

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 250/2022 R.GES. promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 4.9.24 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 10.9.24 il prescritto giuramento.

Alla data del 4.9.24 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 10.9.24.

Intanto il 5.9.24 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

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

- 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 del 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 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 nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) 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, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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, anche 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 loro 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 alla 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

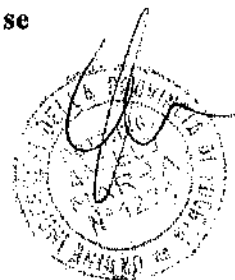


riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone 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 condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) 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 ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;



11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio 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 accertati 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 dell'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 opere 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 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.

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.

Inoltre:

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 fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti,



successivamente effettuava, presso la Camera di Commercio di Foggia, una visura camerale sulla Società esecutata (all.to n. 3) ed, a seguire, tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica del locale ristorante (all.to n. 4), quella del locale deposito (all.to n. 5) e le planimetrie catastali degli stessi (all.to n. 6 e n. 7), nonché il fl. di mappa (all.to n. 8).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di Rodi Garganico (Foggia) si effettuavano le seguenti operazioni:

- riscontri sulla regolarità edilizia-urbanistica dei cespiti attraverso la verifica dell'autorizzazione a costruire dell'intero edificio, in particolare si esaminava la licenza edilizia n. 1 del 1977 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] ed avente ad oggetto: demolizione e ricostruzione di fabbricato alla via C. Colombo;
- ricerca sull'esistenza o meno della certificazione di abitabilità, per la quale si appurava la non esistenza agli atti di alcun documento.

Intanto il giorno 19.10.24 si fissava, previa regolare comunicazione a mezzo pec all'avv. della creditrice precedente ed a mezzo racc. a.r. alla Società esecutata, l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

In tale data, però, non era possibile visitare i luoghi causa irreperibilità dei rappresentanti della predetta Società, dal che si stabiliva, quale successiva data per lo svolgimento dell'anzidetto sopralluogo, quella del 25.10.24, sempre inviando debite comunicazioni scritte alle parti.

In tale occasione, presente solo il sig. [REDACTED] si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico degli immobili, nonché si



eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né la Società debitrice nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che gli stessi sono pervenuti alla società [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), attraverso i seguenti atti:

- **atto di compravendita del 23.12.03** a rogito notar [REDACTED] di Lucera (Foggia) rep. n. 55843, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 5.1.04 ai nn. 44/39, da potere [REDACTED] nato a Carpino il [REDACTED] in regime di separazione dei beni; a loro volta sono pervenuti al [REDACTED] con:

- **atto di compravendita del 21.5.1979** a rogito notar [REDACTED] di Carpino (Foggia) rep. n. 10645, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 4.6.1979 ai nn. 4244/358525, da potere coniugi [REDACTED] nato a Sannicandro Garganico il [REDACTED] e [REDACTED] nata a



Sannicandro Garganico il [REDACTED] e dai coniugi [REDACTED] nato a Sannicandro Garganico il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Sannicandro Garganico il [REDACTED] ciascuno per i propri diritti.

Per quanto riguarda le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili in argomento nel corso del tempo si rimanda a quanto dettaglio nelle visure storiche accluse alla presente.

Alla data del 7.10.24 i beni de quo risultano così censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico:

. intestazione catastale - [REDACTED] (cod. fisc.

[REDACTED] (proprietà per 1/1);

. dati catastali - fl. 19, part.lla 992, sub 3, via Scalo Marittimo n. 49, 1° p.,

cat. C/1, cl. 4, consist. 107 mq., dati superf. tot. 113 mq.,

R.C. € 1.475,47;

fl. 19, part.lla 992, sub 2, via Scalo Marittimo n. 47, p.t.,

cat. C/1, cl. 3, consist. 129 mq., dati superf. tot. 129 mq.,

R.C. € 1.525,66.

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sui beni de quo altre procedure esecutive.

b) II QUESITO (Identificazione dei beni)



Immobili pignorati

Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. [REDACTED] del 24.6.22, sono i seguenti:

1) bene immobile sito in Rodi Garganico alla via Scalo Marittimo n. 49 e censito all'UTE al fl. 19, part.lla 992, sub 2;

2) bene immobile sito in Rodi Garganico alla via Scalo Marittimo n. 49 e censito all'UTE al fl. 19, part.lla 992, sub 3;

entrambi spettanti alla società [REDACTED]

[REDACTED] (p.i. [REDACTED], con sede in Rodi Garganico alla via Scalo Marittimo n. 43, per la quota dell'intero.

Coerenze

Le coerenze dei beni, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

a) locale ristorante

via Scalo Marittimo, altro fabbricato destinato a residence, ingresso edificio condominiale, via C. Colombo, salvo altri e soprastante proprietà [REDACTED]

[REDACTED] destinata a deposito;

b) locale deposito

via Scalo Marittimo, altro fabbricato destinato a residence, ingresso edificio condominiale, via C. Colombo, salvo altri e sottostante proprietà [REDACTED]

[REDACTED] destinata a ristorante.

Dati catastali

I beni in questione risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di Rodi Garganico, così come segue:

a) locale ristorante



fl. 19, part.lla 992, sub 3, via Scalo Marittimo n. 49, 1° p., cat. C/1, cl. 4, consist. 107 mq., dati superf. tot. 113 mq., R.C. € 1.475,47; in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) (proprietà per 1/1);

b) locale deposito

fl. 19, part.lla 992, sub 2, via Scalo Marittimo n. 47, p.t., cat. C/1, cl. 3, consist. 129 mq., dati superf. tot. 129 mq., R.C. € 1.525,66; in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) (proprietà per 1/1).

b) II QUESITO - BIS (Individuazione beni a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 9).

c) III QUESITO (Descrizione dei beni)

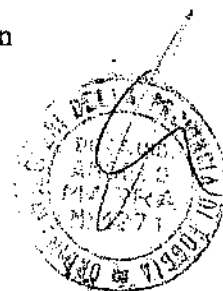
Descrizione della zona

I beni pignorati, costituiti da due locali parte di un edificio condominiale pluripiano, trovano ubicati in Rodi Garganico (Foggia) all'angolo tra via Scalo Marittimo e via C. Colombo, in una zona semicentrale della città, interamente urbanizzata.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

Il succitato edificio, sul fronte di via Scalo Marittimo, si sviluppa su cinque livelli f.t., il p.t. ed il 1°p., rispettivamente destinati a deposito e ristorante, sono di proprietà della Società esecutata ed i restanti superiori livelli sono, invece, destinati a residenze private.

La costruzione è realizzata con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento e tompagnatura con intercapedine.



Il fabbricato che sui vari prospetti è scandito da finestre, balconcini alla romana e piccole verande regolarmente distribuite; risulta interamente intonacato e tinteggiato (foto n. 1).

Venendo ai beni pignorati si specifica quanto segue:

a) locale ristorante

come detto è posto al 1° p. dello stabile condominiale (via Scalo Marittimo n. 49) ed ha accesso mediante un'ampia scalinata esterna privata; al suo interno presenta un'altezza utile costante pari a mt. 3,00.

Esso è costituito da un ampio vano (sala ristorante) ed accessori (cucina e due bagni, di cui uno destinato agli avventori) oltre alla citata scalinata esterna, così come da pianta redatta dal sottoscritto che evidenzia alcune difformità rispetto a quella catastale (all.to n. 10), nello specifico si annota:

- l'inesistenza degli originari spazi esterni a veranda, oggi parti integranti della sala di ristorazione;
- la delimitazione, attraverso partizioni murarie, di uno spazio destinato a cucina in origine non esistente;
- una diversa articolazione degli originari locali igienici.

I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni risultano rivestiti con piastrelle unitamente all'ambiente cucina; la pavimentazione dei bagni è in elementi regolari in grès, mentre quella dei restanti ambiti orizzontali è in quadrotti formati da scaglie di pietra e marmi policromi.

Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano anch'essi telai in legno.

Il tutto come meglio evidenziabile dalle accluse foto dei luoghi (foto nn. 2-3-4-5-6-7).



b) locale deposito

come detto è posto al p.t. dello stabile condominiale (via Scalo Marittimo n. 47) e presenta due ingressi indipendenti a filo strada.

Al riguardo si ritiene necessario subito evidenziare che l'attuale stato dei luoghi, così come rappresentato nella pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 11), è difforme dall'articolazione ab origine.

Infatti, oggi, si osserva che:

- l'originario unico ambiente che caratterizzava questo cespite, di fatto è stato suddiviso, attraverso la realizzazione di una divisione muraria longitudinale, in due locali deposito distinti e separati;
- gli originari due ambienti accessori, presenti nella rappresentazione grafica agli atti, sono stati fusi in un unico spazio;
- è stato modificato l'accesso al ripostiglio sottoscala.

Tale nuova situazione planimetrica non è stata, però, oggetto di alcuna dovuta regolarizzazione catastale (vedasi frazionamento della proprietà ed attribuzione di due nuovi identificativi catastali).

Pertanto, lo scrivente perito, tenuto conto dell'attuale censimento catastale e della contenuta spesa occorrente per poter riportare i luoghi allo status quo ante (come meglio si esplicherà nel prosieguo, al par.fo stima) ritiene ragionevole considerare, nel prosieguo della presente relazione, i due locali deposito di fatto oggi esistenti, come un'unica entità immobiliare costituita da un unico vano (deposito) e relativi accessori (due ripostigli, di cui uno sottoscala ed un bagno), così come ancora risulta nella planimetria catastale agli atti.



Riprendendo la descrizione del locale de quo, si annota che lo stesso presenta un'altezza utile di mt. 2,50 e non mt. 2,80 come riportato nella pianta catastale, mentre il ripostiglio sottoscala è caratterizzato da un'altezza media di mt. 1,55 (mt. 2,50 nel punto più alto ed mt. 0,60 in quello più basso).

I vari ambiti spaziali sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno risulta rivestito con piastrelle; la pavimentazione è in elementi regolari in grès. Gli infissi esterni dei due ingressi sono in profilati di alluminio del tipo anticorodal e risultano schermati da due saracinesche metalliche avvolgibili. Il tutto come meglio evidenziabile dalle accluse foto dei luoghi (foto nn. 8-9-10-11-12-13-14).

Per ultimo corre l'obbligo annotare che, pur considerando l'immobile nella sua originaria conformazione, allo stesso, è stata inspiegabilmente attribuita una categ. catastale quale quella C1 (negozi o botteghe) che non è in linea con quanto dedotto in fase di sopralluogo.

Infatti, dai rilievi effettuati, si è appurato un'altezza utile netta, come sopra detto, di mt. 2,50 e non mt. 2,80 come riportata in Catasto e l'oggettiva circostanza che vede il reale utilizzo del bene nel tempo, come peraltro confermato anche dal sig. [REDACTED], solo ed esclusivamente a deposito di suppellettili e varie e non ad attività commerciale.

Per ciò, in caso di vendita, bisognerà operare la correzione per l'u.i. in argomento dalla categ. catastale C1 a quella C2 (magazzini e depositi), cosa questa che lo scrivente considera al successivo par.fo valutazione.

Impianti



Il locale ristorante è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas in bombole, apparecchi di climatizzazione (pompe di calore caldo/freddo), impianto TV.

Il locale deposito, invece, è dotato di impianto idrico-fognante ed elettrico.

Si precisa che gli impianti tecnologici risultano tutti funzionanti; per quanto è stato possibile accertare in sede di visita, si può affermare che risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della perizia alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

Considerazioni generali

La manutenzione generale dell'edificio contenente i due beni pignorati è buona, infatti sono in buono stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate, la scalinata e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno e l'esterno pertinenziale dei due locali attualmente destinati a ristorante ed a deposito può considerarsi globalmente più che discreta.

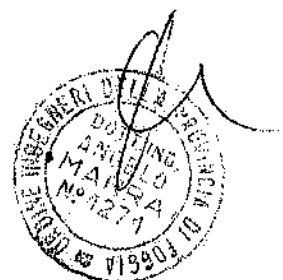
d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza

La superficie lorda del locale ristorante è:

mq. 142,59 – un vano (sala ristorante) ed accessori (cucina e due bagni), nonché una scalinata esterna, avendo considerato la superficie di quest'ultima ridotta di 1/3;

La superficie lorda del locale deposito, ipotizzando la sua originaria composizione, è:



mq. 138,64 – un vano (deposito) ed accessori (due ripostigli, di cui uno sottoscala ed un bagno), avendo considerato la superficie del ripostiglio sottoscala ridotta di 1/3 a causa la sua contenuta altezza.

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per i beni in argomento:

a) locale ristorante

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato è semicentrale, completamente urbanizzata e prossima alle strutture ricettive del locale porto turistico, tutti elementi che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio superficiale costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;



- la più che discreta manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;

b) locale deposito.

- la sua buona collocazione rispetto al soprastante locale ristorante ed il suo comodo utilizzo grazie ai due separati accessi sono fattori molto positivi che non sempre si riscontrano in manufatti accessori a servizio di locali commerciali.

I prezzi correnti nella zona interessata per immobili aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

a) locale ristorante

intorno a valori compresi tra €/mq. 900,00 ed €/mq. 1.100,00, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. 1.000,00;

b) locale deposito

intorno a valori compresi tra €/mq. 500,00 ed €/mq. 700,00, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. 600,00.

Alla luce di quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale dei beni, nel modo seguente:

a) locale ristorante

mq. 142,59 x €/mq. 1.000,00 = € 142.590,00, che si arrotonda ad € 143.000,00 (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di



novembre 2024), **pari alla quota dell'intero in capo alla Società esecutata;**

b) locale deposito

mq. 138,64 x €/mq. 600,00 = **€ 83.184,00, che si arrotonda ad € 83.000,00**

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di novembre 2024), **pari alla quota dell'intero in capo alla Società esecutata;**

per un totale di € 226.000,00.

Alle predette somme stimate per i due immobili vanno, però, decurtate - alla luce di quanto emerso in sede di sopralluogo e già annotato, ma che qui si ritiene opportuno sinteticamente richiamare e cioè:

a) locale ristorante

- acquisizione a favore dello spazio della sala di ristorazione degli originari spazi esterni a veranda;
- diversa generale distribuzione interna dello spazio rappresentato nella planimetria catastale di riferimento;

b) locale deposito

- suddivisione in due locali distinti e separati dell'originario unico deposito;
- classificazione catastale C1 per un immobile che, anche considerato nella sua originaria interezza, non presenta le specifiche caratteristiche attribuibili ad una simile categoria catastale;

quelle corrispondenti a tutti gli oneri necessari alla loro regolarizzazione urbanistica e catastale.



Nello specifico sarà necessario eseguire in caso di vendita quanto segue:

a) locale ristorante

- 1 – SCIA in sanatoria per aumento di cubatura;
- 2 – DOCFA al Catasto per diversa distribuzione spazi interni.

Per tali attività, che dovranno essere svolte da tecnico abilitato, si stimano, nell'ordine, le seguenti cifre:

- € 1.150,00 sanzione amministrativa pratica in sanatoria, comprensiva dei diritti di segreteria;
- € 50,00 oneri catastali;
- € 1.500,00 oneri tecnici;

per un totale di € 2.700,00;

b) locale deposito

- 1 – Lavori di eliminazione dell'esistente parete divisoria, onde consentire la fusione dei due attuali locali, così da ripristinare lo status quo ante;
- 2 – SCIA in sanatoria per cambio d'uso con opere;
- 3 – DOCFA al Catasto per diversa distribuzione spazi interni + cambio d'uso da negozio a deposito, quindi da categ. C1 a categ. C2.

Per tali attività, che dovranno essere svolte da maestranze qualificate e da tecnico abilitato, si stimano, nell'ordine, le seguenti cifre:

- € 1.000,00 lavori demolizione parete e conseguente ripristino dei luoghi a perfetta regola d'arte;
- € 1.150,00 sanzione amministrativa pratica in sanatoria, comprensiva dei diritti di segreteria;
- € 50,00 oneri catastali;
- € 2.000,00 oneri tecnici;



per un totale di € 4.200,00;

**il tutto (loc. ristorante + loc. deposito) per un ammontare di € 6.900,00,
che si conviene arrotondare ad € 7.000,00.**

Pertanto le su.riportate cifre di stima € 143.000,00 (per il locale ristorante)
ed € 83.000,00 (per il locale deposito), si modificano, sempre per la quota
dell'intero in capo alla Società esecutata, così come appresso:

a) locale ristorante

€ 143.000,00 - € 2.700,00 = € 140.300,00 (stima al netto degli oneri per
regolarizzare la situazione in
essere);

b) locale deposito

€ 83.000,00 - € 4.200,00 = € 78.800,00 (stima al netto degli oneri per
regolarizzare la situazione in
essere);

**per un totale di € 219.100,00 (stima generale al netto degli oneri per
regolarizzare la situazione in essere).**

Iva

Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento
dell'IVA, in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di
impresa costruttrice e/o similare.

d) IV QUESITO - BIS (Stima dei beni secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) non riporta alcun valore di
riferimento per cespiti a vocazione commerciale ricadenti nella zona di
ubicazione dei beni pignorati.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)



Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; la Società esecutata è proprietaria degli immobili pignorati per la loro interezza, nella quota di 1/1.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche dei cespiti in precedenza descritti, nonché della loro consistenza ed articolazione, si propone la vendita in due distinti lotti, così individuati:

Lotto 1 (locale ristorante)

- *ubicazione*: Rodi Garganico (Foggia) via Scalo Marittimo n. 49;
- *consistenza*: un vano (sala ristorante) ed accessori (cucina e due bagni), nonché una scalinata esterna;
- *confini*: via Scalo Marittimo, altro fabbricato destinato a residence, ingresso edificio condominiale, via C. Colombo, salvo altri e soprastante proprietà [redacted] destinata a deposito;
- *dati catastali*: fl. 19, part.lla 992, sub 3, via Scalo Marittimo n. 49, 1° p., cat. C/1, cl. 4, consist. 107 mq., dati superf. tot. 113 mq., R.C. € 1.475,47; in ditta [redacted] (CF [redacted]) (proprietà per 1/1);
- *prezzo base*: € 143.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo di tutti gli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 2.700,00;

Lotto 2 (locale deposito, considerato nel suo originario sviluppo planimetrico)



- *ubicazione*: Rodi Garganico (Foggia) via Scalo Marittimo n. 47;
- *consistenza*: un vano (deposito) ed accessori (due ripostigli, di cui uno sottoscala ed un bagno);
- *confini*: via Scalo Marittimo, altro fabbricato destinato a residence, ingresso edificio condominiale, via C. Colombo, salvo altri e sottostante proprietà [REDACTED] destinata a ristorante;
- *dati catastali*: fl. 19, part.lla 992, sub 2, via Scalo Marittimo n. 47, p.t., cat. C/1, cl. 3, consist. 129 mq., dati superf. tot. 129 mq., R.C. € 1.525,66; in ditta [REDACTED] (CF [REDACTED]) (proprietà per 1/1);
- *prezzo base*: € 83.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo di tutti gli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 4.200,00.

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano in possesso della Società debitrice.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)



Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, gli immobili innanzi descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta il 19.12.06** ai nn. 10759/1863, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15.12.06 al rogito notar ██████████ di Vico del Gargano rep. n. 14095, a favore della ██████████ con sede in San Severo (cod. fisc. ██████████) e contro la società ██████████ con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. ██████████), per un montante ipotecario di € 540.000,00 ed un capitale di € 270.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;
- **ipoteca volontaria iscritta il 3.12.12** ai nn. 8988/590, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 27.11.12 al rogito notar ██████████ di Vico del Gargano rep. n. 20452, a favore della ██████████ con sede in San Severo (cod. fisc. ██████████), domicilio ipotecario eletto in San Severo alla via Tiberio Solis n. 40 e contro la società ██████████ con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. ██████████), per un montante ipotecario di € 126.000,00 ed un capitale di € 70.000,00. Durata 20 anni e 1 mese avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992,



sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T, num. civ. 47 e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°, num. civ. 49;

- **ipoteca giudiziale iscritta il 16.10.14** ai nn. 7721/478, nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Foggia – Articolazione di Lucera del 2.12.13 rep. n. 348, a favore del [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), domicilio ipotecario eletto in Ischitella al Corso Matteotti e contro la società [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), per un importo di € 13.650,00 a garanzia della somma di € 11.381,64; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;
- **ipoteca della riscossione iscritta il 18.3.16** ai nn. 2156/184, nascente da atto di [REDACTED] di Roma del 17.3.16 rep. n. 1575, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (cod. fisc. [REDACTED]), domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via Gramsci n. 43 e contro la società [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), per un importo di € 187.270,96 a garanzia della somma di € 93.635,48; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;
- **ipoteca della riscossione iscritta il 1.12.16** ai nn. 9518/766, nascente da atto di [REDACTED] di Roma del 30.11.16 rep. n.



1782, a favore di [redacted] con sede in Roma (cod. fisc. [redacted]), domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via Gramsci n. 43 e contro la società [redacted] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [redacted]), per un importo di € 116.775,00 a garanzia della somma di € 58.387,50; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;

- trascrizione verbale di pignoramento immobili iscritta il 18.7.22 ai nn. 6857/5657, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Foggia dell'8.7.22 rep. n. 3136, a favore della [redacted] con sede in Torino (cod. fisc. [redacted]) e contro la società [redacted] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [redacted]); avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°.

1) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

Il fabbricato contenente i beni pignorati è stato edificato a seguito concessione di licenza edilizia n. 1 del 1977 intestata ad [redacted] e [redacted] avente ad oggetto demolizione e ricostruzione di fabbricato alla via C. Colombo.

Dalle indagini svolte non risulta rilasciato, per il suddetto fabbricato, alcun certificato di abitabilità/agibilità.



m) XI QUESITO (Certificazione energetica del locale ristorante)

Prima di entrare nel merito della spiegazione della certificazione redatta è doveroso premettere che lo scrivente si è limitato ad elaborare l'attestato di prestazione energetica per il solo immobile destinato a ristorante, nonostante anche il sottostante bene a deposito sia attualmente censito catastalmente con categ. C1 (negozi e botteghe) e, quindi, come tale, anch'esso teoricamente soggetto a certificazione APE.

La motivazione dell'esclusione del locale deposito posto al p.t. dall'approntamento della relativa attestazione energetica è dovuta alle considerazioni che a seguire si dettagliano:

- allo stato il p.t. risulta suddiviso in due distinti immobili senza, però, una loro precisa individuazione catastale, ossia senza l'attribuzione per ciascuno di essi di specifici sub. Ciò determina, di fatto, l'impossibilità a procedere alla stesura dell'APE, in quanto, da norma, è necessario riportare nella certificazione a farsi i precisi dati catastali delle u.i. che, invece, in questo caso mancano.

Peraltro, se si volesse conservare lo stato di divisione in essere, dovrebbero elaborarsi due APE, una per ciascun deposito, ma ciò è da escludersi poiché lo scrivente ha proposto, come già dettagliato, il ripristino della situazione originaria (unico locale);

- dai rilievi effettuati in loco si è determinata un'altezza utile netta di mt. 2,50 e non mt. 2,80 come riportato in Catasto, cosa questa che contrasta con i requisiti attribuibili ad un bene da ascrivere alla categ. C1; quindi, passando alla categ. C2, come già proposto, non vi è l'obbligo a redigere alcun attestato di prestazione energetica.



Ciò precisato si passa, ora, ad esplicitare quanto eseguito per il locale destinato a ristorante, per il quale è stato redatto, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 12).

In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica del bene.

Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 7104324000570215).

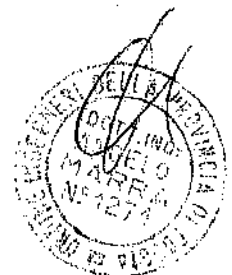
n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

I beni sottoposti a procedura esecutiva immobiliare non presentano le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che **la stessa riguarda due beni immobili (locale ristorante e locale deposito) oggetto di due lotti di vendita**, così definiti:

Lotto 1 (locale ristorante)



- ubicazione:

Rodi Garganico (Foggia) via Scalo Marittimo n. 49 (zona semicentrale del Comune);

- sommaria descrizione:

il locale ristorante, parte di un edificio condominiale pluripiano, si presenta in un stato di conservazione generale più che discreto ed è dotato di tutti i necessari impianti. I vari spazi sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i servizi igienici e la cucina sono rivestiti con piastrelle;

- consistenza:

un vano (sala ristorante) ed accessori (cucina e due bagni), nonché una scalinata esterna;

- confini:

via Scalo Marittimo, altro fabbricato destinato a residence, ingresso edificio condominiale, via C. Colombo, salvo altri e soprastante proprietà [redacted] [redacted] destinata a deposito;

- dati catastali:

fl. 19, part.lla 992, sub 3, via Scalo Marittimo n. 49, 1° p., cat. C/1, cl. 4, consist. 107 mq., dati superf. tot. 113 mq., R.C. € 1.475,47; in ditta [redacted] (CF [redacted]) (proprietà per 1/1);

- attuale proprietario:

società [redacted] (CF [redacted]), nella quota di 1/1 dell'intero;

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto alla società [redacted] [redacted] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [redacted]),



con atto di compravendita del 23.12.03 a rogito notar [REDACTED]
di Lucera (Foggia) rep. n. 55843, trascritto presso la Conservatoria dei
RR.II. di Lucera il 5.1.04 ai nn. 44/39, da potere [REDACTED] nato a
Carpino il [REDACTED] in regime di separazione dei beni;

- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 19.12.06 ai nn. 10759/1863, nascente da
concessione a garanzia di mutuo del 15.12.06 al rogito notar [REDACTED]
[REDACTED] di Vico del Gargano rep. n. 14095, a favore della [REDACTED] con
sede in San Severo (cod. fisc. [REDACTED]) e contro la società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Rodi
Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), per un montante ipotecario di €
540.000,00 ed un capitale di € 270.000,00. Durata 20 anni avente per
oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via
Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.IIa 992,
sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.IIa 992, sub 3, natura C1, di mq.
107 al p.1°;

ipoteca volontaria iscritta il 3.12.12 ai nn. 8988/590, nascente da
concessione a garanzia di mutuo del 27.11.12 al rogito notar [REDACTED]
[REDACTED] di Vico del Gargano rep. n. 20452, a favore della [REDACTED] con
sede in San Severo (cod. fisc. [REDACTED]), domicilio ipotecario eletto in
San severo alla via Tiberio Solis n. 40 e contro la società [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Rodi Garganico
(cod. fisc. [REDACTED]), per un montante ipotecario di € 126.000,00 ed un
capitale di € 70.000,00. Durata 20 anni e 1 mese avente per oggetto intera
proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo



Marittimo, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T, num. civ. 47 e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°, num. civ. 49;

ipoteca giudiziale iscritta il 16.10.14 ai nn. 7721/478, nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Foggia – Articolazione di Lucera del 2.12.13 rep. n. 348, a favore del [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), domicilio ipotecario eletto in Ischitella al Corso Matteotti e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), per un importo di € 13.650,00 a garanzia della somma di € 11.381,64; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;

ipoteca della riscossione iscritta il 18.3.16 ai nn. 2156/184, nascente da atto di [REDACTED] di Roma del 17.3.16 rep. n. 1575, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (cod. fisc. [REDACTED]), domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via Gramsci n. 43 e contro la società [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), per un importo di € 187.270,96 a garanzia della somma di € 93.635,48; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;



ipoteca della riscossione iscritta il 1.12.16 ai nn. 9518/766, nascente da atto di [redacted] di Roma del 30.11.16 rep. n. 1782, a favore di [redacted] con sede in Roma (cod. fisc. [redacted]), domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via Gramsci n. 43 e contro la società [redacted] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [redacted]), per un importo di € 116.775,00 a garanzia della somma di € 58.387,50; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.IIa 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.IIa 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;

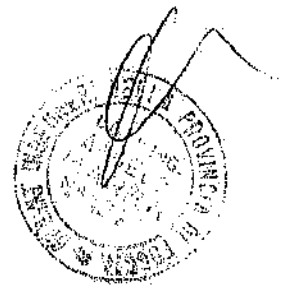
trascrizione verbale di pignoramento immobili iscritta il 18.7.22 ai nn. 6857/5657, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Foggia dell'8.7.22 rep. n. 3136, a favore della [redacted] con sede in Torino (cod. fisc. [redacted]) e contro la società [redacted] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [redacted]), avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.IIa 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.IIa 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità della Società debitrice;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato edificato a seguito concessione di licenza edilizia n. 1 del 1977;



- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme in toto alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

per il fabbricato contenente il bene non è stata rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità;

- prezzo base d'asta:

€ 143.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo di tutti gli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 2.700,00.

Lotto 2 (locale deposito)

- ubicazione:

Rodi Garganico (Foggia) via Scalo Marittimo n. 47 (zona semicentrale del Comune);

- sommaria descrizione:

il locale deposito, ben posizionato rispetto al soprastante locale ristorante, è dotato di due accessi indipendenti e presenta uno stato di conservazione discreto; i suoi vari ambiti spaziali sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno risulta rivestito con piastrelle;

- consistenza:

un vano (deposito) ed accessori (due ripostigli, di cui uno sottoscala ed un bagno);

- confini:

via Scalo Marittimo, altro fabbricato destinato a residence, ingresso edificio condominiale, via C. Colombo, salvo altri e sottostante proprietà **[REDACTED]**
[REDACTED] destinata a ristorante;



- dati catastali:

fl. 19, part.lla 992, sub 2, via Scalo Marittimo n. 47, p.t., cat. C/1, cl. 3, consist. 129 mq., dati superf. tot. 129 mq., R.C. € 1.525,66; in ditta [REDACTED] (CF. [REDACTED]) (proprietà per 1/1);

- attuale proprietario:

società [REDACTED] (CF [REDACTED]), nella quota di 1/1 dell'intero;

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto alla società [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), con atto di compravendita del 23.12.03 a rogito notar. [REDACTED] di Lucera (Foggia) rep. n. 55843, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 5.1.04 ai nn. 44/39, da potere [REDACTED] nato a Carpino il [REDACTED], in regime di separazione dei beni;

- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 19.12.06 ai nn. 10759/1863, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 15.12.06 al rogito notar. [REDACTED] di Vico del Gargano rep. n. 14095, a favore della [REDACTED] con sede in San Severo (cod. fisc. [REDACTED]) e contro la società [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), per un montante ipotecario di € 540.000,00 ed un capitale di € 270.000,00. Durata 20 anni avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992,



sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.IIa 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;

ipoteca volontaria iscritta il 3.12.12 ai nn. 8988/590, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 27.11.12 al rogito notar [REDACTED] di Vico del Gargano rep. n. 20452, a favore della [REDACTED] con sede in San Severo (cod. fisc. [REDACTED]), domicilio ipotecario eletto in San Severo alla via Tiberio Solis n. 40 e contro la società [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), per un montante ipotecario di € 126.000,00 ed un capitale di € 70.000,00. Durata 20 anni e 1 mese avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.IIa 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T, num. civ. 47 e part.IIa 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°, num. civ. 49;

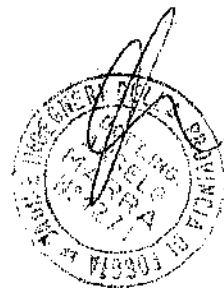
ipoteca giudiziale iscritta il 16.10.14 ai nn. 7721/478, nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Foggia – Articolazione di Lucera del 2.12.13 rep. n. 348, a favore del [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), domicilio ipotecario eletto in Ischitella al Corso Matteotti e contro la società [REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]), per un importo di € 13.650,00 a garanzia della somma di € 11.381,64; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.IIa 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.IIa 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;



ipoteca della riscossione iscritta il 18.3.16 ai nn. 2156/184, nascente da atto di [redacted] di Roma del 17.3.16 rep. n. 1575, a favore di [redacted] [redacted] con sede in Roma (cod. fisc. [redacted]), domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via Gramsci n. 43 e contro la società [redacted] [redacted] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [redacted]), per un importo di € 187.270,96 a garanzia della somma di € 93.635,48; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.IIa 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.IIa 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;

ipoteca della riscossione iscritta il 1.12.16 ai nn. 9518/766, nascente da atto di [redacted] di Roma del 30.11.16 rep. n. 1782; a favore di [redacted] con sede in Roma (cod. fisc. [redacted]), domicilio ipotecario eletto in Foggia alla via Gramsci n. 43 e contro la società [redacted] [redacted] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [redacted]), per un importo di € 116.775,00 a garanzia della somma di € 58.387,50; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.IIa 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.IIa 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;

trascrizione verbale di pignoramento immobili iscritta il 18.7.22 ai nn. 6857/5657, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Foggia dell'8.7.22 rep. n. 3136, a favore della [redacted] con sede in Torino (cod. fisc. 00799960158) e contro la società [redacted]



[REDACTED] con sede in Rodi Garganico (cod. fisc. [REDACTED]);
[REDACTED]; avente per oggetto intera proprietà delle unità immobiliari in Rodi Garganico, alla via Scalo Marittimo n. 49, distinte al Catasto Fabbricati al fl. 19: part.lla 992, sub 2, natura C1, di mq. 129 al p.T e part.lla 992, sub 3, natura C1, di mq. 107 al p.1°;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità della Società debitrice;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato edificato a seguito concessione di licenza edilizia n. 1 del 1977;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

per il fabbricato contenente il bene non è stata rilasciata la certificazione di abitabilità/agibilità;

- prezzo base d'asta:

€ 83.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo di tutti gli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 4.200,00.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 14 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura Camera di Commercio di Foggia (all.to n. 3);
- visura storica catastale locale ristorante (all.to n. 4);



- visura storica catastale locale deposito (all.to n. 5);
- planimetria catastale locale ristorante (all.to n. 6);
- planimetria catastale locale deposito (all.to n. 7);
- fl. di mappa (all.to n. 8);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 9);
- pianta stato di fatto locale ristorante redatta dallo scrivente (all.to n. 10);
- pianta stato di fatto locale deposito redatta dallo scrivente (all.to n. 11);
- certif. A.P.E. (cod. identif. n. 7104324000570215) (all.to n. 12).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, all'avv. della creditrice procedente ed alla Società esecutata.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 30.11.2024

IL C.T.U.

Ing. Angelo MARRA

