

TRIBUNALE DI FOGGIA
Procedura Esecutiva 42/2025
Relazione peritale di stima

Premessa.

Nella procedura n. 42/2025 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. In data 2.12.2025, accettato ed espletato il giuramento telematico, ha posto all'Esperto i quesiti.

I 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 di stima;*

1)- *bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il 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 no della consistenza dell'immobile);*

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

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

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

2)- *bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla*

SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

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

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

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

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

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

8)all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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 nonchè 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, nonchè all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

Per gli **immobili 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, no 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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 14.1.2025, a favore della Penelope SPV s.r.l. trascritto a Lucera il 12.2.2025 al n. 1072 R.P. e 1268 R.G. si sottopongono ad esecuzione forzata il seguente bene:

piena proprietà dell'intero di XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXX dell'abitazione in Lesina, censita al foglio 37 p.lla 2134 sub 6 cat. A/3.

Le operazioni peritali.

Unitamente al custode dott. Mirna Rabasco, si fissavano i sopralluoghi per il giorno 27.1.2026 presso l'abitazione oggetto di pignoramento.

Il giorno stabilito lo scrivente insieme al nominato custode, si è recato in Lesina e ha incontrato la XXXXXXXXXXXX che ha permesso l'accesso all'appartamento.

Si è fatto riscontro con la planimetria, con lo stralcio di mappa, effettuando anche rilievi metrici e fotografici.

Quesito n. 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;

La certificazione notarile prodotta dal creditore procedente è completa e ricostruisce tutti i passaggi con copertura del ventennio.

Quesito n. 1/bis.

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;

L'atto di provenienza a favore del debitore e i passaggi nel ventennio:

-L'immobile è pervenuto alla XXXXXXXXX con atto per notar Pascucci del 28.9.2006, rep 7547, trascritto a Lucera il 30.9.2006 ai nn. 7547 R.G. e 3594 R.P. da XXXXXXXX, nato il XXXXXa Lesina. Nell'atto è specificato che la XXXXXXXXXXXXXXX è in regime di separazione dei beni.

- Ante ventennio, a XXXXXXXX il suolo su cui ha edificato l'immobile era pervenuto con atto per Notar Formica del 23.1.1969 rep. 338 e trascritto a Lucera il 29.1.1969 al n. 199435 R.P.

Quesito n. 1/ter.

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 no della consistenza dell'immobile);

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1/quarter.

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;

Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario, emerge un altro pignoramento trascritto il 4.4.2013 al n. 2766 R.G. e 2209 R.P., in favore di Italfondario s.p.a., contro XXXXXXXX.

Quesito n. 1/quinquies.

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.

- LXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 14.8.2001 ma in regime di separazione dei beni.

La XXXXXXXXXXXXXXX dal 9.8.2019 (si allega certificato).

Quesito n. 2.

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 – piena proprietà per 1/1 xxxxxxxxxxxx

In Lesina, abitazione al piano secondo.

L'abitazione ha accesso da via Umberto Giordano n. 7 ed è, censita:

Comune di Lesina

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
37	2134	6	via U. giordano n. 7 p. 2°	A/3	4	91	309,87

Confina con: con via Marconi; con subalterno 6 e con vano scala.

Quesito n. 2/bis.

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.

Si allegano elaborati con la individuazione dei beni su aerofoto e rappresentazione delle particelle catastali.

Quesito n. 3.

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;

LOTTO unico – piena proprietà dell'intero di xxxxxxxxxxxxxxxxx.

In Lesina, abitazione al piano secondo.

L'abitazione ha accesso da via Umberto Giordano n. 7 ed è censita:

Comune di Lesina

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
37	2134	6	via U. giordano n. 7 p. 2°	A/3	4	91	309,87

Il fabbricato, elevato a 3 piani fuori terra è stato realizzato nel 1986, con struttura in cemento armato e tamponamenti con mattoni forati, copertura a falda inclinata. Non è dotato di ascensore.

I rivestimenti esterni sono in malta cementizia colorata.

L'abitazione posta al 2° piano è composta da ingresso soggiorno, cucina, 2 camere, bagno e un balcone che si affaccia su via Marconi.

Le rifiniture sono buone, con pavimenti rivestiti con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La volta delle stanze è rivestita con listelli in legno.

Il bagno ha pavimenti e pareti rivestiti con mattonelle in ceramica.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari in vetroceramica di buona fattura, compreso la cabina doccia.

Gli infissi esterni sono in anticorodal e dotati di zanzariere.

Gli infissi interno sono in legno.

Tutte le rifiniture ed i materiali impiegati sono di buona fattura.

Gli impianti idrici, fognari e elettrici sono collegati alla rete pubblica.

Il riscaldamento è fornito da stufa a pellet mentre l'acqua calda, è prodotta da caldaia collegata a bombola a butano che eroga anche il gas per la cucina.

Essendo gli ambienti molto caldi, l'abitazione è dotata di climatizzatori.

L'abitazione ha le volte variabili tra 2,80 e 3,42 mt.

L'abitazione misura 90 mq. oltre a 3 mq. di balconi che si valutano ad 1/3, pari a 91 mq, commerciali.

Quesito n. 4.

stima dei beni³ 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;

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e

assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I valori.

A Lesina il mercato degli immobili urbani è poco attivo, con andamento dei prezzi leggermente in ascesa mentre è verso il basso il volume delle vendite rispetto all'anno precedente.

Il mercato è rivolto maggiormente verso le zone nuove dove si trovano costruzioni più recenti realizzate con tecnologie più efficienti.

LOTTO unico – piena proprietà dell'intero di xxxxxxxxxxxxxx.

In Lesina, abitazione al piano secondo.

L'abitazione ha accesso da via Umberto Giordano n. 7 ed è censita:

Comune di Lesina

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
37	2134	6	via U. giordano n. 7 p. 2°	A/3	4	91	309,87

L'abitazione posta al 2° piano ha rifiniture buone.

L'unità è molto calda soprattutto in estate è necessario raffrescare con i climatizzatori.

L'abitazione misura 91 mq, commerciali.

La zona in cui sono ubicati gli immobili è semiperiferica ma discretamente servita da negozi, buona viabilità e possibilità di parcheggio.

In quella zona gli appartamenti di seconda fascia, sono valutati tra i 450 e 550 €/mq. a seconda delle condizioni.

Nella fattispecie, l'appartamento è ben rifinito ma molto caldo e la presenza di una difformità planimetrica inducono ad adottare il valore di € 500 /mq.

Pertanto:

abitazione 91 mq. X 500 € = 45.500,00.

Totale lotto unico € 45.500,00.

Quesito n. 4/bis.

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;

Le superfici commerciali rilevate secondo le indicazioni OMI sono:

Per il lotto 1

<i>superficie abitazione</i>	<i>90 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>1</i>	<i>90 mq</i>
<i>balconi</i>	<i>3 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>0.30</i>	<i>1 mq.</i>
<i>totale comm.</i>				<i>91 mq.</i>

Quesito n. 5.

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;

Il LOTTO è intestato a: XXXXXXXXX proprietaria per l'intero.

Quesito n. 6.

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

LOTTO unico – piena proprietà per 1/1 in capo a XXXXXXXXXXXXX.

In Lesina, abitazione al piano secondo con accesso da via Umberto Giordano n. 7.

Censita:

Comune di Lesina

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
37	2134	6	via U. giordano n. 7 p. 2°	A/3	4	91	309,87

Confina con: con via Marconi; con subalterno 6 e con vano scala.

Valore della piena proprietà dell'intero € 45.500,00.

Quesito n. 7.

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.

Il lotto è occupato dal XXXXXXXXXXXXXXXX.

Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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;

Si dovrebbe sanare la posizione di una porta interna che è stata spostata.

La sanatoria al comune e la regolarizzazione catastale possono costare 1.500 €

Sarà cura dell'acquirente sostenere le spese della regolarizzazione.

La stima del bene ha tenuto conto della problematica.

Quesito n. 9.

all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sul bene grava

- Ipoteca volontaria iscritta il 30.9.2006 al n. 1372 R.P. e 8076 R.G. a favore di Sanpaolo Banco di Napoli spa, **contro:** XXXXXXXXX per Euro 104.000 a garanzia di € 52.000, durata 240 mesi. XXXXXXXXX nato a Lesina il XXXXXX, risulta debitore NON datore di ipoteca.

- Pignoramento Immobiliare trascritto il 4.4.2013 al n. 2209 R.P. e 2766 R.G. favore di Italfondario spa, contro: XXXXXXXXX.

- Pignoramento Immobiliare trascritto il 12.2.2025 al n. 1072 R.P. e 1268 R.G. favore di Penelope SPV s.r.l., contro: XXXXXXXXX.

Quesito n. 10.

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;

Il fabbricato in cui ricade il bene pignorato, è stato realizzato abusivamente e sanato con concessione edilizia in sanatoria del 10.7.1998, pratica edilizia n. 20/S/98 n. 10392 di prot.

La planimetria depositata all'UTE, non è conforme allo stato dei luoghi, risulta una diversa disposizione di una porta interna, aperta verso il soggiorno invece della posizione iniziale in corridoio.

Si dovrebbe sanare la posizione di una porta interna che è stata spostata.

La sanatoria al comune e la regolarizzazione catastale possono costare 1.500 €

Sarà cura dell'acquirente sostenere le spese della regolarizzazione.

Manca l'agibilità.

Quesito n. 11.

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

In particolare omissis....

*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;*

La caldaia non è dotata di libretto, si evidenzia che al momento del sopralluogo, la caldaia era collegata ad una bombola di butano, pertanto è da definire allaccio precario.

L'attestazione energetica calcolata pone l'abitazione in classe "F".

Quesito n. 12.

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;

Il quesito non riguarda gli immobili pignorati.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:

Lotto UNICO									
Comune di ubicazione	- LESINA via Umberto Giordano n. 7 piano 2°								
Tipologia immobile	Abitazione								
Sommatoria descrizione	abitazione al piano secondo, posta in zona semicentrale								
Confini	Confina con: con via Marconi; con subalterno 6 e con vano scala.								
Estensione e dati catastali	<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>	
	37	2134	6	via U. giordano n. 7 p. 2°	A/3	4	91	309,87	
Attuale proprietario	-XXXXXXXXX nata a Apricena il 17XXXXXXXX								
Titolo di provenienza del bene	-L'immobile è pervenuto alla signora XXXXXXXXXXX con atto per notar Pascucci del 28.9.2006, rep 7547, trascritto a Lucera il 30.9.2006 ai nn. 7547 R.G. e 3594 R.P. Nell'atto è specificato che la XXXXXXXX è in regime di separazione dei beni.								
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo	- Ipoteca volontaria iscritta il 30.9.2006 al n. 1372 R.P. e 8076 R.G. a favore di Sanpaolo Banco di Napoli spa, contro: XXXXXXXX per Euro 104.000 a garanzia di € 52.000, durata 240 mesi. XXXXXXXXXXX nato a Lesina il XXXXXXXX, risulta debitore NON datore di ipoteca.								

gravanti	- Pignoramento Immobiliare trascritto il 4.4.2013 al n. 2209 R.P. e 2766 R.G. favore di Italfondario spa, contro: XXXXXXXXXXXX. - Pignoramento Immobiliare trascritto il 12.2.2025 al n. 1072 R.P. e 1268 R.G. favore di Penelope SPV srl, contro: XXXXXXXXXXXXXXXX.
Stato di occupazione	Il lotto è occupato dal debitore
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato è stato realizzato abusivamente e sanato con concessione edilizia in sanatoria del 10.7.1998, pratica edilizia n. 20/S/98 n. 10392 di prot.
Conformità catastale	La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi.
Abitabilità e agibilità	Per l'immobile manca l'agibilità.
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	La piena proprietà dell'intero del lotto vale € 45.500,00.

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 1.3.2026

L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)