

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 187/2024

Giudice: dott.ssa Corvino Carme Anna Lidia

ELBORATO PERITALE

Creditore Procedente: Buonconsiglio 4 srl

Parte Esecutata: sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

L'ESPERTO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)

Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dott.ssa Corvino Carmen Anna Lidia, il giorno 22 agosto 2025, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 187/2024 promosso da Buonconsiglio 4 srl creditore procedente contro il sig. [REDACTED] e [REDACTED], fissando per il giorno 03/12/2026 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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;
2. 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;
3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori

e millesimi di parti comuni;

7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
13. 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;*
- 14. 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 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;*
 - 15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 16. 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;*
 - 17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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 gli stessi 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 necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
 - c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

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

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

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

18. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-quater della legge 18/12/2008 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 Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante PEC, la data del sopralluogo per l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, fissandola per il giorno per il giorno 07/01/2026 e successivamente, preso atto dell'indisponibilità della parte eseguita, posticipandola al giorno 09/01/2026 alle ore 09:30.

Pertanto lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato in data 09/01/2026 alle ore 09.30 ed oltre al sottoscritto risultava presente il sig. [REDACTED] [REDACTED] che consentiva l'accesso all'immobile pignorato.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali.

Inoltre il sottoscritto esperto d'ufficio, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco in Lamis a seguito di istanza di accesso agli atti presentata sul portale telematico, per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità dell'immobile oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AI QUESITI:

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;

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone iscritto al Collegio Notarile del distretto di Palermo e Termini Imerese, in data 10/06/2024. La documentazione, di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., risulta completa.

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;

Gli immobili pignorati ed oggetto di esecuzione immobiliare risultano ubicati in San Marco in Lamis (FG) alla Via Piave nn.17-19 e censiti al catasto fabbricati del suddetto comune, con i seguenti identificativi:

- foglio 93 particella 171 sub. 1 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54;
- foglio 93 particella 171 sub. 2 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54;

Gli immobili pignorati, come sopra descritti, risultano di proprietà per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni, dei sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED]. Ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusto atto di compravendita per notar dott. Emma

La Monaca del 17/01/2000 nn.2388/1691 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia in data 11/02/2000 ai nn. 2388/1691 per acquisto fattone dai sigg.

██████████, e ██████████ nata a ██████████.

Infine, sugli immobili oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria in data del 22/02/2010 ai nn. 4036/565 a favore di Banca di credito cooperativo di san Giovanni Rotondo e contro le parti esegutate;
- trascrizione del 25/03/2016 – verbale pignoramento immobili -registro particolare 4433 registro generale 5929 in favore di Banca di credito cooperativo di san Giovanni Rotondo e contro le parti esegutate;
- trascrizione del 30/05/2024 – verbale pignoramento immobili -registro particolare 10713 registro generale 13303 in favore di Buonconsiglio 4 srl e contro le parti esegutate;

Il tutto come si evince dal certificato notarile depositato nel fascicolo telematico.

Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato gli immobili pignorati nel corso del tempo si evidenzia che a seguito di ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio oltre che dalla documentazione versata nel fascicolo telematico, emerge che relativamente a:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 93 PARTICELLA 171 SUB.1- COMUNE DI SAN MARCO IN LAMIS (FG)

L'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di San Marco in Lamis al foglio 93 particella 171 sub. 1 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54 con dati derivanti da variazione del 26/02/2016 Pratica n. FG0046120 in atti dal 26/02/2016 Aggiornamento planimetrico (n.23695.1/2016) e Impianto meccanografico del 30/06/1987.

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 93 PARTICELLA 171 SUB.2- COMUNE DI SAN MARCO IN LAMIS (FG)

L'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di San Marco in Lamis al foglio 93 particella 171 sub. 2 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54 con dati derivanti da variazione del 26/02/2016 Pratica n. FG0046143 in atti dal 26/02/2016 Aggiornamento planimetrico (n.23698.1/2016) e Impianto meccanografico del 30/06/1987.

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

Sulla scorta della documentazione esistente nel fascicolo telematico nonché dopo aver eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, si evidenzia che i dati

catastali rinvenienti dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali.

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

Sulla scorta della documentazione di cui alla presente procedura esecutiva, oltre che da ricerche eseguite in Cancelleria non si evidenzia, per quanto è stato possibile verificare, l'esistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio al comune di San Marco in Lamis è emerso che le parti esegutata, sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] e sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] risulta aver contratto, tra loro, matrimonio in data 29/12/1994. Nel certificato rilasciato dal Comune di San Marco in Lamis si evince la presenza delle seguenti annotazioni:

- con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 08/06/2022 R.G.6071/2021 è stato omologato il verbale di separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto e sottoscritto il 09/05/2022;
- in data 06/09/2024 [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di Foggia R.G. 4105/2024 per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- con sentenza del tribunale di Foggia n.292/2025 in data 12/02/2025 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

LOTTO UNICO

Gli immobili pignorati oggetto di esecuzione risultano ubicati nella zona centrale del comune di San Marco in Lamis (FG), con destinazione abitazione, e più precisamente ubicati alla Via Piave nn.17-19 – piano terra primo e secondo. Gli immobili risultano riportati al catasto fabbricati del comune di San Marco in Lamis al:

- foglio 93 particella 171 sub. 1 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54;

- foglio 93 particella 171 sub. 2 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54;

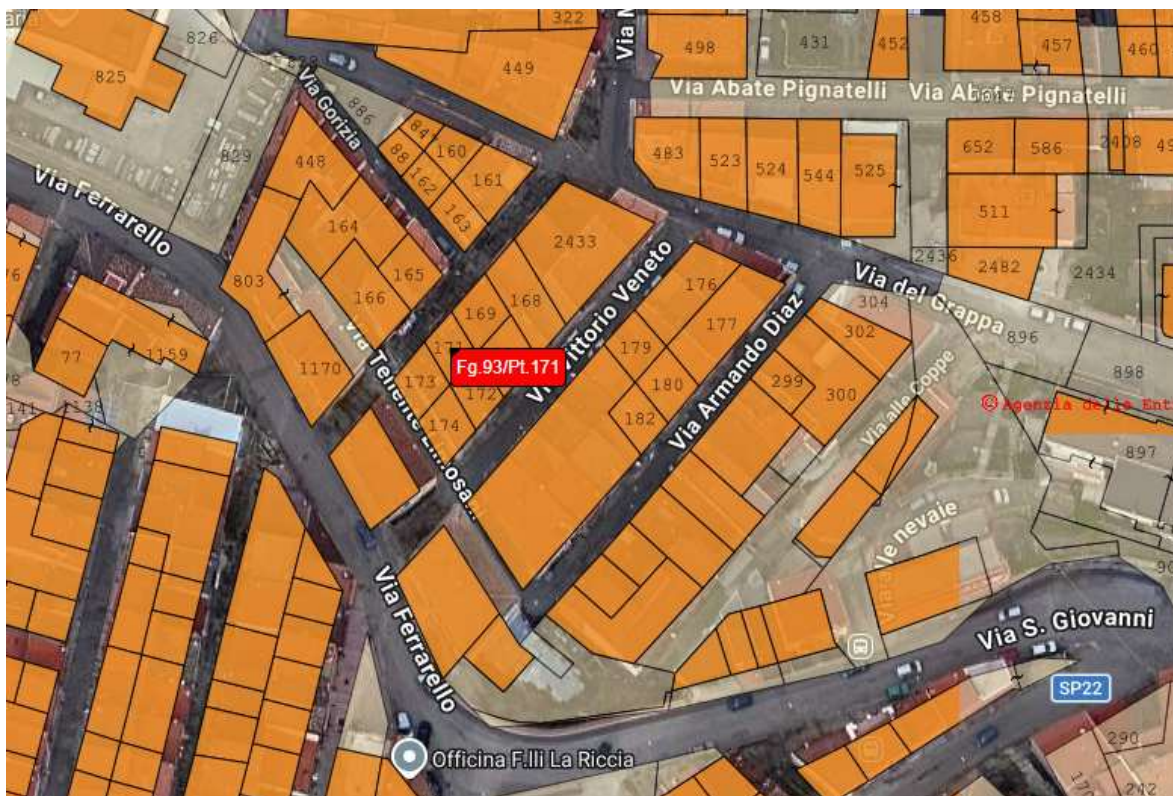
Risultano confinanti con Via Piave, proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], eredi [REDACTED], [REDACTED], salvo altri e migliori confini.

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 ESPPLICITAMENTE 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

LOTTO UNICO

Gli immobili oggetto di esecuzione, adibiti ad abitazione, risultano ubicati in San Marco in Lamis, alla Via Piave nn.17-19. In merito alla loro individuazione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari, si rimanda ai sottostanti allegati grafici.





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;

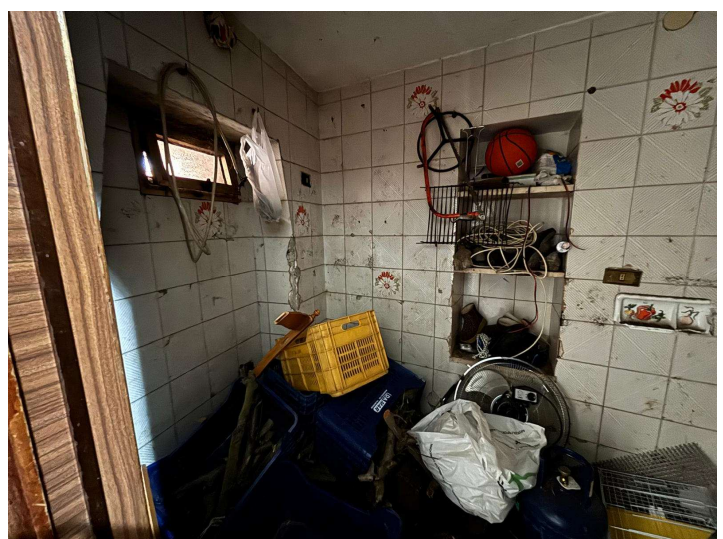
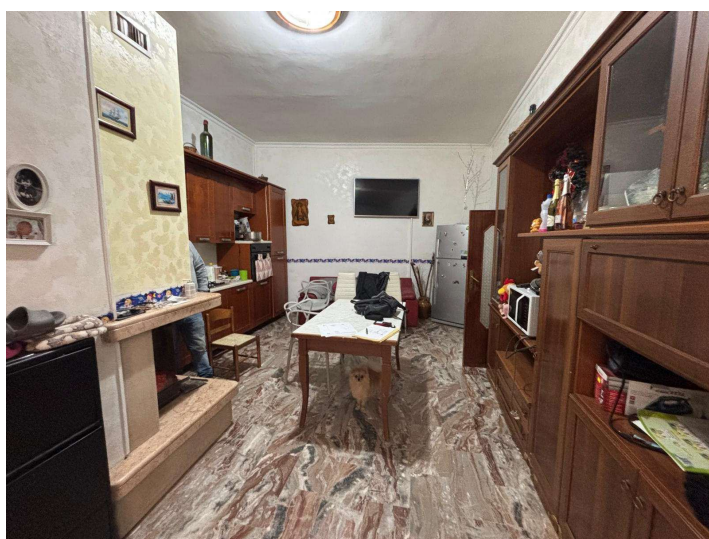
Si rileva che gli immobili pignorati, come meglio di seguito descritti, sui luoghi compongono un unico immobile adibito ad abitazione

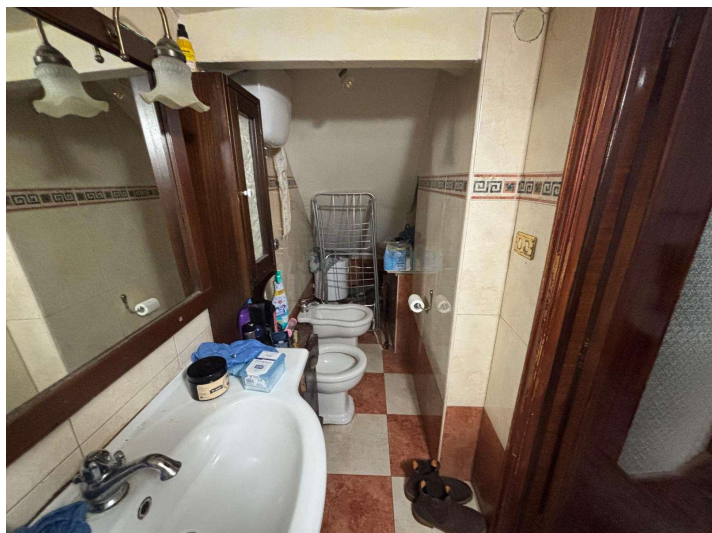
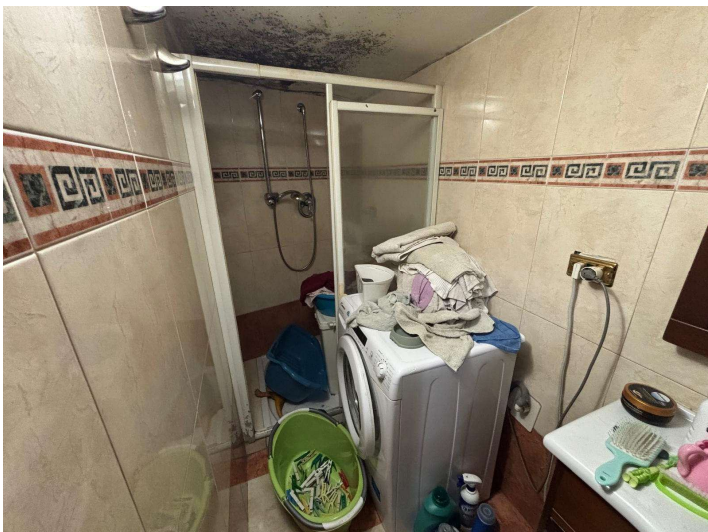
LOTTO UNICO

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 93 PARTICELLA 171 sub. 1 - COMUNE: SAN MARCO IN LAMIS

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un piccolo fabbricato, sito in San Marco in Lamis alla Via Piave n.17, e trattasi di una abitazione, posta al piano terra, composta da un unico ambiente oltre ad un vano w.c. e un piccolo ripostiglio. L'immobile risulta collegato per mezzo di una piccola porta con il vano scala che porta all'immobile sovrastante, anch'esso oggetto di pignoramento e appartenente allo stesso Lotto. Sui luoghi gli immobili compongono un'unica unità immobiliare. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 3,30 m mentre nel vano wc l'altezza massima è pari a circa

1,90 m. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate e versano in uno stato di conservazione discreto. All'interno tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e del ripostiglio che sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in marmo ad eccezione di quella del bagno che risulta in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione discreto. L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. La parte esecutata ha dichiarato di non disporre delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Si rileva che sui luoghi risulta esistente un camino. Infine si evidenzia la presenza di estesi fenomeni di muffa lungo il soffitto del bagno oltre a fenomeni di umidità risalita lungo alcune pareti







MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 1462)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune di Marone in Valle

Ditta Geo. Luigi e Maria

Via 1442

in Marone

Seguono regione, nome, pertinenza del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

R.D.L. 12 aprile 1939 N. 1462

COMUNE

di Marone in Valle

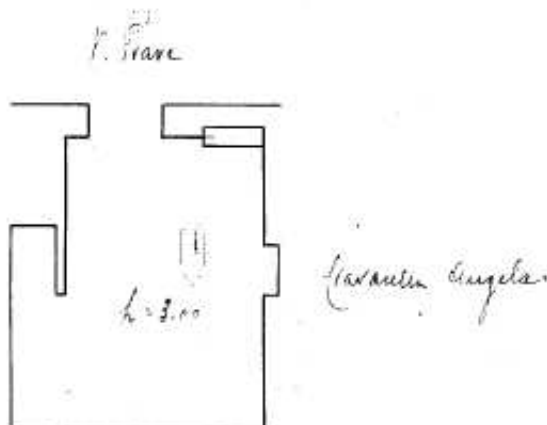
Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

19395794

AVVERTENZA: Il presente
schedario deve essere tenuto a
tutti gli effetti del catasto e delle
carte catastali. Il proprietario
dell'immobile deve tenere con di
proprio archivio, da presentare al
catasto, l'elenco 7 del R.D.L.
12 aprile 1939 N. 1462.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

Ing. Pietro Caravella

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Foggia

Data 2.1.1940 Firma Ing. Pietro Caravella

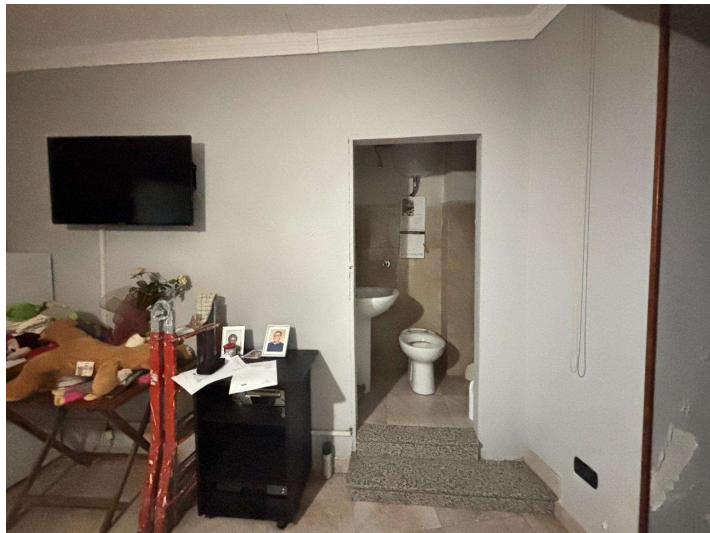


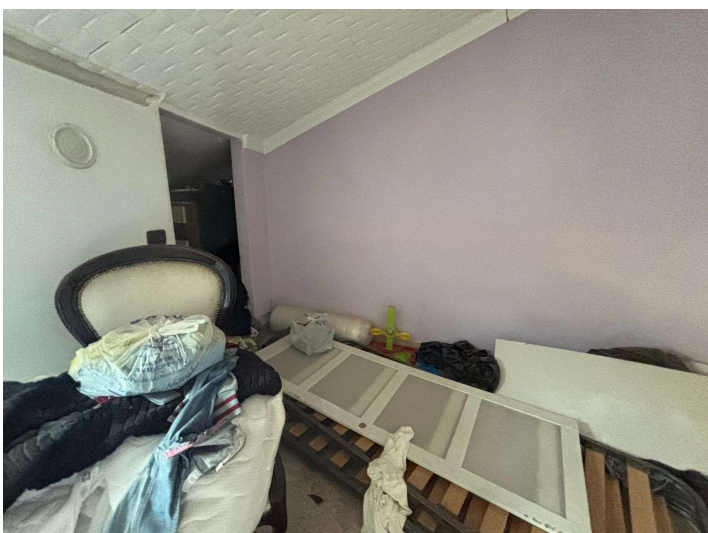
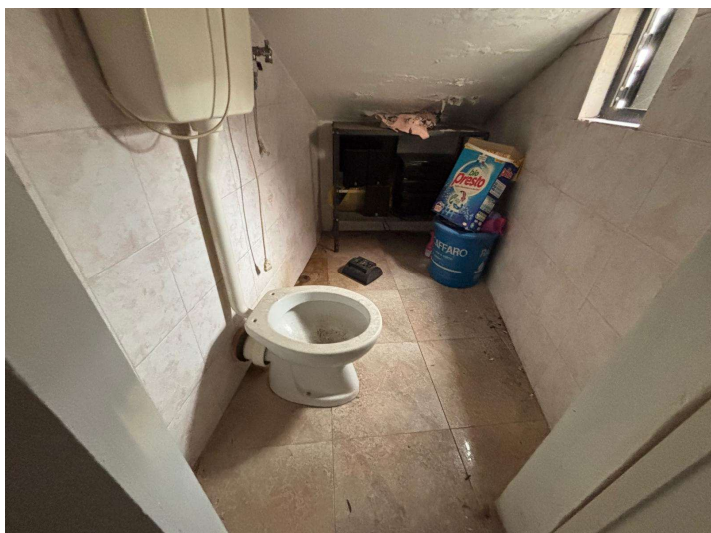
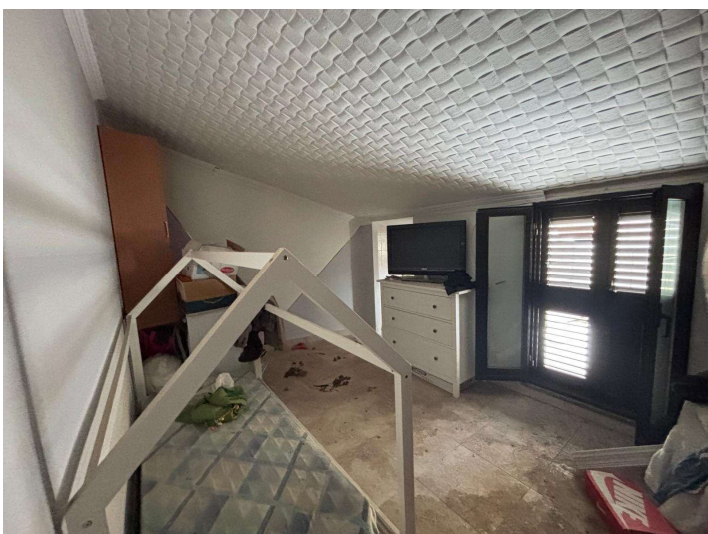
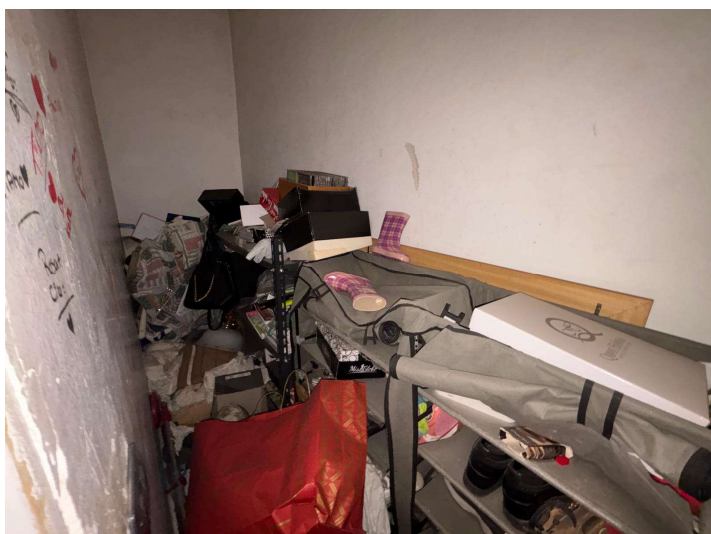
04587143

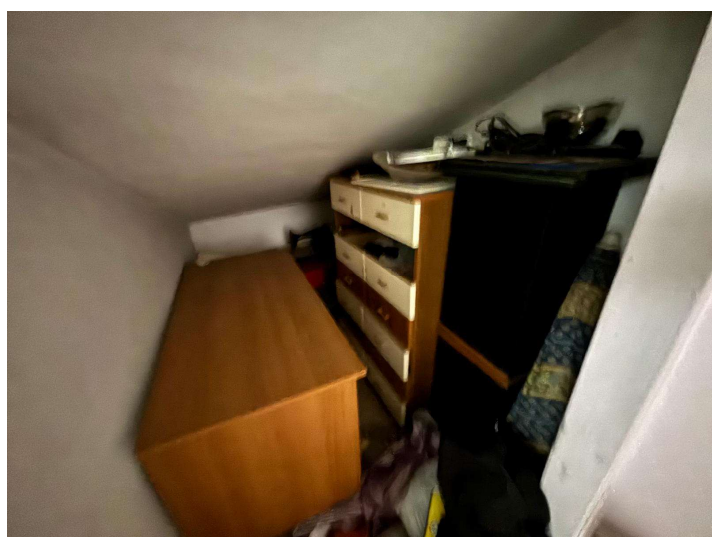
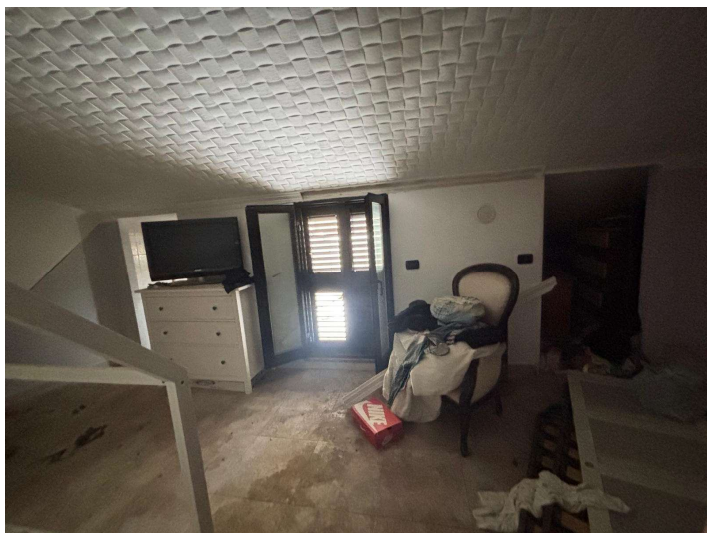
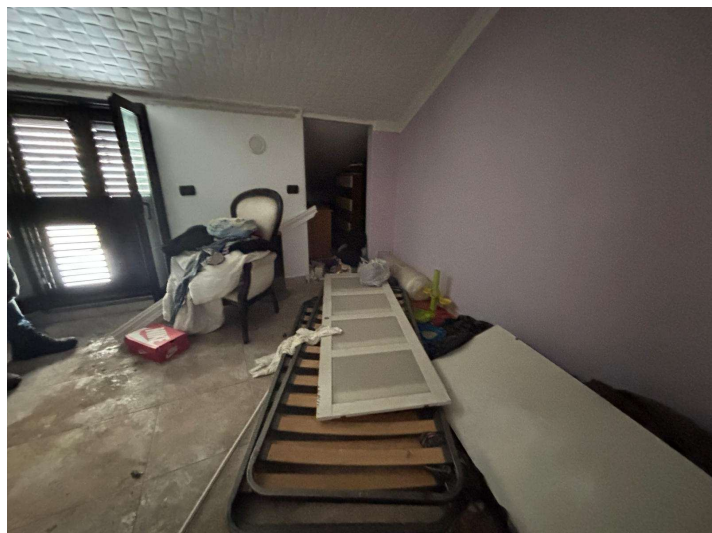
IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 93 PARTICELLA 171 sub.2 - COMUNE: SAN MARCO IN LAMIS

L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un piccolo fabbricato, sito in San Marco in Lamis alla Via Piave n.19, e trattasi di una abitazione, posta al piano primo e secondo. All'immobile si accede da Via Piave n.19 e mediante un vano scala da uso esclusivo si accede al piano primo e sovrastante secondo piano (sottotetto) anch'esso accessibile per mezzo di un ulteriore vano scala esclusivo. Il piano primo risulta composto da un unico ambiente con annesso piccolo wc e ripostiglio, mentre il secondo piano risulta composto da un vano con annesso piccolo vano w.c., ripostiglio e terrazzo di pertinenza esclusiva. L'immobile risulta collegato al piano terra ove risulta esistente altro immobile anch'esso oggetto di pignoramento e appartenente allo stesso Lotto. Sui luoghi gli immobili compongono un'unica unità immobiliare. L'altezza interna netta dell'abitazione al pian primo è pari a circa 2,65 m mentre nel vano wc l'altezza massima è pari a circa 2,40 m. Al piano secondo la copertura risulta a falda con una altezza massima pari a circa 3,00 mt e la minima pari a circa 1,10 mt. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate e versano in uno stato di conservazione discreto. All'interno tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in ceramica. Le porte interne non sono esistenti. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con doppio vetro. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione discreto. L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. La parte esecutata ha dichiarato di non disporre delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Infine si evidenzia che la presenza fenomeni di umidità di risalita lungo alcune pareti.











MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI TRARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(P. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 N. 10632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

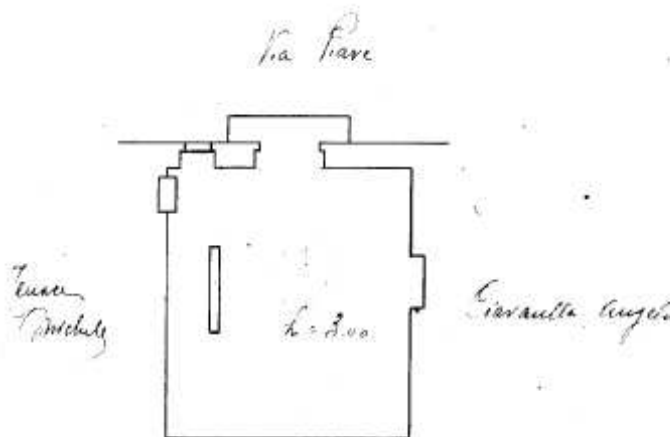
Comune S. Marco in Lamis

Ditta Loce Angela Maria

Via PIAVE N. 19

Seguono cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
R.D.L. 13 aprile 1939 N. 10632
COMUNE
di <u>S. Marco in Lamis</u>
Tallicoincisa di riscontro DELLA
SCHEDA NUMERO
19395795
A VERIFICARE: il presente tallicoincisa deve essere depositata e ricevuta dal dichiarante sulla presen- za del funzionario che ha verificato la correttezza dell'iscrizione con la per- sona esposta da presentarsi in ogni caso, a norma del D.L. 13 aprile 1939 N. 10632.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

Ing. Carlo Caravatta

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

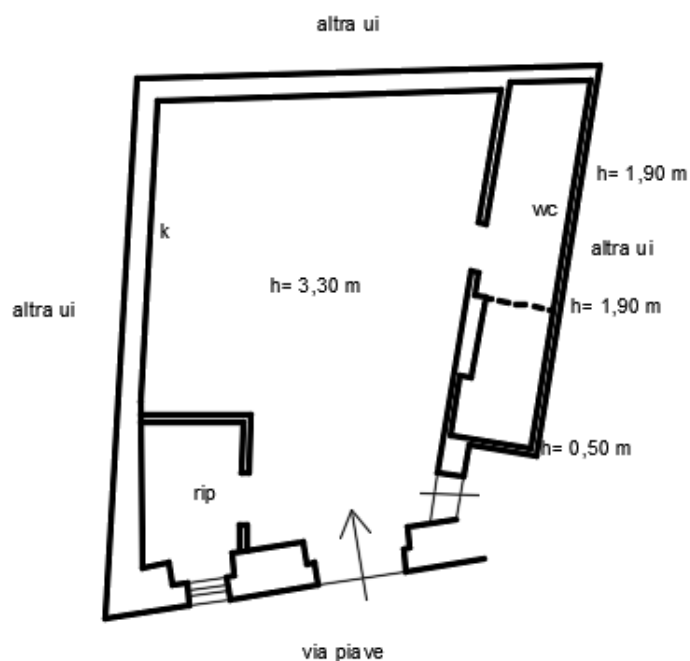
Iscritto all'Albo dei geometri

della Provincia di Foggia

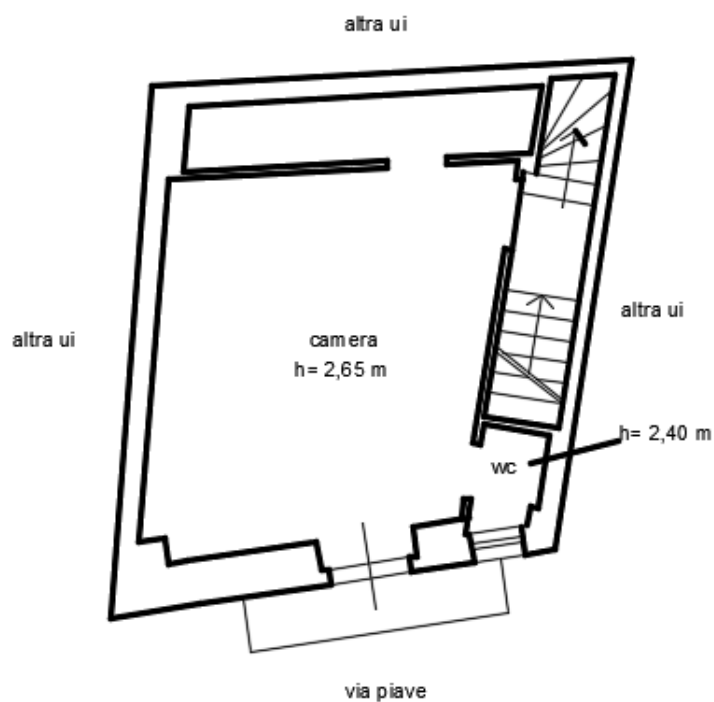
Data 2.10.1940 Firma Ing. Carlo Caravatta

SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

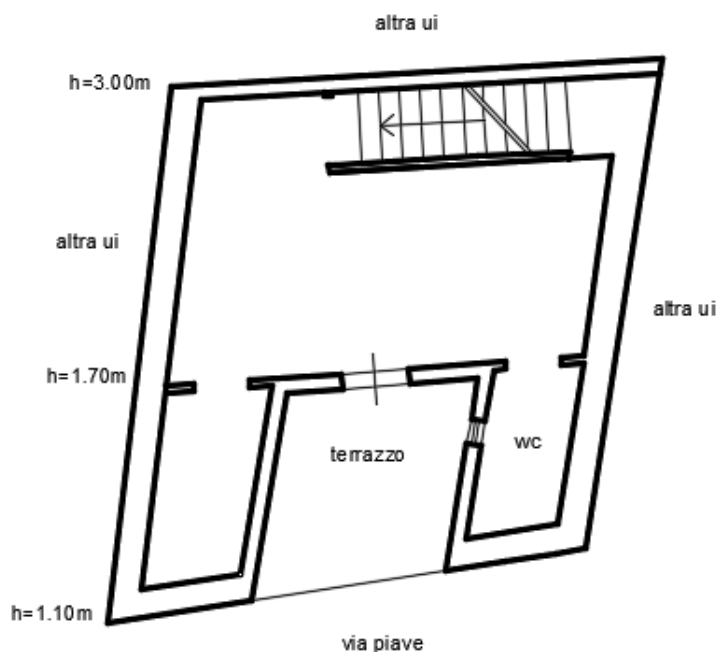
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO(sottotetto)



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

LOTTO UNICO

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 900,00. Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2025 secondo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 900,00, anche in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in questione nonché della consistenza dell'immobile e la particolare situazione in cui versa la zona in cui ricade l'immobile.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE (Pt-1)	75,00	1,00	75,00
SOTTOTETTO (P2)	35,00	0,50	17,5
BALCONI (P1)	3,00	0,30	0,90
TERRAZZO (P2)	6,00	0,30	1,80
TOTALE			95,00(approssimato)

Pertanto si avrà che:

VALORE DI MERCATO = SUP.COMMERCIALE x VALORE/mq

VALORE DI MERCATO= 95,00 mq x € 900,00= € 85.500,00

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Abbattimento prudenziale per rischio urbanistico-amministrativo connesso alla presenza di difformità edilizia (relativamente al piano secondo e primo), il tutto pari a circa il 20% del valore.	€ 17.100,00
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso e per attuale stato manutentivo – 2 %	€ 1.710,00
Riduzione del 2 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.710,00
Riduzione per presentazione di CILA in sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni e la fusione del piano terra e primo, comprensivo di diritti di segreteria e sanzione pecuniaria (salvo diverso parere del comune di San Marco in Lamis)	€ 2.500,00
Riduzione per presentazione di denuncia di variazione catastale	€ 600,00
TOTALE	€ 23.620,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitazione, oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

€ 85.500,00 - € 23.620,00= € 61.880,00, approssimato ad **€ 62.000,00.**

Pertanto si avrà che il valore del "lotto unico" è pari a:

€ 62.000,000 (sessantaduemila/00 euro)

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

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE (Pt-1)	75,00	1,00	75,00
SOTTOTETTO (P2)	35,00	0,50	17,5
BALCONI (P1)	3,00	0,30	0,90
TERRAZZO (P2)	6,00	0,30	1,80
TOTALE			95,00(approssimato)

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

L'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero e quindi per la quota pari a 1/1 di piena proprietà.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Gli immobili pignorati oggetto di esecuzione risultano ubicati nella zona centrale del comune di San Marco in Lamis (FG), con destinazione abitazione, e più precisamente ubicati alla Via Piave nn.17-19 – piano terra primo e secondo. Gli immobili risultano riportati al catasto fabbricati del comune di San Marco in Lamis al:

- foglio 93 particella 171 sub. 1 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54;

- foglio 93 particella 171 sub. 2 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54;

Gli immobili pignorati, come sopra descritti, risultano di proprietà per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni tra loro, dei sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] c.f. [REDACTED].

Il prezzo a base d'asta, del lotto unico, è pari a:

€ 62.000,000 (sessantaduemila/00 euro)

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

In relazione al presente quesito, si rappresenta che, al momento del sopralluogo, l'immobile risultava nella disponibilità della parte esecutata, sig. [REDACTED].

Al fine di accertare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione, di comodato e/o di ulteriori rapporti contrattuali aventi ad oggetto gli immobili pignorati, come descritti nei precedenti quesiti, lo scrivente presentava istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Foggia. All'esito dell'istruttoria, veniva riscontrata l'assenza di contratti registrati in capo alle parti eseguite aventi ad oggetto i suddetti immobili.

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 ATTIVITÀ 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

Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che non risultano

presenti altre formalità a carico dei debitori eseguiti oltre a quelle, precedentemente indicate e allegate agli atti.

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa nel fascicolo telematico non esistono altri tipi di vincoli se non quelli descritti nei precedenti quesiti

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

Al fine di individuare i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di San Marco in Lamis in data 18/12/2025, prot. n. 23397. Dalla documentazione acquisita è emerso che il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari pignorate risulta verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967 e che successivamente risulta rilasciato nulla osta per esecuzione di lavori edili pratica n.510 prot.n.112 del 14/04/1979. Inoltre si rileva che risulta esistente una ulteriore pratica edilizia con la quale veniva richiesta la demolizione e ricostruzione dei solai di interpiano degli immobili pignorati, tuttavia risulta predisposta ma mai rilasciata la relativa autorizzazione. **Si evidenzia, infine, che non è stato possibile reperire il certificato di agibilità relativo alle unità immobiliari**

VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, 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 merito al presente quesito si evidenzia che la parte eseguita ha informato il sottoscritto esperto di non essere in possesso di libretto di impianto termico e di ultimo rapporto di "controllo tecnico" (rilasciato dal manutentore). La suddetta documentazione si rende indispensabile per la redazione e trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia dell'attestato di prestazione energetica di un immobile, difatti l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica. Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato il sottoscritto non ha potuto procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica relativamente ad entrambi gli immobili pignorati.

ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI

Gli immobili pignorati risultano regolarmente accatastati e riportati al catasto fabbricati del comune di San Marco in Lamis al:

- foglio 93 particella 171 sub. 1 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54;
- foglio 93 particella 171 sub. 2 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54;

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

Dalla verifica tra le planimetrie catastali agli atti e lo stato attuale dell'immobile emergono delle difformità. Esse consistono principalmente nella fusione dei due immobili pignorati oltre ad opere di diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento per la presenza di un piano secondo (sottotetto) non censito catastalmente. Inoltre si rileva che gli immobili risultano censiti nella categoria catastale A/6, categoria questa che non può essere più attribuita viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati. Tutto ciò premesso si rende necessaria redazione di denuncia di variazione catastale prima dell'emissione dell'eventuale decreto di trasferimento.

ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967 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

Al fine di individuare i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di San Marco in Lamis in data 18/12/2025, prot. n. 23397. Dalla documentazione acquisita è emerso che il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari pignorate risulta realizzato verosimilmente in epoca antecedente al 01/09/1967. Tale circostanza si evince altresì dalla data di acquisizione delle planimetrie catastali agli atti, che riportano come data quella del 30/10/1939.

VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RISCOSTRANDO CONTESTUALMENTE LA COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È STATO REALIZZATO

In merito al presente quesito, lo scrivente riferisce che, per quanto è stato possibile accertare, il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari pignorate risulta essere stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente all'epoca della sua costruzione e comunque in data antecedente al 01/09/1967.

Si evidenzia tuttavia che la planimetria allegata al titolo edilizio originario non corrisponde allo stato effettivo dei luoghi, presentando difformità rispetto a quanto realizzato, come meglio verrà specificato nella risposta ai quesiti successivi

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

Al fine di individuare i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di San Marco in Lamis in data 18/12/2025, prot. n. 23397.

Dalla documentazione acquisita è emerso che il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari pignorate risulta verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967. Successivamente risulta rilasciato nulla osta per esecuzione di lavori edili, pratica n. 510 prot. n. 112 del 14/04/1979.

Si rileva inoltre l'esistenza di un'ulteriore pratica edilizia con la quale veniva richiesta la demolizione e ricostruzione dei solai di interpiano degli immobili pignorati; tale pratica risulta predisposta ma non risulta mai rilasciata la relativa autorizzazione da parte del comune di San Marco in Lamis.

Il nulla osta per esecuzione di lavori edili pratica n. 510 prot. n. 112 del 14/04/1979 è riferito:

- all'apertura di un vano finestra al piano terra (attualmente identificato al foglio 93, particella 171, sub 1);
- alla ricostruzione di una mensola balcone al piano primo (attualmente identificato al foglio 93, particella 171, sub 2).

Nei grafici allegati al suddetto titolo edilizio risulta rappresentata esclusivamente la planimetria del piano terra, mentre l'esistenza del piano primo si evince unicamente dalla

rappresentazione del prospetto del fabbricato e dall'intervento previsto alla mensola balcone di sua pertinenza.

Alla luce di quanto sopra, non è possibile verificare compiutamente lo stato legittimo e la relativa conformità edilizia ed urbanistica del piano primo.

Inoltre dalla documentazione acquisita presso il Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi è emersa la presenza di un piano secondo, comunicante con i livelli sottostanti, per il quale non è stato rinvenuto idoneo titolo edilizio che ne legittimi la realizzazione e/o la trasformazione in superficie utile abitabile.

Dall'elaborato grafico ed in particolare nel relativo "prospetto" allegato al nulla osta edilizio del 14/04/1979 si evince la presenza di una copertura a falda sovrastante il piano primo. Tuttavia, in assenza di elaborati grafici completi (sezioni quotate, indicazione delle altezze interne, rappresentazione planimetrica del livello sottotetto), non è possibile accertare con certezza:

- se il volume attualmente costituente il piano secondo fosse originariamente assentito quale mero sottotetto non praticabile;
- ovvero se sia stato oggetto di successiva sopraelevazione o modifica plano-volumetrica.

Pertanto, allo stato degli atti, il piano secondo risulta privo di titolo edilizio legittimante e quindi abusivo.

Per quanto è stato possibile accertare, le opere relative alla realizzazione del piano secondo non sembrerebbero suscettibili di sanatoria ordinaria e dovrebbero, in linea teorica, essere oggetto di demolizione.

Tuttavia si rileva che la demolizione integrale del piano secondo comporterebbe interventi strutturali rilevanti con possibile incidenza sulla stabilità dell'intero fabbricato, atteso che, per quanto è stato possibile verificare, i tre livelli risultano strutturalmente e funzionalmente integrati.

In ragione di ciò, pur non potendosi affermare la sanabilità dell'opera, non può escludersi che il comune di San Marco in Lamis, previo accertamento tecnico, possa eventualmente valutare l'applicabilità dell'art. 34, comma 2, DPR 380/2001 (sanzione pecuniaria in luogo della demolizione), qualora ritenesse che la rimozione dell'abuso comporti pregiudizio per la parte legittima dell'edificio.

Si evidenzia che tale valutazione rientra nella competenza esclusiva dell'Ente e non può essere anticipata in via definitiva nella presente relazione.

Tutto ciò premesso e considerato si è ritenuto di considerare tale elemento nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, applicando un abbattimento prudenziale per rischio urbanistico-amministrativo, come meglio specificato nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati. Infine si rileva la presenza di opere di diversa distribuzione degli spazi interni e fusione dei due immobili pignorati, opere che potranno essere sanate mediante la presentazione di CILA in

sanatoria, salvo diverso parere del comune di San Marco in Lamis in merito alla stato legittimo degli immobili. Di quanto innanzi descritto si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.

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

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che l'immobile oggetto della presente perizia non rientra tra quelli dell'edilizia convenzionata.

ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 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 CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, "Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."

Per quanto è stato possibile verificare non sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, salvo diverso parere dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti esegutate a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;

- verbale operazioni peritali;
- estratto atto di matrimonio;
- planimetria e visura catastale immobili;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- accesso atti agenzia entrate;
- titoli edilizi rinvenuti presso il comune di San Marco in Lamis;

Foggia lì, 01/03/2026

L'ESPERTO D'UFFICIO

(geom. Antonio Troisi)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO “LOTTO UNICO”

TIPOLOGIA BENI	• IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 93 PARTICELLA 171 sub.1 – COMUNE DI SAN MARCO IN LAMIS • IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 93 PARTICELLA 171 sub.2 – COMUNE DI SAN MARCO IN LAMIS
DESCRIZIONE	<u>GLI IMMOBILI PIGNORATI, COME MEGLIO DI SEGUITO DESCRITTI, SUI LUOGHI COMPONGONO UN UNICO IMMOBILE ADIBITO AD ABITAZIONE</u> <u>IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 93 PARTICELLA 171 sub.1 – COMUNE DI SAN MARCO IN LAMIS</u> L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un piccolo fabbricato, sito in San Marco in Lamis alla Via Piave n.17, e trattasi di una abitazione, posta al piano terra, composta da un unico ambiente oltre ad un vano w.c. e un piccolo ripostiglio. L'immobile risulta collegato per mezzo di una piccola porta con il vano scala che porta all'immobile sovrastante, anch'esso oggetto di pignoramento e appartenente allo stesso Lotto. Sui luoghi gli immobili compongono un'unica unità immobiliare. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 3,30 m mentre nel vano wc l'altezza massima è pari a circa 1,90 m. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate e versano in uno stato di conservazione discreto. All'interno tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e del ripostiglio che sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in marmo ad eccezione di quella del bagno che risulta in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con vetro singolo. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione discreto. L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. La parte esecutata ha dichiarato di non disporre delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Si rileva che sui luoghi risulta esistente un camino. Infine si evidenzia la presenza di estesi fenomeni di muffa lungo il soffitto del bagno oltre a fenomeni di umidità risalita lungo alcune pareti. <u>IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 93 PARTICELLA 171 sub.2 – COMUNE DI SAN MARCO IN LAMIS</u> L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un piccolo fabbricato, sito in San Marco in Lamis alla Via Piave n.19, e trattasi di una abitazione, posta al piano primo e secondo. All'immobile si accede da Via Piave n.19 e mediante un vano scala da uso esclusivo si accede al piano primo e sovrastante secondo piano (sottotetto) anch'esso accessibile per mezzo di un ulteriore vano scala esclusivo. Il piano primo risulta composto da un unico ambiente con annesso piccolo wc e ripostiglio, mentre il secondo piano risulta composto da un vano con annesso piccolo vano w.c., ripostiglio e terrazzo di pertinenza esclusiva. L'immobile risulta collegato al piano terra ove risulta esistente altro immobile anch'esso oggetto di pignoramento e appartenente allo stesso Lotto. Sui luoghi gli immobili compongono un'unica unità immobiliare. L'altezza interna netta dell'abitazione al pian primo è pari a circa 2,65 m mentre nel vano wc l'altezza massima è pari a circa 2,40 m. Al piano secondo la copertura risulta a falda con una altezza massima pari a circa 3,00 mt e la minima pari a circa 1,10 mt. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono intonacate e tinteggiate e versano in uno stato di conservazione discreto. All'interno tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle dei bagni che sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in ceramica. Le porte interne non sono esistenti. Gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico con doppio vetro. L'immobile allo stato attuale risulta in uno stato di conservazione discreto. L'immobile risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. La parte esecutata ha dichiarato di non disporre delle certificazioni di conformità degli impianti esistenti. Infine si evidenzia che la presenza di fenomeni di umidità di risalita lungo alcune pareti.
UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI	Gli immobili pignorati oggetto di esecuzione risultano ubicati nella zona centrale del comune di San Marco in Lamis (FG), con destinazione abitazione, e più precisamente ubicati alla Via Piave nn.17-19 – piano terra primo e secondo. Gli immobili risultano riportati al catasto fabbricati del comune di San Marco in Lamis al: • foglio 93 particella 171 sub. 1 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54;

	foglio 93 particella 171 sub. 2 categoria A/6 classe 6 vani 1 rendita catastale € 32,54; Risultano confinanti con Via Piave, proprietà [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] eredi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], salvo altri e migliori confini.
ATTUALE PROPRIETARIO	Gli immobili pignorati, come sopra descritti, risultano di proprietà per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni, dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	Gli immobili pignorati, come sopra descritti, risultano di proprietà per la quota di ½ ciascuno, in regime di comunione dei beni, dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]. Ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusto atto di compravendita per notar dott. Emma La Monaca del 17/01/2000 nn.2388/1691 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia in data 11/02/2000 ai nn. 2388/1691 per acquisto fattone dai sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED].
EVENTUALE COMPROPRIETA	Gli immobili risultano pignorati per l'intero ovvero per la quota di ½ in regime di comunione dei beni dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI	Sulla scorta della documentazione presente nel fascicolo telematico si evidenzia la presenza delle seguenti iscrizioni: - iscrizione ipoteca volontaria in data del 22/02/2010 ai nn. 4036/565 a favore di Banca di credito cooperativo di san Giovanni Rotondo e contro le parti eseguite; - trascrizione del 25/03/2016 – verbale pignoramento immobili -registro particolare 4433 registro generale 5929 in favore di Banca di credito cooperativo di san Giovanni Rotondo e contro le parti eseguite; - trascrizione del 30/05/2024 – verbale pignoramento immobili -registro particolare 10713 registro generale 13303 in favore di Buonconsiglio 4 srl e contro le parti eseguite;
STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE	Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava nella disponibilità della parte eseguita, sig. [REDACTED] [REDACTED]. Al fine di accertare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione, di comodato e/o di ulteriori rapporti contrattuali aventi ad oggetto gli immobili pignorati, come descritti nei precedenti quesiti, lo scrivente presentava istanza di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Foggia. All'esito dell'istruttoria, veniva riscontrata l'assenza di contratti registrati in capo alle parti eseguite aventi ad oggetto i suddetti immobili.
REGOLARITA' EDILIZIA- URBANISTICA	Al fine di individuare i titoli edilizi relativi agli immobili oggetto di procedura esecutiva, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di San Marco in Lamis in data 18/12/2025, prot. n. 23397. Dalla documentazione acquisita è emerso che il fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari pignorate risulta verosimilmente realizzato in epoca antecedente al 01/09/1967. Successivamente risulta rilasciato nulla osta per esecuzione di lavori edili, pratica n. 510 prot. n. 112 del 14/04/1979. <u>Si rileva inoltre l'esistenza di un'ulteriore pratica edilizia con la quale veniva richiesta la demolizione e ricostruzione dei solai di interpiano degli immobili pignorati: tale pratica risulta predisposta ma non risulta mai rilasciata la relativa autorizzazione da parte del comune di San Marco in Lamis.</u> Il nulla osta per esecuzione di lavori edili pratica n. 510 prot. n. 112 del 14/04/1979 è riferito: - all'apertura di un vano finestra al piano terra (attualmente identificato al foglio 93, particella 171, sub 1); - alla ricostruzione di una mensola balcone al piano primo (attualmente identificato al foglio 93, particella 171, sub 2). Nei grafici allegati al suddetto titolo edilizio risulta rappresentata esclusivamente la planimetria del piano terra, mentre l'esistenza del piano primo si evince unicamente dalla rappresentazione del prospetto del fabbricato e dall'intervento previsto alla mensola balcone di sua pertinenza. <u>Alla luce di quanto sopra, non è possibile verificare compiutamente lo stato legittimo e</u>

	<u>la relativa conformità edilizia ed urbanistica del piano primo.</u> Inoltre dalla documentazione acquisita presso il Comune e dal confronto con lo stato dei luoghi è emersa la presenza di un piano secondo, comunicante con i livelli sottostanti, per il quale non è stato rinvenuto idoneo titolo edilizio che ne legittimi la realizzazione e/o la trasformazione in superficie utile abitabile. Dall'elaborato grafico ed in particolare nel relativo "prospetto" allegato al nulla osta edilizio del 14/04/1979 si evince la presenza di una copertura a falda sovrastante il piano primo. Tuttavia, in assenza di elaborati grafici completi (sezioni quotate, indicazione delle altezze interne, rappresentazione planimetrica del livello sottotetto), non è possibile accertare con certezza: • se il volume attualmente costituente il piano secondo fosse originariamente assentito quale mero sottotetto non praticabile; • ovvero se sia stato oggetto di successiva sopraelevazione o modifica plano-volumetrica. <u>Pertanto, allo stato degli atti, il piano secondo risulta privo di titolo edilizio legittimante e quindi abusivo.</u> Per quanto è stato possibile accertare, le opere relative alla realizzazione del piano secondo non sembrerebbero suscettibili di sanatoria ordinaria e dovrebbero, in linea teorica, essere oggetto di demolizione. Tuttavia si rileva che la demolizione integrale del piano secondo comporterebbe interventi strutturali rilevanti con possibile incidenza sulla stabilità dell'intero fabbricato, atteso che, per quanto è stato possibile verificare, i tre livelli risultano strutturalmente e funzionalmente integrati. In ragione di ciò, pur non potendosi affermare la sanabilità dell'opera, non può escludersi che il comune di San Marco in Lamis, previo accertamento tecnico, possa eventualmente valutare l'applicabilità dell'art. 34, comma 2, DPR 380/2001 (sanzione pecuniaria in luogo della demolizione), qualora ritenesse che la rimozione dell'abuso comporti pregiudizio per la parte legittima dell'edificio. <u>Si evidenzia che tale valutazione rientra nella competenza esclusiva dell'Ente e non può essere anticipata in via definitiva nella presente relazione.</u> Tutto ciò premesso e considerato si è ritenuto di considerare tale elemento nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, applicando un abbattimento prudenziale per rischio urbanistico-amministrativo, come meglio specificato nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati. Infine si rileva la presenza di opere di diversa distribuzione degli spazi interni e fusione dei due immobili pignorati, opere che potranno essere sanate mediante la presentazione di CILA in sanatoria, salvo diverso parere del comune di San Marco in Lamis in merito alla stato legittimo degli immobili. Di quanto innanzi descritto si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato.
CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato dei luoghi non è conforme con le planimetrie catastali depositate agli atti catastali.
AGIBILITA'	Non esistente
VALORE IMMOBILE	LOTTO UNICO Importo a base d'asta € 62.000,00 – Diritto e quota di proprietà per 1/1.