

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

Arch. Lepore Francesco Paolo

Via Amicangelo Ricci 120/a 71121 Foggia

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

OGGETTO:

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E: Dott.ssa Valentina Patti

OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. 318/2023

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANI SPA

Contro



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

L'ESPERTO

Lepore Francesco Paolo

Architetto

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.Es.: Dott.ssa Valentina Patti

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Lepore Francesco Paolo nella procedura esecutiva R.G. 318/2023 promossa da **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANISPA**

rappresentata e difesa giusta procura allegata in atti, dall'Avv. Ettore Quinto (QNTTTR63R24A783W), con studio in Corato (Ba) Via Duomo, 6

contro

[REDACTED] nata a Luino (Va) il 20/07/1975 c.f.

(RTNDBR73R60F734D)

[REDACTED] nato a Benevento il 20/09/1968 c.f.

(SMLLGU68P20A783F)

Premessa

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

Dopo aver effettuato un attento esame della documentazione presente nel fascicolo, e dopo averne verificato la sua completezza, il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- Che in data 06/03/2025 All.1 si è recato presso l'immobile oggetto della presente E.I., effettuando un sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuando rilievi fotografici ed annotando dati utili per il buon espletamento dell'incarico;
- Presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) visura storica e visura catastale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva;
- Presso lo sportello telematico della Provincia di Foggia, sono state acquisite per via telematica ortofoto sovrapposte alle particelle catastali a conferma della esatta individuazione delle particelle catastali relative all'immobile pignorato;
- Presso L'agenzia delle entrate per verifica dell'esistenza di tutti gli atti di locazione intestati agli esecutati;
- Accesso alla conservatoria dei registri immobiliari per effettuare l'ispezione ipotecaria;
- Comune di Foggia anagrafe ha ottenuto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio e di residenza;
- Comune di Foggia Ufficio Tecnico accesso per verificare permessi e concessioni edilizie;
- Ha eseguito durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale;

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti, il sot-

toscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica.

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

QUESITO N.1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificato delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

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

1)-Foggia appartamento Via Antonio Gramsci n. 8/B Piano secondo scala G foglio 125 p.la 550 sub 9 cat. A/3 consistenza 5 vani superficie catastale 87 mq rendita €. 658,48.

Intestatari:

[REDACTED] nata a Lulino (Va) il 20/07/1975 c.f. [REDACTED] per 1/2, residente a Termoli (Cb) Corso Vittorio Emanuele III n. 63/A;

[REDACTED] nato a Benevento il 20/09/1968 c.f. [REDACTED] per 1/2, residente a Termoli (Cb) Via XX Settembre n. 19.

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

QUESITO N.1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati

nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Sulla base della documentazione già in atti e dalle indagini presso L'Ufficio catastale dell'Agenzia del Territorio di Foggia , risulta che l' unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Foggia così come segue:

Provenienza: L'intera proprietà sita in Foggia Via Antonio Gramsci n. 8/B Piano secondo scala G foglio 125 p.la 550 sub 9 cat. A/3 consistenza 5 vani superficie catastale 87 mq rendita €. 658,48.

Con atto rep. 7552 raccolta 5572 anno 2008 giorno 2 mese di ottobre, avanti al Notaio Paolo Simonetti notaio in Cerignola, registrato a Cerignola il 02/10/2008 al n. 3954/1T trascritto a Foggia il 03/10/2008 ai nn. 24584/16130, I Signori **Simone Luigi e Rosendo Debora** acquistano dal **sig. Zammarano Luigi** l'immobile di cui la presente esecuzione immobiliare. (All.4)

Il complesso edilizio è stato realizzato dalla società venditrice in conformità del progetto presentato al Comune di Foggia in data 20 giugno 2002, registrato all'Archivio Pratiche Edilizie del predetto Comune con l'identificativo 327 E 2002 e debitamente approvato. che a seguito della presentazione del progetto sono state rilasciate dal Comune di Foggia la concessione edilizia n. 120 del 12 luglio 2002 (pratica edilizia n. 327 E 2002) e la concessione edilizia in sanatoria e in variante n. 64 del 30 maggio 2003 (pratica edilizia n. 480 E 2003).

Che i lavori di edificazione di tale complesso edilizio, iniziati il 31 ottobre 2002, risultano ultimati in data 20 ottobre 2004 giusta asseverazione resa dal tecnico

Progettista - Direttore dei Lavori ing. Luigi Palmieri ed acquisita al protocollo del Comune di Foggia (denuncia inizio attività - pratica n. 2070/E/2004 del 29 ottobre 2004). Con il sopra citato atto di la proprietà viene trasferita ai **conjug Simolo Luigi e Rotondo Debora** che accettano in regime di comunione dei beni.

Confini: pianerottolo condominiale, vano scale, vano ascensore e appartamento Fgl. 125 p.lla 550 sub. 10.

QUESITO N.1 ter

Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

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

QUESITO N.1 quater

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

Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci sugli immobili trascrizione di cui la presente esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia registro generale 22944 del 05/10/2023 registro particolare 18106 rep 3850 del 26/09/2023. (All.8).

QUESITO N.1 quinquies

Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a

margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Regime patrimoniale del debitore:

SIMOLO LUCIA nato a **Benevento** il **20/09/1968** c.F. **(SMLEGU68P20A783F)** e **ROTONDO DEBORA** nata a **Luno (Va)** il **20/07/1975** c.f. **(RTNDBR75L60E734D)** hanno contratto matrimonio in data **10/07/2002** in data **23/07/2008** e in data **27/10/2008** coniugi hanno costituito fondo patrimoniale.

Con provvedimento del Tribunale di Larino in data **10/05/2021** n. **2152/2021** R.G. n. **55/2021** è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. Questo è quanto risulta dall'estratto del registro atti matrimoniali del comune di Foggia servizi demografici e stato civile Anno 2022 atto n. 62 Parte I.

Il certificato estratto dai registri degli atti di matrimonio ottenuto in data **03/03/2025** (All. 5)

QUESITO N.2

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

I beni oggetto di procedura esecutiva consistono in:

Un appartamento ad uso civile abitazione di cui al catasto 125 p.lla 550 sub 9 cat. A/3 consistenza 5 vani superficie catastale 87 mq rendita €. 658,48, sito nel Comune di Foggia Via Gramsci 8/B, avente ingresso principale da cancello su via Antonio Gramsci n. 8/B, posto al secondo piano della scala "G" del lotto "G-H-I", composto di cinque vani catastali, con porta d'ingresso a destra salendo sul corrispondente pianerottolo, confinante con pianerottolo condominiale, vano

scale, vano ascensore e appartamento subalterno 10 della stessa scala. (All.2-All.3-All.10)

Il tutto come riportato in planimetria di rilievo allegata.

QUESITO N.2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e le foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene.

L'immobile è stato localizzato attraverso lo sportello unico della Provincia di Foggia sovrapponendo l'ortofoto con le mappe catastali, quindi individuato sia dall'ortofoto che dalla planimetria catastale e foglio di mappa. (All.11).

QUESITO N.3

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

Un appartamento ad uso civile abitazione di cui al catasto 125 p.la 550 sub 9 cat. A/3 consistenza 5 vani superficie catastale 87 mq rendita €. 658,48, sito nel Co-

mune di Foggia Via Gramsci 8/B, avente ingresso principale da cancello su via Antonio Gramsci n. 8/B, posto al secondo piano della scala "G" del lotto "G-H-I", composto di cinque vani catastali, con porta d'ingresso a destra salendo sul corrispondente pianerottolo, confinante con pianerottolo condominiale, vano scale, vano ascensore e appartamento subalterno 10 della stessa scala. (All.2-All.3-All.10)

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina abitabile, due camere e due wc, la finitura complessiva relativamente ai pavimenti e rivestimenti è nel complesso buona. Gli impianti sono anche in buono stato.

Il tutto come riportato in planimetria di rilievo allegata.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **Vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** Come si può verificare confrontando gli allegati (All.2 – All.3 – All.10).

QUESITO N.4

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI ed inoltre

sulla comparazione prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperi-
te in loco, dalle agenzie del settore immobiliare, dalle quotazioni di mercato per
compravendite di immobili con simili caratteristiche. Il criterio di base adottato
consiste nella ricerca di un valore di stima "a corpo" che determini nel complesso il
valore di mercato.

Il sottoscritto, pertanto, considerata la posizione, le superfici, in base alle indica-
zioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI (Dalla Banca delle quota-
zioni immobiliari OMI risulta che la tipologia in parola ha un valore per civili abita-
zioni che va da un min. di 1.250.00 €/mq a un max di 1.550,00 €/mq. (All. 12)
Considerando, inoltre, l'andamento del mercato immobiliare nella zona di riferi-
mento, detraendo quote di per regolarizzazioni, si determina il prezzo base come
segue:

LOTTO DI VENDITA unico (catasto 125 p.IIa 550 sub 9 cat. A/3)

Sup. lorda coperta	77 mq
Sup. lorda aree scoperte	22 mq
Coeff omog. aree sperte	0,40
Sup commerciale	86,20 mq
Prezzo al mq	€ 1.450
Valore risultante	€.124.990,00

**PREZZO BASE DI €124.990,00 dico (centocentiquattronovecentonovan-
tamiaeuro).**

QUESITO N.4 bis

*Proceda l'esperto alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in
accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della Banca dati dell'OMI,
esplicitando o coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al*

calcolo della complessiva superficie vendibile.

Si rimanda al punto precedente.

QUESITO N.5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

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

QUESITO N.6

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

Si individua come di seguito un unico lotto di vendita così costituito:

LOTTO DI VENDITA UNICO

1)-Foggia Via Gramsci 8/B catasto 125 p.lla 550 sub 9 cat. A/3 consistenza 5 vani superficie catastale 87 mq rendita €. 658,48.

PREZZO BASE DI €.124.990,00 dico (centocinquattronovecentonovantamiaeuro).

QUESITO N.7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti

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

Come da certificazione dell'agenzia delle entrate, risulta un contratto di locazione tra **Simone Luigi e Marrasso Aldo** nato a **[redacted]** il **17/06/1992** come da allegati (All.6-All.7)

Le utenze sono intestate al **Sig. Marrasso** e risultano per quanto riscontrabile tutte regolarmente evase.

QUESITO N.8

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

Per l'immobile pignorato, per quanto riscontrabile, non risulta avere pendenze di tipo condominiale.

QUESITO N.9

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

non opponibili all'acquirente.

Non risulta per quanto riscontrabile esserci oneri di tipo condominiale.

Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci sugli immobili trascrizione di cui la presente esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia registro generale 22944 del 05/10/2023 registro particolare 18106 rep 3850 del 26/09/2023. (All.8)

QUESITO N.10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificati di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq. Anche se pertinenza di fabbricati.

Per l'immobile pignorato, risulta che:

Il complesso edilizio è stato realizzato dalla società venditrice in conformità del progetto presentato al Comune di Foggia in data 20 giugno 2002, registrato all'Archivio Pratiche Edilizie del predetto Comune con l'identificativo 327 E 2002 e debitamente approvato. che a seguito della presentazione del progetto sono state rilasciate dal Comune di Foggia la concessione edilizia n. 120 del 12 luglio 2002 (pratica edilizia n. 327 E 2002) e la concessione edilizia in sanatoria e in variante n. 64 del 30 maggio 2003 (pratica edilizia n. 480 E 2003).

che i lavori di edificazione di tale complesso edilizio, iniziati il 31 ottobre 2002, risultano ultimati in data 20 ottobre 2004 giusta asseverazione resa dal tecnico Progettista - Direttore dei Lavori ing. Luigi Palmieri ed acquisita al protocollo del Comune di Foggia (denuncia inizio attività - pratica n. 2070/E/2004 del 29 ottobre 2004).

QUESITO N.11

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

L'appartamento è munito di regolare Attestato di prestazione energetica valido fino al 2026 redatto dall'architetto Guida Raffaele. (All.9).

QUESITO N.11 a

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

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

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

QUESITO N.11 b

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

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

L'immobile è regolarmente accatastato, e vi è conformità con quanto rilevato. (All. 3-All.10).

QUESITO N.11 c

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

c) Accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Il complesso edilizio è stato realizzato dalla società venditrice in conformità del progetto presentato al Comune di Foggia in data 20 giugno 2002, registrato all'Archivio Pratiche Edilizie del predetto Comune con l'identificativo 327 E 2002 e debitamente approvato. che a seguito della presentazione del progetto sono state rilasciate dal Comune di Foggia la concessione edilizia n. 120 del 12 luglio 2002 (pratica edilizia n. 327 E 2002) e la concessione edilizia in sanatoria e in variante n. 64 del 30 maggio 2003 (pratica edilizia n. 480 E 2003).

Che i lavori di edificazione di tale complesso edilizio, iniziati il 31 ottobre 2002, risultano ultimati in data 20 ottobre 2004 giusta asseverazione resa dal tecnico Progettista - Direttore dei Lavori ing. Luigi Palmieri ed acquisita al protocollo del Comune di Foggia (denuncia inizio attività - pratica n. 2070/E/2004 del 29 ottobre 2004).

QUESITO N.11 d

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

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

Dalle verifiche effettuate, l'immobile rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca

della loro realizzazione.

QUESITO N.11 e

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

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

Per quanto verificabile, non vi sono opere realizzate abusivamente.

QUESITO N.11 f

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

f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione

edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

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

QUESITO N.12

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

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

LOTTO DI VENDITA (fgl. 125 p.lla 550 sub 9 cat. A/3)

SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO

Tipologia dei beni	Appartamento ad uso civile abitazione secondo piano.
Comune e località	Comune di Foggia Via Gramsci 8/B, avente ingresso principale da cancello su via Antonio Gramsci n. 8/B, posto al secondo piano della scala "G" del lotto "G-H-I".
Dati catastali	Riportato in catasto al fgl. 125 p.la. 550 sub. 9 cat A/3.
Descrizione	L'appartamento si compone di soggiorno, cucina abitabile, due camere e due wc, la finitura complessiva relativamen-

		te ai pavimenti e rivestimenti è nel complesso buona. Gli
		impianti sono anche in buono stato. L'edificio è in cemen-
		to armato e chiusure esterne con muratura a cassetta e
		solai in laterocemento.
	Conformità catastale	Dall'analisi della documentazione catastale, risulta essere con-
		forme.
	Conformità edilizia	Il complesso edilizio è stato realizzato dalla società vendi-
		trice in conformità del progetto presentato al Comune di
		Foggia in data 20 giugno 2002, registrato all'Archivio Pra-
		tiche Edilizie del predetto Comune con l'identificativo 327
		E 2002 è debitamente approvato. che a seguito della pre-
		sentazione del progetto sono state rilasciate dal Comune
		di Foggia la concessione edilizia n. 120 del 12 luglio 2002
		(pratica edilizia n. 327 E 2002) e la concessione edilizia in
		sanatoria e in variante n. 64 del 30 maggio 2003 (pratica
		edilizia n. 480 E 2003).
	Provenienza	L'intera proprietà sita in Foggia Via Gramsci 8/B distinta al
		catasto al foglio 125 p.la. 550 sub. 9 cat A/3, è pervenuta
		agli esecutati con atto rep. 7552 raccolta 5572 anno 2008
		giorno 2 mese di ottobre, avanti al Notaio Paolo Simonetti
		notaio in Cerignola, registrato a Cerignola il 02/10/2008 al
		n. 3954/1T trascritto a Foggia il 03/10/2008 ai nn.
		24584/16130, I Signori Simone Langi e Rotondo Debora
		acquistano dal Sig. Zammarano Luigi l'immobile di cui la
		presente esecuzione immobiliare..

Prezzo stimato	€.124.990,00
Prezzo a base d'asta	€.124.990,00 dico (centocinquattronovecento-novantamiaeuro)
Proprietà	[REDACTED] nata a Luino (Va) il 20/07/1975 c.f. [REDACTED] [REDACTED] per 1/2, residente a Termoli (Cb) [REDACTED] Corso Vittorio Emanuele III n. 637; [REDACTED] nato a Benevento il 20/09/1968 c.f. [REDACTED] [REDACTED] per 1/2, residente a Termoli (Cb) [REDACTED]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 20 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- All.1 - Verbale di sopralluogo;
- All.2 - Documentazione fotografica;
- All.3 - Visure storiche catastali;
- All.4 – Provenienza;
- All.5 - Estratto dal registro atti di matrimonio;
- All.6 - Attestazione dell'agenzia delle entrate;
- All.7 – Contratto di locazione;
- All.8 - Ispezione ipotecaria;
- All.9 – APE Attestato di prestazione energetica;
- All.10 – Planimetria di rilievo;

All.11 – Inquadramento territoriale ortofoto/cartografia;

All.12 - OMI;

Foggia 24/04/2025

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo



STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

Arch. Lepore Francesco Paolo

Via Amicangelo Ricci 120/a 71121 Foggia

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

OGGETTO:

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E: Dott.ssa Valentina Patti

OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. 318/2023

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANI SPA

Contro

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

L'ESPERTO

Lepore Francesco Paolo

Architetto



	TRIBUNALE DI FOGGIA	
	SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI	
	G.Es.: Dott.ssa Valentina Patti	
	Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Lepore Francesco Paolo nella procedura esecutiva R.G. 318/2023 promossa da AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANI SPA	
	rappresentata e difesa giusta procura allegata in atti, dall'Avv. Ettore Quinto (QNTTTR63R24A783W), con studio in Corato (Ba) Via Duomo, 6	
	contro	
	[REDACTED] nata a Lamezia Terme (Vb) il 20/07/1975 c.F.	
	([REDACTED])	
	[REDACTED] nato a Benevento il 20/09/1968 c.F.	
	([REDACTED] SML LGU68P20A783F)	
	<u>Premessa</u>	
	Come da verbale dell'udienza del 12/06/2025, il G.Es.: Dott.ssa Valentina Patti ad integrazione del quesito 8 concede al sottoscritto giorni 60 per verificare eventuali spese condominiali maturate sino ad oggi.	
	<u>QUESITO N.8 integrazione</u>	
	<i>Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere</i>	



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.

In riferimento all'immobile in parola, sussiste una debitoria condominiale così come descritta:

Il condominio GAIA RESIDENCE amministrato dal sig. FORTUNATI LUIGI situato a Foggia in Via Gramsci 8/B risulta agli atti per quanto riscontrabile, essere creditore nei confronti degli esecutati ~~Fortunati Luigi e Roberto De Bari~~ in forza del decreto ingiuntivo n. 656 del 2025 n. cron. 2437 del 12/03/2025 n. 592/25 rep. 205 del 13/03/2025 depositato in data 12/03/2025. Dal decreto ingiuntivo e dall'intervento dell'Avvocato Simone, risulta una debitoria di €. 4.446,96 oltre agli interessi legali e alle spese del procedimento per una richiesta complessiva di €. 5.457,97.

debitoria	euro	data
Residuo da bilancio consuntivo al 31/12/2023	3.715,03	
Quote condominiali anno 2024 (49x12)	588,00	
Acqua emissione 4/2023	87,36	
Acqua emissione 2/2024	56,57	
Totale parziale	4.446,97	Gennaio 2025
Conguaglio 2024	4.308,44	
Spese condominiali da gennaio a giugno 2025 (37x6)	222,00	
Acqua 4 emissione 2024	46,52	
Acqua 1 emissione 2025	27,38	



Totale complessivo	4.604,34	Giugno 2025
---------------------------	-----------------	--------------------

Si specifica che le spese condominiali relative all'anno 2024 ammontavano a €. 49.00 mensili, invece dall'anno 2025 ammontano a €. 37,00 mensili. Questo è dovuto ad una differenza tra i bilanci preventivi 2024 e 2025.

In conclusione, per quanto riscontrabile, la situazione debitoria alle spese condominiali all'attualità è di **€. 4.604,34**, al netto di ogni altro obbligo eventualmente previsti per legge.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente integrazione al quesito n. 8, che si compone di 4 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

All.1 – Titolo esecutivo-Atto ingiuntivo;

All.2 - intervento del condominio;

All.3 - Dichiarazione e resoconto del condominio degli ultimi congruagli.

Foggia 10/07/2025

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo

