

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 108/2024 R.G.Es.

Giudice per le Esecuzioni dott.ssa Carmen Anna Lidia CORVINO

**Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715**



STUDIO TECNICO

*ing. Giuseppe Galiano***Premessa.**

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Valentina Patti, il sottoscritto ing. Giuseppe Galiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al numero 3403, veniva nominato esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.. All'udienza dell'05/11/2025, previo giuramento di rito per il conferimento dell'incarico, venivano affidati i seguenti quesiti, che di seguito si trascrivono.

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

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

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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

2)all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

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

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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;

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

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

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9)all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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

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

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

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

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

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

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

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi; Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;"

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2 e l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinitapoli (BT) ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto c.t.u., procedeva allo svolgimento delle operazioni.

In ossequio all'incarico conferito, giusto provvedimento dell'05/11/2025, venivano fissate le operazioni di sopralluogo per il giorno 11.12.2025, presso l'immobile staggito, sito in Trinitapoli (BT), comunicate al custode nominato avv. Giorgio Rago. Il giorno 11.12.2025, alle ore 15:30 lo scrivente ha accesso ai locali esecutati. Dopo aver eseguito gli opportuni rilievi di rito, metrici e fotografici, si conclude il sopralluogo alle ore 16:00.

Immobili oggetto di stima:**Immobile 1)**

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO", sito in TRINITAPOLI (BT), VIA MARIA GRAZIA DELEDDA N° 6. Piano 1 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani; Foglio 67 Particella 1639 Subalterno 5 in ditta:

Diritto di Proprietà 1/1.

Per natura è conformazione dell'immobile non può essere diviso.

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

UNICO LOTTO

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA “ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO”, sito in TRINITAPOLI (BT), VIA MARIA GRAZIA DELEDDA N° 6. Piano 1 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani; Foglio 67 Particella 1639 Subalterno 5 in ditta:

Diritto di Proprietà 1/1.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

Quesito n. 1/bis.

Elenco immobili

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA “ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO”, sito in TRINITAPOLI (BT), VIA MARIA GRAZIA DELEDDA N° 6. Piano 1 Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani; Foglio 67 Particella 1639 Subalterno 5 in ditta:

Cronistoria al ventennio:

L'immobile è pervenuto al soggetto esecutato con atto notarile pubblico del Notaio PARENTE FERDINANDO con sede a Trinitapoli (BT), in data 22/10/2007, repertorio n° 16255/7367, trascritto a Foggia in data 24/10/2007, nota di iscrizione Registro generale n. 26301 Registro particolare n. 4640, a favore di

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro

per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto,
avente ad oggetto l'immobile di relazione.

Ipoteca volontaria iscritta a Foggia; Nota di iscrizione Registro generale n. 26301 Registro particolare n. 4640 Presentazione n.59 del 24/10/2007. ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 22/10/2007 Numero di repertorio 16255/7367 Notaio PARENTE FERDINANDO Codice fiscale PRN FDN 52P20 H839 G Sede TRINITAPOLI (BT). IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Unità negoziali 1; Soggetti a favore 1; Soggetti contro 1;

A favore Soggetto n. 1.

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

In qualità di Denominazione o ragione sociale Sede INTESA SANPAOLO S.P.A. TORINO (TO)
Codice fiscale 00799960158 Relativamente all'unità negoziale n.1. Per la quota di 1/1.

Contro.

Soggetto n. 1: 1/1 In qualità di

Per la quota di 1/1.

Quesito n. 1/ter.

L'immobile oggetto di pignoramento sito in Trinitapoli, censito al Foglio 67; p.lla 1639; sub 5, risulta correttamente pignorato in capo alla

. Diritto di Proprietà 1/1.

Quesito n. 1/quater.

Non risultano altre procedure trascritte sullo stesso immobile.

Quesito n. 1/quinqies.

Come risulta dal certificato anagrafico di stato civile, la sig.ra

Risulta di STATO LIBERO. Si allega

documento anagrafe nazionale, Ministero dell'Interno.

QUESITO n. 2.

L'immobile rientra nella categoria APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, sito in Trinitapoli (BT) VIA TENENTE NICOLA FALCONE n. 15 Piano 1, Categoria A/3a), Classe 2, Consistenza 5,0 vani, Rendita: Euro 335,70. Censito al NCEU Foglio 67, Particella 1639, Sub. 5.

Immobile urbano sito in abitato del Comune di Trinitapoli alla via M. Grazia Deledda n°6, angolo via tenente Falcone, **confina** con via Grazia Deledda, con via tenente Falcone, con proprietà di ed è sovrastante a piano terra di e sottostante a secondo piano di proprietà

Quesito n. 2/bis.

Si allegano elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto.

QUESITO n. 3.

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato in struttura mista c.a. e tufo, solai in latero-cemento, di tipologia in linea. Detto è formato da 3 piani fuori terra. Non è servito da ascensore. L'immobile è allocato al piano primo (1), si accede da un portone in via G. Deledda al civico n° 6. L'ingresso dello stesso è la prima porta a destra salendo dalle scale. Esternamente il fabbricato, è rivestito al piano terra in pietra sino all'altezza di un metro e, in piastrelle di klinker colore marrone, il primo e secondo piano sono rivestiti con intonaco di colore bianco. Le singole unità immobiliari

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

sono ubicate con affaccio di balconi prospicienti su via G. Deledda e, via T. Falcone. L'immobile si presenta con difformità rispetto alla planimetria depositata presso il NCEU.

QUESITO n. 4.

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

L'intero immobile esecutato è calato in un contesto socio-economico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è, pertanto, possibile procedere a stima per valutazione analitica. Si utilizzerà, quindi, la valutazione sintetica: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il lotto è costituito da:

Un immobile posto al primo piano in un fabbricato senza ascensore di 3 piani fuori terra nel Comune di Trinitapoli (BT), con accesso in via G. Deletta n° 6. Censito al Foglio 67 p.lla 1639 sub. 5, categoria A/3, classe 2. La superficie commerciale è di **89 mq**. Unità immobiliare di questa tipologia, hanno una quotazione che varia da un min. 700,00 €/mq, ad un max di 1.000,00 €/mq. Il valore preso in considerazione, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile, è di €/mq 700,00 che moltiplicato per **89 mq**. forniscono un valore di **€ 62.300,00**

L'intero della piena proprietà del lotto è di euro € 62.300,00

Il lotto ha un valore di € 62.300,00

Quesito n. 4/bis.**Lotto 1**

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

	<i>mq.</i>	<i>Cef.</i>	
Unità immobiliare	83	1	83
Veranda -Balcone	20	0,30	6
			89 mq

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al Foglio 67; p.lla 1639; sub 5; cat. A/3; in Trinitapoli (BT) è di 89 mq.

QUESITO n. 5.

Il bene pignorato per le loro caratteristiche non risulta divisibile.

QUESITO n. 6.**Lotto**

Piena proprietà 1/1 dell'esecutato, rientrante nella categoria residenziale. Sito in una zona semicentrale esattamente in via M.G. Deledda al civico n. 6. Censito al NCEU al Foglio 67; p.lla 1639; sub 5; cat. A/3. È stato rinvenuto presso l'ufficio SUE del Comune di Trinitapoli (BT) il titolo abilitativo di licenza a costruire n° 24/80, rilasciato dal Comune di Trinitapoli il 18 Aprile 1980, di cui si allega. L'Immobile staggito è un appartamento posto al primo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato e, mattoni in tufo. Esternamente il fabbricato è rivestito in pietra e piastrelle in Klinker su tutto il piano terra, con intonaco colorato di bianco i piani superiori. L'accesso è in via G. Deledda n°6. Per accedere nell'immobile bisogna attraversare due rampe di scale in salita, la prima porta a destra è l'ingresso dell'appartamento esecutato. Detto è privo di ascensore. L'immobile è composto da 5 vani, un ingresso soggiorno, un vano cucina, due camere da letto un bagno e un ripostiglio. Tutto il perimetro è percorso da un balcone con affaccio su via G. Deledda e via T. Falcone. È da precisare che una camera da letto non ha finestre e balconi. Questo si presenta nello stato di prima edificazione, l'immobile ha subito ristrutturazione interna, conserva i materiali (rivestimenti, pavimenti, serramenti e porte) datati di prima edificazione. Gli impianti idrici ed elettrici sono sotto traccia, il riscaldamento è autonomo, ed è privo di certificazione energetica. Lo stabile non è costituito in condominio. L'attuale disposizione interna non risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso il Catasto.

PREZZO BASE € 62.300,00

QUESITO n. 7.

L'immobile esecutato, risulta non avere una debitoria IMU.

QUESITO n. 8.

Fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli di cui alla presente procedura, non risultano altri vincoli di alcun tipo e natura.

QUESITO n. 9.

Il bene oggetto di stima non fa parte di uno stabile costituito in condominio.

**Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715**



STUDIO TECNICO

*ing. Giuseppe Galiano***QUESITO n. 10.**

Da ricerche effettuate dal c.t.u. presso gli Uffici Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trinitapoli (BT), risulta che lo stabile, in cui insiste l'immobile pignorato, è stato edificato nel 1980, con Concessione Edilizia n° 24/80, in ditta

QUESITO n. 11.

Il fabbricato in cui ricade l'immobile censito al foglio 67, p.lla 1639, sub. 5 è stato costruito agli inizi degli anni 80, con permesso o licenza a costruire n° 24/80, nell'anno 18/04/1980.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi. La difformità modifica la volumetria e la superficie. La regolarizzazione è possibile con pratica di condono in sanatoria, con deposito ed accettazione del Comune di Trinitapoli, con un costo di circa € 1.700,00.

Lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata.

L'immobile non ha un certificato di prestazione energetica (APE).

QUESITO n. 12

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.

RIEPILOGO**Unico lotto**

Proprietà 1/1 dell'esecutato

Immobile sito in Trinitapoli (BT), in via G. Deletta n°6, censito al NCEU al foglio 67; p.lla 1639; sub 5; cat. A/3. Il titolo edilizio rinvenuto presso l'ufficio SUE del Comune di Trinitapoli è il permesso a costruire n° 24/80, in ditta . L'intero stabile si presenta in discrete condizioni. L'immobile staggiato è allocato al piano primo (1) di un fabbricato di tre piani fuori terra, costruito nell'anno 1980 in base alle norme vigenti all'epoca. Esternamente il fabbricato è rivestito in pietra e piastrelle in klinker su tutto il piano terra, i piani superiori in intonaco colorato di bianco. L'accesso è in via G. Deledda n.6. Per accedere nell'immobile bisogna attraversare due rampe di scale in salita, la prima porta a destra è l'ingresso dell'appartamento esecutato. Detto è privo di ascensore ed è composto da 5 vani, un ingresso soggiorno, un vano cucina, due camere da letto un bagno e un ripostiglio. Tutto il perimetro è percorso da un balcone con affaccio su via G. Deledda e via T. Falcone. È da precisare che una camera da letto non ha finestre e balconi. Gli infissi sono in anticorodal, dotati di vetrocamera, mentre le porte interne sono in laminato. L'immobile è dotato di impianto idrico-fognario, citofonico ed impianto elettrico tutti "sottotraccia", impianto di riscaldamento con caldaia autonoma alimentata con gas metano e radiatori. Si precisa che relativamente alla caldaia, detta non è di recente costruzione, ma è perfettamente funzionante. L'immobile non ha un certificato di prestazione energetica (APE). Lo scrivente si riserva di consegnarlo. **Confina:** con via Grazia Deledda, con via tenente Falcone, con proprietà di ed è sovrastante a piano terra di e sottostante a secondo piano di proprietà

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

Luigi. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Detto non ha debitoria con il Comune di Trinitapoli (Ufficio Tributi). Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie lorda vendibile di mq. 89. È riportato in catasto urbano del Comune di Trinitapoli (BAT) al Foglio 67; p.lla 1639; sub 5, cat. A/3. Dati di superficie mq 89.

PREZZO BASE € 62.300,00

Indice allegati.

- 1) Verbale sopralluogo
- 2) Valutazione OMI
- 3) REPORT Fotografico
- 4) Visure, Mappa e Ortofoto
- 5) Certificato di Stato libero
- 6) Visure Ipocatastali
- 7) Documentazione Edilizia Comune di Trinitapoli (BT)

Foggia 10/02/2026

L'esperto stimatore: ing. Giuseppe Galiano

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715

