle unità, risultano essere:

1. Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'acquisizione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria presso il SUAP del Comune di Foggia;
2. Atti tecnico-amministrativi finalizzati all'aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

I costi per le attività di cui al primo punto (redazione progetto, istanza di titolo abilitativo in sanatoria, oneri per oblazione e diritti di segreteria, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) si stimano in **€2.000,00**.

I costi per le attività di cui al secondo punto (redazione e deposito elaborato DOCFA, onorari tecnici oltre iva e cassa, ecc.) si stimano in **€3.000,00**.

I costi complessivi da sostenere per dette attività ammontano a **€ 5.000,00**.

Le attività tecniche necessarie per la rimozione delle opere abusive non sanabili, riferite all'intero compendio immobiliare, comprendono la demolizione dei manufatti e delle strutture in muratura e metalliche, l'asportazione controllata di pavimenti, solai, tramezzi, infissi e eventuali sottofondi, il carico, il trasporto e il conferimento dei materiali di risulta in discarica autorizzata, nonché il ripristino dello stato originario dei luoghi. Tali operazioni includono gli oneri relativi alla sicurezza di cantiere, l'impiego di mezzi meccanici, tagli controllati, separazione dei materiali, movimentazione, livellamento dei piani e ogni altro magistero tecnico necessario per garantire



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

il completo ripristino morfologico e funzionale dell'area, con particolare attenzione alla tutela delle strutture residue e dei fabbricati contigui.

Per le superfici coperte, pari a mq $(8,00 + 83,50 + 8,00) = \text{mq } 99,50$, comprendenti murature in tufo, solai e pavimentazioni, le lavorazioni si articolano in demolizione controllata delle murature e dei solai, rimozione degli elementi accessori quali tramezzi, porte e infissi, e smaltimento dei materiali di risulta secondo le normative vigenti. Considerata la complessità tecnica delle opere e i costi medi di mercato, il costo unitario per queste attività può ragionevolmente oscillare tra **120 e 180 €/mq**, con un totale stimato prudenziale di circa **€ 15.000**.

Per le superfici scoperte, pari a mq $(30,00 + 274,00) = \text{mq } 304,00$, costituite principalmente da tettoia metallica con copertura in lamiera, le operazioni comprendono lo smontaggio della copertura, la rimozione della struttura metallica portante, il carico e il trasporto dei materiali e il ripristino dell'area, con eventuale livellamento e pulizia finale. Il costo unitario per queste attività può ragionevolmente oscillare tra **30 e 50 €/mq**, con un totale stimato prudenziale di circa **€ 12.000**.

Il costo complessivo delle opere necessarie per la completa rimozione delle costruzioni abusive e il ripristino dello stato dei luoghi può quindi essere stimato in circa **€ 27.000**, valore prudenziale che tiene conto della complessità tecnica, della sicurezza di cantiere e di eventuali imprevisti operativi.

Tali importi, rispettivamente pari a **€ 5.000** e a **€ 27.000**, sono stati considerati e portati in detrazione dal valore del compendio pignorato, come indicato nella risposta al quesito n. 4.



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

QUESITO N.11 c

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Il solo immobile ad uso abitazione (casa rurale) risulta realizzato nel 1974, giusta Licenza di Costruzione n.124 del 19/09/1974.

Gli altri immobili sono stati realizzati nel 1976; per essi, in quanto realizzati in assenza di titolo abilitativo, il SUAP del Comune di Foggia ha accordato le sanatorie con i seguenti numeri di pratica:

. Pratica n.691/86A (Uffici) - Protocollo Registro n. 273 del 24/02/1997

. Pratica n.691/86B (Abitazione) - Protocollo Registro n.275 del 24/02/1997

. Pratica n.691/86C (Opificio) - Protocollo Registro n.274 del 24/02/1997

. Pratica n.691/86D (Deposito) - Protocollo Registro n.276 del 24/02/1997

. Pratica n.691/86E-3066CN95 - Protocollo Registro n.229 del 10/02/1997

Per essi, però, necessitano nuove pratiche di sanatoria, per quanto riportato in risposta ai quesiti nn.10-11b.

QUESITO N.11 d

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

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

Gli immobili sono stati realizzati in conformità con quanto assentito coi titoli abilitativi in sanatoria, salvo per le opere eseguite in variante ad esse. Si rimanda a quanto riportato in risposta ai quesiti nn.10-11b.

QUESITO N.11 e

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

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà 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.

Sono state riscontrate le difformità descritte in risposta al quesito n.10.

Per la regolarizzazione delle difformità si rendono necessarie le attività tecniche descritte in risposta al quesito n.11b.

QUESITO N.11 f

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



Il 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.

Non ricorrono le condizioni di cui al presente quesito.

QUESITO N.12

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

Provincia di Foggia, ovvero ad altro Istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non ricorrono le condizioni di cui al presente quesito.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare nel Comune di Foggia

- ubicato alla Contrada Gelso, Km 2,500 di Via Napoli;
- insistente su un terreno di circa mq 1.610, completamente recintato e dotato di due accessi carrabili/pedonali,
- composto da diversi fabbricati, tutti al piano terra, così articolati: abitazione del custode, locale ufficio, laboratorio per la lavorazione del marmo (opificio), locali deposito e aree coperte a tettoia, oltre a una corte esclusiva esterna interamente recintata;
- confinante, lungo tutto il perimetro recintato, come segue: a est con la strada pubblica (Foglio 135, particella 30), da cui si accede al lotto; a sud, ovest e nord con proprietà di terzi individuate dai Fogli 135, particelle 7, 147 e 245, rispettivamente, salvo altri.
- identificato in Catasto Fabbricati:

Foglio 135, particella 265, subalterni 1-2-3:

- Sub.1: Via Napoli snc, piano T, categoria A/3, classe 4, vani 3,5; rendita catastale € 388,63;
- Sub.2: Via Napoli snc, piano T, categoria D/1; rendita catastale € 2.075,12;



- Sub.3: Via Napoli snc, piano T, categoria D/7, classe 2; rendita catastale € 4.056,60.

- piena proprietà (1/1) [REDACTED]

- PREZZO BASE LOTTO UNICO:

€ 217.000,00 (euro duecentodiciassettemila/00)

- **Atti di provenienza** (rif. quesito n.1bis).
- **Iscrizioni e trascrizioni** (rif. quesito n.1bis).
- **Compendio immobiliare locato** (rif. quesito n.7).
- **Regolarità urbanistica/edilizia parziale** (rif. quesito n.10).
- **A.P.E. da redigere** (rif. quesito n.11).
- **Conformità catastale ed edilizia parziale** (rif. quesiti n.10-11b).
- **Abitabilità e/o agibilità parziale** (rif. quesito n.10).

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n.41 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver svolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- All.1 Inquadramento territoriale
- All.2 Estratto di mappa catastale
- All.3 Visura catastale storica F.135 p.lla 265 sub 1
- All.4 Visura catastale storica F.135 p.lla 265 sub 2
- All.5 Visura catastale storica F.135 p.lla 265 sub 3
- All.6 Planimetria catastale F.135 p.lla 265 sub 1



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es.I. n.344/2023

All.7 Planimetria catastale F.135 p.lla 265 sub 2

All.8 Planimetria catastale F.135 p.lla 265 sub 3

All.9 Planimetria generale stato dei luoghi

All.10 Planimetrie degli immobili stato dei luoghi

All.11 Istanza accesso atti autorizzativi - Comune di Foggia

All.12 Documentazione fotografica

All.13 Verbale di sopralluogo e inizio operazioni peritali

All.14 Riscontro Comune di Foggia su accesso agli atti

All.15 Contratto di locazione

All.16 Pratiche di sanatoria – Comune di Foggia

All.17 Elaborato grafico allegato alle pratiche di sanatoria – U.T.C. Foggia

Foggia, 12/12/2025

Il C.T.U.

ing. Lucio Surgo

