

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 275/2024 R.G.Es.

FINN SPV SRL / [REDACTED]

Giudice per le Esecuzioni dott.ssa VALENTE MARIA MICHELA AMALIA

**Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715**



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano***Premessa.**

Con ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, dott. Michele Palagano, il sottoscritto ing. Giuseppe Galiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al numero 3403, veniva nominato esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.. All'udienza dell'05/09/2025, previo giuramento di rito per il conferimento dell'incarico, venivano affidati i seguenti quesiti, che di seguito si trascrivono.

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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 contenuto) 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 dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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,

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galliano*

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;

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galliano*

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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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 della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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 staggito, 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 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 necessari 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



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galliano*

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/quarter 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;"

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2 e l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (FG) ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto c.t.u., procedeva allo svolgimento delle operazioni.

In ossequio all'incarico conferito, giusto provvedimento del 05/09/2025, venivano fissate le operazioni di sopralluogo per il giorno 11.04.2026, presso l'immobile staggito, sito in Apricena (FG), comunicate al custode nominato avv. Giuseppe Corroccoli. Il giorno 11.04.2026, alle ore 13:50, in presenza del [REDACTED] (esecutato), l'avv. Loredana Bisceglie, il custode l'avv. Giuseppe Corroccoli e la collaboratrice di studio l'avv. Lucia Corroccoli. Dopo aver eseguito gli opportuni rilievi di rito, metrici e fotografici, il sopralluogo si concludeva alle ore 14:05 con chiusura del relativo verbale.

Immobili oggetto di stima:**Immobile 1)**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE sito in Apricena (FG), in via Italia n. 75 "ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO" Categoria A/3^b), Classe 4, Consistenza 5,5 vani. Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 8, Piano 1°, in ditta:

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

██████████ nato a ██████████ il 1 ██████████ Diritto di:
Proprietà 1/1. In regime di separazione dei beni.

Per natura è conformazione dell'immobile non può essere diviso.

Immobile 2)

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "AUTORIMESSE", sito in Apricena (FG), in via Italia n. 75, "AUTORIMESSE" Categoria C/6^a) Classe 3, Consistenza 15 m². Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 6, Piano T, in ditta:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ Diritto di:
Proprietà 1/1. In regime di separazione dei beni.

LOTTO n° 1)

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO", sito in Apricena (FG), in via Italia n. 75 "ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO" Categoria A/3^b), Classe 4, Consistenza 5,5 vani. Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 8, Piano 1°, in ditta:

██████████) nato a ██████████ il ██████████ Diritto di:
Proprietà 1/1. In regime di separazione dei beni.

LOTTO n°2)

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "AUTORIMESSE", sito in Apricena (FG), in via Italia n. 75, "AUTORIMESSE" Categoria C/6^a) Classe 3, Consistenza 15 m². Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 6, Piano T, in ditta:

██████████) nato a ██████████ il ██████████ Diritto di:
Proprietà 1/1. In regime di separazione dei beni.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI**QUESITO 1**

La documentazione presente in atti risulta completa.

Quesito n. 1/bis.**Elenco immobili**

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE sito in Apricena (FG), in via Italia n. 75 "ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO" Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani. Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 8, Piano 1° in ditta:

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galliano*

██████████ nato a ██████████ il ██████████ Diritto di:
Proprietà 1/1. In regime di separazione dei beni.

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA “AUTORIMESSE”, sito in Apricena (FG), in via Italia n. 75, “AUTORIMESSE” Categoria C/6^a) Classe 3, Consistenza 15 m². Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 6, Piano T, in ditta:

██████████ nato a ██████████ il ██████████ Diritto di:
Proprietà 1/1. In regime di separazione dei beni.

Cronistoria al ventennio:

Gli immobili sono pervenuti al soggetto esecutato con atto notarile pubblico del Notaio De Candia Pasquale di Vieste (FG) numero di repertorio 36906/17601.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 6207/4392 in data 13 luglio 2007, a favore di ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro POTENZA LUIGI nato a San Severo (FG) il 02 aprile 1964, codice fiscale PTNLGU64D02I158V, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto i seguenti immobili:

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE sito in Apricena (FG), in via Italia n. 75 “ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO” Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani. Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 8, Piano 1°.

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA “AUTORIMESSE”, sito in Apricena (FG), in via Italia n. 75, “AUTORIMESSE” Categoria C/6^a) Classe 3, Consistenza 15 m². Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 6, Piano T.

Proprietà pervenuta a favore di POTENZA LUIGI nato a San Severo (FG) il 02 aprile 1964, codice fiscale PTNLGU64D02I158V.

Contro SCANZANO CONCETTA nata a Apricena (FG) il 13 ottobre 1955, codice fiscale SCNCCT55R53A339Z, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'originaria consistenza degli immobili di relazione e precisamente: foglio 51 particella 193 cat. C/3 mq 105.

Proprietà prevenuta per Donazione trascritta ai nn. 3536/2792 in data 05 maggio 1999, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Follieri Luciano Mattia di Apricena (FG) del 12 aprile 1999, numero di repertorio 36439.

Contro PIPINO ANGELA MARIA nata a Apricena (FG) il 08 aprile 1935, codice fiscale PPNNLM35D48A339K, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con SCANZANO COSTANTINO, SCANZANO COSTANTINO nato a Sannicandro Garganico (FG) il 15 gennaio 1929, codice fiscale SCNCTN29A15I054L, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con PIPINO ANGELA MARIA, avente ad oggetto

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galliano*

l'originaria consistenza degli immobili di relazione e precisamente foglio 51 particella 191 cat C/3 mq 105.

Detti immobili sono gravati dalle seguenti formalità:

PIGNORAMENTO IMMOBILI, trascritto ainn.6636/5626 in data 10 luglio 2024, a seguito di atto giudiziario per Unep Tribunale Di Foggia del 03 giugno 2024, numero di repertorio 3148, a favore di FINN SPV S.R.L. sede Milano (MI), codice fiscale 12244340969, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

IPOTECA GIUDIZIALE- DECRETO INGIUNTIVO, iscritta ai nn.3379/262 in data 12 aprile 2023, a Firmato Da: NICCOLO' TIECCO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Seriale: n. 5726 seguito di atto giudiziario per Tribunale Di Milano del 20 settembre 2019, numero di repertorio n° 41283. A favore di MEDILAND S.R.L. sede Arese (MI), codice fiscale 02292840127.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, iscritta ai nn.6208/1139 in data 13 luglio 2007, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio De Candia Pasquale di Vieste (FG) del 05 luglio 2007, numero di repertorio 36907/17602. A favore di SANPAOLO BANCODI NAPOLI S.P.A. sede Napoli(NA), codice fiscale 04485191219.

Quesito n. 1/ter.

Gli immobili oggetto di pignoramento siti in Apricena (FG) e censiti:

Immobile n°1 - Foglio 51; p.lla 383; sub 6.

Immobile n° 2 - Foglio 51; p.lla 383; sub 8.

Risultano correttamente pignorati in capo al [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED] Diritto di: Proprietà 1/1. In regime di separazione dei beni.

Quesito n. 1/quater.

Non risultano altre procedure trascritte sullo stesso immobile.

Quesito n. 1/quinqies.

Come risulta dal certificato anagrafico di Stato Civile, datato 26/01/2026, richiesto dal c.t.u, i Sig.ri [REDACTED] nato [REDACTED] il 1 [REDACTED], [REDACTED] SPOSA nata a [REDACTED] il [REDACTED], hanno contratto matrimonio il 1 [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Lucera in data 10-02-2002, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Data annotazione 17-06-2002.

Con sentenza del n. in data, annotata nei registri di nascita del Comune di in data è stato pronunciato lo scioglimento del matrimonio di cui all'atto controscritto. Data annotazione 12-09-2008.

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano***QUESITO n. 2.****Identificazione dei beni.****Immobile 1)**

Rientra nella categoria APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE, sito in Apricena (FG), in via Italia n. 75 “ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO” Categoria A/3a), Classe 4, Consistenza 5,5 vani. Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 8, Piano 1°.

Confina a nord con unità immobiliare su via dell’Emigrante; A sud con strada comunale via Italia; A Ovest con via Marzulli Gaetano; A est con u.i. Foglio 51, particella 383, sub 9. In ditta [REDACTED] C.F. [REDACTED] FBA [REDACTED] H926G;

Immobile 2)

Rientra nella categoria “AUTORIMESSE”, sito in Apricena (FG), in via dell’Emigrante s.n. Categoria C/6^a) Classe 3, Consistenza 15 m². Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 6, Piano T. Si precisa che l’immobile è censito in via Italia n.75, per il motivo che non era ancora stata nominata la via della strada, oggi detta è denominata via dell’Emigrante.

Confina a Nord con u.i. censita al Foglio 51, Particella 383, Sub. 5, in ditta: Davena-Mancini

Confina a Sud con u.i. censita al Foglio 51, Particella 383, Sub. 7, in ditta: Montorio F.

Confina a Est con strada comunale via dell’Emigrante.

Confina a Ovest con altra u.i.

Quesito n. 2/bis.

Si allegano elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto.

QUESITO n. 3.

Il fabbricato in cui ricadono i beni, è stato realizzato in struttura di c.a con solai in latero-cemento, di tipologia in linea. La costruzione si estende in facciata, con ingresso su via Italia e, in profondità su via dell’Emigrante, ed il fabbricato è formato da tre (3) piani, fuori terra. Non è servito da ascensore. L’immobile staggito è allocato al piano primo (1), si accede allo stesso dalla prima porta a destra salendo le scale. Detto è allocato a sinistra del fabbricato con affaccio su via Italia. Esternamente ha il piano terra rivestito in pietra, il primo e il secondo piano sono rivestiti con mattoncini di colore rosso. L’immobile non presenta difformità rispetto alla planimetria depositata presso il NCEU.

L’unità immobiliare 2) è un’autorimessa sito al piano terra allocato tra due u.i., distinto in via dell’Emigrante, della superficie complessiva di metri quadrati quindici (15).

QUESITO n. 4.

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

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.

L'intero immobile eseguito è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è, pertanto, possibile procedere a stima per valutazione analitica. Si utilizzerà, quindi, la valutazione sintetica: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Lotto 1) è costituito da:

Immobile posto al primo piano in un fabbricato senza ascensore, in un palazzo di tre piani fuori terra nel Comune di Apricena (FG), con accesso su via Italia n.75. Censito presso il NCEU, al Foglio 51, Part. 383, Sub. 8, Categoria A/3^b, Classe 4, Consistenza 5,5 vani. La superficie commerciale è di **98,9 m²**. Unità immobiliare di questa tipologia, hanno una quotazione che varia da un min. 600,00 €/mq, ad un max di 700,00 €/mq. Il valore preso in considerazione, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile, è di €/mq 700,00 che moltiplicato per **98,9 mq** forniscono un valore di **€ 69.230,00**

L'intero della piena proprietà del lotto è di euro € 69.230,00

Il lotto 1) ha un valore di € 69.230,00

Lotto 2) è costituito da

Immobile al piano terra, in un fabbricato di tre piani fuori terra nel Comune di Apricena (FG), con accesso su via dell'Emigrante s.n. Censito presso il NCEU, al Foglio 51, Part. 383, Sub. 6. Categoria C/6^a, Classe 3, Consistenza 15 mq. La superficie commerciale è di 15 mq. Unità immobiliare di questa tipologia, hanno una quotazione che varia da un min. 400,00 €/mq, ad un max di 600,00 €/mq. Il valore preso in considerazione, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile, è di €/mq 600,00 che moltiplicato per **15 mq** forniscono un valore di **€ 9.000,00**

L'intero della piena proprietà del lotto è di euro € 9.000,00

Il lotto 2) ha un valore di € 9.000,00

Quesito n. 4/bis.**Lotto 1**

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

	<i>mq.</i>	<i>Cef.</i>	
Unità immobiliare	98	1	98
Veranda -Balcone	3	0,30	0,9
			98,9 mq

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al Foglio 51; p.lla 383; sub 8; cat. A/3; è di 98,9 mq.

Lotto 2

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

	<i>mq.</i>	<i>Cef.</i>	
Unità immobiliare	15	1	15
			15 mq

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al Foglio 51; p.lla 383; sub 6; cat. C/6; è di 15 mq.

QUESITO n. 5.

I beni pignorati per le loro caratteristiche non risultano divisibile.

QUESITO n. 6.**Lotto 1)**

Proprietà al 1/1 dell'esecutato, rientrante nella categoria residenziale. Sito in zona periferica nel Comune di Apricena, esattamente in via Italia n.75. È censito al NCEU al Foglio 51, Part. 383, Sub. 8, Categoria A/3^b. Il fabbricato è stato costruito nell'anno 2007, dalla ditta Potenza Luigi con licenza edilizia n. 45/06 del 13/07/2006. Detto è un appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, costruito nell'anno 2007, con struttura in c.a. e solaio in latero-cemento, con copertura in piano. Esternamente il fabbricato è rivestito con laste in pietra a tutto il piano terra, i piani superiori con mattoncino di colore rosso. L'accesso dell'immobile esecutato è su via Italia, detto si raggiunge salendo due rampe discale, attraversando la prima porta a dx. L'appartamento si presenta in buono stato, le pareti sono intonacate e tinteggiate e il pavimento in gres porcellanato, l'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia. Il soggiorno -pranzo con affaccio con balcone su via Italia. La camera da letto con balcone si affaccia su strada chiusa sul lato ovest. Detto ha una consistenza di mq 98,9, si affaccia su via Italia. Lo stabile non è costituito in condominio

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

e non è servito da ascensore. L'attuale disposizione dell'immobile risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso il Catasto ed è composto da un ingresso soggiorno – pranzo con angolo cottura, 2 bagni, una camera da letto, una cameretta e un ripostiglio. L'impianto termico è autonomo e, non ha il certificato di efficienza energetica APE, di cui lo scrivente si propone di redigere.

PREZZO BASE € 69.230,00

Lotto 2)

Locale box, in piano terra facendo parte di un fabbricato di tre piani fuori terra. L'accesso del locale è su via dell'Emigrante s.n. con ingresso chiuso da serranda avvolgibile in metallo. Impianto elettrico sotto traccia. È censito al NCEU al Foglio 51, Part. 383, Sub. 6, Categoria C/6^b, mq 15. Immobile esente dall'APE.

PREZZO BASE € 9.000,00

QUESITO n. 7.

L'immobile esecutato, risulta non avere una debitoria IMU in quanto prima casa.

QUESITO n. 8.

Fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli di cui alla presente procedura, non risultano altri vincoli di alcun tipo e natura.

QUESITO n. 9.

I beni oggetto di stima fanno parte di uno stabile non costituito in condominio e, allo stato attuale, non vi sono vincoli di natura condominiale;

QUESITO n. 10.

Da ricerche effettuate dal c.t.u. presso gli Uffici Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (Fg), risulta che lo stabile, in cui insiste l'immobile pignorato, è stato edificato nei primi anni del 2000, in ditta Pazienza Luigi, Concessione Edilizia nr. 45/6 del 13/07/2006.

QUESITO n. 11.

La classe energetica risulta essere "G",

- a) L'immobile risulta regolarmente accatastato, come da planimetria catastale allegata.
- b) Non risulta difformità tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.
- c) L'immobile condominiale è stato costruito nel 2006.
- d) L'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione.
- e) La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.
- f) lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galliano***QUESITO n. 12**

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.

RIEPILOGO**Lotto 1)**

Proprietà 1/1 dell'esecutato, rientrante nella categoria residenziale. Sito nel Comune di Apricena (FG) in periferia, esattamente in via Italia n.75. È censito al NCEU al Foglio 51; p.lla 383; sub 8; cat. A/3. Da ricerche effettuate dal c.t.u. presso gli Uffici Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (Fg), risulta che lo stabile, in cui insiste l'immobile pignorato, è stato edificato nei primi anni del 2000, in ditta Paziienza Luigi, Concessione Edilizia nr. 45/6 del 13/07/2006. L'immobile staggito, è un appartamento al piano 1°, facente parte di un fabbricato di tre (3) piani fuori terra, detto non è servito da ascensore. Il fabbricato ha una struttura in c.a. con solaio in latero cemento. Esternamente è rivestito in parte con lastre di pietra e, i piani superiori con mattoncini di colore rosso. L'accesso dell'immobile è su strada comunale via Italia al civico 75. L'appartamento si presenta in buono stato d'uso, le pareti sono intonacate e tinteggiate e il pavimento è in gres porcellanato, l'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia, il riscaldamento è autonomo. Lo stabile non è costituito in condominio. L'attuale disposizione interna risulta conforme alla planimetria catastale depositata presso il Catasto ed è composto da un ingresso soggiorno-pranzo con angolo cottura con affaccio di balcone su via Italia, camere da letto con affaccio di balcone su strada senza nome, una cameretta con finestra, un disimpegno, due bagni e ripostiglio. L'immobile è privo di certificazione energetica APE, per cui il c.t.u. si occuperà di redigerlo.

PREZZO BASE € 69.230,00

Lotto 2)

Immobile residenziale rientrante nella categoria "AUTORIMESSE", sito in Apricena (FG), in via dell'Emigrante s.n. Categoria C/6^a) Classe 3, Consistenza 15 m². Censito al NCEU Foglio 51 Particella 383 Subalterno 6, Piano T. Da ricerche effettuate dal c.t.u. presso gli Uffici Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (Fg), risulta che lo stabile, in cui insiste l'immobile pignorato, è stato edificato nei primi anni del 2000, in ditta Paziienza Luigi, Concessione Edilizia nr. 45/6 del 13/07/2006. Si precisa che l'immobile è censito in via Italia n.75, in quanto la strada era senza denominazione all'epoca dell'edificazione, oggi detta è denominata via dell'Emigrante. L'immobile staggito è allocato tra due u.i. con accesso in via dell'Emigrante, con serranda avvolgibile in metallo, muri perimetrali intonacati e pitturati di colore bianco. L'immobile è esente da certificazione energetica APE.

PREZZO BASE € 9.000,00

Indice allegati.

- 1) Verbale sopralluogo

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

- 2) Valutazione OMI
- 3) REPORT Fotografico
- 4) Visure, Mappa e Ortofoto
- 5) Certificato stato civile
- 6) Visure Ipocatastali
- 7) Documentazione Edilizia Comune di Apricena (FG)

Foggia 23/05/2026

L'esperto stimatore: ing. Giuseppe Galiano

Studio Tecnico di Ingegneria
Viale Giuseppe Di Vittorio 64– 71121 Foggia
Cod. Fisc.: GLNGPP63E10D643Y - P.IVA: 03976180715

