STUDIO TECNICO
GEOM. ANTONIO TROISI
Via Napoli, 6/A – 71121 Foggia – Cell. 340/5290841
geometratroisi@gmail.com – antonio.troisi@geopec.it – www.geometratroisi.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 189/2025

Giudice: dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino

ELBORATO PERITALE

Creditore Procedente: Omissis

Parte Esecutata: Omissis

L'ESPERTO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)

Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dott.ssa Carmen Anna Lidia Corvino, il giorno 04/09/2025, 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. 189/2025 promosso dalla Omissis

creditore procedente contro la omissis Omissis, fissando per il giorno 19/03/2026 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 eseguito sopralluogo presso l'immobile pignorato in data 30/03/2026.

Pertanto lo scrivente si recava presso l'immobile pignorato in data 30/03/2026 alle ore 09.30 ed oltre al sottoscritto risultava presente l'avv. Gianluca Palumbo, nominato custode nella procedura esecutiva, ed il sig. Omissis amministratore dimissionario della omissis esecutata, che consentiva l'accesso all'immobile pignorato sito in Foggia al Corso del Mezzogiorno n.254.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabile 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 Foggia a seguito di istanza di accesso agli atti presentata sul portale telematico del suddetto comune, 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 ipocatastale relativo alle trascrizioni e iscrizioni sull'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI, ESPLICITANDO I VARI PASSAGGI (SENZA EFFETTUARE RINVII PER RELATIONEM ALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI O ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DELLA QUALE NON È SUFFICIENTE RIPORTARNE PEDISSEQUAMENTE IL CONTENUTO) E DANDO ATTO DELLE EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI CHE HANNO INTERESSATO L'IMMOBILE PIGNORATO NEL CORSO DEL TEMPO;

L'immobile pignorato ed oggetto di esecuzione immobiliare risulta ubicato in Foggia al Corso del Mezzogiorno nn.254-256, adibito capannone per laboratorio artigianale e di servizio, censito al catasto fabbricati del suddetto comune, con i seguenti identificativi:

- foglio 125 particella 687 sub. 24 categoria D/7 rendita catastale € 3.720,00;

L'immobile pignorato, come sopra descritto, risulta di piena proprietà per la quota di 1/1, della omissis Omissis, giusto atto notarile di compravendita del Notaio dott. Paolo Simonetti del 16/10/2020 rep.n.24707 e racc.n.17201 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 28/10/2020 ai nn. 19844/15001 per acquisto fattone dalla omissis Omissis con sede in Omissis piena proprietaria dell'immobile. Alla omissis Omissis l'immobile era pervenuto, per la quota di piena proprietà per 1/1, a seguito di atto per fusione di omissis per incorporazione del notaio dott. Paolo Simonetti del 24/09/2019, presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 27/09/2019 ai nn.20400/15360, dal potere della omissis Omissis con sede in Foggia Omissis piena proprietaria di parte del terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato (particella 587 foglio 125)

Alla omissis Omissis con sede in Foggia c.f. Omissis era pervenuta la proprietà dei terreni su cui sorge il fabbricato di cui all'attuale particella 687, in cui risulta ubicato l'immobile pignorato, a seguito di atto di atto di conferimento in omissis del 17/02/2017 per notar dott. Paolo Simonetti rep.n.19907/13706 dal potere della omissis con sede in Foggia c.f. Omissis, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 23/02/2017 ai nn. 4042/2990. Con il suddetto atto la omissis Omissis omissis di Omissis & C. acquisiva la piena proprietà 1/1 relativamente ai terreni su cui sorgerà il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (di cui al foglio 125 plle 585,587,580,581,582,655,47,249,250,531,509)

Alla omissis Omissis Omissis srl i terreni di cui sopra erano pervenuti a seguito di atto per cessione di diritti reali a titolo oneroso del 24/12/2009 rep.n.37372/24413 per notar dott. Rizzo Corallo e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 20/01/2010 ai nn. 1295/901, dal potere della omissis Omissis srl. Con il sopra citato atto la omissis Omissis Omissis acquisiva la proprietà per 1/1 relativamente ai terreni di cui al foglio 125 particelle 587,580,581,582.

In data 24/12/2009 veniva inoltre stipulato atto di regolamentazione di volumetria per notar dott. Rizzo Corallo Filippo, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 20/01/2010 ai nn. 1294/900, riguardante i terreni interessati dall'intervento edificatorio. Tale atto non costituisce titolo di provenienza del bene ma disciplina i rapporti volumetrici e urbanistici relativi alle particelle interessate dall'intervento

Alla omissis Omissis srl con sede in Foggia c.f. Omissis la proprietà del terreno (foglio 125 particella 47) era pervenuta giusto decreto di trasferimento immobili del 17/09/2004 rep.n.2095 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di foggia in data 21/09/2004 ai nn.23182/16953 per acquisto fattone dalla omissis Omissis Omissis Omissis spa.

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

- nota di trascrizione del 16.04.2008 ai nn. 9138/6562, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/04/2008 per notaio dott. Rizzo Corallo Filippo rep.n. 36328/23591, a favore del Comune Di Foggia, e contro la omissis Omissis srl, avente per oggetto i terreni ed i fabbricati identificati catastalmente al foglio 125 particella 47.
- nota di trascrizione del 20.01.2010 ai nn. 1294/900, a seguito di atto notarile pubblico del 24/12/2009 rep.n. 37372/24413 per notaio dott. Rizzo Corallo Filippo rep.n. 37372/24413, a favore di Omissis srl e contro Omissis srl;
- annotazione a trascrizione del 08.05.2012 ai nn. 9313/1273, cancellazione condizione sospensiva, a seguito di atto notarile pubblico del 14/04/2012 per notaio dott. Rizzo Corallo Filippo rep.n. 38576/25367, a favore di Omissis Omissis srl e contro Omissis srl;

- iscrizione ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo edilizio, iscritta il 14/02/2014 ai nn. 3322/233, contro la omissis Omissis Omissis srl ed a favore di Omissis Omissis omissis Omissis per la quota di 1/1 di proprietà.
- iscrizione ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 28/10/2020 ai nn. 19845/2265, contro la parte esecutata omissis Omissis ed a favore di Omissis Omissis di – omissis per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile pignorato;
- Atto esecutivo trascritto in data 09/06/2025 ai nn. 13459/10753 a seguito di verbale di pignoramento immobili del 03/06/2025 rep.n.3222, a favore di Omissis – omissis per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile pignorato;

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

Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato 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:

CAPANNONE PER LABORATORIO ARTIGIANALE E DI SERVIZIO – FOGLIO 125 PARTICELLA 687 SUB.24- COMUNE DI FOGGIA.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di Foggia al foglio di mappa 125 particella 687 sub.24 categoria D/7 rendita catastale € 3.720,00 con dati derivanti da variazione del 26/10/2018 pratica n. fg0146694 in atti dal 29/10/2018 divisione-fusione (n. 33817.1/2018).

La particella 687 foglio 125 al catasto terreni risulta costituita a seguito di tipo mappale 07/06/2017 pratica FG0093540 in atti dal 07/06/2017, in precedenza risultava individuata con la particella 587 a seguito di tipo di frazionamento del 03/06/2009 pratica FG0208500 in atti dal 03/06/2009. In precedenza risultava individuata con la particella 575 a seguito di tipo mappale del 03/04/2009 pratica FG0142808 in atti dal 03/04/2009, derivante dalla particella 47 all'epoca costituita a seguito di tipo mappale del 02/07/1998 in atti dal 02/07/1998.

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

La parte esecutata risulta essere una omissis e pertanto non si è proceduto a richiedere estratto dell'atto di matrimonio.

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

<u>LOTTO UNICO</u>

L'immobile pignorato oggetto di esecuzione risulta ubicato nella zona periferica della città di Foggia, con destinazione capannone per laboratorio artigianale e di servizio, e più precisamente ubicato al Corso del Mezzogiorno nn. 254-256. L'immobile risulta riportati al catasto fabbricati del comune di Foggia al:

- foglio 125 particella 687 sub. 24 categoria D/7 rendita catastale € 3.720,00;

L'immobile, come sopra descritto risulta confinante con Corso del Mezzogiorno dal quale si accede, subalterni 25, 21 e 15, 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 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

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di esecuzione risultano ubicati in Foggia al Corso del Mezzogiorno nn.254-256. In merito alla sua 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;

CAPANNONE PER LABORATORIO ARTIGIANALE E DI SERVIZIO – FOGLIO 125 PARTICELLA 687 SUB.24- COMUNE DI FOGGIA.

Trattasi di un capannone per laboratorio artigianale e di servizio, ubicato in Foggia con accesso diretto da Corso del Mezzogiorno nn. 254-256, posizionato in una zona periferica della città caratterizzata da una marcata vocazione commerciale. L'immobile si compone di un ampio locale principale dal quale si accede agli ulteriori sette vani, oltre al magazzino ed ai servizi igienici. Il fabbricato, di recente costruzione, presenta caratteristiche tipologiche e distributive compatibili con la destinazione d'uso artigianale e di servizio cui risulta adibito. Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'altezza interna netta del magazzino è pari a circa m 6,70, quella dei servizi ubicati sul lato destro è pari a circa m 2,90, mentre il vano antistante l'ingresso presenta un'altezza interna di circa m 5,00. Le facciate esterne risultano in parte rivestite in gres ceramico e, limitatamente a quanto rilevabile mediante esame visivo, si presentano in discreto/buono stato manutentivo. Internamente, le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione dei locali bagno che risultano rivestiti con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Alla data del sopralluogo l'immobile appariva in uno stato manutentivo buono. Non è stato tuttavia possibile reperire né acquisire la certificazione attestante la conformità degli impianti esistenti, in ordine ai quali lo scrivente non ha eseguito verifiche di natura specialistica o funzionale.






CALZE PREVENTIVE E MEDICALI


CALZE PREVENTIVE E MEDICALI

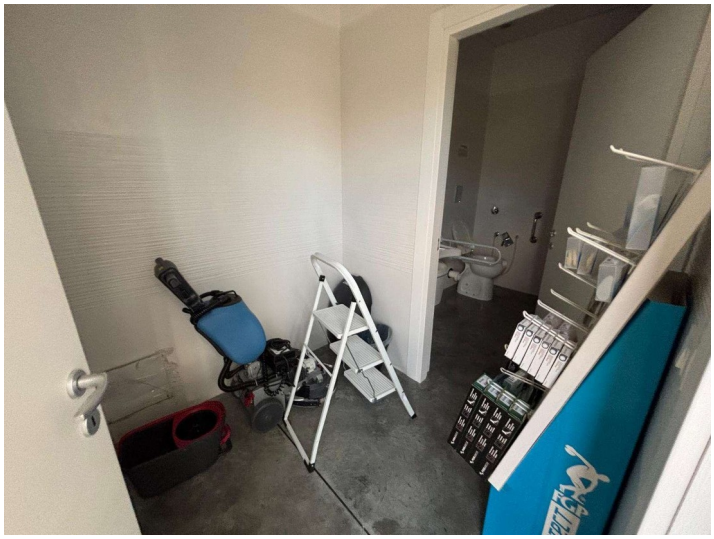

ESTINTORE
N°

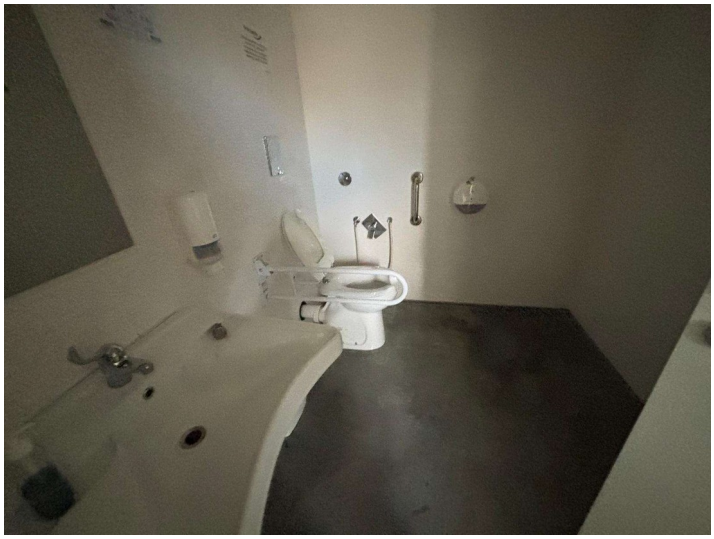













CALZE PREVENTIVE

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0146694 del 29/10/2018	
Comune di Foggia Corso Del Mezzogiorno civ. 254-256	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 125 Particella: 687 Subalterno: 24	Compilata da: Palieri Marco Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia N. 1694

Planimetria	
Scheda n. 1	Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

H int. = mt. 5,20



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 scala dei valori unitari riferiti all'unità di misura assunta come parametro di confronto, 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 similari, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

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

Dalle indagini di mercato espletate, dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché dalla valutazione della sua ubicazione, conformazione, accessibilità, stato manutentivo, destinazione d'uso e potenzialità economiche e funzionali, è stato possibile individuare un congruo parametro unitario di riferimento.
In particolare, le informazioni acquisite presso operatori del settore immobiliare locale, unitamente all'analisi dei valori correnti riferibili ad immobili aventi analoghe caratteristiche tipologiche e funzionali e alla conoscenza del mercato immobiliare della zona da parte dello scrivente, hanno consentito di assumere quale congruo valore unitario ordinario il parametro di € 1.000,00/m².
Nella determinazione del valore unitario si è altresì tenuto conto della particolare ubicazione dell'immobile in contesto caratterizzato da prevalente destinazione commerciale e terziaria, della recente realizzazione del fabbricato, dell'elevata qualità delle finiture e della dotazione impiantistica, nonché delle caratteristiche costruttive e

funzionali che ne ampliano la potenziale platea di utilizzatori rispetto ad un ordinario immobile artigianale.

Tale valore risulta coerente con l'attuale andamento del mercato immobiliare di riferimento e tiene conto delle specifiche peculiarità dell'immobile oggetto di stima, tra cui la posizione, la consistenza, la qualità costruttiva, il grado di funzionalità, le condizioni manutentive e lo stato generale di conservazione.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto CTU ritiene congruo adottare, ai fini della presente valutazione, il valore unitario di € 1.000,00/m², da applicare alla superficie commerciale dell'immobile per la determinazione del più probabile valore di mercato alla data della stima.

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.)
CAPANNONE	330,00	1,00	330,00
TOTALE			330,00

Pertanto si avrà che:

VALORE DI MERCATO = SUP.COMMERCIALE x VALORE/mq

VALORE DI MERCATO= 330,00 mq x € 1.000,00= € 330.000,00

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	
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso e per attuale stato manutentivo – 1 %	€ 3.300,00
Riduzione del 3 % per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 9.900,00
Riduzione per presentazione di CILA in sanatoria per opere di diversa distribuzione degli spazi interni, comprensivo di diritti di segreteria e sanzione pecuniaria (fatto salvo diverso parere del comune di Foggia) oltre che per la redazione e presentazione di variazione castastale.	€ 2.500,00

TOTALE	€ 15.700,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato del capannone per laboratorio artigianale e di servizio, oggetto di esecuzione, al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

€ 330.000,00 - € 15.700,00= € 314.300,00, approssimato ad € 315.000,00.

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

€ 315.000,00 (trecentoquindicimila/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:

CAPANNONE PER LABORATORIO ARTIGIANALE – FOGLIO 125 PARTICELLA 687 SUB.24- COMUNE DI FOGGIA.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
CAPANNONE	330,00	1,00	330,00
TOTALE			330,00

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 risulta 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

L'immobile pignorato oggetto di esecuzione risulta ubicato nella zona periferica della città di Foggia, con destinazione capannone per laboratorio artigianale e di servizio, e più precisamente ubicato al Corso del Mezzogiorno nn. 254-256. L'immobile risulta riportati al catasto fabbricati del comune di Foggia al:

- foglio 125 particella 687 sub. 24 categoria D/7 rendita catastale € 3.720,00;

L'immobile, come sopra descritto risulta confinante con Corso del Mezzogiorno dal quale si accede, subalterni 25, 21 e 15, salvo altri e migliori confini.

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

€ 315.000,00 (trecentoquindicimila/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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nel possesso della parte esecutata. Al fine di accertare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione, di comodato e/o di ulteriori rapporti contrattuali aventi ad oggetto l'immobile pignorato, come descritto 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 alla parte esecutata aventi ad oggetto il suddetto immobile.

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

Il sottoscritto CTU, dall'esame della documentazione acquisita e nei limiti delle verifiche eseguite, non risultano presenti ulteriori formalità a carico del debitore esecutato, oltre a quelle precedentemente indicate e già allegate agli atti, nonché a quelle contenute nel

regolamento di condominio e nell'atto di compravendita con il quale la parte esecutata ha acquistato l'immobile pignorato. Infine si evidenzia che a seguito di richiesta al geom. Antonio Bruno, amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile pignorato, è emerso che alla data del 04/06/2026:

- la quota condominiale è semestrale per un importo di € 93,06;
- non ci sono cause in corso;
- l'importo totale delle quote emesse e insolute è pari ad € 427,11, come da prospetto che si allega;

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 e acquisita nel fascicolo telematico, non emergono ulteriori vincoli oltre quelli già descritti nei precedenti quesiti, nonché a quelle contenute nel regolamento di condominio e nell'atto di compravendita con il quale la parte esecutata ha acquistato l'immobile pignorato.

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 all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Foggia, mediante il portale telematico, in data 27/03/2026, prot. n. 54586. Dalla documentazione acquisita e dalle informazioni acquisite presso il comune di Foggia è emerso che l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato edificato sul terreno dei Lotti 1 e 2. Piu precisamente detto fabbricato è stato realizzato giusto Permesso a Costruire n.50/2013. Successivamente, con riferimento specifico all'immobile pignorato, risulta presentata CILA in data 26/04/2019, codice pratica n. 04148670716-24042019-1229; inoltre, in data 07/06/2019, è stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità dell'intervento, codice pratica n. 04148670716-02062019-1830.

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 l'immobile risulta dotato di Attestato di

Prestazione Energetica, rivenuto in allegato all'atto di compravendita, codice identificativo 710242000057776 valido fino al 08/10/2030 – classe energetica A3 EPgl,nren 117.10 kWh/m2.

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

L'immobile risulta regolarmente accatastato e riportati al catasto fabbricati del comune di Foggia al:

- foglio 125 particella 687 sub. 24 categoria D/7 rendita catastale € 3.720,00;

L'immobile così come sopra descritto risulta, agli atti catastali, intestato alla parte esecutata omissis Omissis con sede in Foggia c.f. Omissis - Proprieta' 1/1.

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 comparativa tra la planimetria catastale in atti e lo stato di fatto dell'immobile sono emerse difformità consistenti in opere di diversa distribuzione degli spazi interni. Per tali modifiche si rende necessaria la presentazione di idonea variazione catastale prima dell'emissione del decreto di trasferimento. Di tali circostanze si è tenuto conto ai fini della stima, mediante detrazione dei presumibili costi di regolarizzazione dal più probabile valore di mercato dell'immobile.

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

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in data successiva al 01/09/1967. Difatti al fine di individuare i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Foggia, mediante il portale telematico, in data 27/03/2026, prot. n. 54586. Dalla documentazione acquisita e dalle informazioni acquisite presso il comune di Foggia è emerso che l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato edificato sul terreno dei Lotti 1 e 2. Piu precisamente detto fabbricato è stato realizzato giusto Permesso a Costruire n.50/2013. Successivamente, con riferimento specifico all'immobile pignorato, risulta presentata CILA in data 26/04/2019, codice pratica n. 04148670716-24042019-1229; inoltre, in data 07/06/2019, è stata

presentata Segnalazione Certificata di Agibilità dell'intervento, codice pratica n. 04148670716-02062019-1830.

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

Con riferimento al presente quesito, lo scrivente riferisce che, sulla base della documentazione acquisita presso il Comune di Foggia e nei limiti degli accertamenti eseguiti, l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato realizzato in forza dei titoli edilizi precedentemente indicati e, per quanto è stato possibile verificare, risulta edificato nel rispetto della normativa edilizia vigente all'epoca della costruzione.

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

L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in data successiva al 01/09/1967. Difatti al fine di individuare i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Foggia, mediante il portale telematico, in data 27/03/2026, prot. n. 54586. Dalla documentazione acquisita e dalle informazioni acquisite presso il comune di Foggia è emerso che l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato edificato sul terreno dei Lotti 1 e 2. Piu precisamente detto fabbricato è stato realizzato giusto Permesso a Costruire n.50/2013. Successivamente, con riferimento specifico all'immobile pignorato, risulta presentata CILA in data 26/04/2019, codice pratica n. 04148670716-24042019-1229; inoltre, in data 07/06/2019, è stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità dell'intervento, codice pratica n. 04148670716-02062019-1830.

Dalla consultazione degli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli edilizi sono emerse alcune difformità riguardanti essenzialmente opere di diversa distribuzione degli spazi interni. Per quanto è stato possibile accertare, le opere sopra descritte potrebbero essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in sanatoria e pagamento delle relative sanzioni pecuniarie, fatto salvo diverso parere del Comune di Foggia.

Di quanto sopra descritto si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, detraendo dal medesimo i presumibili costi necessari alla

regolarizzazione urbanistico-edilizia.

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 esecutate a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;
- planimetria e visura catastale immobili;
- quotazioni immobiliari valori OMI;

- titoli edilizi rinvenuti presso il comune di Foggia FG);
- riscontro istanza amministratore condominio;
- riscontro accesso atti Agenzia delle Entrate;
- atto di compravendita.

Foggia lì, 04/06/2026

L'ESPERTO D'UFFICIO

_____

(geom. Antonio Troisi)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO UNICO"

TIPOLOGIA BENI	CAPANNONE PER LABORATORIO ARTIGIANALE E DI SERVIZIO – FOGLIO 125 PARTICELLA 687 SUB.24- COMUNE DI FOGGIA
DESCRIZIONE	CAPANNONE PER LABORATORIO ARTIGIANALE E DI SERVIZIO – FOGLIO 125 PARTICELLA 687 SUB.24- COMUNE DI FOGGIA Trattasi di un capannone per laboratorio artigianale e di servizio, ubicato in Foggia con accesso diretto da Corso del Mezzogiorno nn. 254-256, in una zona periferica della città caratterizzata da una marcata vocazione commerciale. L'immobile si compone di un ampio locale principale dal quale si accede agli ulteriori sette vani, oltre al magazzino ed ai servizi igienici. Il fabbricato, di recente costruzione, presenta caratteristiche tipologiche e distributive compatibili con la destinazione d'uso artigianale e di servizio cui risulta adibito. Nel corso del sopralluogo si è rilevato che l'altezza interna netta del magazzino è pari a circa m 6,70, quella dei servizi ubicati sul lato destro è pari a circa m 2,90, mentre il vano antistante l'ingresso presenta un'altezza interna di circa m 5,00. Le facciate esterne risultano in parte rivestite in gres ceramico e, limitatamente a quanto rilevabile mediante esame visivo, si presentano in discreto/buono stato manutentivo. Internamente, le pareti sono rifinite con intonaco civile e tinteggiatura, ad eccezione dei locali bagno che risultano rivestiti con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Alla data del sopralluogo l'immobile appariva in complessivo buono stato manutentivo. Non è stato tuttavia possibile reperire né acquisire la certificazione attestante la conformità degli impianti esistenti, in ordine ai quali lo scrivente non ha eseguito verifiche di natura specialistica o funzionale.
UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI	L'immobile pignorato oggetto di esecuzione risulta ubicato nella zona periferica della città di Foggia, con destinazione capannone per laboratorio artigianale e di servizio, e più precisamente ubicato al Corso del Mezzogiorno nn. 254-256. L'immobile risulta riportati al catasto fabbricati del comune di Foggia al: - foglio 125 particella 687 sub. 24 categoria D/7 rendita catastale € 3.720,00; L'immobile, come sopra descritto risulta confinante con Corso del Mezzogiorno dal quale si accede, subalterni 25, 21 e 15, salvo altri e migliori confini.
ATTUALE PROPRIETARIO	L'immobile pignorato risulta di piena proprietà per la quota di 1/1, della omissis con sede in Foggia c.f. Omissis, giusto atto notarile di compravendita del Notaio dott. Paolo Simonetti del 16/10/2020 rep.n.24707 e racc.n.17201 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 28/10/2020 ai nn. 19844/15001 per acquisto fattone dalla omissis Omissis con sede in Omissis piena proprietaria dell'immobile.
PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	L'immobile pignorato, come sopra descritto, risulta di piena proprietà per la quota di 1/1, della omissis Omissis, giusto atto notarile di compravendita del Notaio dott. Paolo Simonetti del 16/10/2020 rep.n.24707 e racc.n.17201 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 28/10/2020 ai nn. 19844/15001 per acquisto fattone dalla omissis con sede in Foggia c.c. piena proprietaria dell'immobile. Alla omissis Omissis l'immobile era pervenuto, per la quota di piena proprietà per 1/1, a seguito di atto per fusione di omissis per incorporazione del notaio dott. Paolo Simonetti del 24/09/2019, presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 27/09/2019 ai nn.20400/15360, dal potere della omissis con sede in Foggia Omissis piena proprietaria di parte del terreno su cui è stato realizzato l'immobile pignorato (particella 587 foglio 125). Alla omissis Omissis con sede in Foggia c.f. era pervenuta la proprietà dei terreni su cui sorge il fabbricato di cui all'attuale particella 687, in cui risulta ubicato l'immobile pignorato, a seguito di atto di atto di conferimento in omissis del 17/02/2017 per notar dott. Paolo Simonetti rep.n.19907/13706 dal potere della omissis con sede in Foggia c.f. , e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 23/02/2017 ai nn. 4042/2990. Con il suddetto atto la omissis . acquisiva la piena proprietà 1/1 relativamente ai terreni su cui sorgerà il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (di cui al foglio 125 plle

	585,587,580,581,582,655,47,249,250,531,509) Alla omissis i terreni di cui sopra erano pervenuti a seguito di atto per cessione di diritti reali a titolo oneroso del 24/12/2009 rep.n.37372/24413 per notar dott. Rizzo Corallo e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 20/01/2010 ai nn. 1295/901, dal potere della omissis . Con il sopra citato atto la omissis acquisiva la proprietà per 1/1 relativamente ai terreni di cui al foglio 125 particelle 587,580,581,582. In data 24/12/2009 veniva stipulato atto di regolamentazione di volumetria per notar dott. Rizzo Corallo Filippo, trascritto in data 20/01/2010 ai nn. 1294/900, riguardante i terreni interessati dall'intervento edificatorio. Tale atto non costituisce titolo di provenienza ma disciplina i rapporti volumetrici e urbanistici delle particelle interessate. La proprietà alla omissis era invece pervenuta con decreto di trasferimento del 17/09/2004 rep. 2095 trascritto il 21/09/2004 ai nn. 23182/16953. Alla omissis con sede in Foggia c.f. la proprietà del terreno (foglio 125 particella 47) era pervenuta giusto decreto di trasferimento immobili del 17/09/2004 rep.n.2095 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di foggia in data 21/09/2004 ai nn.23182/16953 per acquisto fattone dalla omissis
EVENTUALE COMPROPRIETA	L'immobile risulta pignorato per l'intero ovvero per la quota di 1/1
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI	Sulla scorta della documentazione presente nel fascicolo telematico si evidenzia la presenza delle seguenti iscrizioni: • nota di trascrizione del 16.04.2008 ai nn. 9138/6562, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 14/04/2008 per notaio dott. Rizzo Corallo Filippo rep.n. 36328/23591, a favore del Comune Di Foggia, e contro la omissis , avente per oggetto i terreni ed i fabbricati identificati catastalmente al foglio 125 particella 47. • nota di trascrizione del 20.01.2010 ai nn. 1294/900, a seguito di atto notarile pubblico del 24/12/2009 rep.n. 37372/24413 per notaio dott. Rizzo Corallo Filippo rep.n. 37372/24413, a favore di srl e contro Omissis srl; • annotazione a trascrizione del 08.05.2012 ai nn. 9313/1273, cancellazione condizione sospensiva, a seguito di atto notarile pubblico del 14/04/2012 per notaio dott. Rizzo Corallo Filippo rep.n. 38576/25367, a favore di Omissis srl e contro Omissis srl; • iscrizione ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo edilizio, iscritta il 14/02/2014 ai nn. 3322/233, contro la omissis Omissis srl ed a favore di omissis per la quota di 1/1 di proprietà. • iscrizione ipoteca volontaria a concessione di garanzia di mutuo fondiario, iscritta il 28/10/2020 ai nn. 19845/2265, contro la parte esecutata omissis ed a favore di Omissis di di – omissis per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile pignorato; • Atto esecutivo trascritto in data 09/06/2025 ai nn. 13459/10753 a seguito di verbale di pignoramento immobili del 03/06/2025 rep.n.3222, a favore di di di – omissis per la quota di 1/1 di proprietà sull'immobile pignorato;
STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE	Al momento del sopralluogo l'immobile risultava in possesso della parte esecutata. Al fine di accertare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione, di comodato e/o di ulteriori rapporti contrattuali aventi ad oggetto l'immobile pignorato, come descritto 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 alla parte esecutata aventi ad oggetto il suddetto immobile.
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	L'immobile fa parte di un fabbricato realizzato in data successiva al 01/09/1967. Difatti al fine di individuare i titoli edilizi relativi all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso il Comune di Foggia, mediante il portale telematico, in data 27/03/2026, prot. n. 54586. Dalla documentazione acquisita e dalle informazioni acquisite presso il comune di Foggia è emerso che l'immobile pignorato fa parte di un fabbricato edificato sul terreno dei Lotti 1 e 2. Piu precisamente detto fabbricato è stato realizzato giusto Permesso a Costruire n.50/2013. Successivamente, con riferimento specifico all'immobile pignorato, risulta presentata CILA in data 26/04/2019, codice pratica n. 04148670716-

	24042019-1229; inoltre, in data 07/06/2019, è stata presentata Segnalazione Certificata di Agibilità dell'intervento, codice pratica n. 04148670716-02062019-1830. Dalla consultazione degli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli edilizi sono emerse alcune difformità riguardanti essenzialmente opere di diversa distribuzione degli spazi interni. Per quanto è stato possibile accertare, le opere sopra descritte potrebbero essere regolarizzate mediante presentazione di CILA in sanatoria e pagamento delle relative sanzioni pecuniarie, fatto salvo diverso parere del Comune di Foggia. Di quanto sopra descritto si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, detraendo dal medesimo i presumibili costi necessari alla regolarizzazione urbanistico-edilizia.
CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti catastali
AGIBILITA'	Risulta esistente Segnalazione Certificata di Agibilità dell'intervento, codice pratica n. 04148670716-02062019-1830, relativamente all'immobile pignorato.
VALORE IMMOBILE	LOTTO UNICO Importo a base d'asta € 315.000,00 – Diritto e quota di proprietà per 1/1