**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA**

**Arch. Lepore Francesco Paolo**

**Via Amicangelo Ricci 120/a 71121 Foggia**

**pec. francescop.lepore@archiworldpec.it – francescolepore2@gmail.com - cell 3454494848**

**OGGETTO:**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Sezione Espropriazioni Immobiliari**

**G.E: Dott.ssa Valentina Patti**

**----------**

**OGGETTO:**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. 327/2023

**AMCO (asset management company) S.P.A.**

*Contro*

[redacted]

---

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

---

L'ESPERTO

Lepore Francesco Paolo

*Architetto*



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.Es.: Dott.ssa Valentina Patti

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Lepore Francesco Paolo nella procedura esecutiva R.G. 327/2023 promossa da:

**AMCO Assent Management Company S.P.A.** rappresentata e difesa giusta procura allegata in atti, dall'Avv. Luigi Valentino Damone (DMNLVL68B14I158G), con Studio in San Severo Via Reggio n. 19.

***contro***

[redacted]

**Premessa**

In data 09/12/2024 il Giudice delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Foggia dott.ssa Patti Valentina nominava il sottoscritto architetto Lepore Francesco Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Foggia al n. 488, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. Att.c.p.c. nella procedura in epigrafe , che in data 05/02/2025, il sottoscritto accettava l'incarico e si procedeva al giuramento di rito. Ill.mo Giudice concedeva al sottoscritto giorni 90 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e la proposizione dei quesiti.

Dopo aver effettuato un attento esame della documentazione pre-



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

sente nel fascicolo, e dopo averne verificato la sua completezza, il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- Che in data 17/02/2025 (All.1), si è recato presso l'immobile oggetto della presente E.I., effettuando un sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuando rilievi fotografici ed annotando dati utili per il buon espletamento dell'incarico;
- Presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) visura storica e visura catastale dell' immobile oggetto di procedura esecutiva;
- Presso lo sportello telematico della Provincia di Foggia, sono state acquisite per via telematica ortofoto sovrapposte alle particelle catastali a conferma della esatta individuazione delle particelle catastali relative all'immobile pignorato;
- Presso L'agenzia delle entrate per verifica dell'esistenza di tutti gli atti di locazione intestati agli esecutati;
- Accesso alla conservatoria dei registri immobiliari per effettuare l'ispezione ipotecaria;
- Comune di Foggia anagrafe ha ottenuto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- Comune di Foggia Ufficio Tecnico accesso per verificare permessi e concessioni edilizie;
- Ha eseguito durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale;

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica.



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

Risposta ai quesiti di cui al verbale di comparizione dell'esperto:

**QUESITO N.1**

*Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificato 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.*

Dalla certificazione catastale (VISURA SORICA DELL'IMMOBILE), e dagli atti trascrizioni pro e contro per gli immobili:

**1)-**Foggia Via di Tressanti n. 28 locale ad uso laboratorio sito al piano terra riportato in catasto al fgl. 76 part. 545 sub 16 cat. C/3 mq. 62 rendita €. 381,04.

Tali immobili risultano intestati a:

[redacted]

per 1/1.

Dalla documentazione, non si evincono atti mancanti o inidonei. (All.3).

**QUESITO N.1 bis**

*Proceda l'esperto 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.*

Sulla base della documentazione già in atti e dalle indagini presso L'Ufficio catasta-



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

le dell'Agenzia del Territorio di Foggia , risulta che l'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Foggia (Fg) così come segue:

Via di Tressanti n. 28 locale ad uso laboratorio sito al piano terra riportato in catasto al f.glio 76 part. 545 sub 16.

**Provenienza:**

Con atto di compravendita repertorio n. 133550 raccolta 33279 del 30 luglio 2008 innanzi al notaio Dott. Nicola Signore in Foggia, registrato in data 30/07/2008 n. 4656 serie 1T, la società [redacted] vendeva a [redacted] la piena proprietà del bene oggetto dell'e.i. in parola facente parte di un complesso edilizio di laboratori nel comprensorio di "Villaggio Artigiani". (All.4)

**Proprietà:**

[redacted]

per 1/1.

## QUESITO N.1 ter

*Proceda l'esperto 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 modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento. (All.3)

## QUESITO N.1 quater

*Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa*



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

*sospensione delle operazioni peritali.*

Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci sull' immobile trascrizione di cui la presente esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia Reg Part. 18440 Reg. Gen. 23364 repertorio 3872 del 06/09/2023. (All.6).

**QUESITO N.1 quinquies**

*Proceda l'esperto 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.*

Agli atti risulta:

[redacted] in data [redacted] ha contratto matrimonio con [redacted] in **regime di separazione dei beni.**

Questo è quanto risulta dall'estratto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Foggia servizi demografici settore Stato Civile [redacted].

Il certificato estratto dai registri degli atti di matrimonio ottenuto in data 03/03/2025 presso gli uffici dello stato civile del comune di Foggia (Fg) (All. 5)

**QUESITO N.2**

*Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, individuandone la tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in:



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

**1)-**Foggia Via di Tressanti n. 28 locale ad uso laboratorio sito al piano terra riportato in catasto al f.glio 76 part. 545 sub 16 cat. C/3 mq. 62 rendita €. 381,04.

Detto immobile consiste in un locale ad uso laboratorio sito al piano terra del fabbricato sito in Foggia alla Via di Trassanti, 28, composto da un unico ampio vano con bagno ivi ricavato della superficie catastale di 62 mq., avanti all'ingresso vi è una area scoperta di pertinenza esclusiva attraverso la quale si accede all'interno del locale.

Confini: L'immobile confina parte anteriore con Via trassanti, guardando l'ingresso a sinistra con vano scala condominiale e a destra con altra proprietà di cui foglio 76 p.lla 545 sub 15.

## QUESITO N.2 bis

*Proceda l'esperto 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 le foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene.*

Gli 'immobili sono stati localizzati attraverso lo sportello unico della Provincia di Foggia sovrapponendo l'ortofoto con le mappe catastali, quindi individuato sia dall'ortofoto che dalla planimetria catastale e foglio di mappa. (All.7).

## QUESITO N.3

*Proceda l'esperto 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*



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

*stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne e 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.*

Foggia Via di Tressanti n. 28 locale ad uso laboratorio sito al piano terra riportato in catasto al fgl. 76 p.lla 545 sub 16 cat. C/3 mq. 62 rendita €. 381,04. La struttura è in cemento armato con chiusure in laterizio e solai in laterocemento. Consiste in un locale ad uso laboratorio sito al piano terra del fabbricato sito in Foggia alla Via di Trassanti, 28, composto da un unico ampio vano con bagno ivi ricavato della superficie catastale di 62 mq., avanti all'ingresso vi è una area scoperta di pertinenza esclusiva attraverso la quale si accede all'interno del locale. La finitura interna è di tipo economico e popolare, cosi pure l'impianto elettrico e igienico sanitario. Le utenze non sono attive al momento del sopralluogo avvenuto in data 17/02/2025.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.8).

## QUESITO N.4

*Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici 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*



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

*giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI ed inoltre sulla comparazione prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare, dalle quotazioni di mercato per compravendite di immobili con simili caratteristiche. Il criterio di base adottato consiste nella ricerca di un valore di stima "a corpo" che determini nel complesso il valore di mercato.

Il sottoscritto, pertanto, considerata la posizione, le superfici, in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI (Dalla Banca delle quotazioni immobiliari OMI risulta che la tipologia in parola ha un valore per civili abitazioni che va da un min. di 450.00 €/mq a un max di 700,00 €/mq. (All. 10)

Da una attenta analisi di mercato, il valore per metro quadro risulta essere leggermente più alto rispetto al valore massimo OMI. Considerando, inoltre, l'andamento del mercato immobiliare nella zona di riferimento, detraendo quote di per regolarizzazioni, si determina il prezzo base come segue:

**<u>LOTTO DI VENDITA unico</u> (fgl. 76 part. 545 sub 16 cat. C/3)**

| | |
|---|---|
| Sup. lorda coperta | 66,00 mq |
| Sup. lorda scoperta corte ingresso | 18,00 mq |
| Coeff omog. aree scoperte balconi | 0,50 |
| Sup commerciale totale | 75,00 mq |
| Prezzo al mq | 850 € |
| **Valore risultante** | **€.63.750,00** |

**PREZZO BASE DI €.63.750,00 dico (sessantatremilasettecentocinquan-**



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

**tamilaeuro).**

## QUESITO N.4 bis

*Proceda l'esperto 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 o coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.*

Si rimanda al punto precedente.

## QUESITO N.5

*Proceda l'esperto 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 dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è di proprietà dell' esecutato, come riportato precedentemente, pertanto si conferma il valore del bene di cui al precedente quesito n. 4.

## QUESITO N.6

*Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, confini, dati catastali e prezzo base.*

Si individuano come di seguito due lotti di vendita così costituiti:

## LOTTO DI VENDITA unico

**1)-**Foggia Via di Tressanti n. 28 locale ad uso laboratorio sito al piano terra riportato in catasto al fgl. 76 part. 545 sub 16 cat. C/3 mq. 62 rendita €. 381,04.

**PREZZO BASE DI €.63.750,00 dico (sessantatremilasettecentocinquantamilaeuro).**



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

**QUESITO N.7**

*Proceda l'esperto 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.*

Dalla certificazione dell'agenzia delle entrate, non risultano atti registrati. (All.9)

Le utenze al momento del sopralluogo avvenuto in data 17/02/2025 non sono attive.

**QUESITO N.8**

*Proceda l'esperto 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 vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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.*

Per l'immobile pignorato, per quanto riscontrabile, non risulta avere sospesi di



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

natura condominiale.

**QUESITO N.9**

*Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci sull' immobile trascrizione di cui la presente esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia Reg Part. 18440 Reg. Gen. 23364 repertorio 3872 del 06/09/2023. (All.6).

**QUESITO N.10**

*Proceda l'esperto 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 certificati di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq. Anche se pertinenza di fabbricati.*

Per l' immobile pignorato, da accertamenti fatti presso l'ufficio tecnico del Comune di Foggia, risulta che:

Tale palazzina è stata realizzata su progetto dell'Ing. Fernando Caruso approvato dalla commissione tecnica del Comune di Foggia il 13 gennaio 2000 prot. 377 e la relativa variante approvata il 03 luglio 2000 prot. 6686 e conseguenti concessioni rilasciate dal Comune di Foggia l'11 febbraio 2000 n. 249/2000 pratica edilizia 1715 E 99, il 19 luglio 2000 n. 249/2000 pratica edilizia 834 E 2000 e relativa DIA protocollata il 23 gennaio 2001 n. 355 pratica edilizia 2 E 2001, il 31 gennaio 2002 n. 11/2002 pratica edilizia 1419 E 2001 e in sanatoria il 4 marzo 2002 n. 30/2002 pratica edilizia 170 E 2002. La palazzina al piano terra ha sette laboratori di cui ai subalterni 15/16/17/18/19/20/21.



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria rilevata dal sottoscritto non vi sono difformità. (All.3-All.8).

**QUESITO N.11**

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

Il sottoscritto ha redatto l'APE Attestato di prestazione energetica. (All.11).

**QUESITO N.11 a**

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

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

L' immobile di cui l'esecuzione immobiliare in parola risulta regolarmente accatastato. (All.3).

**QUESITO N.11 b**

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

*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.*

**L'immobile risulta regolarmente accatastato**, non vi è difformità con quanto



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

rilevato. (All. 3-All.8).

**QUESITO N.11 c**

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

*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.*

Tale palazzina è stata realizzata su progetto dell'Ing. Fernando Caruso approvato dalla commissione tecnica del Comune di Foggia il 13 gennaio 2000 prot. 377 e la relativa variante approvata il 03 luglio 2000 prot. 6686 e conseguenti concessioni rilasciate dal Comune di Foggia l'11 febbraio 2000 n. 249/2000 pratica edilizia 1715 E 99, il 19 luglio 2000 n. 249/2000 pratica edilizia 834 E 2000 e relativa DIA protocollata il 23 gennaio 2001 n. 355 pratica edilizia 2 E 2001, il 31 gennaio 2002 n. 11/2002 pratica edilizia 1419 E 2001 e in sanatoria il 4 marzo 2002 n. 30/2002 pratica edilizia 170 E 2002. La palazzina al piano terra ha sette laboratori di cui ai subalterni 15/16/17/18/19/20/21.

**QUESITO N.11 d**

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

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

Dalle verifiche effettuate, l'immobile rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

**QUESITO N.11 e**

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

*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.*

Per quanto verificabile, non vi sono opere realizzate abusivamente.

**QUESITO N.11 f**

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

*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 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*



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

*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.*

L'immobile della presente procedura non appartiene alla categoria di edilizia convenzionata.

## QUESITO N.12

*Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione di 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 Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

Il quesito non riguarda l'immobile di cui la presente procedura.

## TABELLA RIEPILOGATIVA

## LOTTO DI VENDITA unico

**1)-** Foggia Via di Tressanti n. 28 locale ad uso laboratorio sito al piano terra riportato in catasto al fgl. 76 part. 545 sub 16 cat. C/3 mq. 62 rendita €. 381,04.

## *SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO 1*

| | |
|---|---|
| **Tipologia dei beni** | Locale ad uso laboratorio sito al piano terra |
| **Comune e località** | Foggia Via di Tressanti n. 28. |
| **Dati catastali** | Riportato in catasto al fgl. 76 part. 545 sub 16 cat. C/3. |
| **Descrizione** | La struttura è in cemento armato con chiusure in laterizio e solai in laterocemento. Consiste in un locale ad uso |



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

| | |
|---|---|
| | laboratorio sito al piano terra del fabbricato sito in Foggia alla Via di Trassanti, 28, composto da un unico ampio vano con bagno ivi ricavato della superficie catastale di 62 mq., avanti all'ingresso vi è una area scoperta di pertinenza esclusiva attraverso la quale si accede all'interno del locale. |
| **Conformità catastale** | Dall'analisi della documentazione catastale, risulta essere **conforme**. |
| **Conformità edilizia** | La situazione edilizia e urbanistica risulta **regolare**. |
| | Concessioni rilasciate dal Comune di Foggia l'11 febbraio 2000 n. 249/2000 pratica edilizia 1715 E 99, il 19 luglio 2000 n. 249/2000 pratica edilizia 834 E 2000 e relativa DIA protocollata il 23 gennaio 2001 n. 355 pratica edilizia 2 E 2001, il 31 gennaio 2002 n. 11/2002 pratica edilizia 1419 E 2001 e in sanatoria il 4 marzo 2002 n. 30/2002 pratica edilizia 170 E 2002. |
| **Provenienza** | Atto di compravendita repertorio n. 133550 raccolta 33279 del 30 luglio 2008 innanzi al notaio Dott. Nicola Signore in Foggia, registrato in data 30/07/2008 n. 4656 serie 1T, [redacted] la piena proprietà del bene oggetto dell'e.i. in parola facente parte di un complesso edilizio di laboratori nel comprensorio di "Villaggio Artigiani" |
| **Prezzo a base d'asta** | **€.63.750,00 dico (sessantatremilasettecentocin-** |



Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1

| | |
|---|---|
| | **quantaeuro).** |
| **Proprietà** | [redacted] per 1/1. |

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 18 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

*Allegati:*

All.1 - Verbale di sopralluogo;

All.2 - Documentazione fotografica;

All.3 - Visure storiche catastali;

All.4 – Provenienza;

All.5 - Estratto dal registro atti di matrimonio;

All.6 - Ispezione ipotecaria;

All.7 - Inquadramento territoriale ortofoto/cartografia;

All.8 – Rilievo planimetrico;

All.9 - Attestazione dell'agenzia delle entrate;

All.10 – Agenzia Entrate quotazioni imm.

All.11 – APE Attestato di prestazione energetica.

Foggia 27/04/2025

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo






Firmato Da: LEPORE FRANCESCO PAOLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 156fe1