



STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 112/23 R.G.E.

Promossa da  
OLYMPIA SPV S.R.L.



Descrizione Elaborati:

**Lotto 2**  
**PERIZIA GENERALE**  
(F.96 p.IIa 1931 sub.16 - cat. C/2)

Scala:

Elaborato n.:

Data:

**EL.01**

### Il Tecnico



Ing. Antonio Salandra

S T U D I O   T E C N I C O   D I   I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511  
email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. C. CARUSO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 112/23 R.G.E.

Promossa da  
OLYMPIA SPV S.R.L

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO n.2

LOCALE DEPOSITO Piano S1 – F.96 P.IIa 1931 sub.16 – Cat. C/2





Unità Negoziale in FOGGIA (FG) via Parisi n. 77- Piano Terra

- 2) Lotto n.2 - Locale ad uso deposito sito in Comune di FOGGIA, posto al piano scantinato (in catasto: piano terra e piano scantinato), in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio 96, mapp. 1931, sub. 16, via Meridiana n. 44, P. T-S1, z.c. 1, cat. C/2, cl. 3, cons. mq. 300, RC €. 1.038,08.

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	via Meridiana n. 44		
Comune	FOGGIA		
Latitudine	41.459605		41°27'34.6"N
Longitudine	15.545571		15°32'44.1"E



Unità Negoziale in FOGGIA (FG) via Meridiana n. 44- Piano Terra



## Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, per il tramite del custode giudiziario avv. Giorgio RAGO, fissava il sopralluogo per il giorno 20/02/2025. Alla data indicata il sottoscritto si è quindi recato in Comune di FOGGIA (FG) e giunto alla via Parisi n. 77 ha identificato gli immobili, dove trovava convenuto \_\_\_\_\_ il quale permetteva l'accesso ai luoghi. Pertanto il sottoscritto procedeva all'ispezione degli immobili, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nei verbali di sopralluogo (cfr. All. B).

(cfr. All. B).

### **Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:**

- l'Uff. Tecnico del Comune di FOGGIA (FG);
- l'Uff. "Stato Civile" del comune di FOGGIA (FG);
- l'Ufficio Provinciale - Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

## **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

- **presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Foggia**
  - Ispezione ipotecaria elenco formalità
  - Visura catastale storica per immobile aggiornata
  - Estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale

per gli immobili al Foglio 96 p.lla 1931, Sub. 18 e Sub. 16



➤ **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia**

- comunicazione da parte dell'UTC di Foggia prot. n. 156686/2025 del 18/09/2025 relativa al mancato ritrovamento della Pratica Edilizia;

Sulla scorta delle informazioni e della documentazione acquisite il sottoscritto si accingeva, quindi, a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza a quanto richiesto dal G.E. Dott. C. CARUSO.



## RISPOSTE AI QUESITI

### 1.0 QUESITO 1

#### 1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- **Certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipocatastale (L. n. 302/1998) redatta dal dott. Niccolò TIECCO Notaio in Perugia del 18/04/2023 prodotto dal creditore procedente, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- **Nota di Trascrizione** del pignoramento del 07/04/2023 R.p. 6986 R.g. 8907

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

#### 1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

### ***CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ***

#### ***degli immobili pignorati***

- F. 96, part. 1931, sub. 18, cat. C/1 - via Parisi n. 77 Piano T.
- F. 96, part. 1931, sub. 16, cat. C/2 - via Meridiana n. 44 Piano T.-S1.

di proprietà di



### **1.3 Corrispondenza dei dati catastali**

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** sostanzialmente con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si precisa che:

- Il locale al **F. 96 p.la 1931 sub 18** è riportato in catasto alla via Francesco Paolo Parisi n. 75, invece ha accesso da via Nicola Parisi n. 77

Detto locale deriva per FRAZIONAMENTO dell'immobile al F. 96 p.la 931 sub 1 – VARIAZIONE del 20/11/01979 n. 8/1980 -

### **1.4 Sussistenza altre procedure esecutive**

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

### **1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore**

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di FOGGIA (FG) risulta che

hanno contratto



matrimonio in regime di comunione legale dei beni. (v. All. J).

## LOTTO 2

### 2.0 QUESITO 2

#### 2.1 Identificazione dei beni

##### Dati Catastali

###### A) Locale commerciale

###### **Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**

Foglio **96** Particella **1931**

###### **Classamento:**

Rendita: **Euro 1.038,08**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **300 m<sup>2</sup>**

Foglio **96** Particella **1931** Subalterno **16**

**Indirizzo:** VIA MERIDIANA n. 44 Piano T-S1

**Dati di superficie:** Totale: **337 m<sup>2</sup>**

---

#### > **Intestati catastali**

---

##### Tipologia

Locale deposito a piano seminterrato

##### Ubicazione

Il bene pignorato è posto al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra ed un piano interrato, posto tra via Parisi, via Meridiana e via Marasco in abitato



del comune di FOGGIA (FG), in zona a ridosso del centro storico, ben servita.

### Accessi

L'immobile ha ingresso, attraverso una scala, dal civico 44 di via Meridiana angolo via Marasco.

### Confini

Il Locale confina per tre lati rispettivamente con Via Marasco, Via Meridiana, Via Nicola Parisi, e per il restante con altre unità immobiliari (p.lla 4044 e p.lla 1932) salvo altri.

## 2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

## 3.0 QUESITO 3

### 3.1 Descrizione analitica dei beni

#### ➤ LOTTO 2

Il lotto è composto da:

Locale deposito di circa 300 m<sup>2</sup> posto al piano seminterrato, avente ingresso dal portone posto ad angolo tra via Meridiana e via Marasco e da questo attraverso una scalinata a rampa unica di 15 scalini, composto da un unico ambiente, diviso da tramezzature di circa 2,00 m realizzati in assenza di permesso e non indicati nella planimetria catastale.

Il locale è parte di una palazzina edificata tra gli anni 1950 e 1960, composta da quattro piani fuori terra, destinati ad attività commerciali (il piano terra) ed abitazioni (i restanti piani) ed un piano seminterrato destinato ad uso deposito.



## Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**

- Struttura: portante in c.a.
- Copertura a terrazzo.
- Solai del tipo misto in latero-cemento
- Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia fodera con paramento esterno in mattoncino facciavista, al piano terra rivestite con rivestimento in materiale lapideo.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
- Scala: struttura portante in c.a., alzate rivestite con piastrelle in graniglia di pietra e ringhiera in metallo.
- Porta d'ingresso: portone in metallo dotata di serranda metallica avvolgibile.

- **Composizione interna *Locale deposito***

L'immobile è composto da un unico ambiente, diviso da alcune tramezzature realizzate con altezza inferiore a quella del soffitto, prive di copertura/chiusura superiore, che delimitano alcuni vani con destinazione d'uso comunque riconducibile a deposito, nonché un locale servizio igienico (WC), per una superficie lorda 350,00 mq e superficie netta di circa 310,00 mq, con zone ad altezza diversa.

Sono presenti quattro finestroni, posti a circa 3,00 m da terra, sul lato prospiciente via Marasco e tre lucernai chiusi con vetrocemento posti sul lato prospiciente via Nicola Parisi.

- **Altezza interna utile**: si distinguono due zone: una di 220 mq con  $h = 3,75$  m ed una di 130 mq con  $h = 2,50$



## Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimentazione in piastrelle di graniglia di pietra
- Pareti intonacate e pitturate
- Bagno:
  - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica
  - Sanitari: lavabo, vaso, doccia
- Infissi esterni (finestre): in metallo, dotati di vetri opacizzati e grate metalliche esterne.

(v. rassegna fotografica All. M).

## Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico parzialmente sottotraccia
- Impianto idrico – fognario

Per l'impianto elettrico il proprietario dell'immobile non ha esibito la certificazione di conformità prevista per legge al C.T.U. che ne aveva fatto espressamente richiesta in occasione del sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b" (vizi occulti). (v. All. Q)

## Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **mediocre** in relazione all'epoca di costruzione. Il locale necessita di lavori di manutenzione (soprattutto per le pareti che in vari punti risultano interessate da fenomeni di distacco di intonaco, proliferazioni di muffe e macchie di depositi salini, conseguenti ad infiltrazioni di acqua piovana.



(v. Rassegna Fotografica All. M).

#### 4.0 QUESITO 4

##### 4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato “A corpo”, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Il valore di mercato è una rappresentazione del prezzo a cui l'immobile verrebbe venduto sul libero mercato. In questo caso il prezzo è dato da un equilibrio tra l'offerta e la domanda del mercato in base alla data di valutazione

Il Regolamento europeo 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) **il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».**

Per addivenire al valore di mercato a corpo del bene oggetto della presente perizia, inteso come *il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione, in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato*, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo



di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il confronto e la sintesi dei seguenti parametri:

- Il prezzo di vendita/acquisto di beni simili al bene in oggetto, presenti sul territorio, aventi finiture di tipo standard, in normale stato di manutenzione conservativa;
- i dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione riferiti ad immobili residenziali, commerciali e deposito;
- il valore intrinseco dei beni legato ai costi di costruzione (progettazione, autorizzazioni, materiali, realizzazione);
- Coefficienti correttivi funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti il lotto.

Dall'analisi del panorama immobiliare comunale e delle fonti di mercato disponibili, per la zona in cui risulta ubicato l'immobile, è emerso che i magazzini/depositi (cat. C/2) in ambito urbano presentano valori fortemente dipendenti da quota di piano, accessibilità logistica (rampa carrabile, possibilità di carico/scarico) e stato manutentivo. In particolare, assumendo a riferimento le quotazioni riconducibili al segmento "magazzini" a piano strada nella città di Foggia, i valori medi si collocano in un intervallo indicativo nell'ordine di 400–850 €/m<sup>2</sup>, da modulare in funzione delle caratteristiche specifiche del bene.

A titolo di confronto con il mercato reale, si riscontra inoltre, in area centrale, un locale interrato di circa 300 m<sup>2</sup> è proposto a 500 €/m<sup>2</sup> (immobile "centralissimo", ristrutturato, con ottima fruibilità e dotazioni rispetto al bene in stima), valore che può essere assunto come riferimento "ordinario" per unità ipogee in buone condizioni e con caratteristiche funzionali



più favorevoli.

Il bene oggetto di stima è un locale ad uso deposito (cat. C/2) con ingresso da pubblica via (Via Meridiana civ. 44), posto al piano sottostrada (S1). L'accesso avviene esclusivamente in modalità pedonale: dall'ingresso su Via Meridiana si immette in un vano scala che, mediante rampa di gradini, conduce alla quota del piano S1, con immissione diretta nei locali. L'unità è priva di rampa carrabile e, conseguentemente, non consente l'accesso ad automezzi, con movimentazioni di carico/scarico limitate alla percorrenza della scala.

Sotto il profilo dimensionale e altimetrico, l'immobile presenta superficie lorda complessiva pari a 350,00 m<sup>2</sup> e superficie netta pari a 315,00 m<sup>2</sup>. In particolare, la superficie lorda risulta articolata in due porzioni funzionali: una prima porzione di circa 220,00 m<sup>2</sup> con altezza interna H = 3,75 m, ed una seconda porzione di circa 130,00 m<sup>2</sup> lordi con altezza interna H = 2,50 m.

Sotto il profilo manutentivo e prestazionale, il bene si presenta in condizioni non buone, con evidenti segni di infiltrazioni/umidità e degrado, riconducibili anche a ingressi di acqua meteorica dal piano stradale sovrastante, con impatto negativo sulla fruibilità e sulla conservazione dei beni stoccati (nonché con verosimili costi di ripristino e gestione).

Ne discende una conseguenza diretta in termini valutativi: pur ricadendo l'area in macro-contesto urbano centrale, per un deposito al piano S1 la determinante del valore non è la "centralità" in sé, bensì la funzionalità logistica e lo stato di conservazione. Nel caso specifico, la combinazione di:

- piano sottostrada,
- accesso esclusivamente pedonale mediante scala/gradinata (assenza di rampa),
- presenza di infiltrazioni e manutenzione carente,

comporta una riduzione significativa della commerciabilità e del potenziale d'uso,



imponendo di collocarsi nella fascia medio-bassa dei valori di riferimento.

Pertanto, assunto come valore di riferimento “ordinario” per locali interrati di ampia metratura in ambito centrale pari a circa 500 €/m<sup>2</sup>, si applica una riduzione complessiva prudenziale di circa –23% a copertura delle penalizzazioni oggettive (accessibilità esclusivamente da scala, assenza rampa, infiltrazioni e cattivo stato manutentivo), ottenendo:

$$V_u = 500 \times (1 - 0,23) = 385 \text{ €/m}^2$$

Quindi dall’applicazione della formula estimativa che si utilizza nel caso di stima sintetica multiparametrica, tenendo conto della superficie commerciale dell'immobile desunta dal rilievo metrico eseguito dallo stesso CTU, si ottiene, per ogni bene componente il lotto, il più probabile valore di mercato:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V<sub>m</sub> è il valore di mercato unitario più probabile,
- S<sub>c</sub> la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l’esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

– **Locale deposito** (Foglio 96 - P.lla 1931 – sub. 16) **€/mq 385,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di



seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; immobile a piano S1 .....0,80;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile: immobile realizzato in epoca remota anni 50-60, pertanto, presenta caratteristiche costruttive e impiantistiche tipiche degli edifici di quel periodo costruttivo. Nel caso in esame, la penalizzazione per vetustà risulta importante in quanto il locale sebbene attualmente utilizzato, si trova in non buone condizioni di manutenzione per via di infiltrazioni provenienti dal piano strada; .....0,80
- coefficienti di qualità, è adottato per adeguare la quotazione unitaria al livello delle rifiniture e al grado tecnologico della dotazione impiantistica: nel caso specifico, l'unità presenta finiture e impianti complessivamente di livello basico e non allineati agli attuali standard prestazionali e normativi odierni; pertanto si applica una riduzione del 20% ( $K_q = 0,80$ ) rispetto al valore di riferimento per immobili con finiture e impianti recenti.....0,80
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile risulta occupato dalla sig. Prencipe Romolo (CF PRNRML69S22D643C) nato a Foggia (FG) il 22/11/1969 Diritto di: Proprietà per 1/1 .....1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (0,80+0,80+0,80+1,00)/4 = 0,85$$

Applicando i relativi correttivi e coefficienti di stima si ottiene una superficie lorda complessiva pari a 350,00 m<sup>2</sup> e superficie netta pari a 315,00 m<sup>2</sup>, e una superficie



commerciale dell'intero lotto di circa **304,50 mq**, articolata in due porzioni funzionali: una prima porzione di circa 220,00 m<sup>2</sup> con altezza interna H = 3,75 m (al 100%), ed una seconda porzione di circa 130,00 m<sup>2</sup> lordi con altezza interna H = 2,50 m (considerata al 65%), così come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
Locale Commerciale Piano Terra (Cat. C/1)							
Locale Commerciale P.T.-S1	220,00	100%	220,00	385,00	€ 84.700,00	85%	€ 71.995,00
Locale Commerciale P.T.-S1	130,00	65%	84,50	385,00	€ 32.532,50	85%	€ 27.652,63
TOTALE		<b>304,50</b> mq			<b>€ 117.232,50</b>		<b>€ 99.647,63</b>

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 10%, per un totale complessivo di circa € 9.964,76 così ripartito:
  - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 8% (problematiche infiltrative riscontrate);
  - **quote condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 2%;
  - **difformità catastale:** non si considera alcuna percentuale riduttiva (v. parag.



10.3).

➤ **coefficiente correttivo (c)** per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. si considera una percentuale pari al 10%, per un totale complessivo di circa € 9.964,76 così ripartito:

- **mancanza di agibilità:** per l'immobile oggetto di stima non risulta reperita alcuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, pertanto è da ritenersi non dotato di agibilità. L'eventuale regolarizzazione dell'agibilità per l'intero fabbricato (o, se del caso, anche in forma parziale per singole porzioni/unità) richiede la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001, a cura di tecnico abilitato, corredata dalla documentazione prevista (in funzione delle caratteristiche dell'edificio e degli impianti), tra cui in via tipica: dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti (D.M. 37/2008), documentazione strutturale (collaudo statico/certificazione idoneità statica ove applicabile), documentazione energetica e requisiti igienico-sanitari, nonché gli ulteriori allegati richiesti dalla modulistica comunale/SUE. Tale adempimento comporta oneri e costi (diritti, eventuali adeguamenti, oltre alle competenze tecniche) di regola riferibili al condominio/fabbricato, con ripartizione pro quota secondo i criteri millesimali/valore delle singole unità; in sede estimativa, tali oneri sono stati considerati forfettariamente mediante una decurtazione del 3% del valore dell'immobile (cfr. par. 10.2), da intendersi pro quota a carico dell'acquirente;
- **difformità urbanistica:** L'immobile oggetto di stima risulta realizzato in epoca remota, presumibilmente antecedente al 1967 (tra gli anni 50-60), e per esso non risulta reperita alcuna pratica edilizia presso l'UTC del Comune di Foggia. Pertanto,



secondo i criteri prudenziali adottati per gli immobili di vetusta costruzione privi di titoli abilitativi rinvenibili, viene applicata una percentuale riduttiva a compensazione del rischio urbanistico-amministrativo e della possibile necessità di sanatoria o regolarizzazione, e per gli oneri necessari alla rimozione delle tramezzature presenti non presenti nella planimetria di riferimento. Si considera una forfettariamente una percentuale pari al 5% (v. par. 10.2);

- **coefficiente correttivo (d)** relativo al grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica: si considera una percentuale pari al 1%, per un totale complessivo di circa € 996,48.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore abbattuto definitivo, dell'intero lotto, comprensivo di tutti i coefficienti correttivi (a + b + c + d), è pari a: **€80.000,00**.

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

<b>LOTTO UNICO.....€ 80.000,00</b>
------------------------------------

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. N), **Tab. 2**



**VALUTAZIONE LOTTO 2**

Locale Commerciale in FOGGIA (FG), via Meridiana n. 44 angolo via Marasco (Foglio 96 Particella 1931 sub.16 Cat. C/2)

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per la stima del valore di mercato degli immobili realizzati su area concessa in diritto di superficie (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Locale Commerciale Piano Terra (Cat. C/1)											
Locale Commerciale P.T.-S1	220,00	100%	220,00	385,00	€ 84.700,00	85%	€ 71.995,00	90%	90%	99%	€ 57.732,79
Locale Commerciale P.T.-S1	130,00	65%	84,50	385,00	€ 32.532,50	85%	€ 27.652,63	90%	90%	99%	€ 22.174,64
<b>TOTALE</b>			<b>304,50</b> mq		<b>€ 117.232,50</b>		<b>€ 99.647,63</b>				<b>€ 79.907,43</b>

**VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) € 117.232,50**

**VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 99.647,63**

**VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d) € 79.907,43**

**VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO € 80.000,00**

Si precisa che il prezzo stabilito dal sottoscritto perito estimatore e fatto proprio dal G.E. ha sempre un valore meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (cfr. Cass. N. 1092/1974, n. 1166/1981, 9908/1998, 10335/2005).

A tal proposito la giurisprudenza della Suprema Corte è concorde nel ritenere che il prezzo base della vendita dei beni oggetto di espropriazione non deve necessariamente coincidere con il loro attuale valore di mercato, come dimostra la possibilità di successivi ribassi/rialzi all'esito delle procedure di vendita ed, in ogni caso, il meccanismo dell'incanto da un lato e quello della vendita senza incanto dall'altro garantiscono possibili adeguamenti del prezzo base fissato per la vendita a valori più vicini a quelli di mercato.



## 4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano Terra (F.96 p.lla 1931 Sub.16 - Cat. C/2)		
locale deposito (h=3,75mt)	197,00	mq
locale deposito (h=2,50mt)	118,00	mq
<b>tot.</b>	<b>315,00</b>	<b>mq</b>

## 5.0 QUESITO 5

### 5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.

## 6.0 QUESITO 6

### 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

#### ➔ LOTTO 2

Il lotto è composto da:

- Locale ad uso deposito in piano seminterrato, facente parte di uno stabile condominiale di quattro piani fuori terra più il piano seminterrato ad uso deposito, avente accesso dal civico n. 44 di via Meridiana angolo via Marasco in abitato del comune di Foggia (FG), zona centro.

Il locale ha una superficie commerciale di 304,5,0 mq ed è diviso da alcune tramezzature realizzate con altezza inferiore a quella del soffitto, che delimitano



anche un locale servizio igienico (WC). Confina con Via Marasco, Via Meridiana, Via Nicola Parisi, e su di un lato con altre unità immobiliari.

In NCEU del Comune di FOGGIA al Foglio 96 particella 1931 sub.16, Via Meridiana n. 44, P. T-S1, cat. C/2 cl.3 consistenza 300 m<sup>2</sup>, Sup. catastale totale: 337 m<sup>2</sup>, R.C. Euro 1.038,08.

<b>Prezzo base d'asta del LOTTO 2</b> € 80.000,00
---

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 2).

## 7.0 QUESITO 7

### 7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono per l'intero a

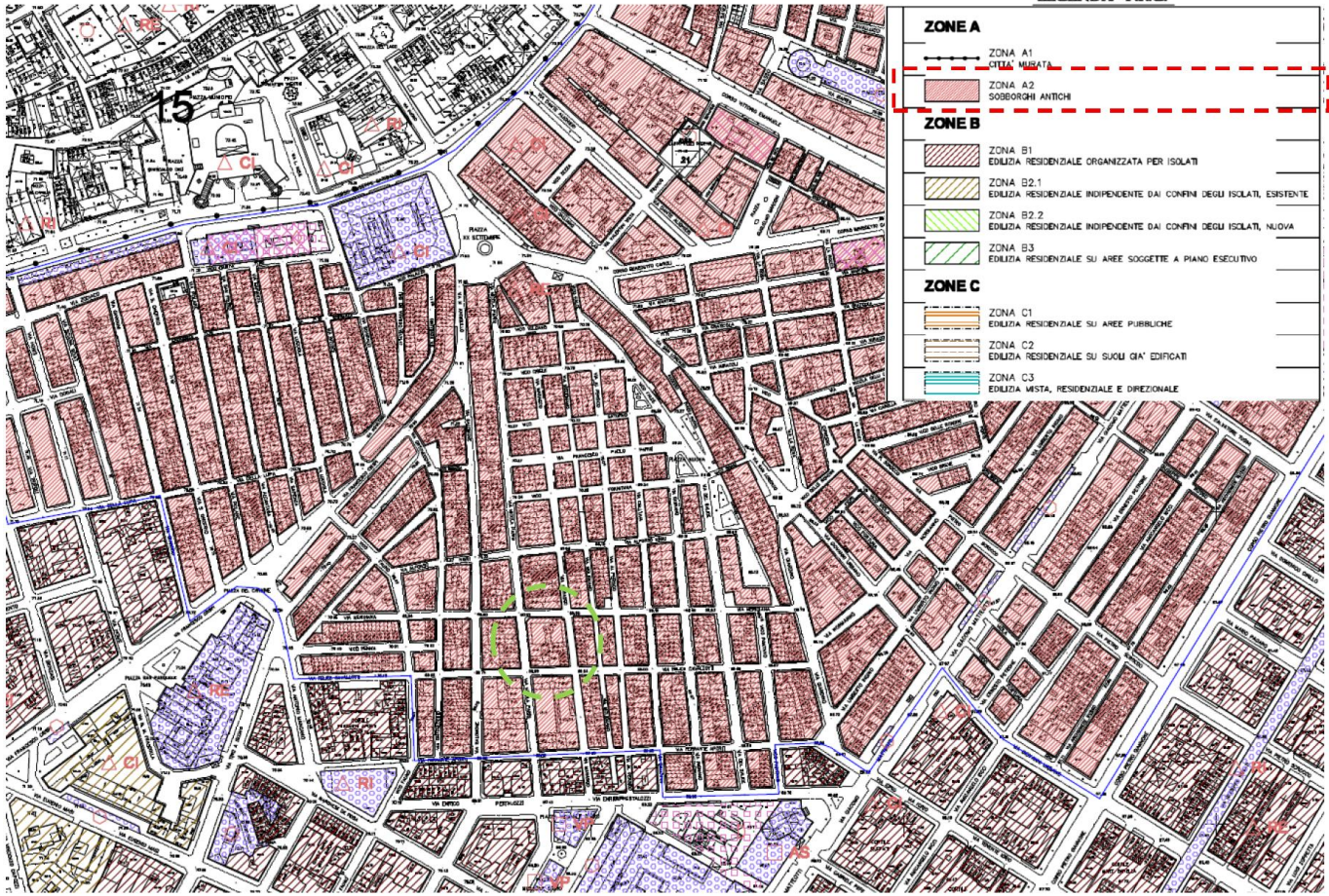
Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta utilizzato dal proprietario come deposito.

## 8.0 QUESITO 8

### 8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Gli immobili ricadono nella zona individuata dall'attuale PRG in zona A2: "SOBBORGHI ANTICHI" Area edificata a prevalente carattere residenziale art. 33 delle Norme Tecniche di Esecuzione, per il quale in particolare sono previste le seguenti prescrizioni:





**ART. 33 - ZONA A2 - SOBBORGHİ ANTICHI**

Le norme di cui al presente articolo sono riferite alle tavole di zonizzazione in scala 1:2.000. Il presente articolo è suddiviso in capitoli numerati dalla lettera a) alla lettera d), in punti numerati progressivamente dal n. 1 al n. 20. Ciascun punto è suddiviso in commi, corrispondenti a ciascun capoverso, come ogni articolo della presente normativa.

**a) Unità edilizie**

**1 - Generalità**

Le presenti norme si applicano agli edifici di origine storica che costituiscono i borghi di origine settecentesca senza distinzioni in unità edilizie definite. Gli interventi possono riguardare: porzioni di isolato urbano (oppure interventi di manutenzione), che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell'isolato, che dimostri la congruenza dell'intervento;

3) Articolo così modificato ed integrato dall'art. 9.19 della D.G.R. 28/10/97 n. 7906. Per opportuna conoscenza si trascrive il contenuto degli artt. 7 ed 8 del D.M. 1444/68 che testualmente dispongono:

**Art. 7. Limiti di densità edilizia**

- 1) I limiti indереgabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:
- 1) Zona A1: per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zone e fondarie non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastituzioni di epoca recente prive di valore storico-artistico; per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondaria non deve superare il 50% della densità fondaria media della zona e, in nessun caso, 1 mc/mq 5;
- 2) Zona B1: le densità territoriali e fondarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di discongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5. Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondarie superiori ai seguenti limiti: mc/mq 6 per comuni superiori a 200 mila abitanti; mc/mq 5 per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti; mc/mq 5 per comuni al di sotto di 50 mila abitanti.
- 3) Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.
- 3) Zona C1: i limiti di densità edilizia di zona risulteranno determinati dalla combinata applicazione delle norme di cui agli artt. 3, 4 e 5 e di quelle di cui agli artt. 8 e 9, nonché dagli indici di densità fondaria che dovranno essere stabiliti in sede di formazione degli strumenti urbanistici, per i quali non sono posti specifici limiti.
- 4) Zona E1: è prescritta per le abitazioni la massima densità fondaria di mc/0,03 per metro quadro.

**Art. 8. Limiti di altezza degli edifici**

- Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue.
- 1) Zona A1: non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastituzioni o di soprelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.
- 2) Zona B1: l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondaria di cui all'art. 7.
- 3) Zona C1: contiguo o in diretto rapporto visuale con le zone del tipo A1: le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare le altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A1 predette.
- 4) Edifici ricadenti in altre zone: le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici in relazione alle norme sulle distanze tra fabbricati di cui al successivo art. 9.

un intero isolato urbano, con la redazione di un progetto unitario, approvato il quale è consentito l'intervento articolato in fasi, ciascuna non più soggetta a specifica autorizzazione; più isolati urbani, con l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, comparto di iniziativa pubblica o privata).

**b) Modalità d'intervento**

Le modalità d'intervento ammesse sono, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e il ripristino tipologico. Per questi valgono le norme dell'articolo 31 della legge nazionale 457/1978 e delle leggi regionali successive, con le precisazioni dell'art. 6 della presente normativa e quelle ulteriori seguenti, specifiche per la zona A2:

**2 - Manutenzione ordinaria**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparo, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici (integguature, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.), con gli stessi materiali originali, e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.

**3 - Manutenzione straordinaria**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per integrare, riparare, rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con gli stessi materiali o altri di analogo comportamento, nonché realizzare o ampliare i servizi igienico-sanitari o tecnologici, sempre che non alterino l'assetto distributivo, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

**4 - Interventi su parti di unità edilizia**

Gli interventi su parti di unità edilizia riguardano singoli o corpi di fabbrica facenti parte di un isolato urbano più ampio. Essi si distinguono nelle seguenti specie:

**5 - Restauro parziale**

Gli interventi di restauro parziale sono quelli volti a conservare, dell'alloggio o del corpo di fabbrica considerato, l'assetto distributivo, strutturale e formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto.

**6 - Ristrutturazione parziale**

Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli volti a trasformare parzialmente l'alloggio e il corpo di fabbrica considerato, conservando gli elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte, e trasformando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva.

**7 - Demolizione parziale**

Gli interventi di demolizione parziale sono quelli che riguardano la rimozione di superfattezioni orizzontali o verticali, all'interno di un progetto di restauro o ristrutturazione parziale, come premessa di un intervento di ripristino tipologico, di cui al punto seguente.

**8 - Ripristino tipologico parziale**

Gli interventi di ripristino tipologico parziale sono le opere che riguardano la ricostruzione (preceduta o no da demolizioni) di parti già esistenti in epoca storica, poi demolite o trasformate. Per la definizione del nuovo corpo di fabbrica si può far riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza.

**9 - Interventi su interni isolati**

Gli interventi su interni isolati urbani sono insiemi sistematici di opere, appartenenti a tutte e quattro le categorie sopra elencate, che investono un intero isolato, e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta:

**10 - Restauro**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Il restauro può comprendere la demolizione delle superfattezioni e delle parti impropriamente ristrutturate, e nei casi indicati nelle tavole di zonizzazione e quando la situazione lo richiede, anche limitate ricostruzioni di parti mancanti con le modalità del ripristino filologico e tipologico.

**11 - Ristrutturazione**

Gli interventi di ristrutturazione sono quelli volti a trasformare parzialmente l'organismo edilizio con un insieme sistematico di opere che, conservando una parte degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne assicurano la funzionalità per destinazione d'uso anche diverse da quelle dell'organismo originario.

La ristrutturazione può comprendere, oltre la demolizione delle superfattezioni e al ripristino delle parti mancanti, anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori, purché queste operazioni investano parti minori dell'organismo, subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario.

**12 - Ripristino Tipologico**

La realizzazione di nuovi edifici nel centro storico è ammessa solo con lo scopo di ricostruire gli edifici perduti, a partire dalle rovine dei medesimi edifici passando attraverso la demolizione di un edificio moderno incongruo.

Per il ripristino tipologico valgono, come prescrizioni per il nuovo edificio i caratteri elencati nella descrizione del tipo e i caratteri degli edifici circostanti appartenenti alla stessa serie. Gli interventi di ripristino tipologico richiedono, come già detto, concessione onerosa.

**13 - Interventi su un insieme di isolati**

Se l'obiettivo è la conservazione del tessuto edilizio esistente (attraverso un insieme di restauri, ristrutturazioni, demolizioni e ripristini delle singole unità, che configurano il restauro urbanistico), l'intervento d'insieme è attuabile mediante la realizzazione simultanea degli interventi sui singoli isolati, disciplinati secondo le norme precedenti, oppure può essere promosso dall'Amministrazione Comunale mediante un piano urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano

<p>di recupero o piano di comparto).</p> <p>Se l'obiettivo è l'alterazione parziale o totale del tessuto edilizio esistente, modificando in certa misura il disegno degli isolati e della rete viaria, in modo da ottenere un tessuto parzialmente diverso (ristrutturazione urbanistica) o totalmente diverso (sostituzione urbanistica) si richiede un apposito piano urbanistico esecutivo, come premessa alle concessioni per i singoli isolati o edifici.</p> <p><b>c) Tipologie</b></p> <p><b>14 – Generalità</b></p> <p>Gli isolati, e le loro porzioni costruttive, sono caratterizzati alla corrispondenza una tipologia, cioè ad un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti.</p> <p>All'interno della zona A2 sono riscontrabili prevalentemente edifici appartenenti alla tipologia edilizia antica delle abitazioni minori. Alcuni edifici speciali religiosi e un certo numero di edifici costruiti successivamente al P.R.G. del 1956.</p> <p><b>15 – Abitazioni minori</b></p> <p>In questa categoria rientrano gli edifici storici destinati alla residenza delle classi più povere. Comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abitazioni minime (tipo "back to back"), monovano, spesso costituite da una grotta e da un piano rialzato, con accessi indipendenti. Hanno generalmente affaccio solo sul fronte strada.</li> <li>- Le stesse tipologie si incontrano in alcune parti della zona A1 e nei centri minori della regione.</li> </ul> <p>Le abitazioni complesse che utilizzano più moduli minimi ed in cui le caratteristiche originarie del modello precedente, sono diversificate per numero di piano e profondità del modulo.</p> <p>Le modalità d'intervento ammesse sono la ristrutturazione e il ripristino tipologico, che avvengono aggregando gli originali alloggi monocamera per ottenere alloggi moderni di varia grandezza, oppure conservando o modificando le aggregazioni già avvenute; queste due modalità sono ammesse in alternativa per ogni edificio, secondo lo stato di conservazione del manufatto.</p> <p>Nella ristrutturazione le scale di accesso e distribuzione ai vari piani possono essere conservate o distribuite diversamente; le coperture possono essere organizzate senza aumento della superficie utile lorda, con la possibilità di aumentare la quota di imposta e di colmo fino a 30 cm.</p> <p>Nei fabbricati che hanno solamente un piano terreno o rialzato, ma che anche in epoca storica ammettono la costruzione di un piano superiore, si ammette la ristrutturazione con aumento di fabbricato.</p> <p>I fabbricati contrassegnati da un perimetro nelle tavole di zonizzazione in scala 1:2000 hanno un vincolo di mantenimento del disegno di facciata.</p> <p>Qualora la documentazione relativa all'intervento evidenziasse l'appartenenza dell'edificio ad altre categorie storiche, di cui al precedente articolo relativo alle zone A1 (Palazzi, Piazzetti o Edificio plurifamiliari) la modalità d'intervento ammesse sarà quella del restauro, con le precisazioni relative di cui al precedente articolo. L'ufficio tecnico comunale comunicherà agli interessati la necessità di provvedere ad intervento basato sulle modalità del restauro anziché di quelle correnti della ristrutturazione.</p> <p>Gli interventi di ripristino tipologico, e relativi ad unità demolite o in stato di conservazione precarie, si intendono di due piani fuori terra.</p> <p>La destinazione d'uso ammessa è la residenza che può interessare anche il piano terra solo se l'alloggio è organizzato a più piani. Negli altri casi il piano terra è destinato ad attività artigianali e/o commerciali.</p>	<p><b>16 – Edifici speciali religiosi</b></p> <p>La destinazione naturale è quella religiosa, o, in mancanza, una destinazione museale che renda fruibile l'involo architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Fra le modalità di intervento è ammesso solo il restauro, anche quando il manufatto da conservare sia solo una parte superstita dell'edificio originario; esso può comprendere la ricostruzione di alcune limitate parti mancanti, con la modalità del ripristino tipologico.</p> <p><b>17 – Edifici costruiti in conseguenza del P.R.G. del 1963</b></p> <p>Sono gli edifici, o parti di edifici con caratteristiche di superfeletazione orizzontale, di recente costruzione, riconosciuti come tali in sede di approvazione del progetto, preliminare o no, riguardante un intero isolato. Si presentano come elementi di rottura del paesaggio urbano, con forme, misure e impiego di materiali non omogenei rispetto al contesto storico.</p> <p>Le modalità d'intervento ammesse sono la manutenzione ordinaria e straordinaria. In alternativa è consentito un intervento di demolizione e ricostruzione secondo le modalità del ripristino tipologico relativo alla categoria delle abitazioni minori.</p> <p><b>d) Norme generali</b></p> <p><b>18 – Norme generali per l'intervento edilizio</b></p> <p>Tutti gli interventi da attuarsi in questa porzione della città devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante. Tale finalità generale può essere conseguita anche attraverso il recupero di tipologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.</p> <p>Oltre alle prescrizioni relative alle singole categorie d'intervento specificate per famiglia tipologica, indicate nei punti 15, 16 e 17 valgono le seguenti prescrizioni tecniche comuni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gli infissi esterni devono essere in legno, o in ferro o in alluminio dipinti, con esclusione di alluminio anodizzato o di acciaio inossidabile;</li> <li>• Gli infissi interni devono essere in legno;</li> <li>• Gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originari. Devono comunque essere salvaguardati i resti di trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale;</li> <li>• I contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;</li> <li>• Le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni e a sezione circolare; le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottanto in tavole devono essere lasciati a vista.</li> </ul> <p><b>19 – Norme per il mantenimento degli arredi urbani storici e per la ripopolamentazione degli esercizi commerciali.</b></p> <p>È prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo urbano storico ancora esistenti, prospicienti spazi pubblici o cortili privati, quali ad esempio insegne, vetrine, chioschi, lampioni, fontane, esedre, edicole religiose, cancellate, ecc.</p> <p>Le vetrine e le insegne pubblicitarie devono essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici; per gli esercizi commerciali presenti nell'asse principale di via Arpi, gli interventi</p>	<p>dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza, non dovranno superare in altezza il primo marcapiano e gli infissi esterni dovranno realizzati in ferro o alluminio verniciati a smalto o in legno naturale secondo colorazioni concordate con gli uffici tecnici comunali. Non sono ammesse insegne a bandiera luminose.</p> <p>Nelle altre strade valgono per gli altri esercizi commerciali le stesse norme, ma per quelli inseriti nei piani terra dei palazzi, la ristrutturazione del negozio è rinviata al progetto di restauro dell'edificio, per verificare la congruità della sua presenza.</p> <p>Per i nuovi interventi, in generale, le vetrine e le insegne dei negozi, come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna e occupare in tutto o in parte la superficie muraria circostante, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.</p> <p>La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova è soggetta ad autorizzazione. La sua autorizzazione richiede la presentazione di un disegno che attesti il suo inserimento nella porzione di facciata interessata.</p> <p><b>20 – Modalità di presentazione dei progetti</b></p> <p>Le seguenti indicazioni sono sostitutive di quelle relative alle altre zone omogenee.</p> <p>Gli elaborati del progetto preliminare, richiesto in caso di intervento su parti di isolato, sono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Planimetria in scala 1:500 dell'intero isolato disegnata sul rilievo aereofotogrammetrico con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;</li> <li>b) Certificati catastali ed estratti di mappa;</li> <li>c) Rilievo sommario dello stato di fatto dell'intero isolato in scala 1:500 con una sezione longitudinale riferita alla quota del marcapiano stradale. In questo rilievo saranno evidenziate sommarariamente le opere da eseguire nella parte oggetto dell'intervento e le modifiche sulla parte restante logicamente collegate ad esse;</li> <li>d) Documentazione fotografica dello stato di fatto con immagini sufficienti a illustrare l'intero isolato;</li> <li>e) Relazione illustrativa dello stato dell'edificio riguardante la documentazione di cui ai punti precedenti e tutti gli elementi che potranno servire ad un'ulteriore e più approfondita verifica operativa dei modi d'intervento.</li> </ol> <p>Tutte le domande d'intervento edilizio, soggette a concessione o ad autorizzazione, riferite alle categorie d'intervento del restauro, della ristrutturazione e del ripristino tipologico, devono essere documentate dai seguenti elaborati:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 dell'immobile oggetto dell'intervento con un numero sufficiente di piante, sezioni e prospetti per individuare l'edificio, e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici e/o costruttivi significativi;</li> <li>2. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti, nella scala di 1:200;</li> <li>3. rilievo degli spazi esterni, con indicazione delle zone verdi con le loro essenze, delle pavimentazioni e di ogni elemento qualificante: muri di recinzione, pozzi, fontane, ecc.;</li> <li>4. relazione sullo stato di fatto, contenente: i dati stereometrici relativi allo stato di fatto e al progetto, eventuale documentazione storica e storiografica con planimetrie, stampe, rilievi antichi, documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e di particolari significativi;</li> <li>5. progetto esecutivo, in scala 1:50 con piante, prospetti e sezioni, compiutamente quotati e con l'indicazione in colore giallo delle demolizioni e in colore rosso per le aggiunte;</li> </ol>
---	---	--

**In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero esteso all'intera Zona A1 sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento igienico-sanitario e conservativo, consolidamento statico e la sopraelevazione del piano terra nei limiti consentiti dalle norme sismiche e nel rispetto dell'art. 8 del D.M. n. 1444/68, nonché piani di recupero, ai sensi della legge n. 457/78 riguardanti anche il singolo edificio**

## 9.0 QUESITO 9

### 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili al F. 96 p.lla 1931 sub 16 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

#### 10.0 QUESITO 10

LOTTO n.2

Locale Deposito (Foglio 96 - P.Ila 1931 – sub. 16 -Cat. C/2)

#### 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto ubicato nel **Comune di Foggia (FG)**, tra **Via Nicola Parisi, via Meridiana e via Marasco**, ricade, secondo le verifiche effettuate, in **zona A2: “SOBBORGHİ ANTICHI” del vigente strumento urbanistico PRG** (zona completamente edificata a prevalente carattere residenziale art. 33 delle Norme Tecniche di Esecuzione).

L’immobile, identificato catastalmente al Foglio 96, particella 1931, subalterno 16, categoria C/2, risulta pervenuto al sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 di proprietà per atto di compravendita del 29/12/2016



## 10.2 Approfondimento normativo sull'edificazione ante 1 settembre 1967 (c.d. "ante '67")

Ai fini della qualificazione edilizia e urbanistica, la data del 1° settembre 1967 costituisce, nel sistema urbanistico-edilizio italiano, un riferimento giuridico centrale in quanto segna l'estensione dell'obbligo generalizzato di preventiva licenza edilizia a tutto il territorio comunale, anche nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici generali, a seguito delle modifiche introdotte dalla L. 6 agosto 1967 n. 765 (cd. "Legge Ponte") alla L. 17 agosto 1942 n. 1150.

Prima di tale data, l'assoggettamento dell'attività costruttiva a titolo abilitativo era correlato alla presenza di strumenti urbanistici (PRG, programma di fabbricazione, regolamenti edilizi/igienico-sanitari) e/o alla localizzazione dell'intervento (centro abitato, aree di espansione, fasce di rispetto), con disciplina non uniforme sul territorio nazionale e con prassi comunali talvolta disomogenee. Ne consegue che la qualificazione di un immobile come "ante '67" non implica automaticamente l'assenza dell'obbligo di licenza edilizia, ma individua un periodo storico in cui l'obbligo non era generalizzato e va verificato caso per caso in relazione alla disciplina locale allora vigente.

Nel quadro attuale, la verifica della legittimità urbanistico-edilizia e dello "stato legittimo" dell'immobile (art. 9-bis, D.P.R. 380/2001) richiede di ricostruire, per quanto



possibile, la sequenza dei titoli edilizi che hanno legittimato l'edificazione originaria e gli eventuali interventi successivi. Qualora i titoli non siano reperibili (per assenza, perdita d'archivio o altra causa), la ricostruzione può fondarsi su elementi documentali e oggettivi "precisi, gravi e concordanti" (es.: documentazione catastale storica, aerofotogrammetrie, cartografia d'epoca, atti notarili, fotografie storiche con data certa, rilievi e riscontri in sito), restando ferma la necessità di verificare l'assenza di trasformazioni successive soggette a titolo.

Nel caso di specie, la dichiarazione resa in atto notarile circa l'avvio dei lavori in epoca anteriore all'1/9/1967 costituisce un elemento indiziario rilevante, ulteriormente corroborato dal riscontro in sopralluogo della data "1956" sul portone d'ingresso (e dalle informazioni raccolte circa l'edificazione ad opera dei costruttori Robusto e Panniello nel periodo 1950–1960).

Tuttavia, **l'assenza di documentazione formale** idonea a comprovare l'epoca di edificazione e l'eventuale regolarità degli interventi successivi implica, ai fini prudenziali, la necessità per l'acquirente di verificare la sussistenza di eventuali difformità edilizie o abusi edilizi sanabili o insanabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 (accertamento di conformità) ovvero dell'art. 37 (interventi eseguiti in assenza o in difformità dal titolo). In tal senso, il rischio di irregolarità edilizie e gli eventuali costi di sanatoria sono stati forfetariamente considerati nella stima applicando il coefficiente correttivo "c".

### 10.3 Risultanze istruttorie

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) di Foggia in relazione agli immobili in oggetto, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio (licenza, concessione, permesso di costruire, SCIA, DIA, ecc.), né risultano ulteriori provvedimenti/autorizzazioni edilizie riferibili al fabbricato e/o intestati agli attuali o ai precedenti proprietari.



In particolare, il sottoscritto ha presentato istanza di accesso agli atti in data 24/06/2025, successivamente rinnovata in data 11/08/2025, finalizzata all'acquisizione della documentazione urbanistica-edilizia relativa agli immobili oggetto di stima. Con comunicazione del 15/09/2025, l'UTC informava che la documentazione rinvenuta era disponibile per la visione; tuttavia, all'esame degli atti, la stessa non risultava riconducibile al fabbricato in cui sono ubicati gli immobili pignorati. Si sono pertanto rese necessarie ulteriori verifiche e ricerche, svolte di concerto con il personale dell'UTC, all'esito di tali approfondimenti, in data 18/09/2025 il sottoscritto riceveva la comunicazione definitiva prot. n. 156686/2025 relativa alla pratica in oggetto (cfr. All. H).

Salva ogni eventuale dimostrazione contraria da parte dei soggetti interessati, e in assenza di documentazione esibita o reperita, deve rilevarsi la non reperibilità di titoli edilizi e del relativo **Certificato di Agibilità/Abitabilità** per l'intero immobile.

In ogni caso, in assenza di documentazione attestante l'esistenza di tali titoli edilizi, permane un rischio urbanistico residuo, qualora il futuro acquirente o l'attuale proprietario volesse regolarizzare eventuali opere prive di titolo o in difformità, potrà avvalersi della procedura di **accertamento di conformità** di cui all'**art. 36 del D.P.R. 380/2001**, previo rispetto delle condizioni di conformità urbanistica e edilizia previste dalla norma al momento della presentazione dell'istanza.

#### **10.4 Difformità rilevate in sede di sopralluogo**

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi e le planimetrie catastali, costituenti allo stato l'unico riferimento grafico disponibile, è emersa la presenza di alcune tramezzature interne realizzate con altezza inferiore a quella del soffitto, prive di copertura/chiusura superiore, che delimitano alcuni vani con destinazione d'uso comunque riconducibile a deposito, nonché un locale servizio igienico (WC).



Il vano WC, per caratteristiche costruttive e manifattura, appare di probabile realizzazione remota, verosimilmente coeva o di poco successiva all'epoca di edificazione del fabbricato; tuttavia non risulta rappresentato nelle planimetrie catastali disponibili.

In considerazione di quanto sopra, ai fini estimativi, nel coefficiente "c" sono stati computati forfettariamente i costi necessari per la rimozione/demolizione delle tramezzature non conformi e per il ripristino dello stato dei luoghi.

### 10.5 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Da ricerche svolte presso L'UTC del Comune di Foggia (FG), non è stato reperito agli atti alcun **Certificato di Agibilità** rilasciato relativamente all'immobile oggetto di stima.

L'art. 24 del D.P.R. 380/2001 prevede che: *"L'agibilità può essere attestata mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), presentata dal soggetto titolare entro 15 giorni dalla fine dei lavori, ai fini dell'attestazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati."* Nel caso specifico, l'onere per l'ottenimento dell'agibilità risulta in capo al proprietario ovvero all'aggiudicatario in caso di vendita forzata, e può essere richiesta corredata dalla documentazione tecnica prevista dalla normativa vigente, tra cui:

- Dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici ai sensi del D.M. 37/2008;
- Collaudo statico o certificazione di idoneità statica;
- Certificazione energetica (APE) conforme alle normative vigenti;
- Documentazione sanitaria ed igienico-sanitaria, ove richiesto in relazione alla destinazione d'uso;
- Documentazione antincendio, ove prevista;
- Attestazioni di conformità urbanistica e catastale.

In sede di valutazione estimativa, **in via prudenziale** e a tutela dell'acquirente, tali oneri sono stati forfettariamente considerati mediante l'applicazione del **coefficiente correttivo "c"**, in conformità al principio di stima del valore di mercato depurato dagli oneri di



regolarizzazione gravanti sull'aggiudicatario.

## 10.6 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agencia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia per l'immobile riportato al F. 96 p.lla 1931 sub 16 Cat.C/2 del Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG) risulta:

- immobile regolarmente accatastato
- planimetrie catastali sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi; ad eccezione della presenza di alcune tramezzature interne con altezza inferiore a quella del soffitto, che delimitano alcuni vani con destinazione d'uso a deposito, ed un bagno, per le quali non sussistono permessi.

## 11.0 QUESITO 11

### 11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte, il sottoscritto CTU, ha rinvenuto certificati relativi all'“Attestato di Prestazione Energetica” per l'immobile al F. 96 p.lla 1931 sub.16 cat. C/1, allegato all'atto di compravendita del 29/12/2016.

Si precisa che la certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93:

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Le costruzioni per le quali non è obbligatorio presentare l'APE sempre indicate dall'art.3



comma 3 del D. Lgs 192/2005, sono:

- fabbricati isolati che presentano una superficie inferiore ai 50 mq,
- edifici industriali e artigianali,
- tipologie di edifici agricoli/rurali non residenziali e senza impianto di climatizzazione,
- strutture non classificate sulla base della destinazione d'uso, che non prevedono l'installazione di impianti di climatizzazione,
- edifici utilizzati per attività religiose,
- ruderi e fabbricati in costruzione al rustico o in stato di scheletro strutturale.
- La certificazione energetica è obbligatoria nelle casistiche precedentemente indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93. Vediamole:

**La certificazione energetica rinvenuta è datata 21/11/2016 ed ha validità 10 anni pertanto e ancora valida fino al 21/11/2026.**

Pertanto il sottoscritto CTU non ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione.

## **12.0 QUESITO 12**

### **12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008**

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la



riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene **non sussistenti le condizioni di cui all’art. 1-quater della legge n. 199/2008** poiché:

- l'abitazione, già realizzata non rientra tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composta da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato.

*Lucera, gennaio/2026*

*Firma del C.T.U.*

**Dott. Ing. Antonio SALANDRA**

