

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin
via A. Gramsci, 73 – 71122 Foggia
☎ 0881634905 – 3201779955
studiobardin@libero.it
augusto.bardin@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 120/2024

promossa da YODA SPV S.r.l.

contro



GIUDICE: dott. Claudio CARUSO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

ILL.MO GIUDICE
dott. Claudio CARUSO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 120/2024

promossa da YODA SPV S.r.l.

contro



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del **14/07/2025** il sottoscritto dott. arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con studio in Foggia alla via A. Gramsci n. 73 veniva nominato dall'Ill.mo G.E. dott. Claudio Caruso Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Previo giuramento nel corso d'udienza del **16/07/2025** lo scrivente accettava l'incarico di Esperto da parte dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione e si impegnavo a rispondere bene e fedelmente con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

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

dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

2_{bis}) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché

per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.

L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

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

Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli 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, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- 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 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli **immobili ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – *quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali

(per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Veniva assegnato il termine del **13/10/2025**, per il **deposito telematico dell'elaborato peritale**.

La procedura veniva rinviata all'udienza del **03/12/2025**.

In data 10/10/2025 lo scrivente chiedeva proroga fino al 13/11/2025 (termini in scadenza il **13/10/2025**) poiché solo **esattamente dopo due mesi** (il debitore esecutato non aveva dato riscontro alla prima raccomandata del 02/08/2025 del custode giudiziario riscontrando solo la seconda del 28/08/2025) ossia **il giorno 16/09/2025** alle ore 11.15, riusciva a recarsi in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civici 73/75 ed ad effettuare il sopralluogo dei due immobili.

Che in pari data riscontrava che il debitore aveva **pendenze utenze da ben sette anni (bollette acqua e luce)** e che lo stesso dichiarava di non ritirare più la posta da anni.

Lo scrivente, sentito l'avv. Frisani per il debitore, quest'ultimo si impegnavo di fornire pagamenti mancanti tramite ricerche all'AQP e all'ENEL.

Detta proroga veniva concessa dall'Ill.mo Giudice in data **13/10/2025**.

OPERAZIONI PERITALI (All.1)

Il giorno **16/09/2025** lo scrivente si è recato alle **ore 11.15** in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma n. 73 e n. 75 per procedere allo svolgimento delle operazioni peritali.

Ivi giunto ha trovato presente:

- debitore esecutato, il quale consente l'accesso ai luoghi;
- avv. Antonio D'Alessandro, custode giudiziario;
- avv. Tommaso Paolo Francesco Frisani, che assiste il sig.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici.

Il negozio a piano terreno è sito al civico 75.

È in stato di abbandono da circa quattro anni.

Il negozio è costituito da un unico vano con un piccolo w.c., entrando a destra, dotato di tazza e lavabo.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pavimenti in piastrelle di ceramica, la pareti sono intonacate e pitturate di verde, vi è la presenza di tre porte interne: una è scorrevole ed è quella del w.c., entrando sulla destra, le altre due sono sulla parete sinistra in adiacenza con l'altro immobile pignorato e sono due porte di collegamento.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico (entrambi staccati) e fognario.

Non vi è l'impianto di riscaldamento.

Non vi è condominio, ma non vengono più pagate le utenze (acqua e luce) da circa sette anni!

Lo stato di conservazione è mediocre.

L'edificio è in muratura con struttura portante costituita da volta a botte per quanto concerne la parte con ingresso dal civico 73.

Il fabbricato composto da piano terreno (ingresso e vano scala), primo (vano scala più abitazione di quattro vani più bagno e corridoio) e secondo (vano scala e terrazzo) è in stato di completo abbandono ed i condizioni insufficienti.

Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo.

L'immobile è di fine Ottocento.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in anticorodal, vetro singolo, persiane in PVC.

Solo il negozio ha vetro antisfondamento per l'ingresso e la vetrina.

Non vi è l'APE, né per il negozio né per il fabbricato ad uso abitativo.

Alle **ore 12.15** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Tale verbale viene allegato alla presente relazione e ne costituisce parte integrante, in uno ai documenti acquisiti nel corso delle indagini peritali, alla planimetria e visura catastale, alle planimetrie redatte dallo scrivente ed alla documentazione fotografica commentata dei luoghi oggetto di controversia.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO G.E.

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dall'Agenzia del Territorio per il Comune di San Ferdinando di Puglia (BT), espletati idonei rilievi metrici e fotografici, lo scrivente può, alfine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., così come riportati in premessa.

Gli immobili pignorati sono i seguenti ed andranno a formare due lotti distinti:

LOTTO 1

**Abitazione semi-indipendente a piano terreno, primo e secondo
sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 73,
censita in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia
al foglio 13, particella 1372 sub 4**

LOTTO 2

**Negozio a piano terreno sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla
via Roma civico 75, censito in Catasto Fabbricati del Comune di
Ferdinando di Puglia al foglio 13, particella 1372 sub 3**

LOTTO 1

**Abitazione semi-indipendente a piano terreno, primo e secondo
sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 73,
censita in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia
al foglio 13, particella 1372 sub 4**

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

Si è ottemperato a quanto richiesto.

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

- **Proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni **in favore di** , nato a San Ferdinando di Puglia (BT)

il 09/08/1972, C.F.: PLMNTN72M09H839Y dell'**abitazione semi-indipendente a piano terreno, primo e secondo** sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla **via Roma civico 73**, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia al **foglio 13, particella 1372 sub 4** categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale **mq 108**, escluse aree scoperte mq 97 e rendita € 400,25; si allega visura storica catastale (All.2).

Al signor l'immobile oggetto della procedura esecutiva è **pervenuto dalla signora Celentano Maria Costanza** nata a San Ferdinando di Puglia il 12/1/1924, **con atto di compravendita** per notar Fucci Riccardo di Andria **del 29/09/1999** repertorio n. 3990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 01/10/1999 ai numeri 17095 registro generale e 12279 registro particolare.

Variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

INDIRIZZO

dall'impianto al 30/03/1999

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1**

VIA ROMA n. 102-104 Piano T Partita: **3706**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 30/03/1999 al 03/04/2013

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1**

VIA ROMA n. 102-104 Piano T-1 - 2

Partita: **1002138** Busta mod.58: **2404**

VARIAZIONE del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999

AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI
(n. L00597.1/1999)

dal 03/04/2013

Immobile attuale

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA (H839) (FG)**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **4**

VIA ROMA n. 73 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE del 03/04/2013 Pratica n. FG0065344 in
atti dal 03/04/2013 DIV-RST-VSI-VDE (n. 15642.1/2013)

DATI DI CLASSAMENTO

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 246**

Categoria **A/6c**), Classe **4**, Consistenza **1,0 vani**

Partita: **3706**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 30/03/1999

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 100.000**

Categoria **A/6c)**, Classe **4**, Consistenza **1,0 vani**

Partita: **3706**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 30/03/1999 al 19/07/2000

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1**

Rendita: **Lire 930.000**

Categoria **A/3d)**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **1002138** Busta mod.58: **2404**

VARIAZIONE del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999

AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI
SPAZI INTERNI (n. L00597.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 19/07/2000 al 03/04/2013

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1**

Rendita: **Euro 480,30** Rendita: **Lire 930.000**

Categoria **A/3d)**, Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2000

Pratica n. 49138 in atti dal 19/07/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5646.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m.701/94)

dal 03/04/2013 al 30/08/2013

Immobile attuale

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 400,25**

Categoria **A/3d**), Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE del 03/04/2013 Pratica n. FG0065344 in atti dal 03/04/2013 DIV-RST-VSI-VDE (n. 15642.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 30/08/2013

Immobile attuale

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **4**

Rendita: **Euro 400,25**

Categoria **A/3d**), Classe **2**, Consistenza **5,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2013

Pratica n. FG0203736 in atti dal 30/08/2013

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65106.1/2013)

Annotazioni: classamento e rendita validati

Quesito n.1ter: “Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater: “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”.

Alla data del 10/10/2025 non risultano esserci altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile (All.12).

Quesito n.1quinques: “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”.

Il sig. I **, nato a San Ferdinando di Puglia (BT) il**
, dal Registro degli Atti di

Matrimonio del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) al Numero 45 Parte II Serie A **anno 1999** risulta che il giorno 2 settembre 1999 **ha contratto matrimonio** in San Ferdinando di Puglia (BT) **con la sig.ra**

F
F

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto **gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.**

Quesito n. 2: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”.

LOTTO 1

Abitazione semi-indipendente a piano terreno, primo e secondo sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 73, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia al foglio 13, particella 1372 sub 4

Abitazione semi-indipendente a piano terreno, primo e secondo sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 73, con accesso da portone che porta all’abitazione in primo piano ed al sovrastante terrazzo.

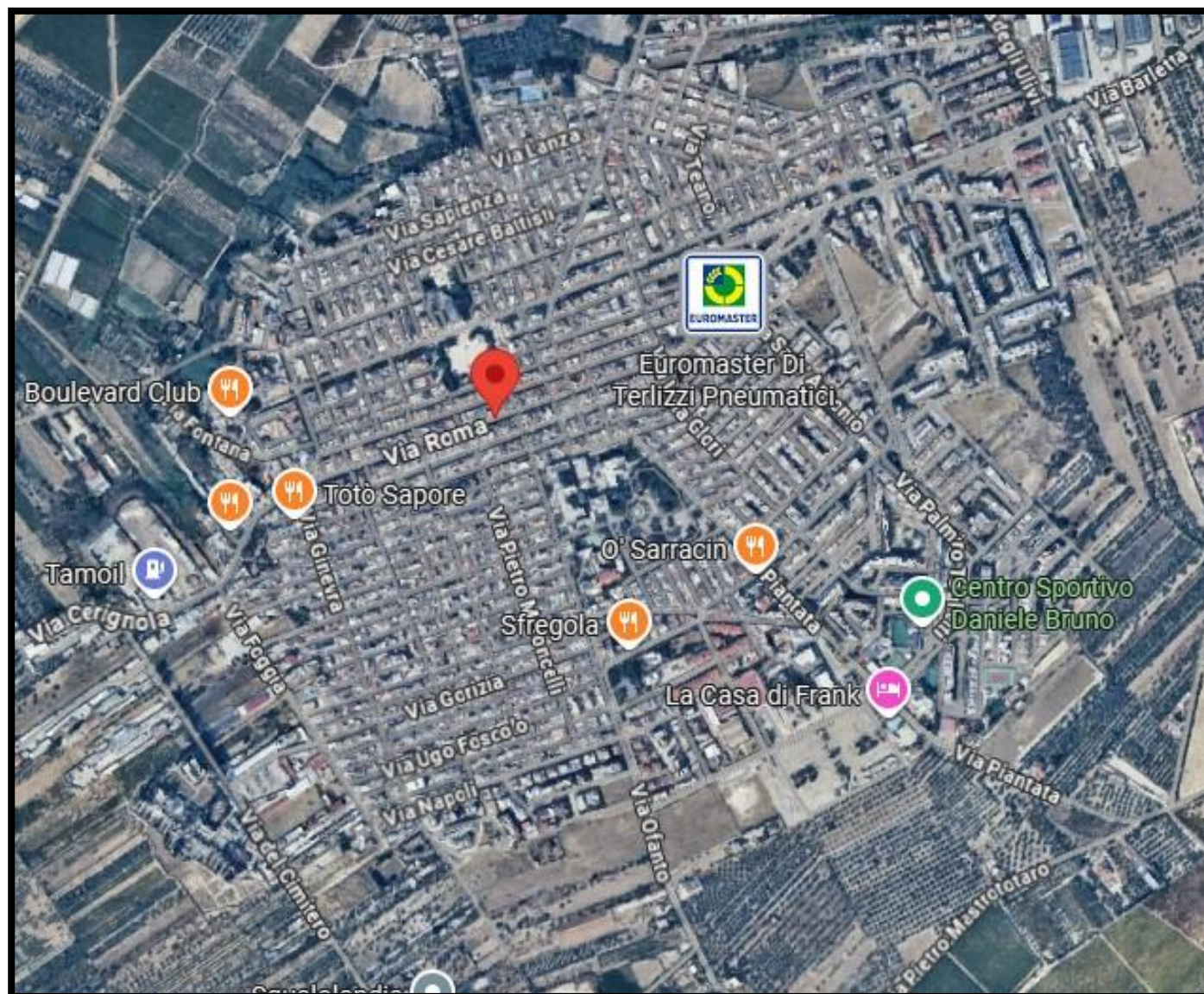
L’abitazione confina con via Roma, civici 71 e 75; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) è censita al **foglio 13, particella 1372 sub 4** categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale **mq 108**, escluse aree

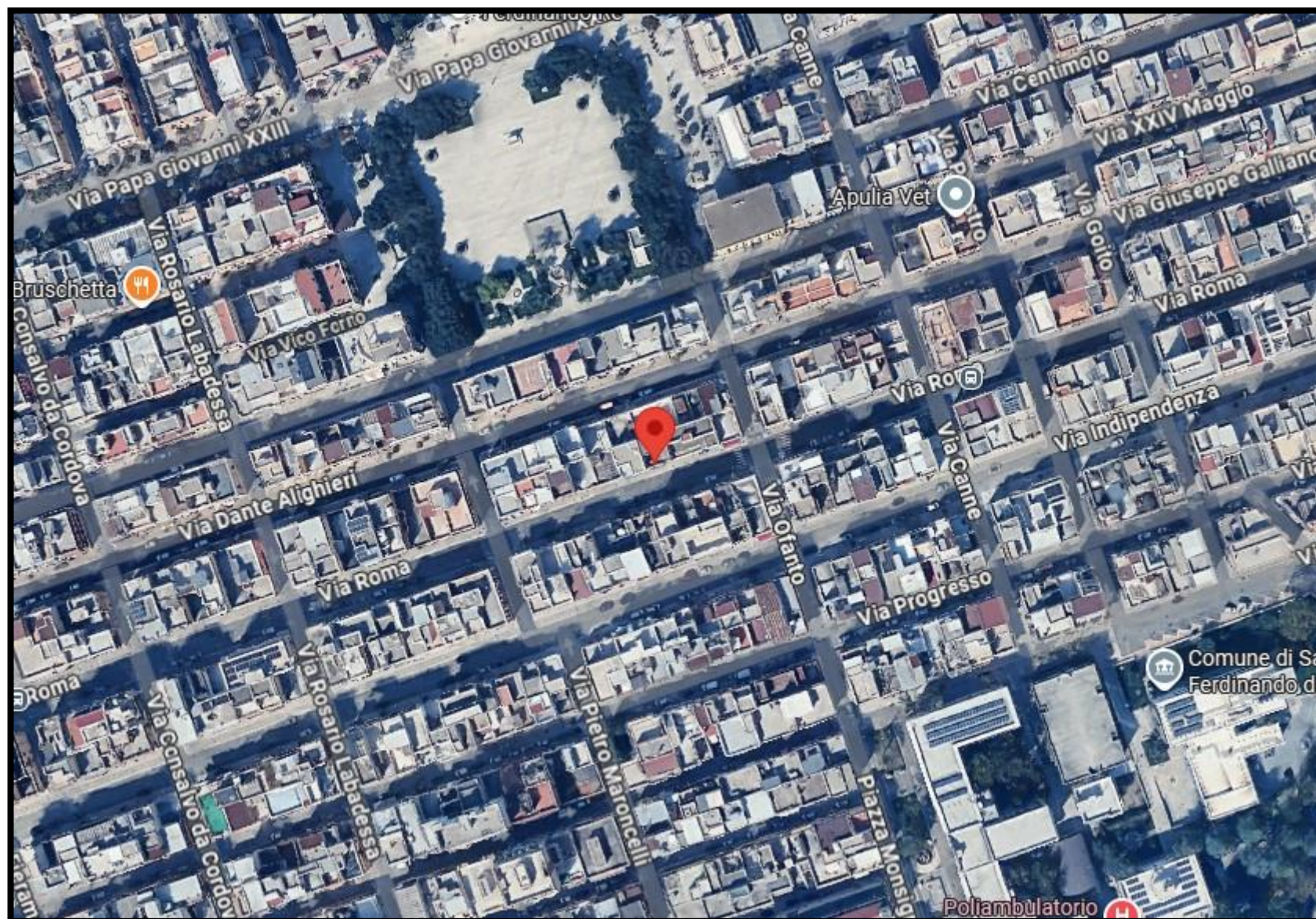
scoperte mq 97 e rendita € 400,25; si allega visura storica catastale (All.2).

Quesito n. 2bis: “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”.

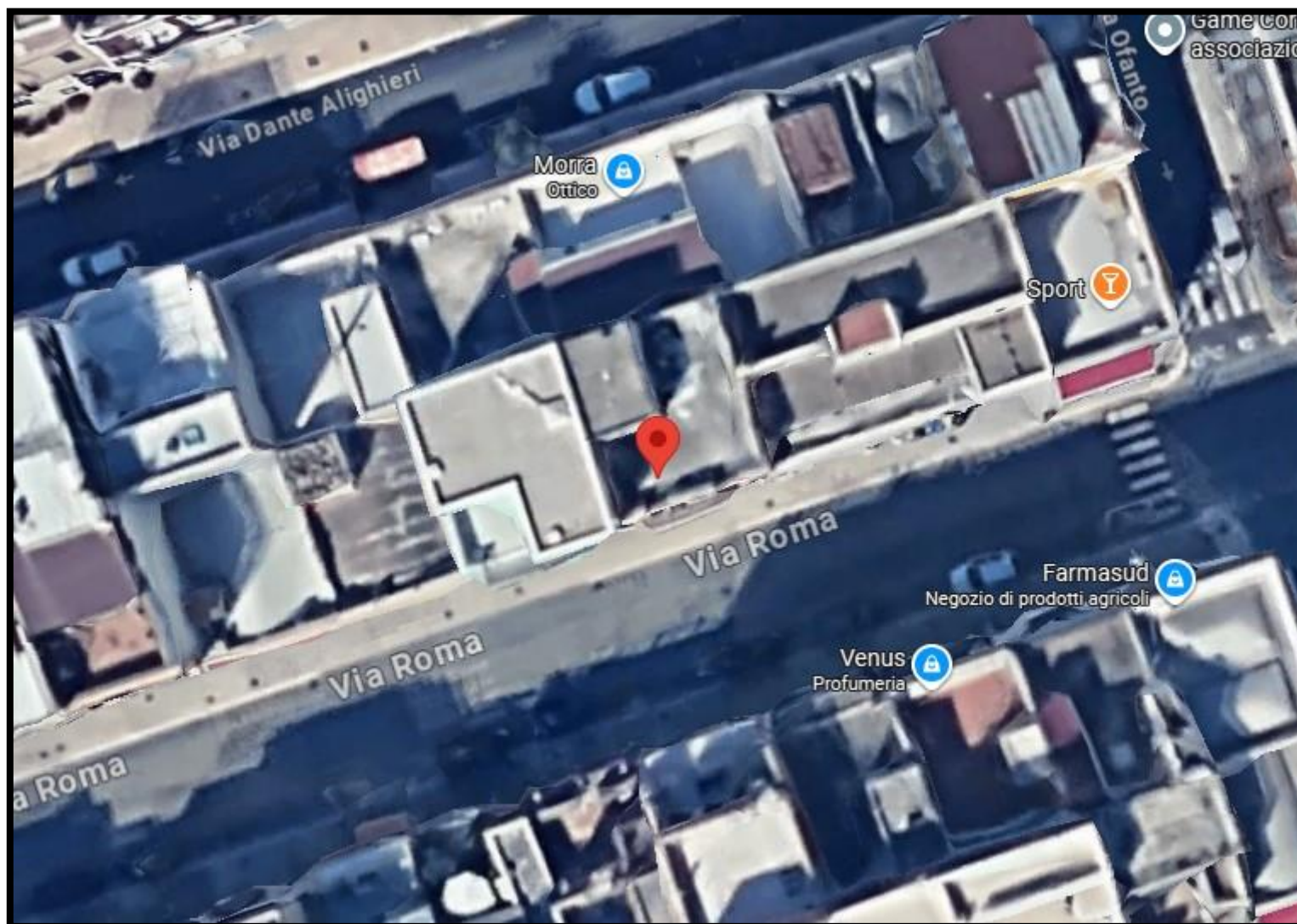
L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.



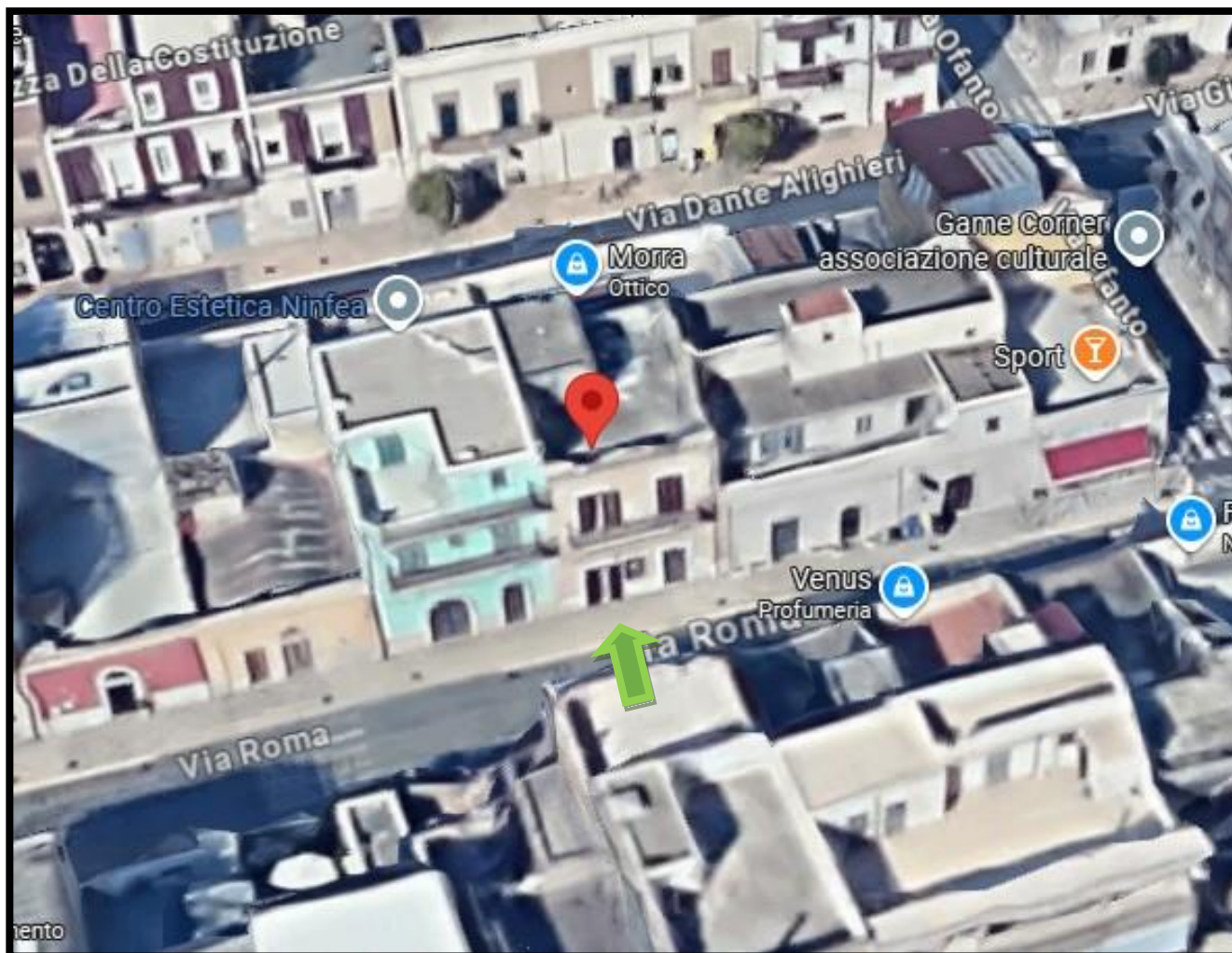
Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di San Ferdinando di Puglia (BT)



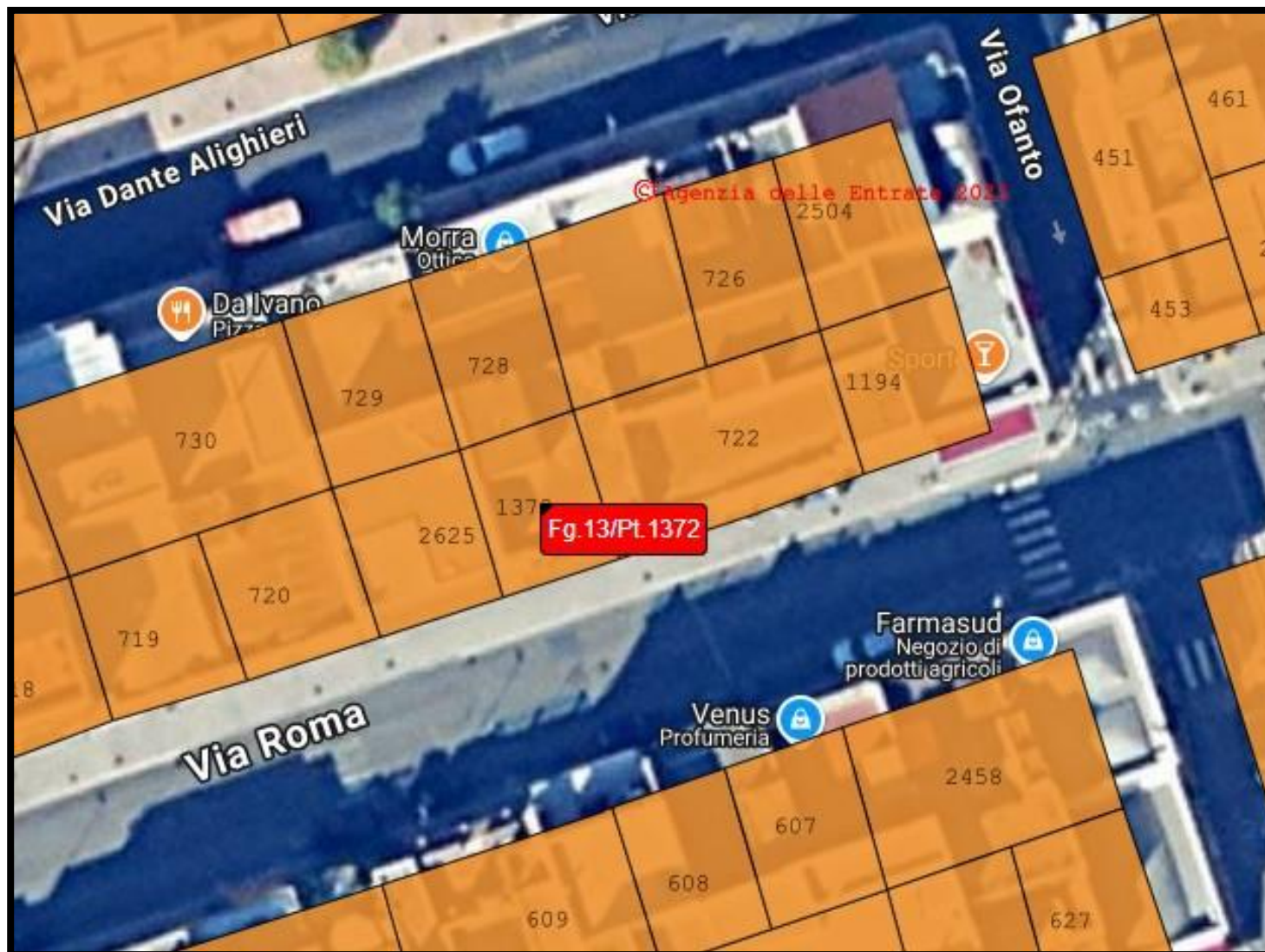
Zona periferica dove è situato l'immobile – codice zona OMI: B1 – Microzona 1



Edificio alla via Roma, 73 in San Ferdinando di Puglia (BT)



Zoom dell'edificio con ingresso da **portone** dal civico 73 di via Roma



Inquadrimento catastale della particella 1372 del foglio 13 del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) e sovrapposizione foto satellitare con ortofoto

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

Lotto 1

L’abitazione semi-indipendente sita in piano terreno, primo (ingresso) e secondo (terrazzo) con accesso da via Roma civico 73, è evidenziata nelle foto 1-2 della documentazione fotografica (All.16), nella planimetria catastale (All.3) e nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.4); superfici nette (All.5) e superficie lorda (All.6).

Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona centrale di San Ferdinando di Puglia (BT).

L’edificio (foto 1, 2) è costituito da un piano terreno che comprende un piccolo ingresso, le scale che portano in primo piano ed un sottoscala (foto 3, 4); un primo piano in cui vi è un’abitazione dotata di quattro vani (foto 5, 6, 7, 8) e di un bagno (foto 9) ed un secondo piano (foto 10, 11) dotato di una piccola lavanderia (foto 12) e del terrazzo (foto 13, 14).

L’immobile risale alla fine dell’**Ottocento**.

La struttura portante è in muratura portante in tufi con volta a botte; il rivestimento è di intonaco giallo ocra.

L'altezza utile interna del **piano terreno** è di **metri 4.50**, del **primo piano metri 3.85** e della **lavanderia in secondo metri 2.25**.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico (entrambi staccati) e fognario.

Il contatore AQP comprende sia l'abitazione che il negozio: andrà separato.

Non vi è l'impianto di riscaldamento, né di ascensore.

Non vi è condominio, ma **non vengono più pagate le utenze** (acqua e luce) **da circa sette anni!**

Il bagno è dotato di tazza, bidet, lavabo.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in anticorodal, vetro singolo, persiane in PVC.

Lo stato di conservazione è insufficiente: l'immobile per essere abitato ha necessità di ristrutturazione totale.

Quesito n. 4: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di San Ferdinando di Puglia, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto 1 – abitazione- semi-indipendente

L’immobile ha una superficie netta di mq 13.60 per il piano terreno, mq 50.50 per il primo e mq 52.50 per il secondo; ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata

superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, del balcone calcolato nella misura del 30%, nonché del terrazzo in secondo piano calcolato al 35% fino a mq 25, eccedenza al 10%, **pari a mq 108** circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di San Ferdinando di Puglia – anno 2024 – Semestre 2, quest'ultimo per le abitazioni di tipo civile nella zona B1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq.

Visto le condizioni insufficienti dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore minimo di € 600,00/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **FOGGIA**

Comune: **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Fascia/zona: **Centrale/V.BATTISTI,V.SOVICCIARINI%20-P.,%20VIA%20DIAZ,V.ISONZO%20-P.,V.CAVOUR-P.,%20V.GINEVRA%20-P.,VIA%20GARGANO,V.RICCIARDELLI-P.**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	L	2,7	4	L
Box	Normale	400	600	L	1,8	2,7	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Immobile ad uso abitazione
sito in via Roma, 73





28

Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di San Ferdinando di Puglia, più congruo come valori della zona in questione, per le abitazioni in stabili di fascia media, dà un parametro che va da un minimo di € 553,00/mq ad un massimo di € 780,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore minimo di € 553,00/mq.



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 678	Euro 815	Euro 953



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 553	Euro 666	Euro 780



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 440	Euro 513	Euro 586

Sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, lo scrivente ha ottenuto due cifre simili:

- Appartamento in condizioni sufficienti in corso Roma di mq 120 ad € 75.000,00; quindi € 625,00/mq.
- Appartamento in condizioni sufficienti in corso Roma di mq 150 ad € 90.000,00; quindi € 600,00/mq.

Andando ora a fare una media tra questi quattro valori avremo:

- $\text{€ } 600,00/\text{mq} + \text{€ } 553,00/\text{mq} + \text{€ } 625,00/\text{mq} + \text{€ } 600,00/\text{mq} / 4 =$
€ 594,50/mq

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\text{❖ } \text{mq } 108 \times \text{€ } 594,50/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{64.206,00}$$

Andremo ora ad applicare **i coefficienti correttivi per ottenere in reale valore dell'immobile** secondo le seguenti tabelle.

Stato locativo	Coefficiente di merito
libero	100%
locato a canone libero	-20%
locazione breve	-5%

Piano	Coefficiente (con ascensore)	Coefficiente (senza ascensore)

seminterrato	-25%	-25%
piano terra o rialzato	-10%	-10%
primo piano	-10%	-10%
secondo piano	-3%	-15%
terzo piano	0	-20%
piani alti	+5%	-30%
ultimo piano	+10%	-30%
attico	+20%	-30%
Conservazione		Coefficiente di merito
da ristrutturare		-10%
buono stato		0
ristrutturato		+5%
finemente ristrutturato		10%
nuova costruzione		10%
Luminosità		Coefficiente di merito
molto luminoso		+10%
luminoso		+5%

Esposizione / Vista		Coefficiente di merito	
esterna panoramica		+10%	
esterna		+5%	
mista		0%	
interna		-5%	
interamente interna		-10%	
Anzianità	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%
Riscaldamento		Coefficiente di merito	
autonomo		+5%	
centralizzato		0	
centralizzato valvole		+2%	
assente		-5%	

Il valore dell’abitazione sarà dunque dato da:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 64.206,00 - 10\% - 10\% + 10\% + 5\% - 15\% - 5\% = \\ & \text{€ } 48.154,50 \end{aligned}$$

A detto valore si andranno a togliere ulteriori € 2.000,00, a corpo, 1/2 per spese di pratica e lavori per chiusura delle due porte in piano terreno per separare l'immobile dal negozio al civico 75 (vedasi planimetria – allegato 9) più € 1.000,00, corpo, 1/2 per separazione contatore AQP in due contatori.

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\text{❖ € } 48.154,50 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 46.654,50 \sim \text{€ } \mathbf{46.655,00}$$

(circa **Euro 410,00 al metro quadrato**)

Quesito n. 4bis: “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”.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	76,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	9,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	9,00
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	3,00
Balconi	30%	-	2,00
Terrazzo	al 35% fino a mq 25, eccedenza al 10%	-	9,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			108,00

Quesito n. 5: “Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all’esecutato.

L’esperto dovrà indicare il valore di stima dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell’immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola”.

Trattasi del pignoramento dell’intera unità immobiliare.

Quesito n. 6: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

LOTTO 1

**Abitazione semi-indipendente a piano terreno, primo e secondo
sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 73,
censita in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia
al foglio 13, particella 1372 sub 4**

**Abitazione semi-indipendente a piano terreno, primo e secondo
sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 73, con
accesso da portone che porta all’abitazione in primo piano ed al
sovrastante terrazzo.**

L’abitazione confina con via Roma, civici 71 e 75; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) è censita al **foglio 13, particella 1372 sub 4** categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale **mq 108**, escluse aree scoperte mq 97 e rendita € 400,25.

Prezzo base: € 46.655,00

Quesito n. 7: “Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l’ intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l’ICI/IMU) con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

Verifichi l’esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell’art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”.

Il lotto è in possesso dal sig. dinando
di Puglia (BT) i
Ad oggi è disabitato ed in stato di abbandono.

Quesito n. 8: “All’ accertamento dell’ esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’ acquirente, ivi compresi i vincoli 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, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’ eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l’ incidenza sul valore di stima”.

Non esistono vincoli di tale natura.

Non vi è condominio, ma non vengono più pagate le utenze (acqua e luce) da circa sette anni!

Vi sono le seguenti pendenze, calcolate forfettariamente non avendo avuto risposta alle PEC né da parte dell'AQP né da parte dell'ENEL:

- **Bollette luce (contatore ENEL) quantificate in Euro 2.520,00 / 2**
(altra metà per il negozio)
(84 mesi x € 30,00/mese)
- **Bollette acqua (AQP) quantificate in Euro 840,00 / 2** (altra metà per il negozio)
(84 mesi x € 10,00/mese)

Totale gravami = Euro 1.680,00 circa

Quesito n. 9: “All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.

Dall'elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.12), alla data del **22/11/2025**, sono state riscontrate all'attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 10757 registro particolare n. 8642 del **02/05/2024 a favore di YODA SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264, **contro** , nato a San Ferdinando di Puglia il in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 19/3/2024 repertorio n. 1471.

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in San Ferdinando di Puglia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 1372 sub. 4 (All.15).

Quesito n. 10: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Non esiste il certificato di agibilità in quanto l’immobile è di fine Ottocento!

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- 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 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

Per gli **immobili ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di

smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali”.

È stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non esistente (Allegato 17).

- a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.
- b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.
- c) L'immobile risale a fine Ottocento.
- d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.
- e) Non sono presenti opere abusive.
- f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Quesito n. 12: “Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – *quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto

Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

RIEPILOGO LOTTO 1

**Abitazione semi-indipendente a piano terreno, primo e secondo
sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 73,
censita in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia
al foglio 13, particella 1372 sub 4**

**Abitazione semi-indipendente a piano terreno, primo e secondo
sita in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 73, con
accesso da portone che porta all'abitazione in primo piano ed al
sovrastante terrazzo.**

L'abitazione confina con via Roma, civici 71 e 75; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) è censita al **foglio 13, particella 1372 sub 4** categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5, superficie catastale totale **mq 108**, escluse aree scoperte mq 97 e rendita € 400,25.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 10757 registro particolare n. 8642 del **02/05/2024 a favore di YODA SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264, **contro** [REDACTED]

[REDACTED] virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 19/3/2024 repertorio n. 1471.

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in San Ferdinando di Puglia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 1372 sub. 4.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica, non risulta la dichiarazione di agibilità.

L'immobile risale alla fine dell'**Ottocento**.

Non vi è condominio.

Pagamenti arretrati bollette luce ed acqua = Euro 1.680,00 circa.

Il lotto è in possesso dal sig. [REDACTED] o
di Puglia (BT) il [REDACTED]

Ad oggi è disabitato ed in stato di abbandono.

È stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non esistente.

L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

c) L'immobile risale a fine Ottocento.

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) Non sono presenti opere abusive.

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Non si tratta di edilizia riguardante l'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

Prezzo base: € 46.655,00

LOTTO 2

Negozio a piano terreno sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 75, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia al foglio 13, particella 1372 sub 3

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

Si è ottemperato a quanto richiesto.

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

- **Proprietà per la quota di 1/1** in regime di separazione dei beni **in favore di** **in** **San Ferdinando di Puglia (BT)**
il 09/08/19 **del negozio a piano**

terreno sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla **via Roma** **civico 75**, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia al **foglio 13, particella 1372 sub 3** categoria **C/1**, classe 7, consistenza mq 40, superficie catastale totale **mq 52**; si allega visura storica catastale (All.7).

Al signor immobile oggetto della procedura esecutiva è **pervenuto dalla signora Celentano Maria Costanza** nata a San Ferdinando di Puglia il 12/1/1924, **con atto di compravendita** per notar Fucci Riccardo di Andria **del 29/09/1999** repertorio n. 3990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 01/10/1999 ai numeri 17095 registro generale e 12279 registro particolare.

Variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

INDIRIZZO

dall'impianto al 30/03/1999

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1** VIA ROMA n. 102-104 Piano T;

Partita: **3706**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 30/03/1999 al 03/04/2013

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1**

VIA ROMA n. 102-104 Piano T-1 - 2

Partita: **1002138** Busta mod.58: **2404**

VARIAZIONE del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999

AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI (n. L00597.1/1999)

dal 03/04/2013

Immobile attuale

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **3**

VIA ROMA n. 75 Piano T

DATI DI CLASSAMENTO

dall'impianto al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1** Rendita: **Lire 246** Categoria

A/6b), Classe 4, Consistenza 1,0 vani Partita: **3706**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 30/03/1999

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1** Rendita: **Lire 100.000**

Categoria **A/6b), Classe 4, Consistenza 1,0 vani** Partita: **3706**

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 30/03/1999 al 19/07/2000

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1** Rendita: **Lire 930.000** Categoria **A/3c**), Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**

Partita: **1002138** Busta mod.58: **2404**

VARIAZIONE del 30/03/1999 in atti dal 30/03/1999

AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

INTERNI (n. L00597.1/1999)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 19/07/2000 al 03/04/2013

Immobile predecessore

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **1** Rendita: **Euro 480,30** Rendita: **Lire 930.000** Categoria **A/3c**), Classe **2**, Consistenza **6,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/07/2000

Pratica n. 49138 in atti dal 19/07/2000 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5646.1/2000)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

dal 03/04/2013 al 30/08/2013

Immobile attuale

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **3** Rendita: **Euro 659,00** Categoria **C/1a**), Classe **5**, Consistenza **40 m2**

VARIAZIONE del 03/04/2013 Pratica n. FG0065344 in
atti dal 03/04/2013 DIV-RST-VSI-VDE (n. 15642.1/2013)
Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 30/08/2013

Immobile attuale

Comune di **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Foglio **13** Particella **1372** Subalterno **3** Rendita: **Euro 894,50**

Categoria **C/1a**), Classe **7**, Consistenza **40 m2**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/08/2013

Pratica n. FG0203735 in atti dal 30/08/2013

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 65105.1/2013)

Notifica effettuata con protocollo n. FG0233255 del 25/09/2013

Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.701/94)

Quesito n.1ter: “Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater: “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”.

Alla data del 10/10/2025 non risultano esserci altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile (All.13).

Quesito n.1quinques: “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”.

Il sig.  Ferdinando di Puglia (BT) il  dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) al Numero 45 Parte II Serie A **anno 1999** risulta che il giorno 2 settembre 1999 **ha contratto matrimonio** in San Ferdinando di Puglia (BT) **con la sig.ra** 

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto **gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.**

Quesito n. 2: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”.

LOTTO 2

Negozio a piano terreno sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 75, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia al foglio 13, particella 1372 sub 3

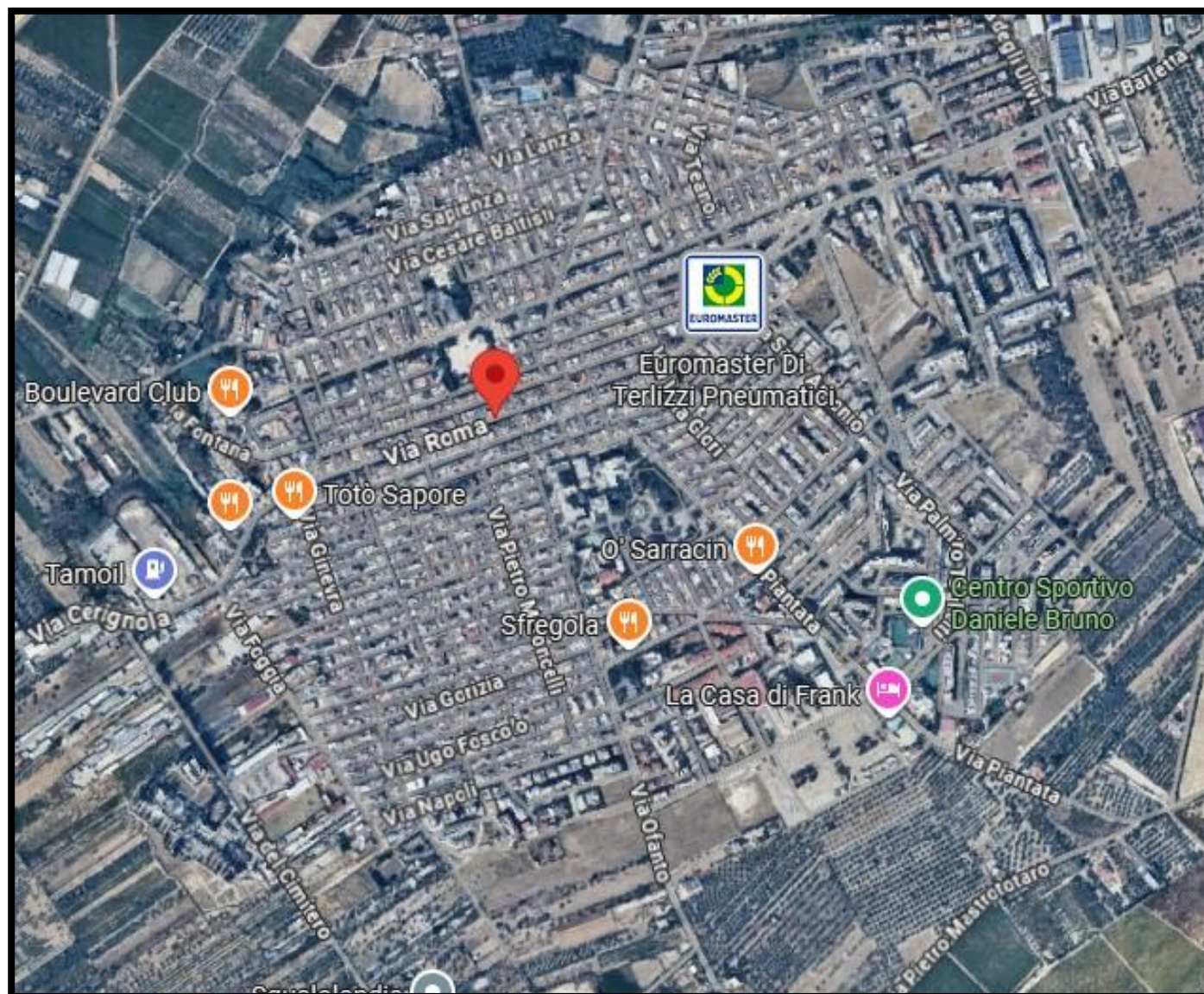
Negozio a piano terreno, sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla **via Roma civico 75**, con accesso da porta vetrata a due ante dotata di serranda metallica.

L’abitazione confina con via Roma, civici 73 e 77; salvo altri.

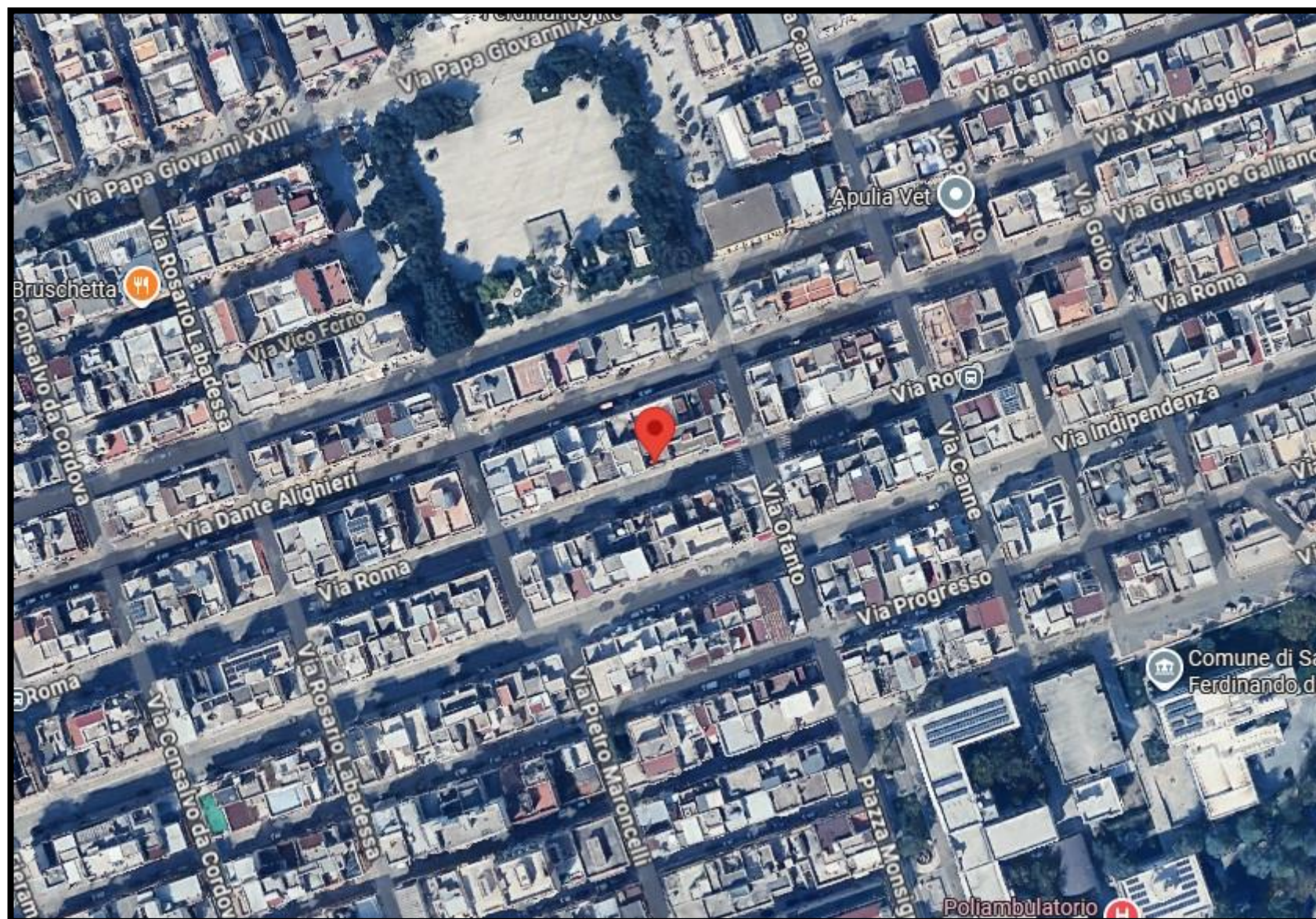
In Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) è censita al **foglio 13, particella 1372 sub 3** categoria **C/1**, classe 7, consistenza mq 40, superficie catastale totale **mq 52**; si allega visura storica catastale (All.7).

Quesito n. 2bis: “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”.

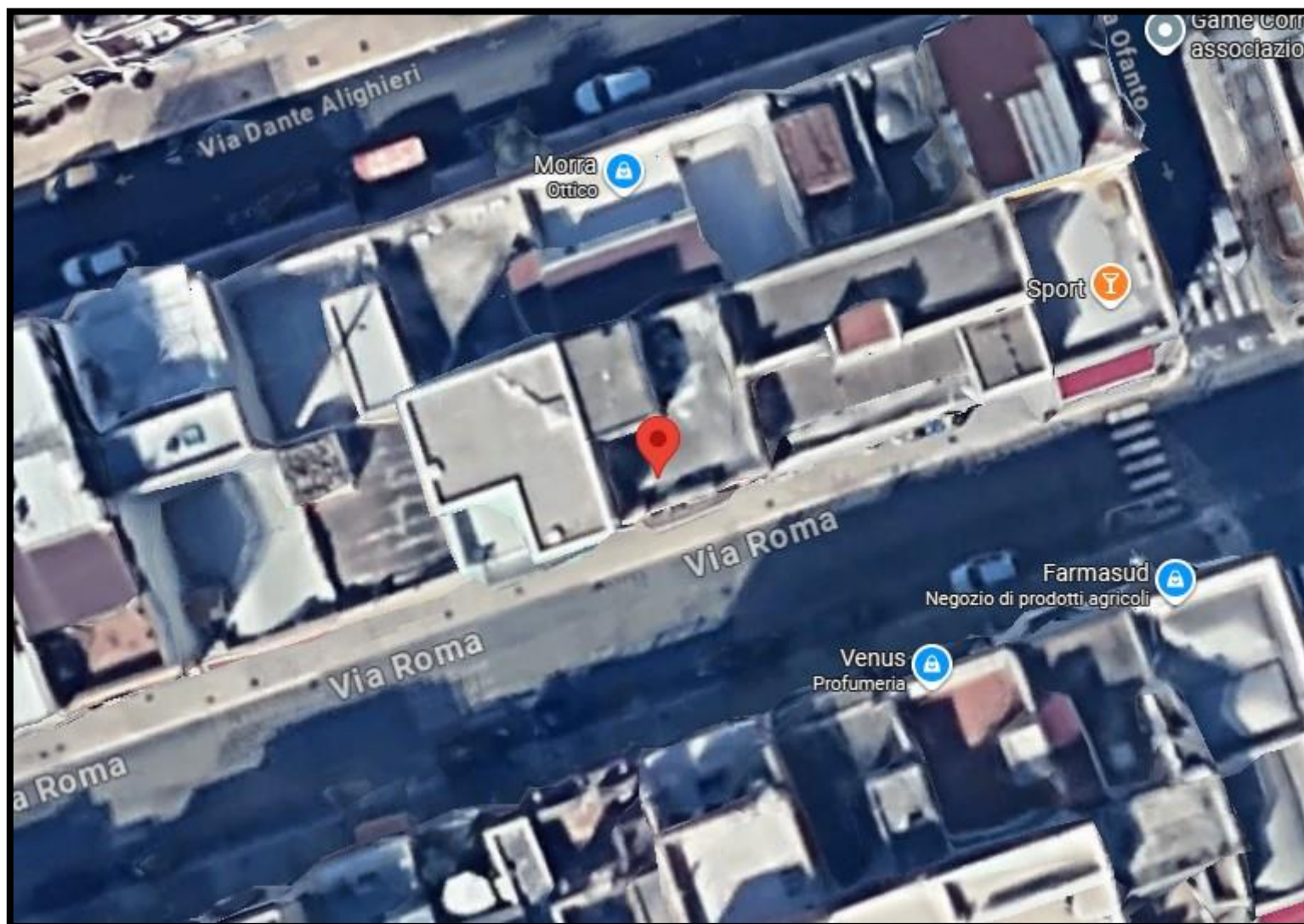
L’esatta individuazione dell’abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.



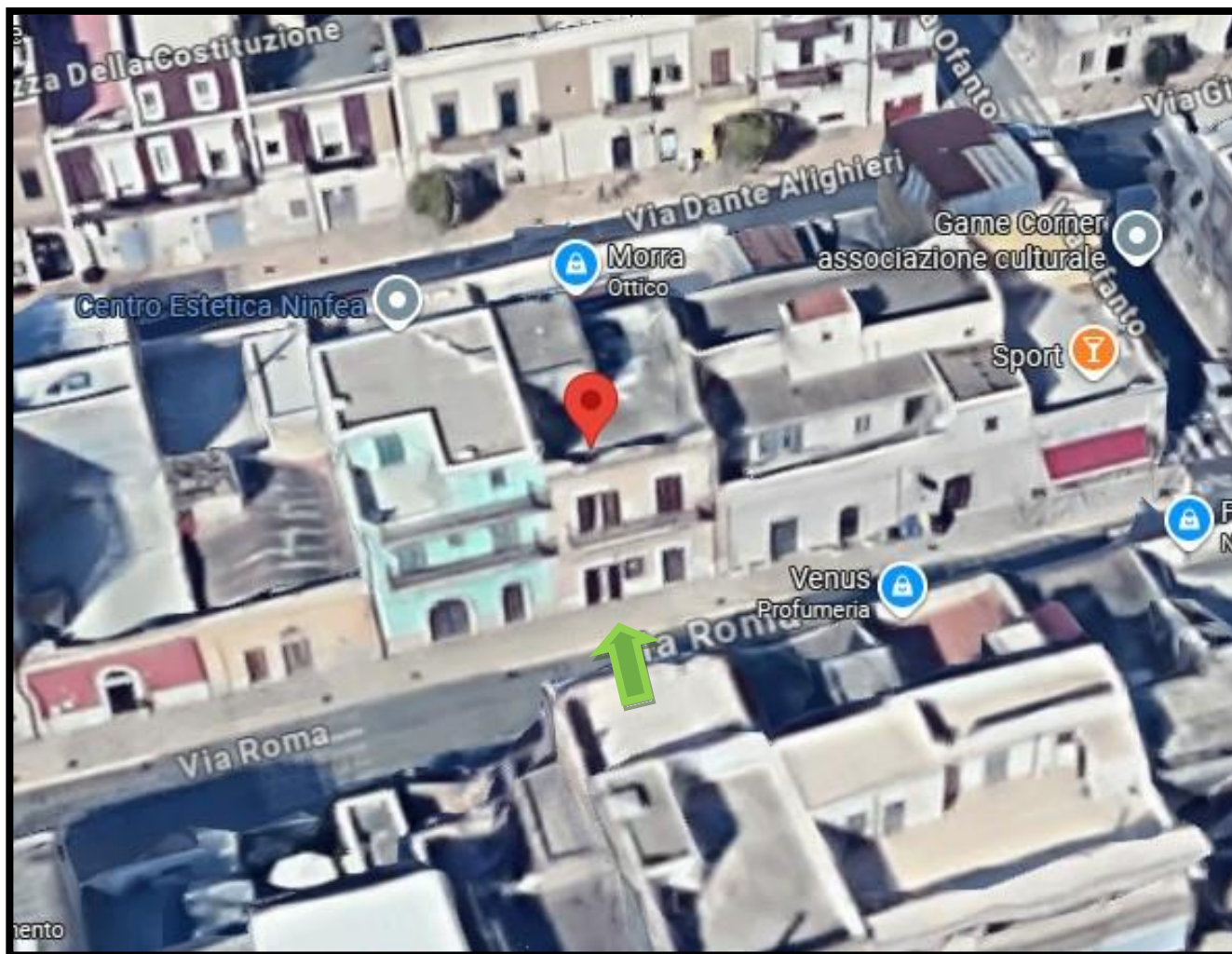
Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di San Ferdinando di Puglia (BT)



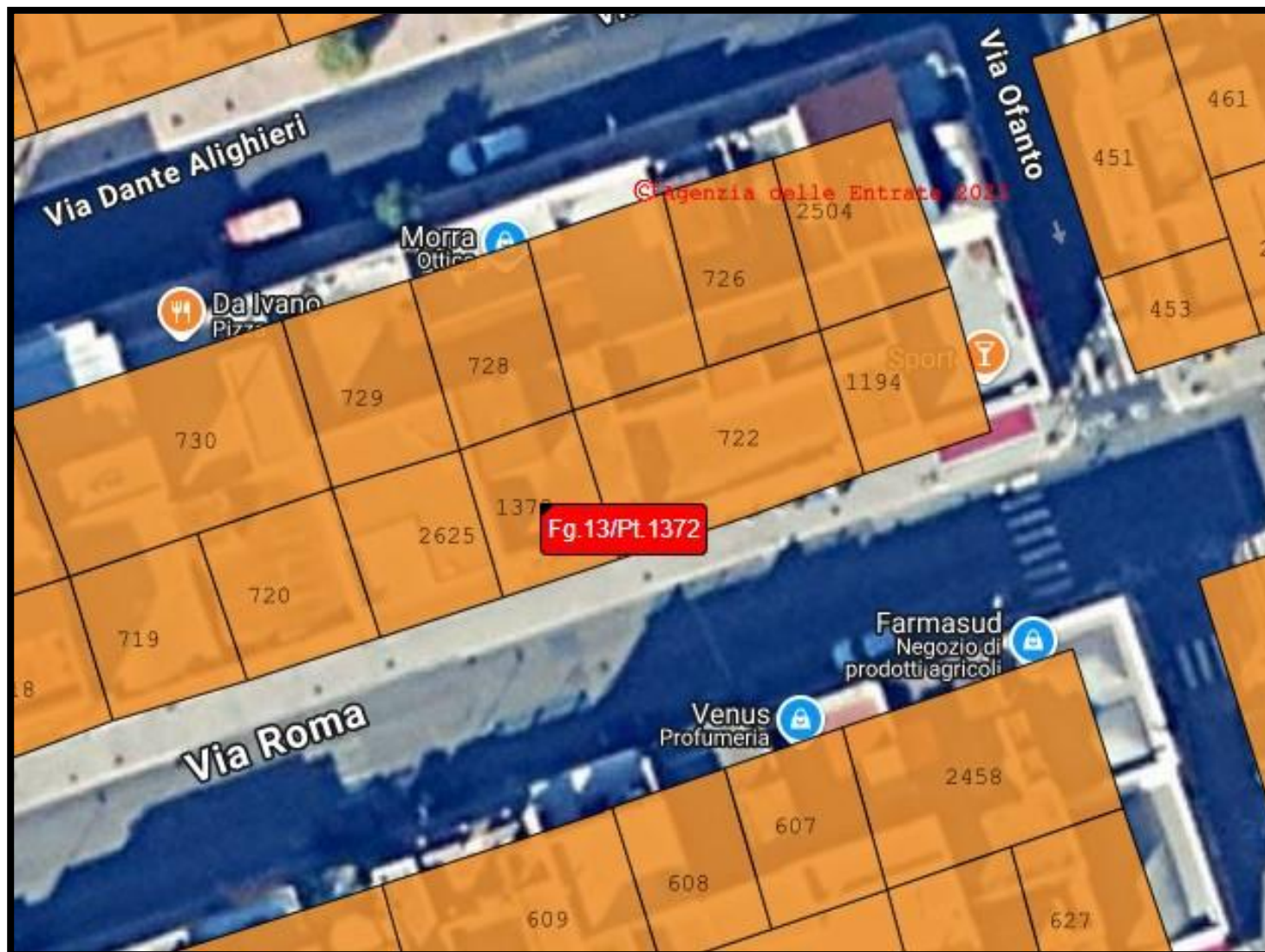
Zona periferica dove è situato l'immobile – codice zona OMI: B1 – Microzona 1



Edificio alla via Roma, 75 in San Ferdinando di Puglia (BT)



Zoom dell'edificio con ingresso da **portone** dal civico 75 di via Roma



Inquadrimento catastale della particella 1372 del foglio 13 del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) e sovrapposizione foto satellitare con ortofoto

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

Lotto 2

Il negozio sito in piano terreno con accesso da via Roma civico 75, è evidenziato nelle foto 1 e 15 della documentazione fotografica (All.16), nella planimetria catastale (All.8) e nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.9); superfici nette (All.10) e superficie lorda (All.11).

Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona centrale di San Ferdinando di Puglia (BT).

L’edificio è in muratura con struttura portante costituita da volta a botte per quanto concerne la parte con ingresso dal civico 73.

L’immobile risale alla fine dell’**Ottocento**.

Il negozio è costituito da un unico vano (foto 16, 17) con un piccolo w.c., entrando a destra, dotato di tazza e lavabo (foto 20).

È in stato di abbandono da circa quattro anni.

L’altezza utile interna del **piano terreno** è di **metri 4.50**

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pavimenti in piastrelle di

ceramica, la pareti sono intonacate e pitturate di verde, vi è la presenza di tre porte interne: una è scorrevole ed è quella del w.c., entrando sulla destra, le altre due sono sulla parete sinistra in adiacenza con l'altro immobile pignorato e sono due porte di collegamento (foto 18, 19).

Il negozio ha vetro antisfondamento per l'ingresso e la vetrina.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico (entrambi staccati) e fognario.

Non vi è l'impianto di riscaldamento, né di ascensore.

Non vi è condominio, ma **non vengono più pagate le utenze** (acqua e luce) **da circa sette anni!**

Non vi è l'APE.

Lo stato di conservazione è mediocre.

Quesito n. 4: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di San Ferdinando di Puglia, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto 2 – negozio

L'immobile ha una superficie netta di mq 40 circa ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, **pari a mq 48** circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di San Ferdinando di Puglia – anno 2024 – Semestre 2, quest'ultimo per le abitazioni di tipo civile nella zona B1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 750,00/mq ad un massimo di € 1.100,00/mq.

Visto le condizioni mediocri dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore minimo di € 750,00/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: **FOGGIA**

Comune: **SAN FERDINANDO DI PUGLIA**

Fascia/zona: **Centrale/V.BATTISTI,V.SOVICCIARINI%20-P.-%20VIA%20DIAZ,V.ISONZO%20-P.-%20V.CAVOUR-P.-%20V.GINEVRA%20-P.-%20VIA%20GARGANO,V.RICCIARDELLI-P.**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Negozio sito in via Roma, 75

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	750	1100	L	3,8	5,8	L

Stampa

Legenda

Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di San Ferdinando di Puglia, più congruo come valori della zona in questione, per i negozi, dà un parametro che va da un minimo di € 622,00/mq ad un massimo di € 1.009,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore minimo di € 622,00/mq.

58



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati.

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 500	Euro 604	Euro 709



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 622	Euro 815	Euro 1.009

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- $\text{€ } 750,00/\text{mq} + \text{€ } 622,00/\text{mq} / 2 = \text{€ } 686,00/\text{mq}$

Il valore del negozio sarà dunque dato da:

$$\text{❖ } \text{mq } 48 \times \text{€ } 686,00/\text{mq} = \text{€ } 32.928,00$$

A detto valore si andranno a togliere ulteriori € 2.000,00, a corpo, 1/2 per spese di pratica e lavori per chiusura delle due porte in piano terreno per separare l'immobile dal negozio al civico 75 (vedasi planimetria – allegato 9) più € 1.000,00, corpo, 1/2 per separazione contatore AQP in due contatori.

Il valore del negozio sarà dunque dato da:

$$\text{❖ } \text{€ } 32.928,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 31.428,00 \sim \text{€ } 31.430,00$$

(circa **Euro 655,00 al metro quadrato**)

Quesito n. 4bis: “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”.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	40,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	4,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	3,50
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,50
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			48,00

Quesito n. 5: “Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all’esecutato.

L’esperto dovrà indicare il valore di stima dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell’immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola”.

Trattasi del pignoramento dell’intera unità immobiliare.

Quesito n. 6: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

LOTTO 2

Negoziò a piano terreno sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 75, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia al foglio 13, particella 1372 sub 3

Negoziò a piano terreno, sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla **via Roma civico 75**, con accesso da porta vetrata a due ante dotata di serranda metallica.

L’abitazione confina con via Roma, civici 73 e 77; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) è censita al **foglio 13, particella 1372 sub 3** categoria **C/1**, classe 7, consistenza mq 40, superficie catastale totale **mq 52**.

Prezzo base: € 31.430,00

Quesito n. 7: “Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l’intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l’ICI/IMU) con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”.

Il lotto è in possesso dal s
di Puglia (B

Ad oggi è disabitato ed in stato di abbandono.

Quesito n. 8: “All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli 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, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima”.

Non esistono vincoli di tale natura.

Non vi è condominio, ma non vengono più pagate le utenze (acqua e luce) da circa sette anni!

Vi sono le seguenti pendenze, calcolate forfettariamente non avendo avuto risposta alle PEC né da parte dell'AQP né da parte dell'ENEL:

- **Bollette luce (contatore ENEL) quantificate in Euro 2.520,00 / 2**
(altra metà per l'abitazione)
(84 mesi x € 30,00/mese)
- **Bollette acqua (AQP) quantificate in Euro 840,00 / 2** (altra metà per l'abitazione)

(84 mesi x € 10,00/mese)

Totale gravami = Euro 1.680,00 circa

Quesito n. 9: “All’accertamento dell’esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”.

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.13), alla data del **22/10/2025**, sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n. 10757 registro particolare n. 8642 del **02/05/2024 a favore di YODA SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264, [REDACTED] a San Ferdinando di Puglia il 09/08/1972, in virtù di atto giudiziario dell’Unep del Tribunale di Foggia del 19/3/2024 repertorio n. 1471.

Pignoramento su: intera proprietà dell’unità immobiliare in San Ferdinando di Puglia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 1372 sub. 3 natura C1 di mq. 52 (All.15).

Quesito n. 10: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Non esiste il certificato di agibilità in quanto l'immobile è di fine Ottocento!

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- 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 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze 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.

Per gli **immobili ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali”.

È stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non esistente (Allegato 18).

- a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.
- b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.
- c) L'immobile risale a fine Ottocento.
- d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.
- e) Non sono presenti opere abusive.
- f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Quesito n. 12: “Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – *quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

RIEPILOGO LOTTO 2

Negozio a piano terreno sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla via Roma civico 75, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Ferdinando di Puglia al foglio 13, particella 1372 sub 3

Negozio a piano terreno, sito in San Ferdinando di Puglia (BT) alla **via Roma civico 75**, con accesso da porta vetrata a due ante dotata di serranda metallica.

L'abitazione confina con via Roma, civici 73 e 77; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) è censita al **foglio 13, particella 1372 sub 3** categoria **C/1**, classe 7, consistenza mq 40, superficie catastale totale **mq 52**.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 10757 registro particolare n. 8642 del **02/05/2024 a favore di YODA SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano codice fiscale 05111630264, contro F [REDACTED]

[REDACTED] in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 19/3/2024 repertorio n. 1471.

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in San Ferdinando di Puglia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 1372 sub. 3.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica, non risulta la dichiarazione di agibilità.

L'immobile risale alla fine dell'**Ottocento**.

Non vi è condominio.

Pagamenti arretrati bollette luce ed acqua = Euro 1.680,00 circa.

Il lotto è in possesso dal sig. [REDACTED] o di P [REDACTED]

Ad oggi è disabitato ed in stato di abbandono.

È stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto non esistente.

L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

c) L'immobile risale a fine Ottocento.

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) Non sono presenti opere abusive.

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Non si tratta di edilizia riguardante l'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

Prezzo base: € 31.430,00

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbale di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale abitazione semi-indipendente via Roma, n. 73 (All.2);
- ✓ planimetria catastale abitazione semi-indipendente via Roma, n. 73 (All.3);
- ✓ pianta quotata abitazione semi-indipendente via Roma, n. 73 (All.4);
- ✓ pianta superfici nette abitazione semi- indipendente via Roma, n. 73 (All.5);
- ✓ pianta superficie lorda abitazione semi- indipendente via Roma, n. 73 (All.6);
- ✓ visura storica catastale negozio via Roma, n. 75 (All.7);
- ✓ planimetria catastale negozio via Roma, n. 75 (All.8);
- ✓ pianta quotata negozio via Roma, n. 75 (All.9);
- ✓ pianta superfici nette negozio via Roma, n. 75 (All.10);
- ✓ pianta superficie lorda a negozio via Roma, n. 75 (All.11);
- ✓ ispezione telematica: elenco delle formalità abitazione (All.12);
- ✓ ispezione telematica: elenco delle formalità negozio (All.13);
- ✓ atto di matrimonio (All.14);
- ✓ nota di trascrizione pignoramento (All.15);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.16);
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica abitazione (All.17);
- ✓ Attestato di Prestazione Energetica abitazione (All.18).

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Foggia, 27 ottobre 2025

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Architetto Augusto Bardin

Aut. Augusto Bardin



AUGUSTO BARDIN
ARCHITETTO
Sezione A n° 957
della Provincia di Foggia