

ing. Stefania Bosco
via V. Capozzi 66 - Foggia - tel. 0881-614845 / 328-1691898
STUDIO TECNICO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

R. G. Es. n. 4 / 2023 / EI.

Esecuzione Immob.re:

LUZZATTI POP NPLS 2021 S.r.l.

contro

Oggetto: stima immobiliare.

RELAZIONE DI C.T.U.

Foggia, 8 gennaio 2026



La C.T.U.
ing. Bosco

Il G.E.
dott. Claudio CARUSO

Consulenza tecnica a richiesta e per incarico dell'Ill.mo Sig.
Giudice dell'Esecuzione dott. Claudio CARUSO nella procedura
esecutiva immobiliare:

- n. **04 / 2023** Reg. G. Es. promossa da

LUZZATTI POP NPLS 2021 S.r.l.

contro



C.T.U.: *ing. Stefania Bosco.*

*Atto giudiziario di pignoramento immobili del 19.12.2022 - nota
di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov.le
Foggia – Serv. Pubblicità Immobiliare - in data 10.02.2023 ai nn.
3440 reg. gen. e 2583 reg. part.*

Immobile oggetto del pignoramento:

1. – **Porzione di capannone in corso di costruzione** in
Castelluccio dei Sauri (FG) alla contrada Fontana di Maggio
snc, piano 1, in Catasto Fabbricati del comune di Castelluccio
dei Sauri al foglio **10** part. **930** sub. **3**.

Premessa

Con provvedimento dell'Ill.mo G.E. dott. Claudio CARUSO, in data 29.07.2025, la sottoscritta ing. Stefania Bosco era nominata C.T.U. nella procedura in epigrafe e in data 11.09.2025 accettava l'incarico, prestando il giuramento di rito.

Quindi, il G.E. poneva alla scrivente i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni peritali;*
1. *bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1.ter - *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando- per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1.querter - *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1.quinquies - *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2.bis - *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di*

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

pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell' art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto

è stato realizzato;

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

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

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

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone il diritto e quota.

Svolgimento operazioni peritali

Preliminarmente, la scrivente C.T.U. iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione ed eseguiva la ricerca della documentazione ipocatastale riguardante gli immobili oggetto dell'esecuzione, riscontrando la certificazione notarile in atti.

Veniva anch'è richiesto l'accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio dei Sauri, eseguito successivamente al sopralluogo di cui innanzi.

Previa p.e.c. ai legali delle parti tutte costituite e al custode giudiziario, sono iniziate le operazioni peritali il giorno 22.09.2025, alle ore 16:30, presso l'immobile staggito in Castelluccio dei Sauri (FG) alla contrada Fontana di Maggio snc, piano 1.

In detto sopralluogo, era presente [REDACTED] nella qualità di amministratrice unica e legale rappresentante p.t. [REDACTED] [REDACTED] che detiene in locazione l'immobile staggito sub. 3 in forza di contratto di locazione trentennale stipulato per notaio Amelia A. Benincaso il 23.06.2020 rep. 4246 racc. n. 2473 e registrato e trascritto a Foggia il 26.06.2020 reg. nn. 10889 e 8052 (v. all. n. 7). La stessa [REDACTED] consentiva l'accesso all'immobile.

La scrivente eseguiva rilievi fotografici (v. all. n. 1) e plano-altimetrici dell'immobile. Le operazioni peritali erano sospese alle ore 17:00.

Quesito n. 1 – Documentazione in atti

In via preliminare, la scrivente ha proceduto al controllo di idoneità e completezza della documentazione in atti per:

1. – **Porzione di capannone in corso di costruzione** in Castelluccio dei Sauri (FG) alla contrada Fontana di Maggio snc, piano 1, in Catasto Fabbricati del comune di Castelluccio dei Sauri al foglio **10** part. **930** sub. **3**.

E' depositata agli atti la certificazione notarile di cui al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 28.10.2025 dal notaio in Perugia dott. Niccolò Tiecco.

Quesito n. 1 - bis – Ricostruzione delle vicende traslative

	CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOTECARIALE, AI SENSI
	DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E
	FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR
	115/2002)
	Oggetto:
	Pignoramento trascritto il 10/02/2023 al n.2583 di formalità.
	Elenco immobili:
	Comune di Castelluccio Dei Sauri, Contrada Fontana Di Macchio SNC:
	Catasto Fabbricati:
	= Foglio 10 particella 930 sub 1; p.SI-T, cat.F/3, fabbricato in corso di
	costruzione;
	= Foglio 10 particella 930 sub 2; p.T, cat.F/3, fabbricato in corso di co-
	struzione;
	= Foglio 10 particella 930 sub 3; p.T-1, cat.F/3, fabbricato in corso di co-
	struzione;
	= Foglio 10 particella 930 sub 4; p. 2, cat.F/5, di mq. 2.990.
	Precisazioni Catastali:
	- Le unità immobiliari in corso di ricerca sono state censite al Catasto
	Fabbricati con denuncia di nuova costituzione n.6390 del 12/11/2009.
	- Alle stesse competono diritti pro-quota sui beni comuni non censibili di-
	stinti al Catasto Fabbricati al
	Foglio 10 particella 930 sub 5 p.SI-T-1-2 Bene comune
	Foglio 10 particella 930 sub 6 p.SI-T-1 Bene comune
	Foglio 10 particella 930 sub 7 p.T Bene comune

- L'intero fabbricato in corso di ricerca sorge su area distinta al Catasto	
Terreni al Foglio 10 particella 930 Bte urbano di mq.6694	
- L'attuale particella 930 di mq.6694 deriva, in seguito a Tabella di variazione n.357080 del 09/11/2009, dalla soppressione e fusione delle seguenti particelle	
Foglio 10 particella 772 (ex 769) di mq.900	
Foglio 10 particella 823 (ex 769) di mq.1936	
Foglio 10 particella 908 (ex Fg.8 p.lla 312) di mq.764	
Foglio 10 particella 909 (ex Fg.8 p.lla 312) di mq.360	
Foglio 10 particella 910 (ex Fg.8 p.lla 312) di mq.2485	
Foglio 10 particella 911 (ex Fg.8 p.lla 197) di mq.187	
Foglio 10 particella 930 (ex Fg.8 p.lla 38) di mq.62	
- Si precisa infine che l'originaria particella 769 del Foglio 10 di mq.9371 derivava, in seguito a variazione n.2509 del 12/12/2002, dalla fusione delle particelle	
Foglio 10 particella 55 di mq.4740	
Foglio 10 particella 277 di mq.4631	
PROVENIENZA VENTENNALE:	
- Atto notarile pubblico di Retrocessione a rogito Dott. Pascucci Fabrizio, Notaio in Foggia, del 09/11/2021 rep.36312/16101, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19/11/2021 al n. 21142 di formalità; <u>favor</u> [REDACTED]	
con sede in Castelluccio Dei Sauri (FG) per l'intera piena proprietà; <u>contro</u> : Europa Investment Geie con sede in Milano per l'intera piena proprietà.	

- Atto notarile pubblico di Conferimento In Società a rogito Dott. Gelpi
Pietro, Notaio in Biella, del 10/05/2019 rep.93593/10712, trascritto presso
l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il
20/05/2019 al n. 8398 di formalità; favore: Europa Investment Geie con sede
in Milano per l'intera piena proprietà; contro: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Castelluccio Dei Sauri (FG) per l'intera piena proprietà.

--Atto notarile pubblico di Scissione a rogito Dott. Augelli Michele, Notaio
in Foggia, del 21/01/2014 rep.93553/17234, trascritto presso l'Agenzia del
Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 20/02/2014 al n.
3123 di formalità; favore: [REDACTED] con sede in Castel-
luccio Dei Sauri (FG) per l'intera piena proprietà; contro: [REDACTED]

con sede in Castelluccio Dei Sauri (FG) per l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Di Biase Renato,
Notaio in Torremaggiore (FG), del 02/12/2004 rep.42956/23891, trascritto
presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia
il 30/12/2004 al n. 23127 di formalità; favore: [REDACTED] sede in
Castelluccio Dei Sauri (FG) per l'intera piena proprietà; contro: [REDACTED]

[REDACTED] per l'intera piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di [REDACTED] Foggia il

[REDACTED] per l'intera piena proprietà ad esso pervenuti:

Quanto alle particelle 908, 909, 910, 911 e 930:

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di Divisione a rogito
Dott. Vassalli Gustavo, Notaio in Bovino (FG), del 19/07/2000 rep.5010, tra-
scritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare
di Foggia il 31/07/2000 al n. 10427 di formalità; favore: [REDACTED]

nato [redacted] per l'intera piena proprietà; contro: [redacted]

[redacted] per i diritti di 180/1.000 di piena

proprietà, Di Carlo Giovanni nato a Motta Montecorvino (FG) il 14/07/1959

per i diritti di 32/1.000 di piena proprietà, Di Carlo Liberato nato a Motta

Montecorvino (FG) il 01/12/1954 per i diritti di 378/1.000 di piena proprie-

tà, Nota Olmitella nata a Deliceto (FG) il 04/09/1953 per i diritti di

410/1.000 di piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Cessione Di Ramo Di Azienda a rogito Dott. Vas-

salli Gustavo, Notaio in Bovino (FG), del 05/06/2000 rep.4934, trascritto

presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia

il 12/06/2000 al n. 7802 di formalità; favore: [redacted]

[redacted] i diritti di 180/1.000 di piena proprietà, Di Carlo

Giovanni nato a Motta Montecorvino (FG) il 14/07/1959 per i diritti di

32/1.000 di piena proprietà, Di Carlo Liberato nato a Motta Montecorvino

(FG) il 01/12/1954 per i diritti di 378/1.000 di piena proprietà, Nota Olmi-

tella nata a Deliceto (FG) il 04/09/1953 per i diritti di 410/1.000 di piena

proprietà; contro: Immobiliare Casa Sollievo Della Sofferenza S.p.a. con se-

de in San Giovanni Rotondo (FG) per l'intera di piena proprietà.

Quanto alla particella 55:

- Atto notarile pubblico di Compravendita dott. Vassalli Gustavo, Notaio in

Bovino, del 11/09/1998 rep.3934, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 21/09/1998 al n.10639 di

formalità; favore: [redacted] per l'intera

piena proprietà; contro: Ciruolo Giovanna nata a Panni il 30/06/1940 per

l'intera piena proprietà.

Quanto alla particella 277:

- Atto notarile pubblico di Compravendita dott. Vassalli Gustavo, Notaio in Bovino, del 28/10/1998 rep.3999, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 16/11/1998 al n.13364 di formalità; favore: [REDACTED] per l'intera piena proprietà; contro: [REDACTED] a Castelluccio dei Sauri per l'intera piena proprietà.

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di

[REDACTED] di Castelluccio Dei Sauri (FG) per

l'intera piena proprietà, e che a tutto il 27/10/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 1032 del 26/03/2010 favore: BANCA POPOLARE DI PUGLIA

E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Matera, (domicilio

ipotecario eletto: Foggia Via Matteotti Ang. Via Tadini) e contro: [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Castelluccio Dei Sauri (FG); per Euro 1.000.000,00 di cui

Euro 500.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo

	fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Di Carlo
	Bruno, Notaio in Foggia, in data 25/03/2010 rep.33268/14276.
	- <u>Destinazione Per Fini Meritevoli Di Tutela n. 21409 del 23/12/2019</u> a rogito
	to Dott. Pascucci Fabrizio, Notaio in Foggia, del 19/12/2019
	rep.23577/14403, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia; <u>favore:</u> Agenzia Delle Entrate-Riscossione con
	sede in Roma; <u>contro:</u> Europe Investment Geie con sede in Milano.
	- <u>Locazione Ultravennale n. 8052 del 26/06/2020</u> a rogito Dott. Benincaso
	Amelia Anna, Notaio in Lucera (FG), del 23/06/2020 rep.4246/2473, trascritto
	presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia; <u>favore:</u> [REDACTED] sede in Castelluccio Dei Sauri (FG);
	<u>contro:</u> [REDACTED] con sede in Castelluccio Dei Sauri (FG).
	- <u>Pignoramento Immobiliare n. 2583 del 10/02/2023</u> <u>favore:</u> LIZZATTI POP NFLS
	2021 S.R.L. con sede in Milano, (richiedente: VISEE SRL X AVV. TOMMASO
	RUCCIA X DOVALE S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14
	PERUGIA) e <u>contro:</u> [REDACTED] sede in Castelluccio
	Dei Sauri (FG), Pubblico Ufficiale: Uhep C/o Tribunale Di Foggia, in data
	19/12/2022 rep.5667.
	- <u>Decreto di sequestro conservativo n. 17558 del 27/09/2023</u> <u>favore:</u> CURATELA
	DEL FALLIMENTO [REDACTED] in sede in Foggia, (richiedente: Avv. Claudio Isadorola, Via Giacomo Matteotti n.143 - Foggia) e
	<u>contro:</u> [REDACTED] liquidazione con sede in Castelluccio Dei Sauri (FG), Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia in data
	22/09/2023 rep.2040/2023.

- Ordinanza di applicazione della confisca emessa nella fase dell'esecuzione

n.9220 del 09/05/2024 favore: ERARIO DELLO STATO MIN.FIN. con sede in Roma,

(richiedente: Avv. Guardia di Finanza Gruppo Foggia, Via Magg. Vincenzo Del-

la Rocca n.5 - Foggia) e contro: [REDACTED] sede in

Castelluccio Dei Sauri (FG), Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia in data

08/05/2024 rep.12042/2019, fino alla concorrenza di Euro 2.044.000,00; N.B.:

Si precisa che la presente formalità grava solamente sulle particelle 930

sub 1, 2 e 4 in quanto per la p.lla 930 sub 3 si rileva revoca parziale di

confisca annotata a margine della formalità in data 24/06/2024 al n.1434.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmen-

te così come iscritte e trascritte)

Perugia, 28/10/2025

(Dott. Nicolò Tiecco, Notaio)

La scrivente, a mezzo delle ispezioni catastali e ipotecarie aggiornate eseguite sul sito SISTER dell'Agenzia Entrate (v. all. n. 2 e 3), ha riscontrato positivamente detta ricostruzione, ai fini della continuità delle trascrizioni.

Quesito n. 1 - ter – Corrispondenza dati catastali

La scrivente ha inoltre verificato che i dati catastali dell'immobile corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono intervenute variazioni della consistenza dell'immobile in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Quesito n. 1 - quater – Sussistenza di altre procedure esecutive sul medesimo immobile

La scrivente ha verificato con ispezione ipotecaria che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n. 1 - quinquies – Regime patrimoniale

Il soggetto esecutato è [REDACTED].

Quesiti nn. 2-2bis-3-4-4bis-5-6-7-8-9-10 – Identificazione dei lotti di beni, descrizione, accertamenti e stima

Il bene staggito non può essere vantaggiosamente venduto se suddiviso.

LOTTO UNICO

Porzione di capannone in corso di costruzione in Castelluccio dei Sauri (FG) alla via Fontana di Maggio snc, piano 1.

Dati catastali – L’immobile è censito in Catasto Fabbricati del comune di Castelluccio Dei Sauri al foglio **10** part. **930** sub. **3**, cat. F/3 (in corso di costruzione).

Confini – L’immobile staggito occupa il piano primo di un capannone e prospetta ad NO e SE su area comune part. 930 di pertinenza del capannone medesimo, a NE con vano montacarichi e vano scala comuni, rispettivamente sub. 5 e 6, e a SO con volume d’aria soprastante il sub. 2 di altra proprietà, che comprende l’intero piano terra del capannone.

Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto (v. all. n. 4).

Millesimi parti comuni – Il capannone non è costituito in

condominio, essendo attualmente di proprietà unica.

Nella tabella che segue, la scrivente procede al calcolo speditivo della tabella millesimale di proprietà generale, utile per la valutazione dei beni di proprietà comune nonché per le future spese di sistemazione e completamento delle parti comuni.

CALCOLO QUOTE MILLESIMALI PARTI COMUNI				
descrizione	superficie netta	coeff. piano	superf. virtuale	Tabella propr. generale
	mq		mq	mill.mi
locale p. int. sub. 1	1418	0,85	1205,30	202,316
locale p. t. sub. 2	2945	1,00	2945,00	494,335
locale p. 1 sub. 3	2008	0,90	1807,20	303,349
TOTALI	6371		5957,50	1000,000

Descrizione dell'edificio – Il capannone ove è ubicato l'immobile staggito è ubicato all'ingresso dell'abitato di Castelluccio dei Sauri, a circa 130 metri sul lato nord della S.P. n. 110.

Il capannone, delle dimensioni esterne m 120 x 25, è circondato da un'area esterna di pertinenza di circa 4.200 metri quadrati, interamente recintata sia sul lato sud-est, di accesso dalla strada comunale predetta, che dal lato nord-ovest, prolungamento della via Leonardo da Vinci.

Attualmente l'accesso può avvenire a detta area può avvenire:

- a) dal prolungamento della via Leonardo da Vinci, attraversando la particella 441 del foglio 8 di altra proprietà e quindi costituendo un diritto di servitù;
- b) dal prolungamento della via Antonio Meucci, attraversando la particella 358 del foglio 8, di proprietà comunale, a seguito di

atto di permuta del 11.02.2003 per notaio Paolo G. De Bonis in Castelluccio dei S. trascritto a Foggia il 25.02.2003 al n. 3735.1/2003 reparto PI.

Il capannone in interesse è stato realizzato in telai e solai prefabbricati in cemento armato. Esso comprende: *piano interrato parziale*, sub. 1, destinato a magazzino, servito da rampa di accesso carrabile esterna sub. 7, da vano ascensore sub. 5 e scala comune interna sub. 6; *piano terra*, destinato a magazzino, anch'esso servito dai medesimi sub. 5 e 6; da *piano primo parziale*, interamente occupato dal sub. 3 staggitto, destinato a magazzino, servito da n. 2 scale esterne di accesso e da vano ascensore e scala comune interni sub. 5 e 6.

La copertura è costituita da terrazzo piano impermeabilizzato.

Le murature della struttura sono realizzate in blocchetti di cemento e argilla espansa. Sia le superfici esterne che interne delle murature sono grezze. Il capannone è dotato di infissi vetrati solo nella parte il cui volume è di spettanza del piano terra sub. 2 mentre l'intero sub. 3 ne è privo, salvo per gli accessi esterni, chiusi con porte antincendio in lamiera di acciaio e maniglioni antipanico. Le finestre del lato nord-ovest sono chiuse provvisoriamente con lastre in polycarbonato, assicurate alla muratura con tasselli.

Lo stato di manutenzione dell'edificio può definirsi buono.

Descrizione del lotto di vendita – Il lotto è costituito dall'intero piano primo del capannone predetto, piano che occupa i 2/3 circa dell'intera superficie in pianta del capannone, per mq

2080 circa.

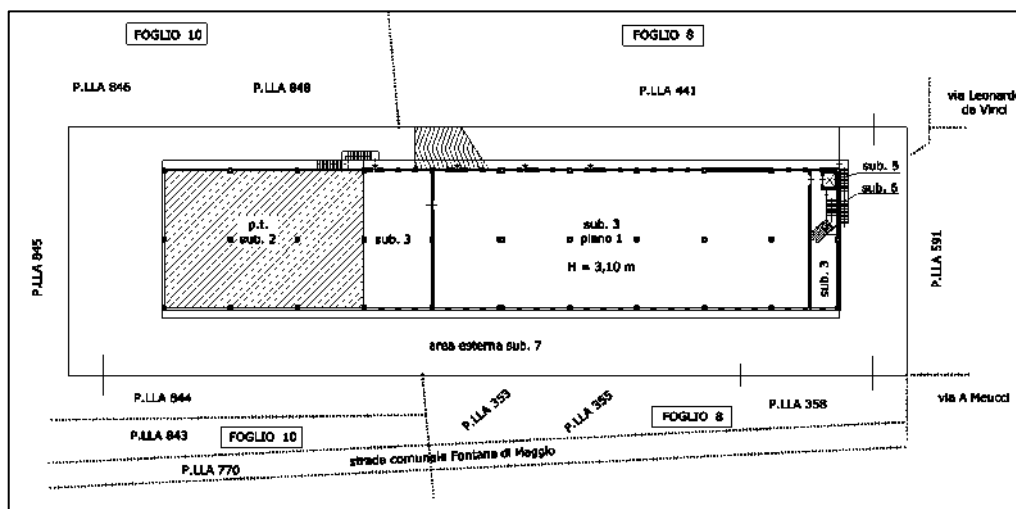
Per l'accesso al lotto di vendita sub. 3:

- appare problematico l'accesso tramite la scala interna sub. 6, che, al piano terra, non ha un disimpegno comune ai subalterni dei vari piani, per cui sarebbe necessario costituire una improbabile servitù di passaggio attraverso il sub. 2, magari prevedendo la formazione di un disimpegno al piano terra di proprietà comune;
- anche l'accesso al vano ascensore sub. 5 richiederebbe l'attraversamento del sub. 2 predetto di altra proprietà, ma è possibile *formare un accesso a detto vano ascensore direttamente dall'esterno*, mediante taglio della muratura in c.a. del vano ascensore, installazione di infisso in acciaio con porte scorrevoli esterne e rifiniture, *con una spesa stimata in € 16.000 circa* compreso di I.V.A. e spese per il tecnico abilitato;
- vi sono infine n. 2 diverse scale esterne in acciaio, che conducono ad una balconata che percorre l'intera lunghezza nord-ovest del piano primo del capannone e che permette l'ingresso all'interno del lotto di vendita tramite n. 4 porte antincendio in acciaio, dotate di maniglione antipánico.

Attualmente (v. foto all. n. 1 e planimetria che segue), l'immobile, avente altezza interna 3,10 m circa , comprende:

- la zona di disimpegno antistante la scala ed il vano ascensore, beni comuni sub. 6 e 5;
- l'area centrale chiusa del piano, interamente delimitata da murature perimetrali sia esterne che interne e dotata di porte di passaggio antincendio in lamiera di acciaio a due ante;

- l'area che affaccia senza alcuna protezione sul sub. 2 al piano inferiore.



La **superficie lorda commerciale** dell'immobile su cui eseguire la stima è di **2080 mq coperti** circa, oltre, **pro quota, 25 mq circa di superfici coperte comuni sub. 5 e 6**, l'**area scoperta sub. 7 di 4200 mq**, sistemata con pavimentazione industriale, e circa **200 metri di muretti di recinzione in c.a.**

Come anticipato, le porte di accesso all'immobile sono tutte dall'esterno, di tipo antincendio con serratura tradizionale e maniglione antipanico.

Le aperture finestrate sono prive di infissi. Sul lato nord-ovest, sulle dette aperture sono stati applicati pannelli in polycarbonato assicurati con tasselli alle murature.

La pavimentazione è in cemento di tipo industriale.

L'impianto elettrico è realizzato a vista con tubazioni e scatole di derivazione in PVC. E' presente anche la parte antincendio dell'impianto elettrico con relativa segnaletica. Non è presente l'impianto di climatizzazione.

Lo stato generale di manutenzione dell'unità immobiliare è

buono.

Stato di possesso – L'immobile è nella disponibilità della società esecutata.

Formalità, vincoli ed oneri – Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull'immobile, salvo quelli derivanti dalla presente esecuzione.

Regolarità urbanistica dell'edificio – L'edificio capannone è stato realizzato a seguito di rilascio di Provvedimento SUAP n. 28 del 14.12.2004, seguito da Variante n. 28/A del 26.04.2005 e Variante n. 28/B del 19.10.2006 e da Provvedimenti SUAP di proroga del 13.12.2007 e del 30.09.2009 (v. all. n. 13). E' stato presentato progetto con i relativi calcoli antisismici l'ex Genio Civile Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Foggia in data 12.10.2006 con prot. 16261.

L'area esterna comune sub. 7, interamente pavimentata con pavimentazione cementizia industriale, va completata con:

- recinzioni metalliche da terra o di sormonto dei muretti in c.a. già realizzati;
- cancelli di accesso e relative linee elettriche di alimentazione cancelli e videocitofoni;
- opere di sistemazione di strade e marciapiedi pubblici;
- installazione di ascensore/montacarichi dotato di doppio ingresso (un primo ingresso esterno al piano terra e un secondo ingresso agli altri piani).

Regolarità urbanistica del lotto di vendita – Per la regolarità edilizia la scrivente prende a riferimento la planimetria di progetto presentata con la variante n. 28/B predetta (v. all. n. 13).

Risultano difformi dal progetto:

- l'andamento della scala interna sub. 6;
- le murature interne del sub. 3, inizialmente non previste;
- la scala esterna in acciaio zincato con sbarco al centro della balconata lato sud-est, spostata all'estremità della balconata sul lato nord-ovest
- l'andamento dell'altra scala esterna in acciaio zincato con sbarco sulla medesima balconata di nord-ovest;
- la formazione della quarta uscita di emergenza sulla balconata lato nord-ovest anzichè sud-est, come inizialmente prevista.

Si tratta di abusi facilmente sanabili nel contesto del completamento della pratica edilizia che richiede i seguenti passaggi:

- richiesta di nuovo provvedimento SUAP per la sanatoria di cui sopra e la realizzazione delle opere di completamento (ad esempio ma non solo: installazione degli infissi ancora mancanti, eventuale realizzazione di eventuali ambienti ad uso vario e relativi servizi, eventuali impianti aggiuntivi, recinzioni, ecc.);
- dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- collaudo delle strutture;
- dichiarazioni di conformità degli impianti;
- S.C.I.A. di agibilità.

Non si quantificano le spese relative ai passaggi c.s

specificati, poiché il lotto viene valutato nella sua attuale situazione di immobile in corso di costruzione. Pertanto, le ulteriori spese da sopportare sono finalizzate ad aumentare il valore dell'immobile portandolo al suo completamento.

Aggiornamento catastale – A conclusione dell'iter edilizio sarà necessario *l'accatastamento dell'immobile in categoria D con inserimento della planimetria* presso l'Agenzia delle Entrate.

Valutazioni di mercato e stima comparativa – Come anticipato, la stima sarà eseguita per tener conto solo di quanto finora realizzato, senza tener conto degli ulteriori costi da sopportare per ultimare l'immobile e le sue parti comuni (queste pro quota) sia da un punto di vista fisico che degli adempimenti amministrativi.

L'immobile in esame è sito nel comune di Castelluccio dei Sauri, tra i prolungamenti delle vie interne Leonardo da Vinci e Antonio Meucci della zona periferica. Detta zona è attraversata dalla S.P. 100, che conduce alla superstrada S.S. n. 655 Foggia-Candela. La zona è a carattere sia commerciale sia residenziale sia artigianale, per lo più edificata a partire dagli anni '90 del secolo scorso.

Essa è servita da strade asfaltate di discreta ampiezza, rettilinee e intersecantesi tra loro in modo perpendicolare regolare.

Per le sue caratteristiche e posizione, l'immobile può essere adibito tanto a capannone, per attività produttiva o deposito, quanto a superficie espositiva di vendita (negozi).

Nel comune, di piccole dimensioni, non vi è disponibilità di capannoni di costruzione recente da adibire ai predetti usi.

Da informazioni assunte con continuità dalla scrivente, già da vari anni, da privati, da operatori immobiliari e dall'Agenzia delle Entrate, il valore unitario di mercato di un tale immobile già agibile può aggirarsi intorno a 600 €/mq.

Per opportuno riscontro, si possono esaminare le quotazioni ufficiali riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per capannoni tipici, in normale stato di manutenzione, riferite al 1° semestre 2025 (v. all. n. 8) pari 250-350 €/mq e per negozi pari a 550-800 €/mq (quasi tutti di vecchia costruzione e di piccola superficie). Si nota che i valori indicati dall'OMI in zona sono pressoché stazionari rispetto al semestre precedente.

Per la zona, non vi sono quotazioni dei borsini immobiliari data la scarsità del numero di compravendite registrate. Parimenti, non risultano significativi i valori delle vendite pubblicati dall'OMI, dato che nel comune non vi sono immobili con caratteristiche di età e dimensioni paragonabili a quello da stimare. Pertanto, il prezzo unitario di mercato, ai fini della stima dell'immobile, si assumerà pari a 600 euro/mq. *L'immobile in esame (in corso di costruzione e quindi da completare) può raggiungere al più una quotazione pari al 70% della precedente, pari a 420 €/mq.* Detto valore viene ridotto ulteriormente del 15% circa per tener conto che l'immobile sarà venduto all'asta. Si perviene così ad una valutazione di € 355 /mq, con stima comparativa come da prospetto che segue.

	superficie	percent.	val. unit.	quota di proprietà	valore di mercato
	mq	%	€/mq	mill.mi	€
lotto p. 1 sub. 3	2080	100%	355		738.400
superfici coperte comuni sub. 5 e 6	25	80%	355	202,316	1.436
area scoperta comune pavimentata sub. 7	4200	-----	120	202,316	101.967
	m	%	€/m	mill.mi	€
muretti di recinzione comune in c.a.	200	-----	220	202,316	44.000
		valore di stima dell'immobile			885.804
valore a base d'asta arrotondato					886.000

(euro ottocentoottantaseimila/00) somma che costituisce
l'importo a base d'asta dell'immobile lotto unico.

Quesito n. 11 – Certificazione energetica

Con l'entrata in vigore del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge n. 90/2013, che recepisce la direttiva europea 2010/31/UE e apporta profonde modifiche al decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192, l'attestato di certificazione energetica viene sostituito dall'**attestato di prestazione energetica**, che viene previsto nel caso di vendita, nuova costruzione o locazione di immobile dotato o dotabile di impianto di riscaldamento, come nel caso di specie.

Attualmente, il lotto n. 1 è sprovvisto di certificazione energetica e, essendo ancora in corso di costruzione, non ne necessita.

Asseverazione – La sottoscritta C.T.U., pertanto, consapevole delle responsabilità derivanti da dichiarazioni mendaci, assevera che, per l'immobile lotto unico staggito, **non** è possibile né necessaria la redazione dall'attestato di prestazione energetica, ai sensi della Legge n. 90/2013 e ss.mm..

**Quesito n. 12 – Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater
della legge 18 dicembre 2008, n. 199**

Per l'immobile lotto n. 1 esaminato non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, dato che esso **non rientra nelle categorie catastali previste per la sua applicazione.**

La sottoscritta C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione, che si compone di n. 26 pagine e degli allegati, e ne invia copia alle parti (anche non costituite) tramite p.e.c. e/o raccomandata A/R per le eventuali osservazioni.

Foggia, 08.01.2026.

Il C.T.U.

f.to ing. Stefania BOSCO

ALLEGATI

*Lotto n. 1 – **Porzione di capannone in corso di costruzione** in Castelluccio dei Sauri (FG) alla via Fontana di Maggio snc, piano 1, in Catasto Fabbricati del comune di Castelluccio dei Sauri al foglio 10 part. 930 sub. 3*

1. FOTO dell'immobile
2. Visure storiche catastali
3. Ispezioni ipotecarie
4. Estratto di mappa catastale e su ortofoto
5. Planimetria stato di fatto
6. Scheda sintetica riepilogativa – LOTTO n. 1
7. Nota di trascrizione del pignoramento
8. Pratica edilizia
9. Quotazioni OMI
10. Verbale di sopralluogo