

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 187/2024

Giudice: dott.ssa Corvino Carme Anna Lidia

ELBORATO PERITALE

Creditore Procedente: Buonconsiglio 4 srl

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

L'ESPERTO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)

Firmato digitalmente da
ANTONIO TROISI

O = Collegio dei Geometri di Foggia
T = Geometra
C = IT
Data e ora della firma: 02/03/2026 11:45:21

Premessa:

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

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

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

1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
2. ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
3. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
4. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
5. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
6. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori

e millesimi di parti comuni;

7. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
8. analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
9. stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
10. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
11. verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
13. individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato

- l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 14. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale , gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
 - 15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 16. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
 - 17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio 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 gli stessi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
 - b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
 - c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

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

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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

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

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

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

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

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

RISPOSTA AI QUESITI:

CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C., (ESTRATTO DEL CATASTO, CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI, A FAVORE E CONTRO, RELATIVE AL COMPENDIO PIGNORATO NEI VENTI ANNI ANTERIORI ALLA TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO, ATTO DI TRASFERIMENTO ANTERIORE DI ALMENO VENTI ANNI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO), SEGNALANDO IMMEDIATAMENTE AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE QUELLI MANCANTI O INIDONEI, SENZA PROSEGUIRE NELLE OPERAZIONI DI STIMA;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, SPECIFICANDO – PER IL CASO IN CUI RIPORTINO DATI CATASTALI NON PIÙ ATTUALI – SE LE VARIAZIONI INTERVENUTE IN EPOCA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (PER FUSIONE, SOPPRESSIONE, ETC.) ABBIANO DETERMINATO MODIFICHE SUL PIANO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

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

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

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE, RELAZIONANDO AL G.E., IN CASO DI ESITO POSITIVO E PREVIA SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, A TAL UOPO PRODUCENDO L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (OVVERO IL CERTIFICATO DI STATO LIBERO), EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI RIPORTATE A MARGINE DELLO STESSO E LA DATA DELLA RELATIVA ANNOTAZIONE

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

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

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

LOTTO UNICO

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

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

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

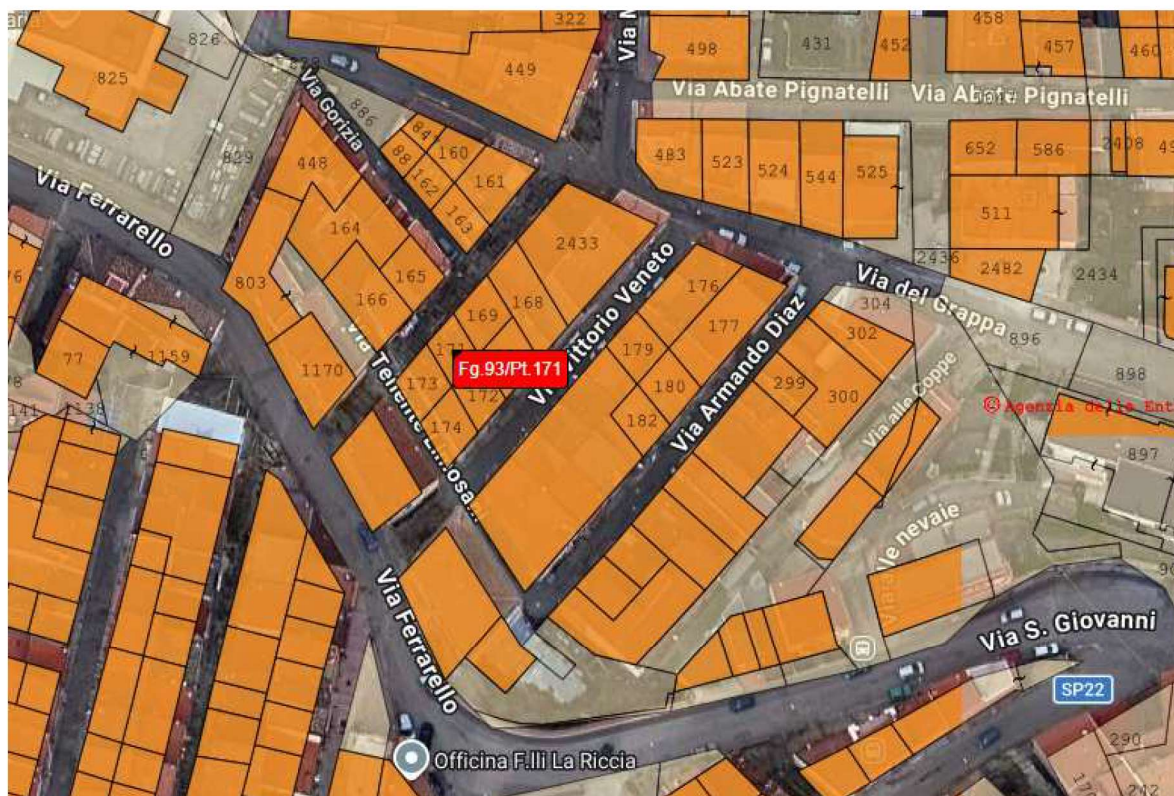
Risultano confinanti con Via Piave, proprietà [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], eredi [REDACTED], [REDACTED], salvo altri e migliori confini.

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO, REPERIBILI ANCHE SUL WEB E SUI SITI UFFICIALI DEGLI ENTI LOCALI, CON LE MAPPE CATASTALI ELABORATE DALLA SOGEI, DANDONE ESPPLICITAMENTE ATTO NELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO E CORREDANDO LA PERIZIA DI UN APPOSITO ELABORATO GRAFICO IN SCALA RECANTE LA SOVRAPPOSIZIONE TRA LE VIGENTI MAPPE CATASTALI E FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO PER LA LOCALIZZAZIONE DEL BENE/I STAGGITO/I

LOTTO UNICO

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





ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DAI RILIEVI ESEGUITI IN ADEGUATO RAPPORTO DI SCALA, E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI; IN PARTICOLARE INDICHI LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE, L'ALTEZZA UTILE INTERNA, LE FINITURE E LE CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE, LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE, LA PRESENZA DI EVENTUALI PROPRIETÀ CONDOMINIALI, LA DOTAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E LA LORO RISPONDENZA AL D.M. 37/08, PRECISANDONE IN CASO CONTRARIO I PRESUMIBILI COSTI DI ADEGUAMENTO;

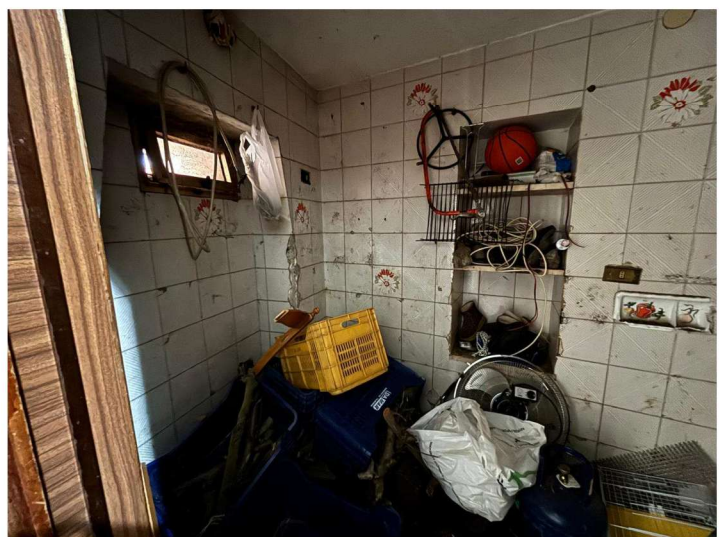
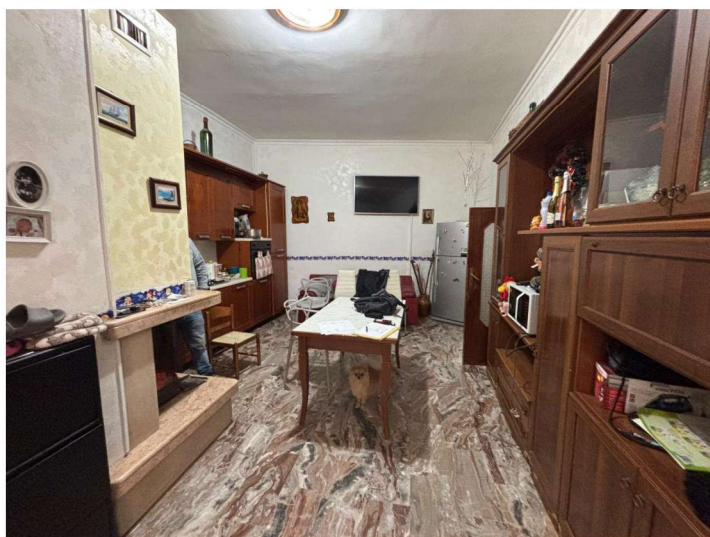
Si rileva che gli immobili pignorati, come meglio di seguito descritti, sui luoghi compongono un unico immobile adibito ad abitazione

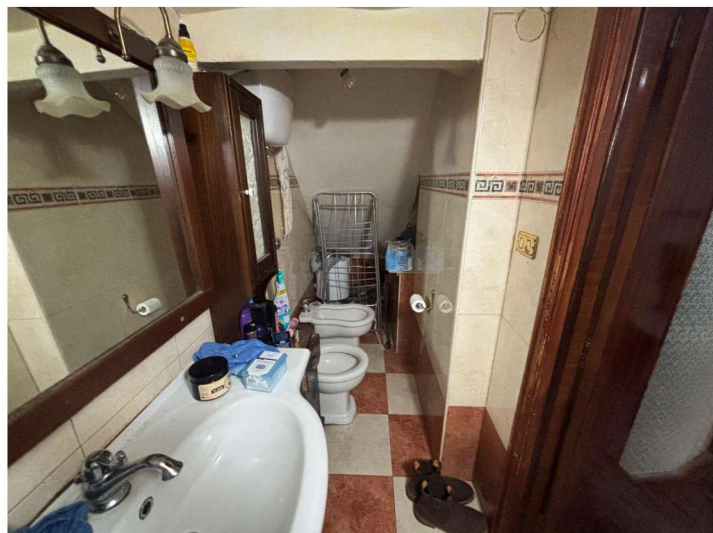
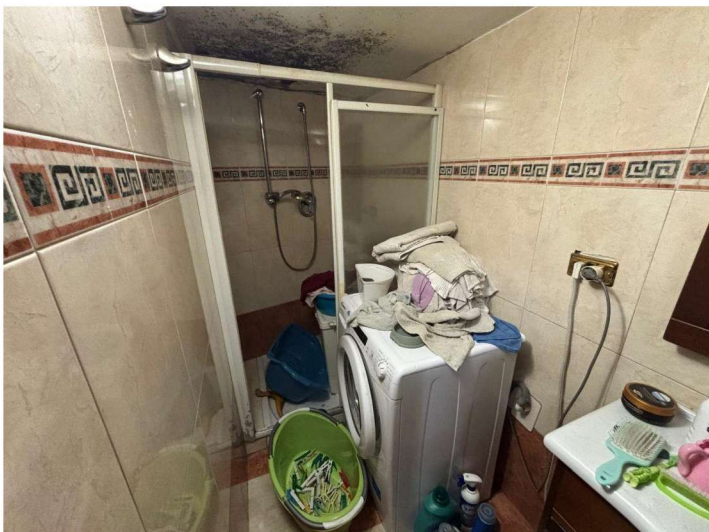
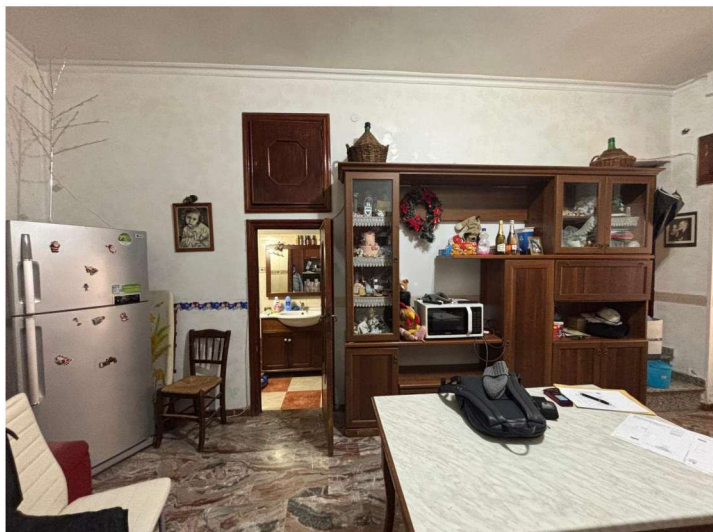
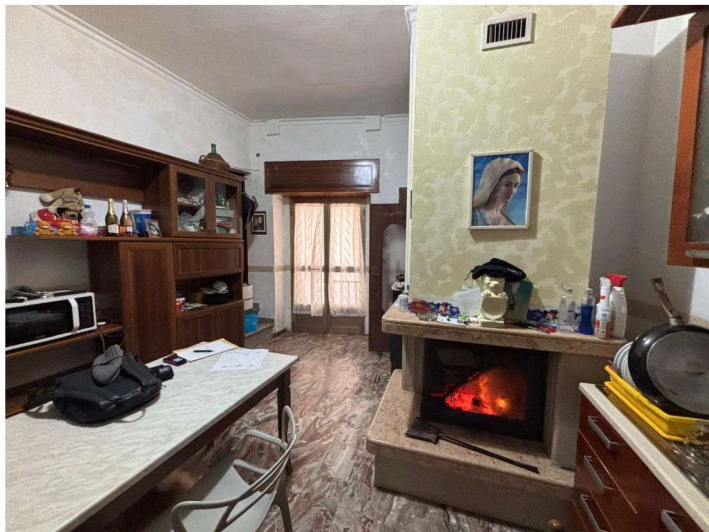
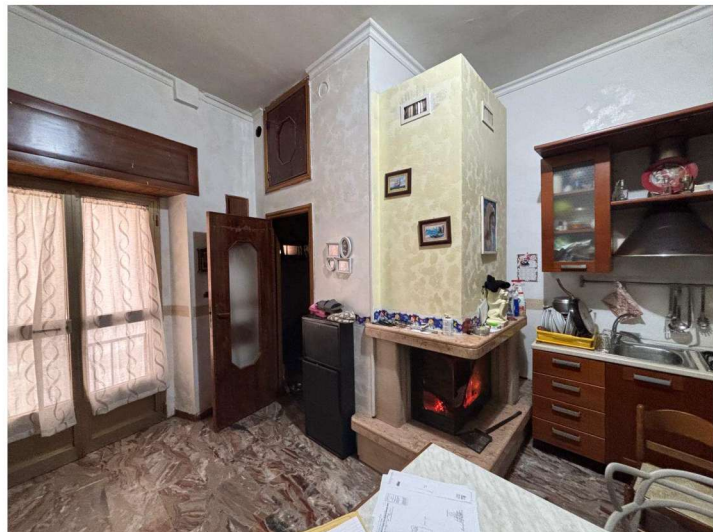
LOTTO UNICO

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

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

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







MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALE

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1959 N. 1462)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune di Marone in Valle

Ditta Geo. Luigi e Maria

Via 1492

in Marone

Il Segretario regionale, come perito del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

R.D.L. 12 aprile 1923 N. 1462

COMUNE

di Marone in Valle

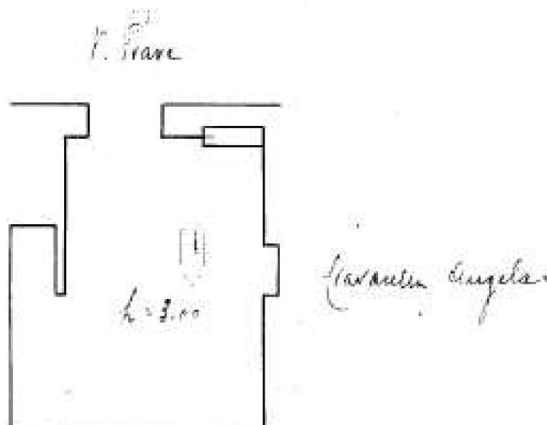
Talloncino di riscatto

DELLA

SCHEDA NUMERO

19395794

AVVERTENZA: Il presente
schedario deve essere tenuto a
disposizione del dichiarante, sotto pena
di essere considerato inammissibile
il dichiarante stesso, con la
conseguente esclusione dal
beneficio dell'art. 7 del R.D.L.
12 aprile 1923 N. 1462.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

Ing. Pietro Caravella

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Foggia

Data 2.1.2024 Firma Ing. Pietro Caravella

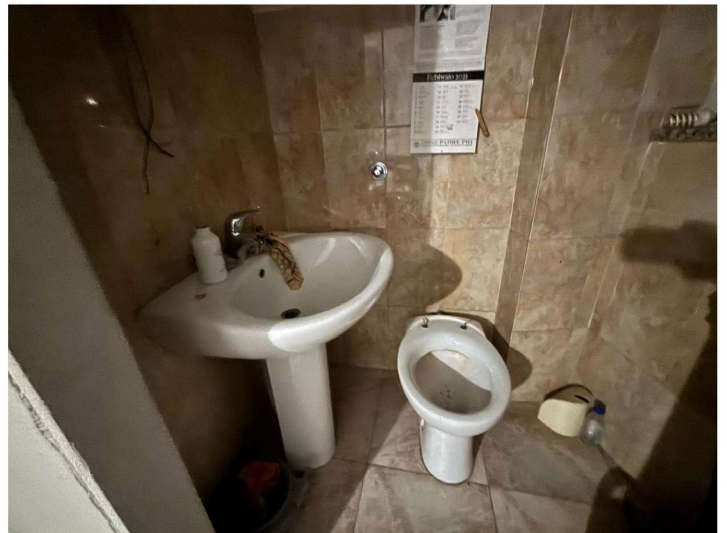
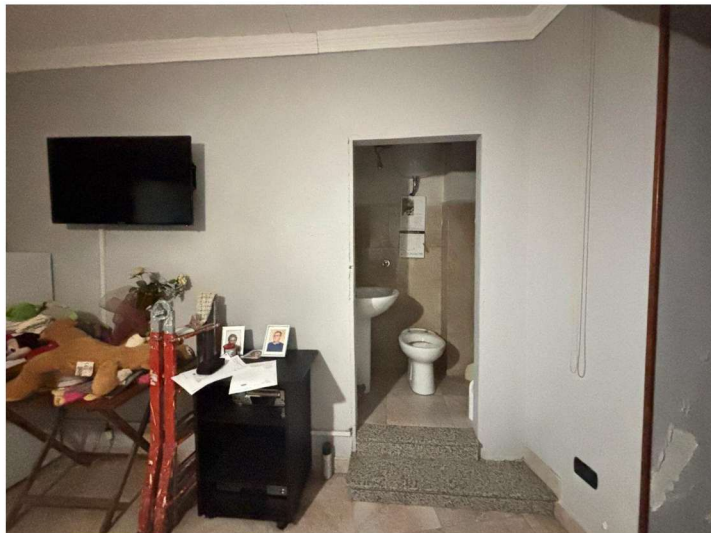


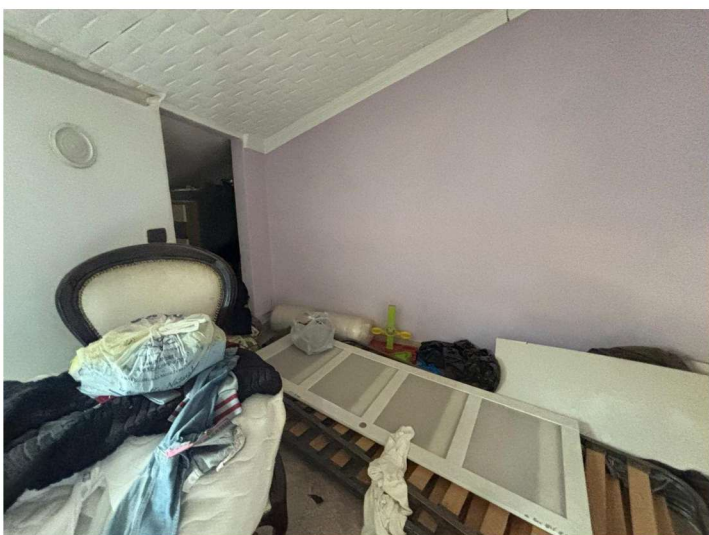
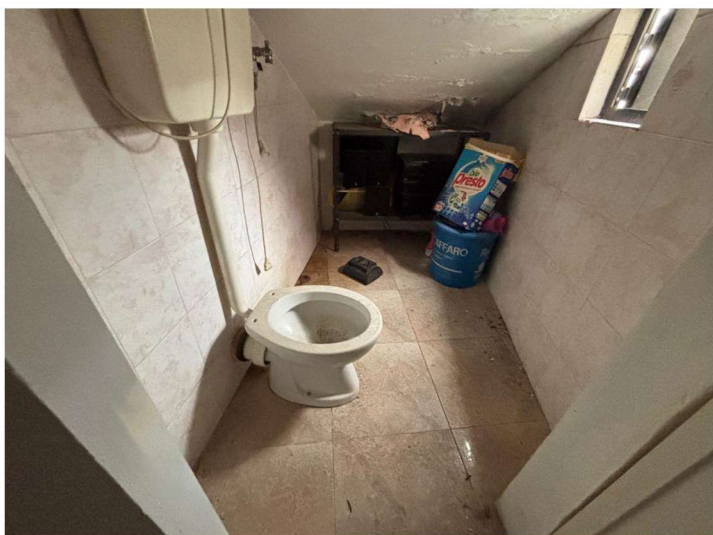
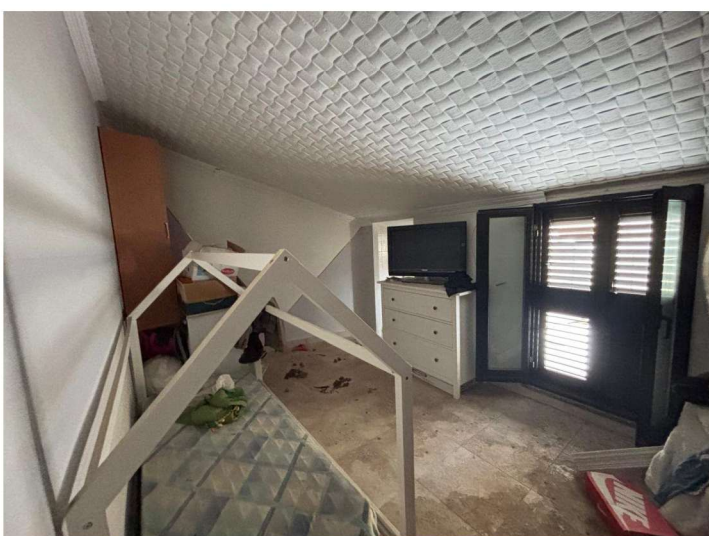
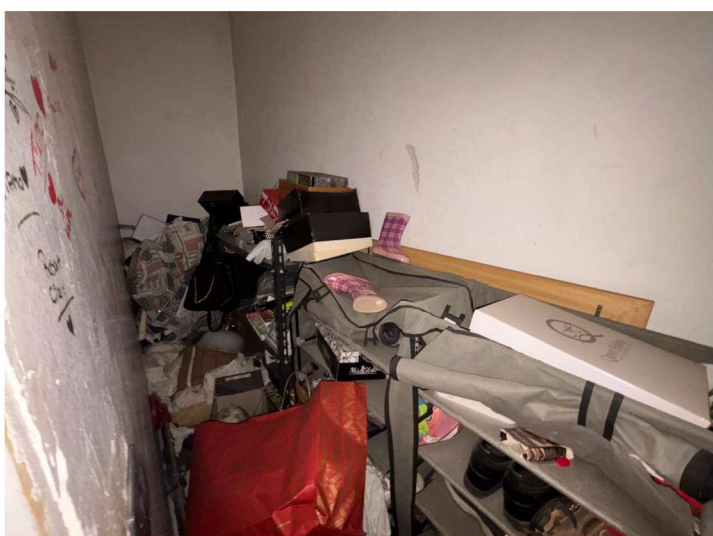
04587143

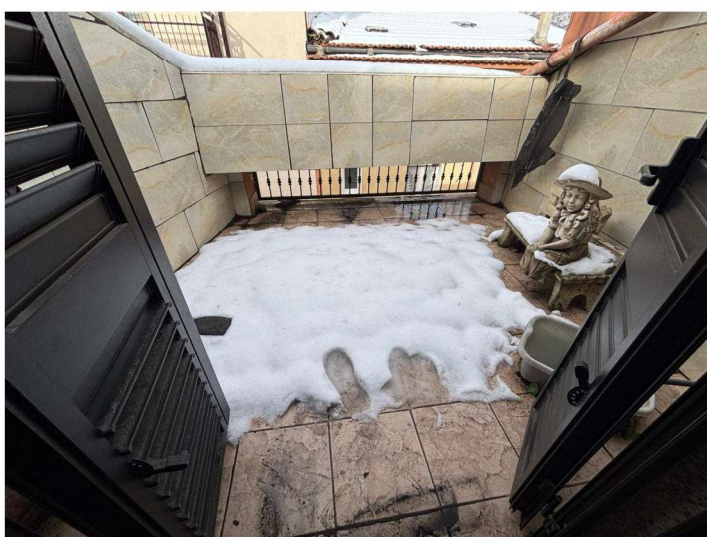
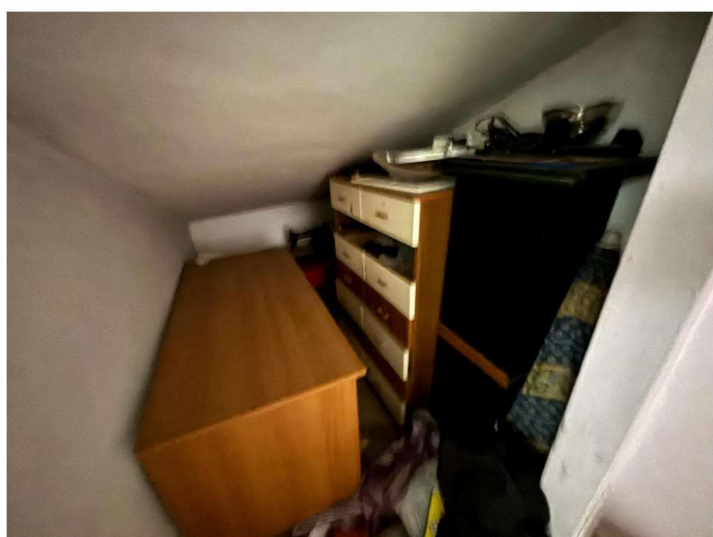
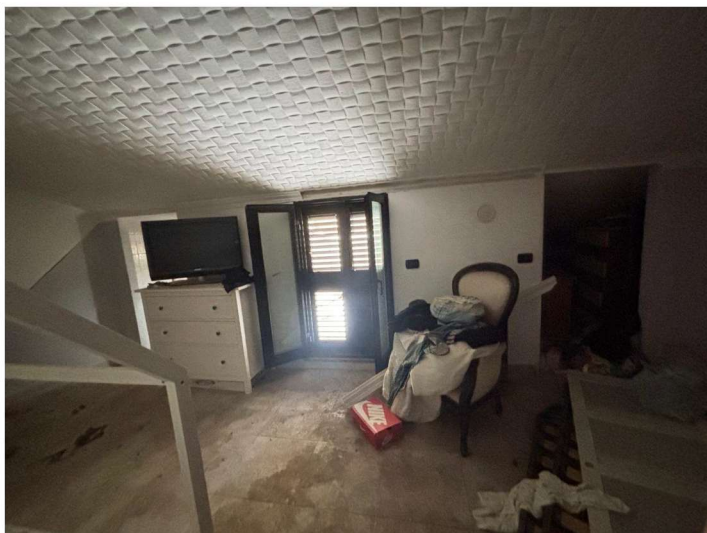
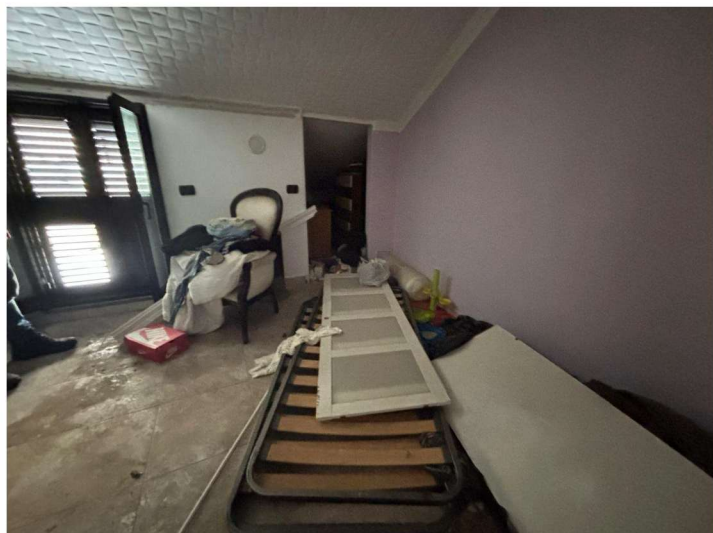
IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 93 PARTICELLA 171 sub.2 - COMUNE: SAN MARCO IN LAMIS

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











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

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(P. DECRETO LEGGE 19 APRILE 1939 N. 10632)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune S. Marco in Lamis

Ditta Loce Angela Maria

Via Piave 19

Seguono cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

R.D.L. 19 aprile 1939 N. 10632

COMUNE

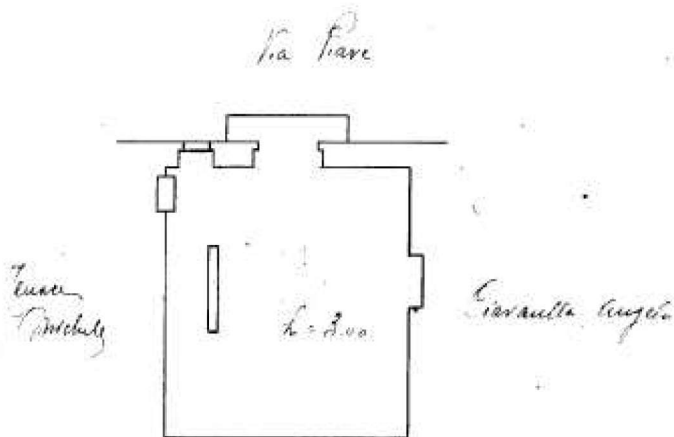
di S. Marco in Lamis

Taloncino di risccontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

19395795

A VERBALE N. 24 - Il presente
taloncino deve essere depositato e
tutto ciò dichiarato sulla plani-
metria (denunciata) la quale im-
mobiliare denunciata con la per-
tinenza esposta da presentatore su
questo cartoncino. P. del R.D.L.
19 aprile 1939 N. 10632.



04587150

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilato da:

Ang. Maria Garavito

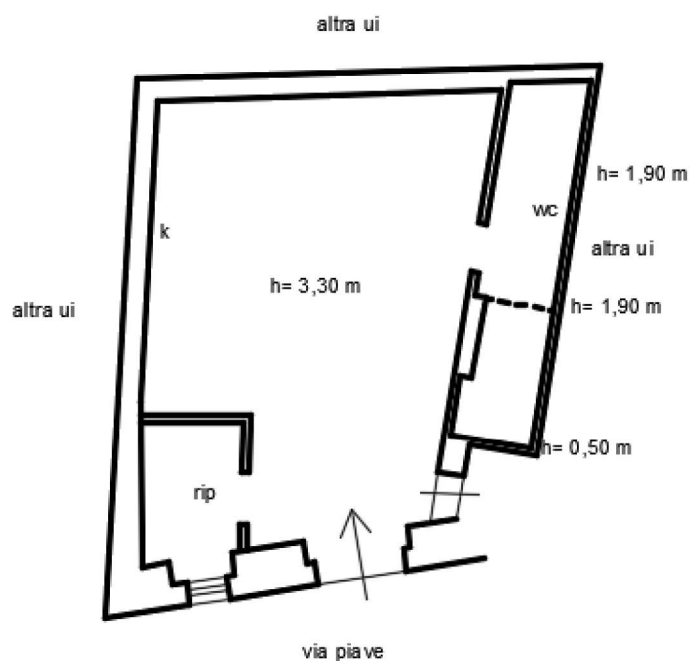
(Atto, nome e cognome del perito)

Inscritto all'Albo dei periti
della Provincia di Foggia

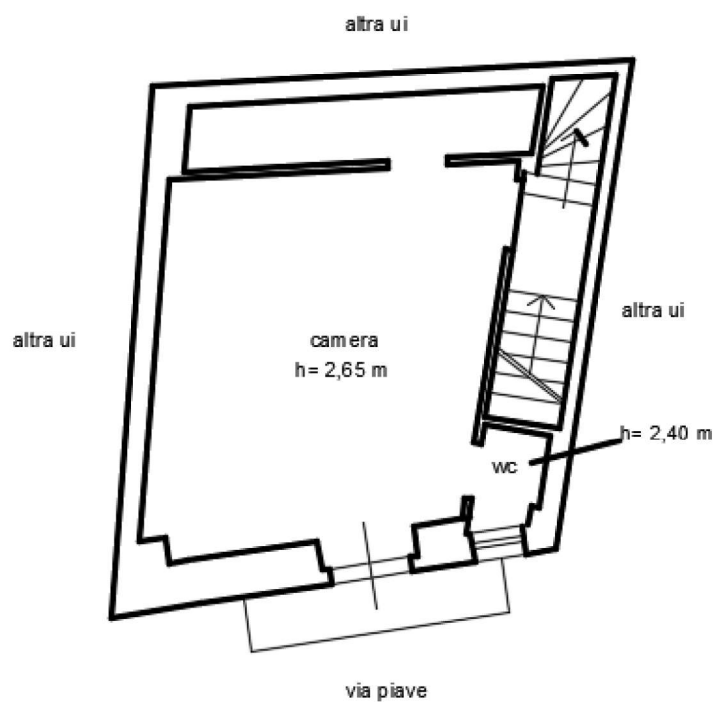
Data 2-1940-1941 Firma Ang. Maria Garavito

SITUAZIONE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

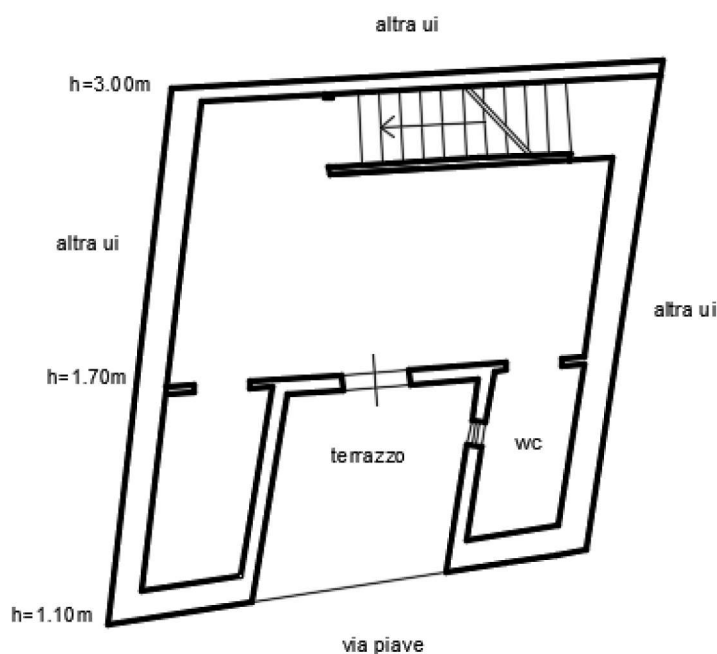
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO(sottotetto)



STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO, DA DETERMINARE MEDIANTE CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE O PER QUELLE OCCORRENTI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI BONIFICA OVE SIANO PRESENTI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI

LOTTO UNICO

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

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

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

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

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

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

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

Pertanto si avrà che:

VALORE DI MERCATO = SUP.COMMERCIALE x VALORE/mq

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

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

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

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

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

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

€ 62.000,000 (sessantaduemila/00 euro)

SPECIFICAZIONE, IN FORMA TABELLARE, DELLE SUPERFICI RILEVATE IN ACCORDO ALLE INDICAZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO 2) DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI, ESPLICITANDO I COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE IMPIEGATI PER LE PERTINENZE, SINO AL CALCOLO DELLA COMPLESSIVA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE

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

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

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

VERIFICA, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO, DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO. L'ESPERTO DOVRÀ INDICARE IL VALORE DI STIMA DELL'INTERO E DELLA SOLA QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, ACCERTANDO ALTRESÌ LA RIDUZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE AL FATTO CHE DETTA QUOTA SIA VENDUTA DA SOLA

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

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

LOTTO UNICO

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

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

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

Gli immobili pignorati, come sopra descritti, risultano di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione dei beni tra loro, dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED]

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

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

€ 62.000,000 (sessantaduemila/00 euro)

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI, (AD ES. VERIFICANDO L'INTESTAZIONE DEI CONTRATTI DI LUCE, ACQUA E GAS ED IL SOGGETTO CHE NEL CORSO DEGLI ANNI HA PAGATO L'ICI/IMU) CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE SONO OCCUPATI, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, PRECISANDO DATA DI REGISTRAZIONE, DURATA, DATA DI SCADENZA (ANCHE AI FINI DELLA EVENTUALE DISDETTA), DATA DI RILASCIO FISSATA O STATO DELLA CAUSA EVENTUALMENTE PROMOSSA PER IL RILASCIO. VERIFICHI L'ESPERTO SE IL CANONE PATTUITO SIA O MENO ADEGUATO AI SENSI DELL'ART. 2923, III COMMA C.C., OVVERO CORRISPONDENTE AL GIUSTO PREZZO OD A QUELLO RISULTANTE DA PRECEDENTI LOCAZIONI

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

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

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE , GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DELLO STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO NONCHÉ L'ESISTENZA DI DIRITTI REALI DI TERZI (QUALI USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE, SERVITÙ, ETC.) CHE LIMITANO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L'EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E L'INCIDENZA SUL VALORE DI STIMA

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

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

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

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

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELLA ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA PER FONDI RUSTICI E TERRENI AVENTI SUPERFICIE SUPERIORE A 5.000 MQ, ANCHE SE PERTINENZA DI FABBRICATI

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

VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO, PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È NECESSARIA

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

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

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

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

VERIFICARE LA CONFORMITÀ TRA QUANTO RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO E QUANTO DESUMIBILE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI IN ATTI, PRECISANDO IN CASO DI DIFFORMITÀ LE EVENTUALI ATTIVITÀ TECNICHE DA PORRE IN ESSERE ED I PREVEDIBILI COSTI PER LA CORRETTA RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI, QUALORA NECESSARIE PER L'EVENTUALE EMISSIONE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI

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

ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967 OVVERO SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA, INDICANDO GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO (E DELLE EVENTUALI VARIANTI), OVVERO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA EVENTUALMENTE RILASCIATA DALLA COMPETENTE AUTORITÀ AMMINISTRATIVA

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

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

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

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

DESCRIVERE, OVE PRESENTI, LE OPERE ABUSIVE, PRECISANDO SE SIANO O MENO SUSCETTIBILI DI SANATORIA ALLA STREGUA DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE: IN CASO DI ABUSI SANABILI, L'ESPERTO DOVRÀ DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI EDIFICI ANALOGHI, DIMINUITO DELLE SPESE PRESUMIBILMENTE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE; IN CASO DI ABUSI NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA, L'ESPERTO DOVRÀ INVECE DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DEL TERRENO SUL QUALE SORGE LA COSTRUZIONE ABUSIVA, DIMINUITO DELLE SPESE CHE L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ SOSTENERE PER LA SUA DEMOLIZIONE E PER IL PAGAMENTO DELLE RELATIVE SANZIONI E AUMENTATO DELL'EVENTUALE VALORE D'USO DELL'EDIFICIO FINO ALLA SUA DEMOLIZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETÀ DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE E SE SIANO STATE COMPLETATE DALLO STESSO LE EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE

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

ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 N.199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI, COMUNQUE DENOMINATI O TRASFORMATI, IN TAL CASO INSERENDO NELLA RELAZIONE PERITALE L'ESPRESSO AVVERTIMENTO CHE L'ESECUTATO HA LA POSSIBILITÀ DI FORMULARE APPOSITA ISTANZA IN TAL SENSO ALL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA

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

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

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

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

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione;

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

Foggia lì, 01/03/2026

L'ESPERTO D'UFFICIO

(geom. Antonio Troisi)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO “LOTTO UNICO”

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

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

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

VERBALE n° 1

IL GIORNO 09/01/2025 ALLE ORE
09:30, COME COMUNICATO A TETTO
PEC E PER LE VIE BREVI ALLA
PARTE ESECUTIVA, IL LOTOSCRITTO
GEOM. ANTONIO TROISI, SI È RECATO,
IN QUALITÀ DI ESPERTO D'UFFICIO,
C/O GLI IMMOBILI RICHORATI, OGGETTO
DI PROCEDURA ESECUTIVA n° 187/24,
SIT. IN SAN MARCO IN LATIS ALLA
VIA PLAVE n° 14-18 RISULTANDO

GLI IMMOBILI RICHORATI E PERTANTO
IL LOTOSCRITTO PROCEDEVA AD ESEGUIRE
RILEVO GRAFICO E FOTOGRAFICO
DEGLI IMMOBILI - A SEGUITO DI ESPRESSA
RICHIESTA DELLO SCRIVENTE IL SIG.
D'AGUSTA DICHIARA DI NON ESSERE
IN POSSESSO DI CERTIFICAZIONI DI
CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ESISTENTI
E NE TANTO TENDO DEL UBIETTO DI
IMPIANTO TERMICO ESISTENTE E CHE
NON RISULTA GESTITO CADOTTINO

geom. ANTONIO TROISI

Via Napoli, 6/A - 71121 Foggia - Cell: 340/5290841

antonio.troisi@geopec.it - geometratroisi@gmail.com



ALLE ORE 10:45 LE OPERAZIONI VENGONO
CHLUSE ED IL PRESENTE VERBALE
VIENE CHIUSO E LETTO DAI PRESENTI CHE
NE FIRMANO PER APPROVARE IL CONTENUTO



STUDIO TECNICO
TA
Geom. ANTONIO TROISI

geom. ANTONIO TROISI
Via Napoli, 6/A - 71121 Foggia - Cell: 340/5290841
antonio.troisi@geopec.it - geometratroisi@gmail.com



CITTÀ DI SAN MARCO IN LAMIS

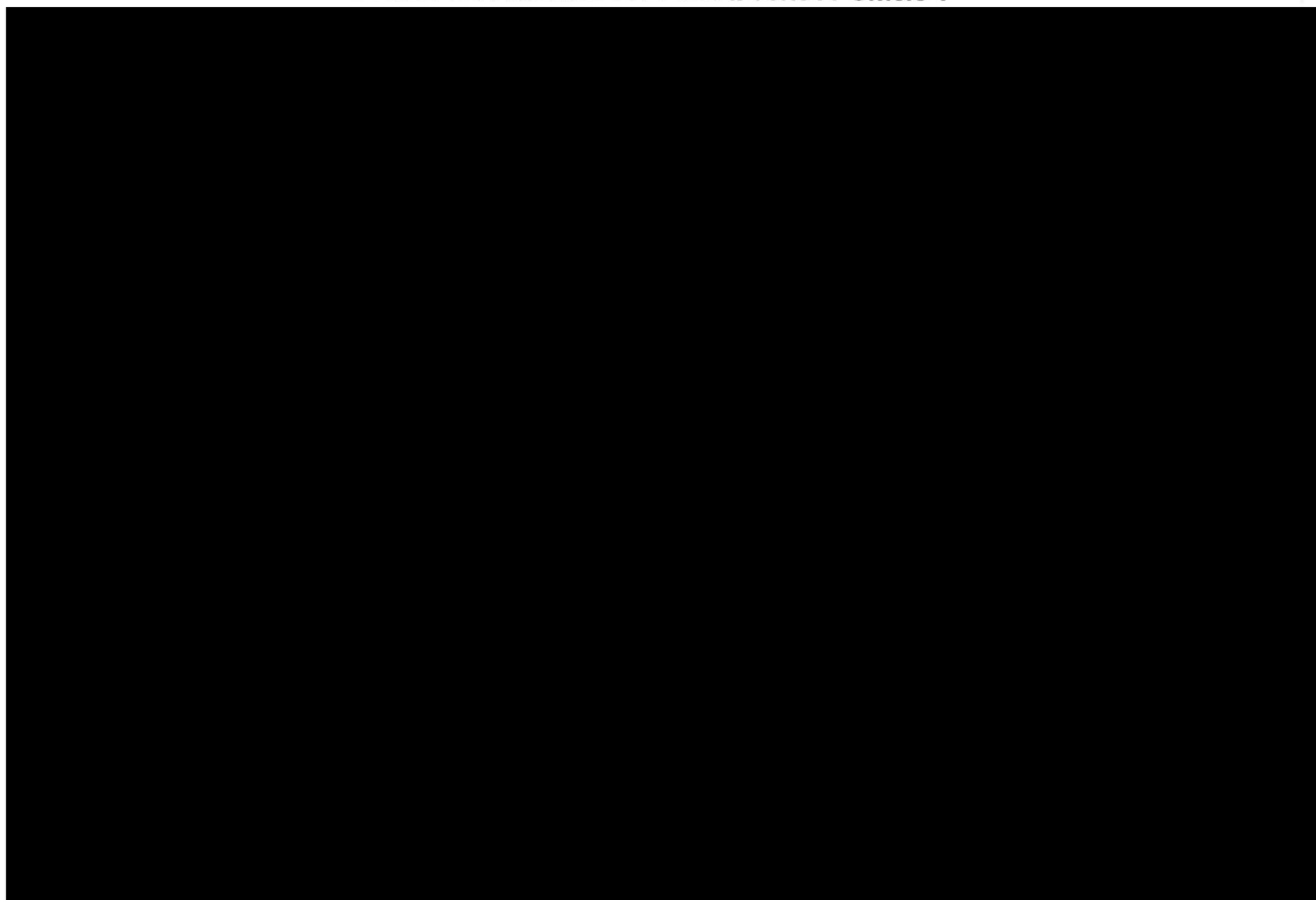
Provincia di Foggia

(Tel. 0882-813251 Fax 0882-813214)

Ufficio Stato Civile

ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO

L' Ufficiale dello Stato Civile,
visto il registro degli atti di matrimonio di questo Comune
Anno 1994 Numero 117 Parte II Serie A Ufficio 1



Rilasciato con modalità: Carta libera

Uso: CONSENTITO DALLA LEGGE.

Diritti n.reg.: 4786

SAN MARCO IN LAMIS (FG), 18-12-2025

Ora 09:17

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

Dott. Leonardo Tancredi



Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma2 DPR 445/2000, come modificato dall' art.15 della Legge 183/2011)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCO IN LAMIS (Codice:H985)	
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA	
	Foglio: 93 Particella: 171 Sub.: 2	

INTESTATI

1	██████	nato a ██████	██████	*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	██████	nata a ██████	██████	*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 26/02/2016

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			93	171	2	1		A/6	6	1 vani	Totale: 42 m² Totale: escluse aree scoperte**: 42 m²	Euro 32,54	VARIAZIONE del 26/02/2016 Pratica n. FG0046143 in atti dal 26/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 23698.1/2016)	
Indirizzo		VIA PIAVE n. 19 Piano 1												
Notifica							Partita		Mod.58					-
Annotazioni							di immobile: rettifica piano; di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.3749/1939							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H985 - Foglio 93 - Particella 171

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			93	171	2	1		A/6	6	1 vani	Totale: 40 m ² Totale:escluse aree scoperte*: 39 m ²	Euro 32,54	Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Indirizzo	VIA PIAVE n. 19 Piano I				Mod.58	-
Notifica					Partita	
Annotazioni	di immobile: rettifica piano					

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		93	171	2	1		A/6	6	1 vani		Euro 32,54	VARIAZIONE del 05/07/2013 Pratica n. FG0162709 in atti dal 05/07/2013 GAF.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 50629.1/2013)
Indirizzo	VIA PIAVE n. 19 Piano I											
Notifica					Partita				Mod.58			
Annotazioni					di immobile: rettifica piano							

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		93	171	2	1		A/6	6	1 vani		Euro 32,54 L. 63.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA PIAVE n. 19 Piano P1											
Notifica							Partita	3074		Mod.58		-

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		93	171	2	1		A/6	6	1 vani		L. 105.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo	VIA PIAVE n. 19 Piano P1											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Notifica	Partita	3074	Mod.58	-
----------	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		93	171	2	1		A/6	6	1 vani		Euro 0,15 L. 294
Indirizzo		VIA PIAVE n. 19 Piano P1									
Notifica							Partita	3074		Mod.58 -	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	██████	nato a ██████	██████*	(1) Proprieta' 1/2	in regime di comunione dei beni
2	██████	nata a ██████	██████*	(1) Proprieta' 1/2	in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/01/2000 Pubblico ufficiale LA MONACA EMMA Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 53366 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1691.1/2000 in atti dal 14/02/2000			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	██████	██████	██████*	(1) Proprieta' 1/2	fino al 17/01/2000
2	██████	nata a ██████	██████*	(1) Proprieta' 1/2	fino al 17/01/2000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Dati della richiesta	Comune di SAN MARCO IN LAMIS (Codice:H985)		
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA		
	Foglio: 93 Particella: 171 Sub.: 1		

INTESTATI

1	██████	nato a ██████	██████	*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	██████	nata a ██████	██████	*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 26/02/2016

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			93	171	1	1		A/6	6	1 vani	Totale: 39 m² Totale:escluse aree scoperte**: 39 m²	Euro 32,54	VARIAZIONE del 26/02/2016 Pratica n. FG0046120 in atti dal 26/02/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 23695.1/2016)
Indirizzo		VIA PIAVE n. 17 Piano T											
Notifica							Partita		Mod.58				
Annotazioni		di immobile: rettifica piano; di stadio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.635/1939					-						

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H985 - Foglio 93 - Particella 171

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/08/2013

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			93	171	1	1		A/6	6	1 vani	Totale: 40 m² Totale:escluse aree scoperte*: 40 m²	Euro 32,54	Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Direzione Provinciale di Foggia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Indirizzo	VIA PLAVE n. 17 Piano T		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	di immobile: rettifica piano		

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/07/2013

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1			93	171	1	1		A/6	6	1 vani		Euro 32,54	VARIAZIONE del 05/07/2013 Pratica n. FG0162708 in atti dal 05/07/2013 GAF.CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 50628.1/2013)
Indirizzo		VIA PIAVE n. 17 Piano T											
Notifica						Partita				Mod.58		-	
Annotazioni		di immobile: rettifica piano											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		93	171	1	1		A/6	6	1 vani		Euro 32,54 L. 63.000
Indirizzo		VIA PLAVE n. 17 Piano PT									
Notifica						Partita		3074		Mod.58 -	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		93	171	1	1		A/6	6	1 vani		L. 105.000
Indirizzo		VIA PLAVE n. 17 Piano PT									
VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario											

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 17/12/2025

Notifica	Partita	3074	Mod.58	-
----------	---------	------	--------	---

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		93	171	1	1		A/6	6	1 vani		Euro 0,15 L. 294	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA PIAVE n. 17 Piano PT												
Notifica		Partita					3074		Mod.58		-	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 17/01/2000

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1	██████ nato a ████████	██████*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
2	██████ nata a ████████	██████*	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		Atto del 17/01/2000 Pubblico ufficiale LA MONACA EMMA Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 53366 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 1691.1/2000 in atti dal 14/02/2000	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.			
1	██████████	██████████*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/01/2000
2	██████████ nata a ██████████	██████████*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 17/01/2000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



N=1900

Comune: (FG) SAN MARCO IN LAMIS
Foglio: 93 A11: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T430813/2026
26-Feb-2026 18:54:53



MINISTERO DELLE FINANZE

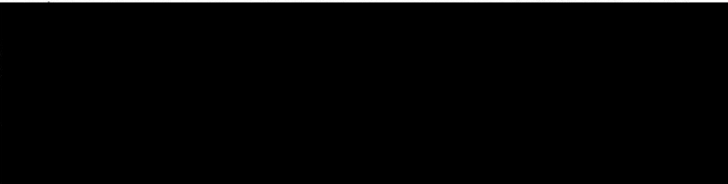
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili

Comune di *San Marco in Lamis*

Via *PIAVE* n. *17*



ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di *San Marco in Lamis*

Talloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO
19395794

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducendo la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare ai
sensi dell'articolo 7 del R.D.L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

P. Piane

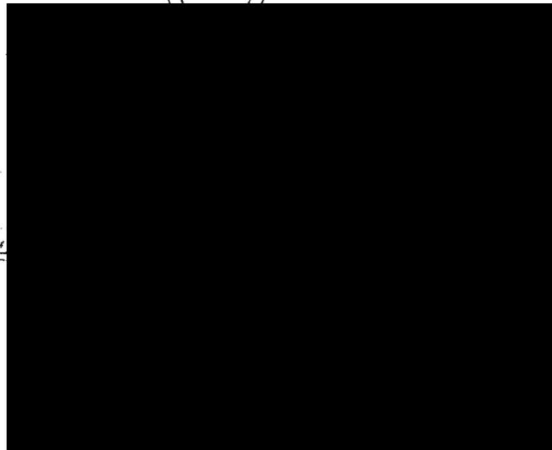
3.00

ORIENTAMENTO



04587143

Data *2.1940.XVII*





MINISTERO DELLE FINANZE

ACCE

Planimetria

Comune

Via

URBANA

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di S. Marco in Lamis

Talloncino di riscontro
DELLA

SCHEDA NUMERO

19395795

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproduttore la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda), da presentare ai
fini dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Via Piave

L = 3.00



04587150

Data

12.194



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN MARCO IN LAMIS

Fascia/zona: Periferica/VIA%20D.COMPAGNONE,VIA%20S.CATERINA%20DA%20SIE
Codice zona: D10M.LA%20PISCOPIA,V.%20XXIV%20MAGGIO,V.DELLA%20VITTORIA,1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

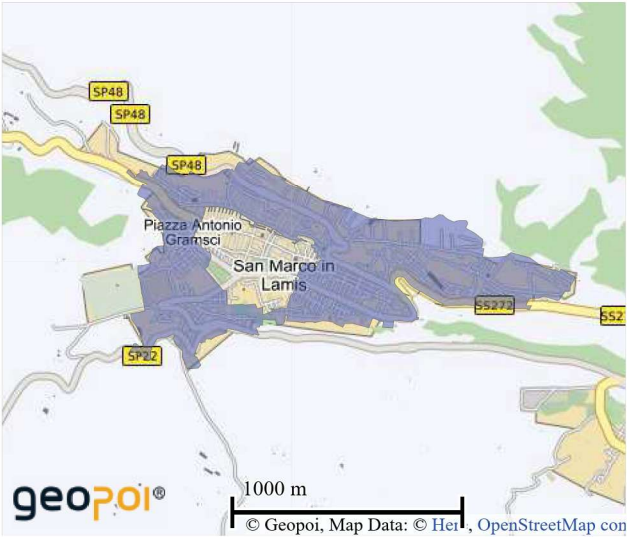
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1150	L	2,7	4	L
Box	Normale	600	800	L	2,3	3,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Geom. Antonio TROISI

Via Napoli, 6/A
71122 Foggia – 340/5290841
antonio.troisi@geopec.it

OGGETTO: RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI – PROCEDURA ESECUTIVA N.187/2024 TRIBUNALE DI FOGGIA - GIUDICE: DOTT.SSA CARMEN CORVINO.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, iscritto presso il Collegio dei Geometri di Foggia, in riferimento alla procedura esecutiva n.187/2024 – Tribunale di Foggia, riportata in oggetto, con la presente

sub.1 – categoria catastale A/6;

Si precisa che la suddetta richiesta di accesso agli atti si rende indispensabile al fine di dare risposta ai quesiti posti dall'ill.Mo Giudice.

Distinti Saluti

Foggia lì, 17/12/2025

Geom. Antonio Troisi

Firmato digitalmente da

ANTONIO TROISI

O = Collegio dei Geometri di Foggia
T = Geometra
C = IT
Data e ora della firma: 17/12/2025 19:47:36

Si allega:

- Verbale giuramento;
- Copia documento identità;

Da: dp.Foggia@pce.agenziaentrate.it
Inviato: lunedì 9 febbraio 2026 11:20
A: antonio.troisi@geopec.it
Oggetto: R: tribunale di foggia procedura esecutiva n. 187/2024 - INVITO AD ADEMPIERE ASSENZA DI contratti (contratti di locazione, comodato, ecc.) aventi per oggetto gli immobili oggetto di procedura esecutiva come di seguito riportati: □ Comune di San Marco in Lamis – Abitazione sita alla Via Piave n.19 - foglio 93 particella 171 sub.2 – categoria catastale A/6; □ Comune di San Marco in Lamis – Abitazione sita alla Via Piave n.17 - foglio 93 particella 1 [ENTRATE|AGEDP-FG|REGISTRO UFFICIALE|24540|09-02-2026][379877538|369984785]
Allegati: AGEDP-FG_24540_2026_1667.pdf, InfoProtocollo.txt, Segnatura.xml

Invio di documento protocollato

Oggetto: R: tribunale di foggia procedura esecutiva n. 187/2024 - INVITO AD ADEMPIERE

ASSENZA DI contratti (contratti di locazione, comodato, ecc.) aventi per oggetto gli immobili oggetto di procedura esecutiva come di seguito riportati:

- Comune di San Marco in Lamis – Abitazione sita alla Via Piave n.19 - foglio 93 particella 171 sub.2 – categoria catastale A/6;
- Comune di San Marco in Lamis – Abitazione sita alla Via Piave n.17 - foglio 93 particella 1

Allegati: 2

"Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e del D.Lgs. n. 196/2003, in materia di protezione dei dati personali e delle norme del Codice Penale a tutela della corrispondenza, le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".

ACCESSO AGLI ATTI - PROT. 23397 DEL 18.12.2025 - IMMOBILI VIA PIAVE, 17 - 19

1 messaggio

michele.lallo <michele.lallo@comune.sanmarcoinlamis.fg.it>

24 febbraio 2026 alle ore 13:54

Rispondi a: michele.lallo@comune.sanmarcoinlamis.fg.it

A: geometratroisi@gmail.com

In riscontro alla Vs richiesta di accesso agli atti relativamente agli immobili ubicati in San Marco in Lamis alla Via Piave nn. 17 - 19, individuati al Foglio 93 p.la 171 subb. 1 e 2, è stata effettuata una ricerca dagli atti d'ufficio e per quanto è stato possibile sono stati reperiti i relativi fascicoli, che si elencano di seguito:

- **Fascicolo n° 162.6** in ditta [REDACTED], contenente il N.O. n° 112 rilasciato in data 14.04.1979 con relativi grafici progettuali, per l'esecuzione dei lavori di "Modifica di prospetto e ricostruzione di mensola del balcone" per l'immobile sito in Via Piave nn. 17 - 19.
- **Fascicolo n° 45.1** in ditta [REDACTED] la richiesta di "Demolizione e ricostruzione solai di interpiano" per lo stesso immobile sito in Via Piave nn. 17 - 19, con relativi elaborati grafici, per la cui istanza risulta predisposta ma mai rilasciata la relativa autorizzazione.

In attesa di ulteriore riscontro, si anticipa e si allega alla presente la documentazione in formato pdf.

A conclusione del procedimento seguirà la dovuta comunicazione a mezzo PEC di Chiusura Procedimento.

Il tecnico istruttore

geom. Michele Lallo

11 allegati **fasc 45.1 - S25C-7i26022411040.pdf**
150K **fasc 45.1 - S25C-7i26022411021.pdf**
148K **fasc 45.1 - S25C-7i26022411041.pdf**
166K **fasc 45.1 - S25C-7i26022411020.pdf**
231K **fasc 162.6 - S25C-7i26022410570.pdf**
224K **fasc 162.6 - S25C-7i26022410560.pdf**
249K **fasc 45.1 - S25C-7i26022411050.pdf**
616K **fasc 162.6 - S25C-7i26022410571.pdf**
833K **fasc 162.6 - S25C-7i26022410580.pdf**
262K **fasc 45.1 - S25C-7i26022411030.pdf**
4294K



fasc 45.1 - S25C-7i26022411380.pdf

6391K

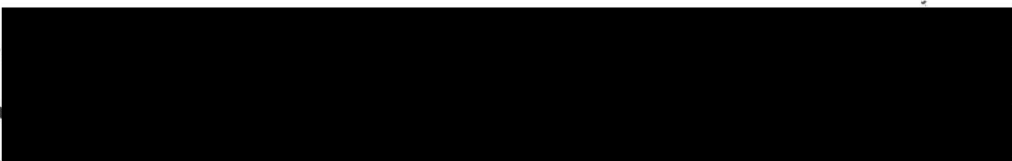
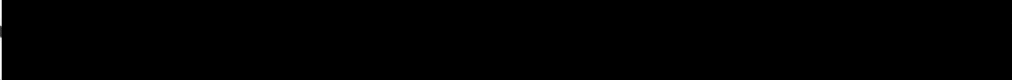
COMUNE DI S. MARCO IN LAMIS

UFFICIO TECNICO

Marca
da bollo

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

V. 
nato a 
tendente ad ottenere l'autorizzazione  p. balcone
in questo Comune: catasto foglio mappale N. in località S. Marco in Lamis
Via Plave N. 17 - 19

Visti i disegni, il tipo di frazionamento e le planimetrie allegate alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia in data 18/11/1978;

Udito il referto dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 8/10/1978;

Visto il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 7/10/1978;

(1) Visto NULLA OSTA Genio Civile di foggia in data 9/3/1979

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il capo IV del titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150;

Vista la denuncia relativa alle imposte di consumo sul materiale da costruzione edilizia che verrà impiegato;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visto le disposizioni sancite dal Codice Civile, libro terzo, in materia di proprietà edilizia;

Viste le leggi sulla prevenzione infortuni 27 aprile 1955, n. 547; 7 gennaio 1956, n. 164; 19 marzo 1956, n. 302;

Visto che copia del progetto e relativi calcoli statici delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato è stato depositato presso la Prefettura per gli adempimenti di cui alla legge 16 novembre 1939, n. 2229;

Viste le norme di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 sulla disciplina delle costruzioni in zone asismiche di 1ª e 2ª categoria;

Viste le norme di cui alla legge sismica 25 novembre 1962, n. 1684;

Viste le norme di cui alla nuova legge urbanistica 6 agosto 1967, n. 765;

Concede il proprio

S T A

al Sig. 

per l'esecuzione dei lavori di cui trattasi, sotto il controllo delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte,

(1) Indicare qui, in quanto ne ricorra il caso, gli estremi del parere della soprintendenza ai Monumenti e del nulla-osta del Comando VV. FF.

perchè riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito riportate:

- 1) Che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi ;
- 2) Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle fabbriche e deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose ed assicurare quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni di tali opere ;
- 3) Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici ;
- 4) Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dell'ufficio comunale.
Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'ufficio comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo ;
- 5) Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne contemporaneamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso ;
- 6) Gli assiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti pure agli angoli di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto ai levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere le dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto od il riparo su cui è collocata ;
- 7) A cura del costruttore deve essere richiesta tempestivamente la visita del rustico ;
- 8) L'ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti ;
- 9) L'allineamento stradale e gli altri eventuali rilievi riguardanti il nuovo fabbricato, verranno dati dal funzionario l'Ufficio Tecnico previo sopralluogo col Direttore dei Lavori ;
- 10) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dai regolamenti in vigore e l'applicazione delle più gravi sanzioni comminate dalla legge ;
- 11) Che siano osservate le norme e disposizioni di cui al R. D. 16 novembre 1939, n. 2229 sulle opere in conglomerato cementizio semplice od armato ;
- 12) Che siano osservate le prescrizioni costruttive di cui al R. D. 22 novembre 1937, n. 2105 per le zone asismiche di 1ª e 2ª categoria ;
- 13) Che siano osservate tutte le norme di cui alla legge 28 novembre 1962, n. 1684 ;
- 14) Che siano osservate tutte le norme di cui alla nuova legge urbanistica 6 agosto 1967, n. 765 ;

**15) A condizione che l'aggetto del balcone non sia superiore ad
I/10 della larghezza stradale**

Il proprietario e l'assuntore dei lavori sono entrambi responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Alla presente si allegano, in restituzione, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati munito di regolare visto.

Dalla Residenza Municipale, li **14 Aprile** 19**79**



IL SINDACO
[Signature]

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO : MODIFICA DI PROSPETTO E
VIA PIAVE N. 17-19 -- Prop

LA

.....

Il progetto illustrato nella presente prevede l'apertura di una finestra in piano terra, per arieggiare un piccolo W.C., e la ricostruzione di una mensola di balcone del piano sovrastante in quanto la esistente risulta lesionata.

La luce della nuova finestra sarà di cm. 80 e la distanza intercorrente con la porta esistente è conforme alle disposizioni previste dalla legge n. 64 del 2.2.74 ed alle norme del D.M. 3.3.1975 - G. 25 comma - 4 - b.

In piano terra sarà altresì variata l'arco della porta di accesso e reso orizzontale.

Le piattabande saranno strutturate con putrelle di ferro, come nei calcoli allegati.

La mensola di balcone sarà costruita con spezzoni di putrelle di ferro collegate da tiranti di ferro - tavelloni e cretonato cementizio a q.li 3 di cemento.

L'opera non prevede difficoltà tecniche e sarà realizzata nel rispetto di norme e di regolamenti vigenti.

In FEDE.

S.Marco in Lamis, li 23 sett. 1978

UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI FOGGIA

NULLA OSTA ai sensi della
LEGGE 2.2.1974 n. 64 condi-
zionata alle prescrizioni con-
tenuite nella nota di transmis-



COMUNE DI S. MARCO IN LAMIS	
PROGETTO DI MODIFICA DI PROSPETTO E RICOSTRUZIONE DI MENSO- LA DI BALCONE ALLA VIA DIAVE N° 17-19	COMMITTENTE 
PIANTE - PROSPETTI	SCALA 1:100
IL PRORR.	IL TECNICO 
L'IMPRESA	

COMUNE DI S. MARCO IN LAMIS

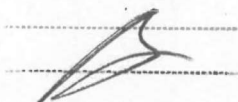
Pratica edilizia n. 510 prot. 71510

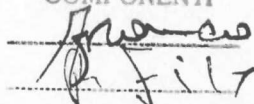
esaminato dalla C.E.C. nella seduta del 18-11-72

verbale n. 10 con parere favorevole

RELATORI

COMPONENTI





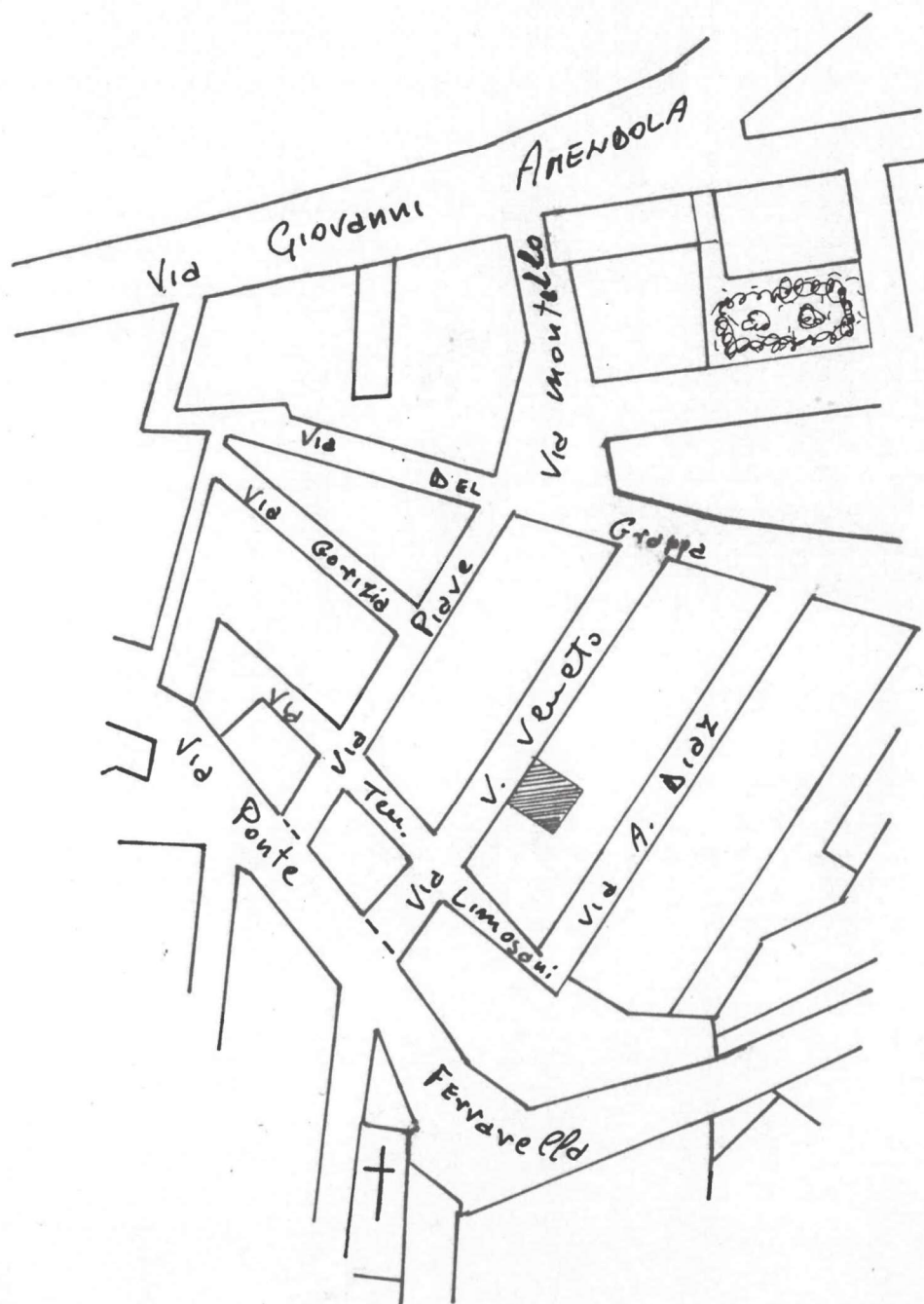
IL SINDACO




Allegato a Cons. Edilizia N° 112 del 14-6-1979

PLANIMETRIA

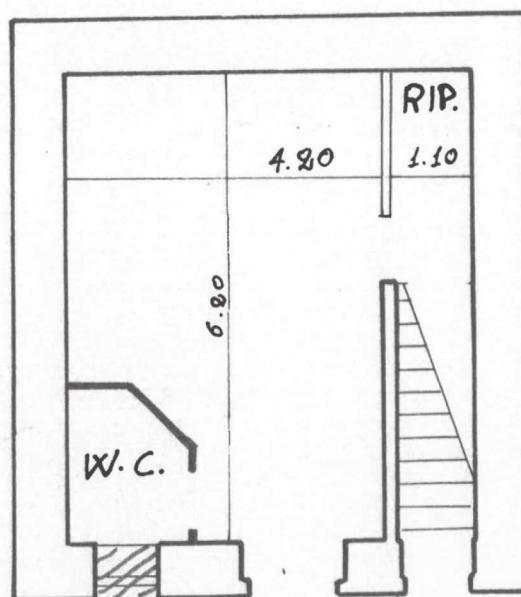
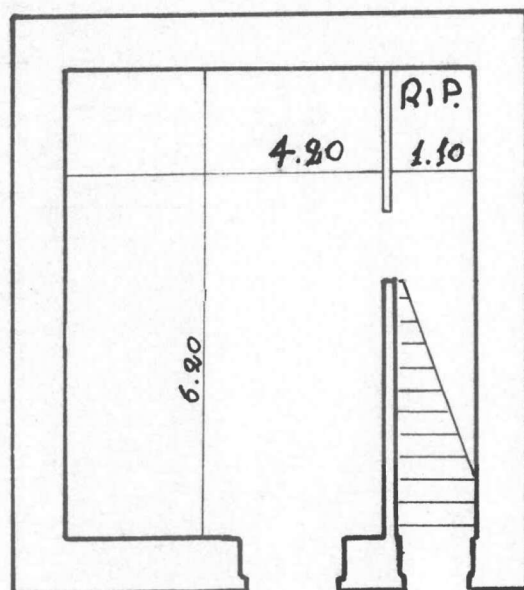
SCALA 1 : 1000



DEHOLIZIONE

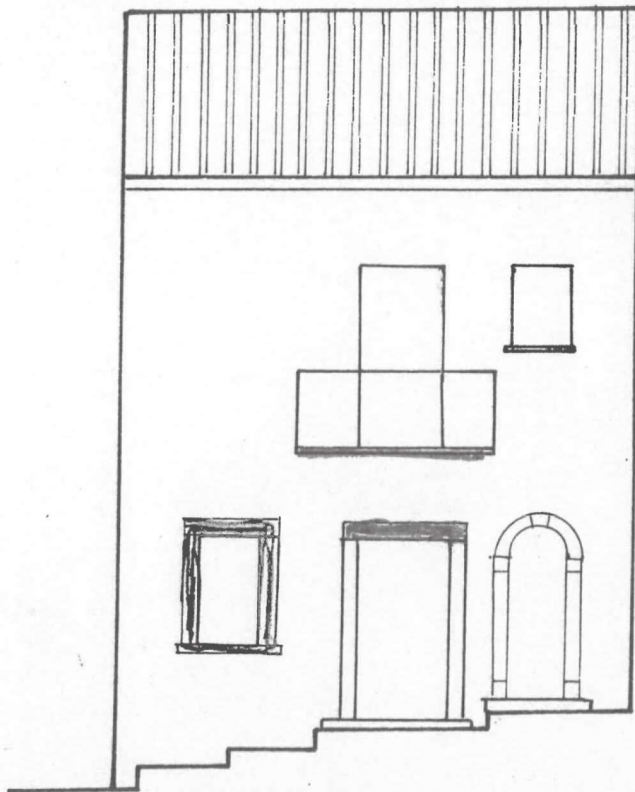
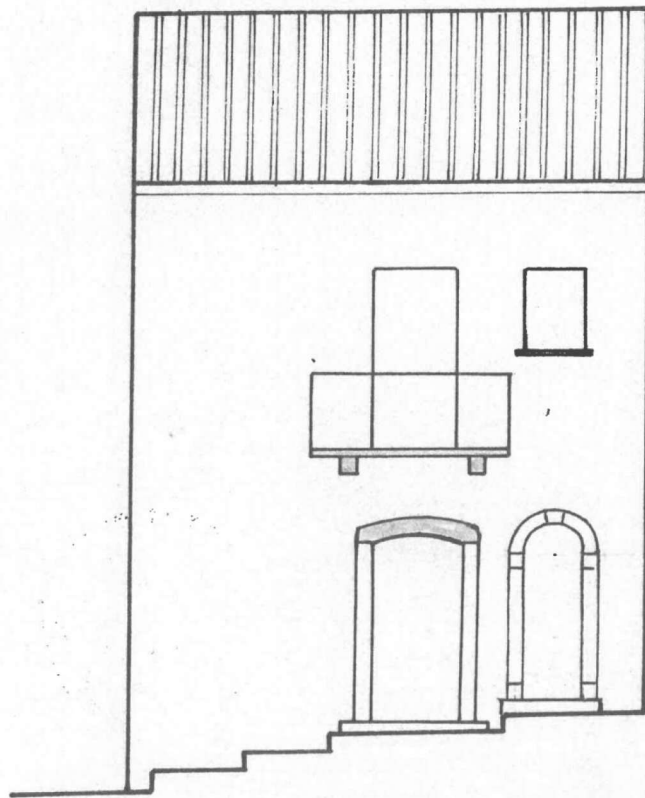
RICOSTRUZIONE

PIANTA PIANO TERRA ATTUALE



PIANTA PIANO TERRA FUTURA

PROSPETTO ATTUALE



PROSPETTO FUTURO

19
REGIONE PUGLIA

Assessorato ai Lavori Pubblici
Ufficio del Genio Civile
FOGGIA

9 MAR. 1979

Prot. n. **2221** /terr.
Allegati n. **progetto**

AL COMUNE DI **S.Marco in Lamis**

e p. c. Al la s

MUNICIPIO di S. MARCO in LAMIS	
14 MAR. 1979	
Protocollo 2572	
Cat.	Cias. Fesc.

S.Marco in Lamis

OGGETTO: Legge 2-2-1974, n. 64 D.M. 3-3-1975 relativo alle norme tecniche di edilizia asismica.

PROGETTO: **Ricostruzione mensola di balcone, apertura vano
finestra e riattamento porta esistente.**

DITTA:

COMUNE DI: **S. Marco in Lamis** VIA **Prave, n. 17-19**

LOCALITA': Foglio Particella

Per i provvedimenti di competenza, si trasmette a norma dell'art. 18 della legge 2-2-1974 n. 64, l'allegato progetto relativo ai lavori sopra indicati, unitamente a due originali del N.O. rilasciato da quest'Ufficio in pari data della presente.

Il progetto in parola ed il N.O., previamente perfezionati a cura del proprietario, con l'apposizione di marca da bollo, dovranno essere consegnati all'interessato, che legge per conoscenza, dopo che codesto Comune ne avrà preso nota nell'apposito registro, come previsto dall'art. 10 della legge citata in oggetto.

Si precisa che il suddetto N.O. viene concesso condizionatamente all'accertamento, da parte di codesto Comune, della rispondenza tra la planimetria di progetto e la reale situazione dei luoghi interessati, specie per quanto concerne la larghezza delle strade su cui prospetta o prospetterà l'edificio e l'opera da realizzare.

Resta inoltre demandata all'Amministrazione comunale la responsabilità dell'osservanza delle norme di edilizia e di urbanistica in vigore, anche per quanto concerne la distanza minima dalle strade, da osservare ai sensi del D.M. 1-4-1968.

IL COORDINATORE DI UFFICIO
L'INGEGNERE CAPO
(*Nicola Lorusso*)

REGIONE PUGLIA

ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI

UFFICIO GENIO CIVILE - FOGGIA

Prot. N. 2221/Terr.

Foggia, li 9 MAR 1979

IL COORDINATORE D'UFFICIO

VISTA l'istanza della D. [REDACTED]

pervenuta il 16.2.1979 ed acquisita al n. [REDACTED] di protocollo;

ESAMINATA

del [REDACTED] in qualità di progettista;

del [REDACTED] in qualità di Direttore dei lavori;

del [REDACTED] in qualità di Calcolatore delle strutture;

ESAMINATA la relazione sulle fondazioni a firma del [REDACTED]

VIST

VIST

VISTA la legge 2-2-1974, n. 64 ed il D.M. 3-3-1975 relativo alle norme tecniche di edilizia antisismica;
concede il proprio

NULLA OSTA

per Ricostruzione mensola di balcone, apertura vano finestra e riattamento porta esistente.

in Via Piave n. 17-I9 del Comune di S. Marco in Lamis

Il presente nulla osta, per tutto quanto non risulti esplicitamente dai disegni, dalla relazione e dai calcoli allegati, è condizionato *ALLA SCRUPOLOSA OSSERVANZA DELLE NORME TECNICHE STABILITE DAL D.M. 3-3-1975 E DAL D.M. 30-5-1972* riguardante la esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice od armato.

Inoltre dovranno essere osservate le prescrizioni riportate a tergo, e precisamente quelle di cui ai numeri 1 - 2 - 3 - 5

