

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Caruso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

EI 125/25

PROMOSSADA [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]

PROCURATORE **Avv.to Ignazio Abrignani**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

Custode incaricato: **Avv. Giuseppe Senarchia**

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 125/25 promossa da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

■ rappresentata e difesa dall'Avv. Gianluca de Lima Souza (cod. fisc. DLM GLC 81R15 F839I) del Foro di Napoli gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it, giusta procura generale alle liti a rogito per Notar Dott. Luigi Cecala in Milano, Repertorio. n. 45616, Raccolta n. 14719 del 17/02/2021 registrata a Milano in data 24/02/2021, con cui elettivamente domicilia in Barletta, alla Via Milano n. 29, presso lo studio dell'Avv. Pasquale Caputi.

contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO



La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di FOGGIA, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di FOGGIA, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. VALENTE in data 21.01.2025, veniva incaricata, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all. art. 561, 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 sia 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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

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

2 - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento,



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

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

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

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

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

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



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

8 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati 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.

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 in tal senso all'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di SAN MARCO IN LAMIS, 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.”

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

di [REDACTED]

- 1. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 1, categoria D/10, Contrada Petrullo**
- 2. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 2, categoria A/4, Contrada Petrullo**
- 3. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 436, categoria C/2, Contrada Petrullo**

Si suggerisce la vendita in 2 LOTTI per massimizzare la vendibilità e l'appetibilità del bene:

LOTTO 1

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED]

- 1. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 1, categoria D/10, Contrada Petrullo**
- 2. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 2, categoria A/4, Contrada Petrullo**

LOTTO 2

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED]



1. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 436, categoria C/2, Contrada Petrullo

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **SAN MARCO IN LAMIS** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 06.02.2026;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e gli Uffici Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che il sopralluogo è avvenuto in assenza dell'esecutato ma in presenza del sig. [REDACTED] Figlio dell'esecutato.



SOMMARIO

LOTTO 1.....	10
DIRITTO VENDUTO	10
PROPRIETARI:	10
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	10
OCCUPAZIONE.....	10
UBICAZIONE	10
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA	11
DESCRIZIONE CATASTALE	11
VARIAZIONI CATASTALI	11
CONFINI.....	11
PROVENIENZA	11
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO.....	12
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA	15
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	16
ISCRIZIONI	17
STIMA DEL VALORE	17
LOTTO 2.....	20
DIRITTO VENDUTO	20
PROPRIETARI:	20
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	20
OCCUPAZIONE.....	20
UBICAZIONE	20
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA	21
CONFINI.....	21
DESCRIZIONE CATASTALE	21
VARIAZIONI CATASTALI	21
PROVENIENZA	21
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO.....	22
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA	23
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	23
ISCRIZIONI	23
STIMA DEL VALORE	24



Allegati: 25



LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE DI SAN MARCO IN LAMIS

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Caruso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 125/25

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI:

DIRITTO DI PROPRIETÀ' 1/1

di [REDACTED]

1. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 1, categoria D/10, Contrada Petrullo
2. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 2, categoria A/4, Contrada Petrullo

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il sig. [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio in data 11 dicembre 1989 con la sig.ra [REDACTED] nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG). Con provvedimento del Tribunale di Foggia del 17.01.2005 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Successivamente, con atto dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di San Giovanni Rotondo in data 5 luglio 2023, è stata annotata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Pertanto, allo stato attuale, il sig. [REDACTED] risulta **divorziato**.

OCCUPAZIONE

Il lotto è attualmente nelle disponibilità del proprietario ma abitato dal figlio [REDACTED] [REDACTED] come da verbale depositato dal Custode nominato.

UBICAZIONE



L'immobile si trova in Contrada Petrullo nella porzione dell'agro di SAN MARCO IN LAMIS confinante con la SS 89.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Nel loro insieme, i beni pignorati risultano composti da un fabbricato strumentale all'attività agricola, da una unità abitativa di modesta consistenza e da un locale adibito a deposito/magazzino, tutti ubicati nella medesima contrada e riconducibili a un unico contesto immobiliare.

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU del Comune di SAN MARCO IN LAMIS

INTESTATARI:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED]

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita
134	437	1	D/10				Euro 444,00
134	437	2	A/4	2,5 vani	Totale: 57 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 55 m ²	2	Euro 81,34

VARIAZIONI CATASTALI

Con frazionamento del 3 luglio 2007, pratica n. FG0281771, la particella 261 veniva soppressa e frazionata, dando origine, tra le altre, alle particelle 436 e 437.

CONFINI

Il bene pignorato confina con il mappale 440, 434, 438, 441.

PROVENIENZA

Dalla documentazione ipocatastale in atti risulta che i beni oggetto di pignoramento



appartengono in **piena proprietà** al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

La provenienza dei cespiti trae origine dalla maggiore consistenza immobiliare individuata al **Catasto Terreni del Comune di San Marco in Lamis (FG), foglio 134, particella 261**, assegnata a [REDACTED] in forza di **atto giudiziario per sentenza di divisione** emessa dal **Tribunale di Foggia** in data **13 marzo 2003**, rep. n. **632**, trascritta presso la Conservatoria di **Foggia** in data **25 novembre 2006** ai nn. **27227/18531**, a favore e contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Successivamente, con **frazionamento del 3 luglio 2007**, pratica n. **FG0281771**, la predetta particella **261** veniva soppressa e frazionata, dando origine, tra le altre, alle particelle **436** e **437**, sulle quali insistono i fabbricati di cui fanno parte i beni staggiti.

I cespiti in oggetto sono quindi pervenuti all'attuale proprietario [REDACTED] in forza di **atto di donazione accettata** a rogito del **Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo (FG)** del **18 settembre 2007**, rep. n. **4958/2214**, trascritto presso la Conservatoria di **Foggia** in data **5 ottobre 2007** ai nn. **24349/15953**, con il quale [REDACTED] donava a [REDACTED] che accettava, la piena proprietà dei beni.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Dalla documentazione catastale esaminata, il compendio oggetto di pignoramento risulta ubicato nel **Comune di San Marco in Lamis (FG), Contrada Petrullo, senza numero civico**, censito al **Catasto Fabbricati al foglio 134**, ed è costituito da unità immobiliari poste al **piano terra**, tra loro inserite in un medesimo contesto rurale.

In particolare, il compendio risulta composto dai seguenti beni:

1) **Fabbricato strumentale agricolo**

Unità censita al **foglio 134, particella 437, subalterno 1**, categoria **D/10**, destinata a **fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole**.

Dalla planimetria d'insieme prodotta in atti emerge la presenza di un deposito con retrostante corte retrostante di pertinenza con una altezza interna media di 5,8 m.



2) Unità abitativa

Unità censita al **foglio 134, particella 436, subalterno 2**, categoria **A/4 – abitazione di tipo popolare**, con consistenza catastale pari a 2,5 vani e altezza media interna di 3,4 m posta al **piano terra**.

Dalla planimetria catastale l'immobile risulta costituito da un **modesto alloggio** con distribuzione interna essenziale, composto da:

- un ambiente destinato a **cucina**,
- un **vano wc**,
- ulteriori spazi interni di limitata ampiezza,
- un piccolo **cortile** o area scoperta antistante.

La conformazione planimetrica evidenzia una tipologia edilizia minima, compatibile con un'abitazione rurale o comunque di carattere economico-popolare.

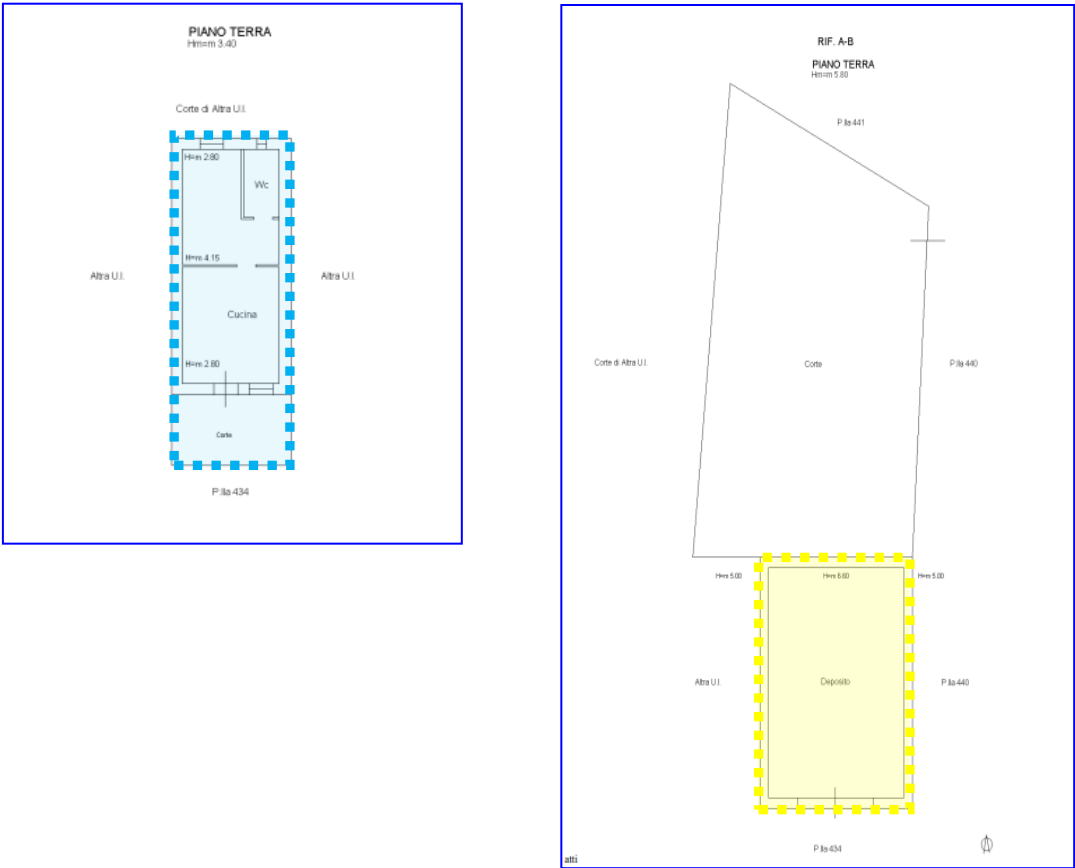
Il bene censito al **foglio 134, particella 437, sub 1 e 2**, si presenta, allo stato del sopralluogo, come un **compendio edilizio rurale** costituito da una **porzione abitativa** e da un **adiacente corpo di fabbrica a destinazione deposito/ricovero**, il tutto inserito in contesto agricolo extraurbano.

Dalla documentazione fotografica acquisita si rileva, in particolare, la presenza di una porzione abitativa rifinita e attualmente utilizzata con destinazione residenziale, composta, nello stato di fatto, da ambienti adibiti a **cucina/soggiorno, camera da letto e servizio igienico**, oltre a spazi esterni antistanti e pertinenziali. Le finiture interne, gli impianti e gli elementi di arredo riscontrati denotano l'avvenuta utilizzazione abitativa del bene.

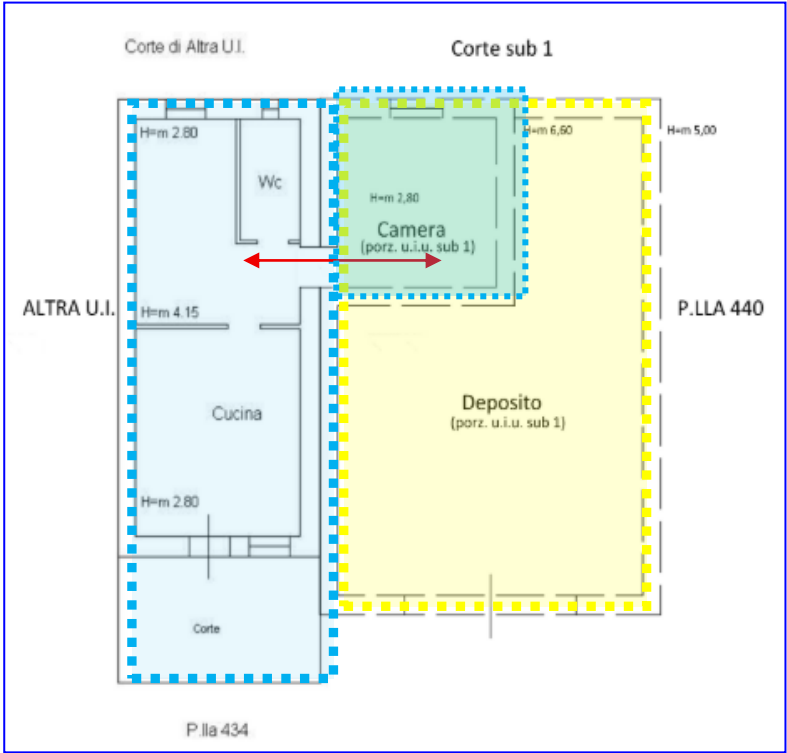
In aderenza alla predetta porzione abitativa insiste un ulteriore corpo di fabbrica di maggiore altezza e consistenza, caratterizzato da ampio accesso carrabile e da conformazione costruttiva compatibile con destinazione a **deposito, ricovero mezzi, magazzino o locale strumentale all'attività agricola**. Tale porzione conserva caratteristiche costruttive più essenziali e funzionali rispetto alla parte abitativa.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate **delle difformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto accatastato a carico della particella 437 sub 1 e sub 2**. Sotto si riportano le **planimetrie catastali del sub 2 e del sub 1**:





Qui sotto si riporta invece una rappresentazione dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo



Il sub 2 è evidenziato in colore blu e il sub 1 in colore giallo.

In particolare, dal raffronto tra le planimetrie catastali agli atti dei due subalterni e la rappresentazione grafica dello stato reale si rileva che l'attuale configurazione dei luoghi non corrisponde integralmente a quella risultante in atti. Il **subalterno 2**, evidenziato sopra in **colore blu**, risulta catastalmente composto da ambienti destinati a **cucina, wc e corte**; il **subalterno 1**, evidenziato in **colore giallo**, comprende invece la restante porzione del fabbricato, nella quale ricadono il locale **deposito** e la porzione individuata come **camera**. Qui sotto si riporta una foto dell'interno del sub 1 dove è evidenziato il volume della camera in esso ricavato e comunicante con il sub 2. Questo ambiente non è comunicante con il sub 1.



Dalla verifica dello stato di fatto emerge quindi una diversa distribuzione interna degli spazi rispetto a quella catastalmente rappresentata, essendo presente una **comunicazione interna** tra la porzione abitativa censita come **subalterno 2** e la porzione formalmente ricompresa nel **subalterno 1**. In particolare, la superficie indicata come **camera**, pur risultando catastalmente appartenente al subalterno 1, appare nello stato dei luoghi funzionalmente incorporata o comunque strettamente connessa all'unità abitativa del subalterno 2. Tale situazione evidenzia, pertanto, una **non piena conformità catastale dell'immobile** corrispondente al mappale 437 sub 1 e 2, sotto il profilo della distribuzione interna e della esatta delimitazione dei subalterni.

DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA



In ordine alla regolarità edilizia del compendio pignorato, si dà atto che la scrivente ha effettuato gli opportuni accertamenti presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di San Marco in Lamis**; all'esito di tali verifiche, **non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi** riferibili agli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare, allo stato della documentazione resa disponibile dall'Ente, non risultano rinvenuti **licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni, DIA, SCIA** o altri provvedimenti idonei a comprovare la regolarità urbanistico-edilizia del compendio.

Gli immobili, per le loro caratteristiche costruttive e per quanto desumibile dagli elementi acquisiti e da quanto riportato nell'**atto di donazione** a rogito del **Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo (FG)** del **18 settembre 2007**, rep. n. **4958/2214**, risultano tuttavia appartenere ad un complesso edilizio **di remota realizzazione, antecedente al 1° settembre 1967**.

Con particolare riferimento al varco di comunicazione realizzato tra il subalterno 2 e parte della superficie ricompresa nel subalterno 1 (camera da letto), nonché alla conseguente diversa utilizzazione funzionale degli ambienti, allo stato degli accertamenti svolti, non risultano reperiti titoli abilitativi, autorizzazioni o altri atti idonei a comprovare la legittimità della diversa configurazione interna riscontrata in sede di sopralluogo.

Ne deriva che debba ritenersi prudenzialmente necessario il ripristino della situazione catastale originaria e quindi una demolizione della struttura in muratura costruita all'interno del sub 1 e un ripristino della parete divisoria presente tra sub 1 e sub 2.

I relativi oneri, comprensivi dei costi per le opere edilizie di ripristino, delle competenze tecniche e degli adempimenti conseguenti, saranno considerati in sede di determinazione del prezzo base d'asta, mediante opportuna detrazione dal valore di stima del bene.

Agenzia del Territorio della provincia di FOGGIA
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 8183 R.G. e 6532 R.P. Del 08.04.2025

a favore: [REDACTED] *omissis*;

a carico: [REDACTED] *OMISSIS*;

titolo: Verbale di pignoramento del 27.02.2025 REP 920 emesso da UNEP del
Tribunale di Foggia

beni colpiti:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]



1. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 1, categoria D/10, Contrada Petrullo
2. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 2, categoria A/4, Contrada Petrullo
3. NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 436, categoria C/2, Contrada Petrullo

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia
ISCRIZIONI

Nessuna

Al 09.02.2026 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato “*a corpo*”, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità. La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche). È stato possibile consultare l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni del 1° semestre del 2025. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

Il debitore detiene la quota di 1/1 del DIRITTO DI PROPRIETÀ' degli immobili oggetto di stima. Ai fini della determinazione del DIRITTO DI PROPRIETÀ' risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile**.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

lotto 1	V = Vm x Sc x coeff x Q x K						
	fg	map	Vm (€/mq)	Sc (mq)	coeff	Q	k
deposito	134	437 sub 1	200,00 €	100	1	1	0,88
corte	135	437 sub 1	10,00 €	240	1	1	1,00
abitazione	134	436 sub 2	350,00 €	55	1	1	0,88
porticato	134	436 sub 2	350,00 €	2	0,25	1	0,88
							37.356.25 €



dove K risulta dalla media aritmetica così determinata:

COEFFICIENTI (K) piano terra uso abitativo	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobili	0,75
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,75
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	0,88

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Il valore V va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

- A- **Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 4 %:
- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 2 %;
 - difformità catastale: si considera una percentuale pari al 2 %.
- B- **Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 4 %.
- C- **Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 2%.

Tutto ciò sopra premesso ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo (Vf) del lotto sia:

Vf = V - (VxA + VxB + VxC)								
V (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	Vf (€)	Vf (€) arrotondato
37.356,25 €	4,0%	1.494,25 €	4,0%	1.494,25 €	2,0%	747,13 €	33.620,63 €	33.600,00 €

Prezzo arrotondato da porre a base d'asta € 33.600,00

diconsi **tretatremilaseicento euro.**





LOTTO 2

TRIBUNALE CIVILE DI SAN MARCO IN LAMIS

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Caruso

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 125/25

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI:

DIRITTO DI PROPRIETÀ' 1/1

di [REDACTED]

1. **NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 436, categoria C/2, Contrada Petrullo**

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il sig. [REDACTED] risulta aver contratto matrimonio in data 11 dicembre 1989 con la sig.ra [REDACTED] nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG). Con provvedimento del Tribunale di Foggia del 17.01.2005 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi. Successivamente, con atto dell'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di San Giovanni Rotondo in data 5 luglio 2023, è stata annotata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Pertanto, allo stato attuale, il sig. [REDACTED] risulta **divorziato**.

OCCUPAZIONE

Il lotto è attualmente nelle disponibilità del proprietario ma utilizzato dal figlio [REDACTED] [REDACTED] come da verbale depositato dal Custode nominato.

UBICAZIONE

L'immobile si trova in Contrada Petrullo nella porzione dell'agro di SAN MARCO IN LAMIS confinante con la SS 89.



IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il bene pignorato risulta composto da un locale adibito a deposito/magazzino.

CONFINI

Il bene pignorato confina con il mappale 434 (strada).

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU del Comune di SAN MARCO IN LAMIS

INTESTATARI:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED]

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita
134	436		C/6	27 mq	36 mq	3	Euro 46,02

VARIAZIONI CATASTALI

Con frazionamento del 3 luglio 2007, pratica n. FG0281771, la particella 261 veniva soppressa e frazionata, dando origine, tra le altre, alle particelle 436 e 437.

PROVENIENZA

Dalla documentazione ipocatastale in atti risulta che i beni oggetto di pignoramento appartengono in **piena proprietà** al sig. [REDACTED]

La provenienza dei cespiti trae origine dalla maggiore consistenza immobiliare individuata al **Catasto Terreni del Comune di San Marco in Lamis (FG), foglio 134, particella 261**, assegnata a [REDACTED] in forza di **atto giudiziario per sentenza di divisione** emessa dal **Tribunale di Foggia** in data **13 marzo 2003**, rep. n. **632**, trascritta presso la Conservatoria di **Foggia** in data **25 novembre 2006** ai nn. **27227/18531**, a favore e contro [REDACTED]



Successivamente, con **frazionamento del 3 luglio 2007**, pratica n. **FG0281771**, la predetta particella **261** veniva soppressa e frazionata, dando origine, tra le altre, alle particelle **436** e **437**, sulle quali insistono i fabbricati di cui fanno parte i beni staggiti.

I cespiti in oggetto sono quindi pervenuti all'attuale proprietario [REDACTED] in forza di **atto di donazione** a rogito del **Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo (FG)** del **18 settembre 2007**, rep. n. **4958/2214**, trascritto presso la Conservatoria di **Foggia** in data **5 ottobre 2007** ai nn. **24349/15953**, con il quale [REDACTED] donava a [REDACTED] che accettava, la piena proprietà dei beni.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Identificazione e descrizione del compendio pignorato

Dalla documentazione catastale esaminata, il compendio oggetto di pignoramento risulta ubicato nel **Comune di San Marco in Lamis (FG)**, **Contrada Petrullo**, **senza numero civico**, censito al **Catasto Fabbricati** al **foglio 134**, ed è costituito da una unità immobiliare posta al **piano terra**.

L'unità è censita al **foglio 134**, **particella 436**, categoria **C/2 – magazzino e locali di deposito**, ed è posta al **piano terra**.

Il bene censito al **foglio 134**, **particella 436** si presenta allo stato del sopralluogo come **corpo di fabbrica autonomo a piano terra**, con caratteristiche costruttive semplici, coerenti con la destinazione accessoria. Dalla planimetria catastale agli atti esso risulta costituito da **due vani contigui ad uso deposito**, per una superficie catastale complessiva di **mq 36**. La documentazione fotografica evidenzia un fabbricato con **murature ordinarie**, **portoni metallici** e **copertura inclinata con struttura lignea a vista**, attualmente utilizzato quale ricovero di materiali, attrezzature e motoveicoli. Uno dei vani si presenta di maggiore ampiezza ed è adibito a rimessa/deposito, mentre l'altro, di dimensioni più contenute, assolve anch'esso a funzione di locale di sgombero. Le finiture risultano essenziali e prive di particolari elementi di pregio, in linea con la destinazione catastale del cespite. Sotto il profilo manutentivo, il fabbricato evidenzia uno **stato di conservazione modesto**, con segni di vetustà e degrado, particolarmente apprezzabili nella **copertura lignea interna**, che presenta diffuse tracce di usura e alterazione superficiale, rendendo presumibile la necessità di interventi manutentivi. La copertura è a falda inclinata per una altezza interna che va da 2,9 a 3,9 m. Nel complesso, il bene conserva caratteristiche compatibili con la funzione di **locale accessorio/deposito**, senza evidenza, allo stato, di destinazione abitativa.



DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

La sottoscritta ha effettuato gli opportuni accertamenti presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di San Marco in Lamis**; all'esito di tali verifiche, **non sono stati reperiti titoli abilitativi edilizi** riferibili agli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare, allo stato della documentazione resa disponibile dall'Ente, non risultano rinvenuti **licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, autorizzazioni, DIA, SCIA** o altri provvedimenti idonei a comprovare la regolarità urbanistico-edilizia del compendio.

Gli immobili, per le loro caratteristiche costruttive e per quanto desumibile dagli elementi acquisiti e da quanto riportato nell'**atto di donazione** a rogito del **Notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo (FG)** del **18 settembre 2007**, rep. n. **4958/2214**, risultano tuttavia appartenere ad un complesso edilizio **di remota realizzazione, antecedente al 1° settembre 1967**.

Il mappale 436 risulta congruente nello stato di fatto a quanto accatastato.

Agenzia del Territorio della provincia di FOGGIA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 8183 R.G. e 6532 R.P. Del 08.04.2025

a favore: [REDACTED] *omissis*;

a carico: [REDACTED] *OMISSIS*;

titolo: Verbale di pignoramento del 27.02.2025 REP 920 emesso da UNEP del
Tribunale di Foggia

beni colpiti:

DIRITTO DI PROPRIETÀ' 1/1 [REDACTED]

1. **NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 1, categoria D/10, Contrada Petrullo**
2. **NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 437 subalterno 2, categoria A/4, Contrada Petrullo**
3. **NCEU: Comune di SAN MARCO IN LAMIS (FG), foglio 134, particella 436, categoria C/2, Contrada Petrullo**

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia ISCRIZIONI

Nessuna



Al 09.02.2026 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato “*a corpo*”, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità. La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche). Non è stato possibile consultare l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle per la zona in esame e quindi sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

Il debitore detiene la quota di 1/1 del DIRITTO DI PROPRIETÀ' degli immobili oggetto di stima. Ai fini della determinazione del DIRITTO DI PROPRIETÀ' risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile**.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

$V = V_m \times S_c \times \text{coeff} \times Q \times K$								
lotto 2	fg	map	Vm (€/mq)	Sc (mq)	coeff	Q	k	V (€)
	134	436	200,00 €	36	1	1	0,88	6.300,00 €

dove **K** risulta dalla **media aritmetica** così determinata:

COEFFICIENTI (K) piano terra uso abitativo	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobili	0,75
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,75
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	0,88

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Il valore **V** va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:



D- Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 5 %:

- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 2,5 %;
- difformità catastale: si considera una percentuale pari al 2,5 %.

E- Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 5 %.

F- Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica: si considera forfettariamente una percentuale pari al 5 %.

Tutto ciò sopra premesso ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo (**Vf**) del lotto sia:

$Vf = V - (V \times A + V \times B + V \times C)$								
V (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	Vf (€)	Vf (€) arrotondato
6.300,00 €	5,0%	315,00 €	5,0%	315,00 €	5,0%	315,00 €	5.355,00 €	5.400,00 €

Prezzo arrotondato da porre a base d'asta **€ 5.400,00**
diconsi **cinquemilaquattrocento euro**.

Lotto	Prezzo base d'asta (€)
1	33.600,00 €
2	5.400,00 €

ALLEGATI:

1. Allegato Fotografico;
2. Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali, immagini catasto/ortofoto;
3. Atto di provenienza;
4. Certificato APE;
5. Certificato stato civile
6. Verbale di sopralluogo
7. Specchietto riepilogativo



Il CTU attesta, infine, di aver provveduto a depositare telematicamente la presente relazione che si compone di n. 25 pagine dattiloscritte e 7 allegati e ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Il CTU ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 22.04.2026



Il consulente tecnico

(dott. Agr. Anna Frezza)

