



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 253/24 R.G.E.

Promossa da
HOIST ITALIA S.R.L.

C/


Descrizione Elaborati:

Lotto 1
PERIZIA GENERALE
(F.2 p.IIa 380 sub.5 - cat. A/4)

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

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 253/24 R.G.E.

Promossa da

HOIST ITALIA S.R.L.

contro

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

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO UNICO



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

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

9.0 QUESITO 9

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

10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

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

13.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazione inizio operazioni peritali e Verbali di sopralluogo
- C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- D – Atto di provenienza
- E – Visure catastali aggiornate
- F – Mappa censuaria
- G – Planimetrie catastali
- H – Documentazione tecnica prodotta dall’U.T.C.
- I – Individuazione fabbricato con ortofoto
- J – Regime patrimoniale del debitore
- K – Doc. amm.re di condominio
- L – Stato di possesso dei beni
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA



0.0 - PREMESSA

Con provvedimento del 15/07/2025 il G.E. **dott. M. PALAGANO** del Tribunale di Foggia nominava il sottoscritto **ing. Antonio SALANDRA**, con studio in Lucera alla via Cairoli n. 50/52, CTU nella Procedura Esecutiva n. **345/23 R.G.E. Imm.** promossa da **HOIST ITALIA Sr.l.** con sede legale in Roma, Via Gino Nais n. 16, c.f. n. 12898671008, quale mandataria della **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA**, a sua volta mandataria della **MARTE SPV SRL** con sede in Conegliano (TV) c.f. 04634710265, contro: _____ nata a _____ il _____ c.f. _____ residente in _____ n. _____ convocandolo davanti a sé, per il giorno 23/09/2025 onde riceverne il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c.

Con comunicazione a mezzo PEC del 13/08/2025 della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 23/09/2025 (successivamente, con disposizione del G.E. del 10/09/2025, trasformato in giuramento telematico) per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla suddetta Procedura Esecutiva n. 253/24 R.G.E. Imm.

Pertanto, in data 20/09/2023 il sottoscritto **ing. Antonio SALANDRA**, depositava telematicamente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

In data 23/09/2025 il G.E. dott. M. Palagano, preso atto del giuramento dell'Esperto, confermava l'incarico affidandogli i seguenti quesiti (v. all. A):

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:

- 1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c.** (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza



0.0 - PREMESSA

Con provvedimento del 15/07/2025 il G.E. **dott. M. PALAGANO** del Tribunale di Foggia nominava il sottoscritto **ing. Antonio SALANDRA**, con studio in Lucera alla via Cairoli n. 50/52, CTU nella Procedura Esecutiva n. **345/23 R.G.E. Imm.** promossa da **HOIST ITALIA Sr.l.** con sede legale in Roma, Via Gino Nais n. 16, c.f. n. 12898671008, quale mandataria della **BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE SPA**, a sua volta mandataria della **MARTE SPV SRL** con sede in Conegliano (TV) c.f. 04634710265, contro: _____ nata a _____ il _____ c.f. _____, residente in _____ n. _____, convocandolo davanti a sé, per il giorno 23/09/2025 onde riceverne il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c.

Con comunicazione a mezzo PEC del 13/08/2025 della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 23/09/2025 (successivamente, con disposizione del G.E. del 10/09/2025, trasformato in giuramento telematico) per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla suddetta Procedura Esecutiva n. 253/24 R.G.E. Imm.

Pertanto, in data 20/09/2023 il sottoscritto **ing. Antonio SALANDRA**, depositava telematicamente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

In data 23/09/2025 il G.E. dott. M. Palagano, preso atto del giuramento dell'Esperto, confermava l'incarico affidandogli i seguenti quesiti (v. all. A):

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:

- 1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c.** (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza



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. **Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi
- 4.- bis – **Specificazione delle superfici rilevate** 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. **Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
7. **Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento 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. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico



nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni, alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del 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. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, 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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle



eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa

- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione
- f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge: che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi';

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12.Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico,



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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'**Atto di Pignoramento** relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 253/24 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

“Piena proprietà per la quota 1/1 di _____ nata a _____ l. _____, c.f. _____

degli immobili siti in Comune di **PESCHICI (FG)** di seguito specificati:

- A) Appartamento** in Via Roma 43 al piano primo di vani 3, in catasto al **F. 2, p.IIa 380, sub 5, cat. A/4 cl. 1, vani 3, r.c. 145,64 via Roma n. 43 P 1.**

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Roma n. 43		
Comune	PESCHICI (FG)		
Latitudine	41.947722		41°56'51.8"N
Longitudine	16.013222		16°00'47.6"E



Appartamento in via Roma n. 43 - Peschici (FG) (F. 2 p.IIa 380 Sub. 5 - Cat. A/4)



Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, per il tramite del custode giudiziario avv. Matteo Merlicchio, fissava il sopralluogo per il giorno 14/11/2025. Alla data indicata il sottoscritto si è quindi recato in Comune di PESCHICI (FG) e giunto alla via Roma n. 43 ha identificato gli immobili, dove trovava convenuta la sig.ra _____ la 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).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

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

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobile aggiornata
 - estratto di mappa catastale
 - planimetria catastale
- **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di PESCHICI**
 - "Certificato Anagrafico di Stato civile" di _____, nata a _____ il _____



28/06/1971

- “Certificato di Residenza” di _____, nata a _____ il _____

➤ **Presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Foggia**

- Atto di compravendita del 03/07/2008 Rep. N. 53805 Racc. N. 14840

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

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

Documentazione presente in atti:

- **Certificazione notarile** a firma del **Notaio Maria LANDOLFO** Notaio in Napoli, del 09/07/2024 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- **Nota di Trascrizione** del pignoramento del **04/07/2024 Reg. part. 5437 Reg. gen. 6416**

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

➤ **Appartamento - F. 2 p.lla 380 sub 5 cat. A/4 - via Roma n. 43 – Peschici (FG)**

di proprietà di I _____ nata a _____ il _____ C.F. _____



per la quota di 1/1.

- Alla sig.ra [redacted] l'intera proprietà degli immobili sopra descritti è pervenuta in regime di separazione dei beni, dai sigg. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e da [redacted] nata a [redacted] il [redacted], in virtù di **atto di compravendita per notar FOLLIERI LUCIANO MATTIA del 03/07/2008, rep. 53805/14840**, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 04/07/2008 ai nn.6007/4417.
- Ai sigg. [redacted] e [redacted], l'immobile in oggetto è pervenuto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted], da [redacted] nata a [redacted] il [redacted], da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in virtù di atto di compravendita per notar ADOLFO FRATTAROLO del 28/08/1980, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 25/09/1980 ai nn.7737/369686.

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** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalla documentazione ipotecaria risulta la TRASCRIZIONE del 03/10/2011 ai nn. R.G. 8260 / R.P. 6289, avente ad oggetto "Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili". Tale nota risulta riferita al pignoramento n. 197/11 ex Tribunale di Lucera, per il quale è stato emesso in data 22/03/2016 provvedimento di estinzione e cancellazione. (v.All. C).

Pertanto, salvo diversi e più aggiornati riscontri, presso i registri immobiliari, la formalità



Dati Catastali

A) Appartamento cat. A/4

> Dati identificativi

Comune di **PESCHICI (G487) (FG)**
Foglio **2** Particella **380** Subalterno **5**

Impianto meccanografico del 30/06/1987
Annotazione di immobile: RETTIFICA PIANO

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **PESCHICI (G487) (FG)**
Foglio **2** Particella **380**

> Indirizzo

VIA ROMA n. 43 Piano 1

VARIAZIONE del 04/10/2012 Pratica n. FG0232205 in atti dal 04/10/2012 ATTIVITA' A2 - PROCESSO T40403 (n. 31169.1/2012)

> Dati di classamento

Rendita: **Euro 145,64**
Categoria **A/4^a**, Classe **1**, Consistenza **3 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

> Dati di superficie

Totale: **77 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **75 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/12/1939, prot. n. 471

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. (CF)
nata a . il
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 03/07/2008 Pubblico ufficiale FOLLIERI Sede APRICENA (FG) Repertorio n. 53805 - CANC.PASS.INT.TR.4417 Voltura n. 20893.1/2008 - Pratica n. FG0287744 in atti dal 23/09/2008

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 1.0

Il lotto è composto da un appartamento al piano primo facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra.

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

➤ **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**

- Struttura: portante in muratura
- Copertura a tetto.
- Solai a volte
- Tamponature esterne realizzata in muratura intonacata e pitturata con inserti in pietra.
- Tramezzature: in muratura portante, intonacate e pitturate.
- Scala esterna: in muratura con pedate in pietra e ringhiera in ferro.
- Balcone dotato di parapetto realizzato con ringhiera in ferro battuto pavimentazione in piastrelle per esterno

- **Composizione interna dell'unità abitativa**: l'unità abitativa consiste in un bilocale composta da: un piccolo ingresso da cui si accede ad una zona giorno (soggiorno-cucina) con un balcone e zona ripostiglio/dispensa, da cui si accede ad una camera da letto ed un bagno

Altezza interna utile:

- Piano 1 $h_{media} = 4,50$ m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno ed in graniglia di pietra



- nella camera da letto
- Pareti intonacate e pitturate
 - Bagni:
 - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di gres porcellanato
 - Sanitari: lavabo, vaso, doccia con piatto doccia e cabina
 - Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in PVC con vetro-camera dotati di scuri a battente.
 - Infissi interni (porte): in legno tamburato;
 - Porte d'ingresso: rivestita con pannelli in legno.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Impianto di riscaldamento non presente. Per l'acqua calda è presente un boiler elettrico posto nel bagno.
- L'appartamento non è allacciato alla rete gas cittadina

I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c" (vizi occulti). (v. All. Q)

Stato di manutenzione e conservazione

L'appartamento presenta interventi di manutenzione parziale che hanno interessato il bagno (che risulta in buone condizioni), il pavimento della zona giorno e gli infissi. Per il resto l'unità immobiliare necessita di interventi di manutenzione/ammodernamento.

(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 alle dinamiche del mercato locale e alle attuali aspettative degli operatori***, si è proceduto mediante metodo sintetico-comparativo (stima parametrica), attribuendo all'unità immobiliare un valore unitario €/m² desunto dal confronto con beni simili oggetto di recenti compravendite, opportunamente corretto tramite coefficienti riferiti alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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;
- 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 è emerso che le transazioni più ricorrenti per fabbricati vetusti con finiture ordinarie e stato manutentivo normale tendono a collocarsi in prossimità della fascia alta OMI (intorno a 1 850 €/m²). L'unità oggetto di stima, tuttavia, presenta una micro-localizzazione di pregio: è ubicata in pieno centro storico, in Via Roma, a ridosso del varco di accesso che collega Corso Garibaldi a Via Roma, ossia in un punto di cerniera pedonale caratterizzato da massima visibilità, elevata accessibilità e forte concentrazione di attività commerciali e flussi turistici stagionali. Tale collocazione – unita alla notoria scarsità di offerta di immobili nel nucleo storico (anche per i vincoli e le limitazioni tipiche del tessuto antico che rendono più complessa la creazione di nuovo prodotto immobiliare) – determina, in concreto, una premialità di mercato rispetto ai valori medi/ordinari rappresentati dalle quotazioni OMI (che hanno natura indicativa e non sempre intercettano i picchi di prezzo delle micro-posizioni).

Pertanto, tenuto conto della specifica centralità e attrattività dell'ubicazione (Via Roma



– varco Corso Garibaldi/Via Roma), della domanda turistica e della conseguente maggiore commerciabilità, si assume prudenzialmente quale valore unitario più probabile per l'unità abitativa il valore di: € 2 500,00/m² (superficie commerciale), da intendersi coerente con una collocazione nel segmento di fascia alta, per ubicazione dell'immobile, del centro storico, pur nel rispetto della definizione di "valore di mercato" e della prassi valutativa consolidata.

Su tali basi, l'applicazione della formula estimativa della stima sintetica multiparametrica

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

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c 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:

– **Appartamento** (Foglio 34 - P.Ila 1954 – sub.32 -Cat.A/2) **€/mq 2.5000,00**

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 rialzato con ingresso da scala a servizio di due unità immobiliari (semi privata) con accesso da via Roma0,90;



- Il Coefficiente di Vetustà: è impiegato per adeguare le quotazioni unitarie al fattore età del fabbricato: nel caso specifico l'immobile è di edificazione remota (risalente ai primi decenni del '900) e, pertanto, presenta caratteristiche costruttive e impiantistiche tipiche degli edifici storici (murature tradizionali, solai/strutture originarie e possibili criticità manutentive fisiologiche, nonché maggiore onerosità degli interventi di ripristino e adeguamento). Tuttavia, nel caso in esame, la penalizzazione per vetustà risulta attenuata dalla presenza di elementi architettonici di pregio e di peculiarità intrinseche che incrementano l'attrattività commerciale del bene nel segmento "centro storico", quali soffitti voltati e decorazioni pittoriche, elementi tipici del patrimonio edilizio d'epoca che conferiscono unicità, valore percettivo e maggiore appetibilità sul mercato, soprattutto in contesti a vocazione turistica/residenziale di pregio. In ragione di tale duplice aspetto, si ritiene congruo adottare un coefficiente moderatamente riduttivo, pari a 0,90, che esprime una riduzione contenuta (-10%) rispetto al valore unitario di riferimento, equilibrando la fisiologica incidenza della vetustà con la presenza di connotazioni architettoniche proprie di edifici storici.....0,90
- coefficienti di qualità, è adottato per adeguare la quotazione unitaria al livello delle rifiniture e al grado tecnologico della dotazione impiantistica: nel caso specifico, pur in presenza di elementi architettonici di pregio tipici dell'edilizia storica, l'unità presenta finiture e impianti complessivamente di livello ordinario e non pienamente allineati agli attuali standard prestazionali (possibile necessità di interventi di riqualificazione/aggiornamento). Pertanto si applica una riduzione prudenziale del 15% ($K_q = 0,85$) rispetto al valore di riferimento per immobili con finiture e impianti recenti o di livello superiore;.....0,90
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente occupato dalla debitrice1,00

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

$$K = (0,90+0,90+0,90+1,00)/4 = 0,93$$



Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **72,05 mq**, di cui: 64,00mq superficie lorda appartamento, 2,50mq superficie balcone/veranda (valutata a 1/2 di quella residenziale), superficie scala 17,00mq (valutata al 40% di quella residenziale), così come indicato nella tabella di seguito:

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)
Appartamento P.R. (sub.5)	64,00	100%	64,00 2.500,00
balcone/veranda	2,50	50%	1,25 2.500,00
scala ingresso	17,00	40%	6,80 2.500,00
TOTALE	83,50 mq		72,05 mq

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
Piano rialzato/primo						
Appartamento P.R. (sub.5)	64,00	100%	64,00 2.500,00	€ 160.000,00	93%	€ 148.000,00
balcone/veranda	2,50	50%	1,25 2.500,00	€ 3.125,00	93%	€ 2.890,63
scala ingresso	17,00	40%	6,80 2.500,00	€ 17.000,00	93%	€ 15.725,00
TOTALE	83,50 mq	72,05 mq		€ 180.125,00		€ 166.615,63

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 2%, per un totale complessivo di circa € 3.332,31 così ripartito:
 - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 0,5%;



- **quote condominiali insolute:** non si considera alcuna percentuale riduttiva;
 - **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 1,5%.
- coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancaanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nello specifico, come illustrato al cap. 10, dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Peschici non è stata rinvenuta in archivio alcuna pratica edilizia (titoli abilitativi, licenze/concessioni, varianti, condoni, ecc.) riferibile al fabbricato e/o all'unità oggetto di stima; pertanto, allo stato, l'unico riferimento grafico disponibile ai fini del confronto è la planimetria catastale storica (presentazione 11/12/1939). Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sopralluogo e la predetta planimetria catastale, sono emerse difformità interne consistenti, in particolare, nella chiusura di un varco di collegamento interno tra due vani contigui (camera-wc) e nella realizzazione di un diverso varco (apertura interna tra ingresso/cucina e camera), oltre alla presenza di una nicchia di modeste dimensioni nel vano ingresso/cucina, per le quali non risultano agli atti specifici titoli abilitativi. Tali opere, in via generale, appaiono riconducibili a modifiche della distribuzione interna (aperture/chiusure di varchi) senza incremento di volumetria né modifica della sagoma; tuttavia, trattandosi di fabbricato in muratura portante inserito in aggregato edilizio del nucleo storico, la qualificazione tecnico-amministrativa e la possibilità di regolarizzare dovranno essere definite in sede di istruttoria mediante verifica della natura delle pareti interessate (tramezzi non strutturali ovvero murature portanti), con conseguente individuazione del corretto procedimento (in linea di principio: CILA/SCIA in sanatoria e/o accertamento di conformità, ai sensi del D.P.R. 380/2001, nonché eventuali ripristini e successivi aggiornamenti catastali; e, se del caso, presentazione di Segnalazione Certificata di



Agibilità ex art. 24, una volta definita la regolarità urbanistico-edilizia). Gli oneri tecnici, amministrativi e/o esecutivi necessari per la complessiva definizione/regolarizzazione (istruttoria e accessi, pratiche edilizie, eventuali sanzioni, opere di ripristino/adeguamento, aggiornamento catastale e adempimenti connessi all'agibilità) restano pertanto a carico dell'acquirente e, ai fini estimativi, sono stati considerati in via prudenziale e forfettaria mediante l'applicazione di una riduzione complessiva pari al 3% del valore di stima (circa € 4 998,47), imputata al "coefficiente correttivo (c)", così ripartito:

- **mancanza di agibilità (1%):** il fabbricato non risulta originariamente dotato di abitabilità/agibilità, pertanto al fine dell'ottenimento dell'agibilità bisogna procedere mediante Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01. (Testo Unico dell'Edilizia), l'agibilità di un edificio può essere attestata mediante SCA, presentata dal soggetto legittimato che nel caso specifico, risulta in capo al condominio, a cura di un Tecnico abilitato, corredata dalla documentazione tecnica prevista dalla normativa vigente, tra cui: Dichiarazioni di conformità degli impianti (ai sensi del D.M. 37/2008), Certificazione statica o collaudo statico, Documentazione energetica e sanitaria, ove richiesto. Tale pratica edilizia comporta oneri economici per il condominio, la cui ripartizione va eseguita in proporzione ai millesimi di proprietà delle singole unità immobiliari, ai sensi dell'art. 1123 del Codice Civile. Per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, si ritiene congruo applicare una stima forfettaria dei costi connessi all'ottenimento dell'agibilità, nella misura del 1% del valore di stima, da intendersi come coefficiente di abbattimento. Tale incidenza economica è giustificata forfettariamente dalla quota parte di spese imputabile all'unità immobiliare oggetto di esecuzione forzata in relazione alla pratica edilizia collettiva e viene calcolata come indicato nel paragrafo 10.2 della presente relazione. Detti costi, a carico dell'acquirente, sono stati ricompresi nella stima mediante il "coefficiente correttivo (c)";



- **difformità urbanistica (2%):** oneri tecnici e sanzionatori per regolarizzazione edilizia (CILA/SCIA in sanatoria/accertamento di conformità, secondo qualificazione) ed eventuali opere edilizie localizzate (tamponamenti/aperture e finiture conseguenti o eventuali opere edilizie di ripristino della situazione riportata nelle planimetrie catastali), restano quindi a carico dell'acquirente e sono stati stimati in via prudenziale e forfettaria mediante l'applicazione di una riduzione unitaria pari al 2% del valore di stima, forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c".

- coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** e per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica: non** si considera alcuna percentuale riduttiva.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO UNICO.....€ 160.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab. 2

Appartamento F.2 p.la 380 sub. 5

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 grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Piano rialzato/primo											
Appartamento P.R. (sub.5)	64,00	100%	64,00	2.500,00	€ 160.000,00	93%	€ 148.000,00	98%	97%	100%	€ 140.688,80
balcone/veranda	2,50	50%	1,25	2.500,00	€ 3.125,00	93%	€ 2.890,63	98%	97%	100%	€ 2.747,83
scala ingresso	17,00	40%	6,80	2.500,00	€ 17.000,00	93%	€ 15.725,00	98%	97%	100%	€ 14.948,19
TOTALE	83,50 mq		72,05 mq		€ 180.125,00		€ 166.615,63				€ 158.384,81
VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)						€ 180.125,00					
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)						€ 166.615,63					
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)						€ 158.384,81					
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO						€ 160.000,00					



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 Primo (Abitazione)		
ingresso/cucina	22,50	mq
camera	13,70	mq
wc	9,75	mq
rip./dispensa	4,15	mq
tot.	50,10	mq
SUPERFICI NETTE		
balcone	2,50	mq
scala di accesso	17,00	mq
tot.	19,50	mq



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

Il Lotto è costituito da:

- un'unità abitativa a piano primo, cat. A/4 di 3 vani, consistente in un bilocale avente una superficie di **72,05 mq**, di cui: 64,00mq superficie lorda appartamento, 2,50mq superficie balcone/veranda (valutata a 1/2 di quella residenziale), superficie scala 17,00mq (valutata al 40% di quella residenziale) e 50,10mq superficie netta appartamento, 2,50mq e 17,00 superficie balcone/scala/pianerottolo; in abitato del comune di PESCHICI (FG) alla via Roma, zona centro storico.

Per una **superficie commerciale dell'intero lotto di circa 72,05 mq**

In NCEU del Comune di PESCHICI (FG) al:

- A) foglio 2 particella 380 sub.5, Via Roma n. 43 P. 1, cat..A/4 cl.1 Cons. 3 vani, Sup. Totale 77 mq, sup. Totale escluse aree scoperte 75 mq, R.C. Euro 145,64**

<u>Prezzo base d'asta del LOTTO</u> <u>€ 160.000,00</u>

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



7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono in piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni a _____ nata a _____ il _____ e da questa e dalla sua famiglia utilizzati come abitazione.

8.0 QUESITO 8

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

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica, Il Comune di Peschici è dotato di Piano di Fabbricazione approvato con Delibere di C.C. n° 32 del 30.04.1975 e n. 34 del 03/03/1976 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1580 del 28/07/1976; con D.M. 16 novembre 1971 è stato dichiarato di notevole interesse pubblico l'intero territorio comunale di Peschici che risulta soggetto quindi a vincolo paesaggistico, ai sensi degli artt.136 e 142 del D. Lgs. 42/2004 e con deliberazione di G.R. n. 176 del 16/02/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015, è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR). Si precisa che la p.lla 380 del foglio 2 ricade nella zona ricade in centro storico **"zona A"** del vigente strumento urbanistico comunale.

Con riferimento agli oneri di natura condominiale, dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo presso la sig.ra _____ proprietaria ed attuale utilizzatrice dell'immobile, e da successive verifiche, risulta che:

- Per il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto non è costituito condominio e non è dotato di servizi comuni a rilevante incidenza economica;
- allo stato non risultano programmate spese relative a interventi di manutenzione straordinaria.



9.0 QUESITO 9

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

Sugli immobili al F. 2 p.lla 380 sub 5 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N. 6009/969 del 04/07/2008 – Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera – IPOTECA VOLONTARIA** - a garanzia di mutuo fondiario del 03/07/2008 – a rogito del Notaio FOLLIERI Luciano Mattia di Apricena, Rep.53807/14842 per EURO 300.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 150.000,00, **a favore** di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, **contro** _____ nata in _____ il _____

- **TRASCRIZIONE N. 8260/6289 del 03/10/2011- Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** - emesso dal Tribunale di LUCERA e notificato il 28/07/2011 contrc _____ il _____ a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA

Tale nota risulta riferita al pignoramento n. 197/11 ex Tribunale di Lucera, per il quale è stato emesso in data 22/03/2016 provvedimento di estinzione e cancellazione. (v. parag. 1.4 e All. C)

- **TRASCRIZIONE N. 6416/5437 del 04/07/2024 – Conservatoria dei R.R.I.I. di Lucera – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** – emesso dal Tribunale di Foggia e notificato il 05/06/2024 **contro** _____ nata in _____ il _____ **favore** MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO



10.0 QUESITO 10

LOTTO UNICO – Appartamento sito in Comune di PESCHICI (FG), Via Roma n. 43, piano 1°

- Dati catastali: Catasto Fabbricati – Fg. 2, p.lla 380, sub. 5, cat. A/4, cl. 1, consistenza 3 vani, sup. catastale 77 m² (75 m² escluse aree scoperte), rendita € 145,64.
- Titolarità: intestato a _____ piena proprietà 1/1, con provenienze e formalità come da certificazione notarile.

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

L'immobile oggetto di stima fa parte di un maggior complesso edilizio sito nel Comune di Peschici (FG), compreso tra la via Roma e via Chiesa Madre, all'interno del nucleo storico in un contesto urbano di impianto antico caratterizzato da tessuto edilizio continuo lungo le strade del centro, con fronti prospicienti la viabilità pubblica.

Da informazioni assunte presso l'UTC del Comune di Peschici è risultato che Il Comune di Peschici è dotato di Piano di Fabbricazione approvato con Delibere di C.C. n° 32 del 30.04.1975 e n. 34 del 03/03/1976 e con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1580 del 28/07/1976; con D.M. 16 novembre 1971 è stato dichiarato di notevole interesse pubblico l'intero territorio comunale di Peschici che risulta soggetto quindi a vincolo paesaggistico, ai sensi degli artt.136 e 142 del D. Lgs. 42/2004 e con deliberazione di G.R. n. 176 del 16/02/2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23/03/2015, è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).

Il fabbricato in cui è compresa l'unità fa parte di un aggregato edilizio (si intende un insieme di corpi di fabbrica contigui e strutturalmente interconnessi, realizzati in aderenza e con murature comuni) ricade in centro storico **“zona A”** del vigente strumento urbanistico comunale.

10.2 Documentazione probante l'esistenza del fabbricato in epoca remota

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Peschici



non sono state rinvenute pratiche edilizie (titoli abilitativi, licenze/concessioni, varianti, condoni o altri atti amministrativi) riferibili al fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di stima. Pertanto, allo stato delle verifiche esperite, l'unico riferimento documentale oggettivo utile a desumere la datazione dell'esistenza del fabbricato e la consistenza dell'unità in epoca remota è rappresentato dalla documentazione catastale storica, ferma restando la natura non probatoria del catasto in ordine alla legittimità urbanistico-edilizia.

In particolare, dalla planimetria catastale "Ultima planimetria in atti" abbinata al sub. 5 risulta che la data di presentazione è del 11/12/1939 (prot. n. 471) e scheda n. 18 729 370, nell'ambito dell'"Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana", con rappresentazione dell'unità (n. 3 vani con cucina; indicata anche h = 3,60; accesso da vano scala). Tale elemento consente di affermare che l'unità (e, per conseguenza, il fabbricato/aggregato edilizio di appartenenza) era già esistente e censita almeno alla data dell'accatastamento (11/12/1939).

Il riferimento storico-catastale è coerente con il R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, relativo all'accertamento generale e alla formazione del nuovo catasto edilizio urbano, nell'ambito del quale venivano acquisite e depositate le planimetrie delle unità urbane ai fini censuari. Ne consegue che, in assenza di ulteriori elaborati progettuali o titoli edilizi reperibili presso gli archivi comunali, la planimetria catastale del 1939 costituisce il principale elemento tecnico-ricostruttivo disponibile per la datazione e per il confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sopralluogo.

10.3 Inquadramento normativo (titolo edilizio) e ricostruzione dello "stato legittimo"

La presenza dell'unità immobiliare già nel 1939 consente di collocare l'edificazione in epoca anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (Legge urbanistica). In termini



generali, l'obbligo del titolo edilizio ha conosciuto nel tempo un progressivo ampliamento, fino alla generalizzazione della licenza edilizia con la L. 765/1967 (c.d. "legge ponte").

Ai fini della verifica per la procedura esecutiva, la ricostruzione dello stato legittimo va effettuata secondo l'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, valorizzando la documentazione amministrativa disponibile e gli "elementi probanti" (tra cui, nel caso di specie, la documentazione catastale storica in assenza di ulteriori elaborati progettuali reperiti).

Resta fermo che il catasto ha finalità principalmente fiscali e non costituisce, di per sé, prova della legittimità urbanistico-edilizia; tuttavia, in mancanza di altri atti grafici disponibili, la planimetria catastale del 1939 rappresenta un riferimento tecnico ricostruttivo essenziale per il confronto "stato dei luoghi - rappresentazione storica" (salvo diverso esito di successivo reperimento di atti presso il comune).

Inoltre, l'eventuale qualificazione di lievi scostamenti come tolleranze costruttive/esecutive va valutata alla luce dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 (come modificato anche dal D.L. 69/2024, conv. in L. 105/2024), norma che disciplina le tolleranze e i relativi presupposti applicativi. Normattiva+1.

10.4 Vincolistica territoriale (da considerare per interventi, sanatorie e pratiche edilizie)

Il Comune di Peschici rientra tra i Comuni del Parco Nazionale del Gargano. Inoltre, per contesti costieri e nuclei storici, assume rilievo la possibile presenza di vincoli paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (tra cui quelli "ex lege" di cui all'art. 142, ove applicabili in concreto all'ubicazione), nonché il quadro pianificatorio regionale (es. PPTR). Ne consegue che l'eventuale regolarizzazione edilizia potrà richiedere (se dovuti) i relativi atti di assenso degli enti competenti.



10.5 Difformità urbanistico–edilizie riscontrate

Alla luce delle predette risultanze documentali, può ritenersi che il maggior complesso edilizio sia stato **realizzato epoca anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942 (Legge urbanistica)**; l'UTC di Peschici non ha reperito gli elaborati progettuali originari relativi al maggior complesso edilizio, ne consegue che, allo stato, gli unici elaborati grafici disponibili ai fini della ricostruzione dello stato legittimo dell'unità abitativa sono le planimetrie catastali del sub. 5.

Pur nella consapevolezza che il catasto non ha valore probatorio della legittimità urbanistica, in assenza di altri elaborati progettuali ufficiali appare ragionevole assumere tali planimetrie **come principale riferimento tecnico–ricostruttivo** per la verifica di eventuali difformità urbanistiche e catastali tra lo stato di fatto rilevato e lo stato legittimamente dichiarato.

Dal raffronto fra:

- stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo (documentazione fotografica);
- planimetria catastale in atti (presentazione 11/12/1939);

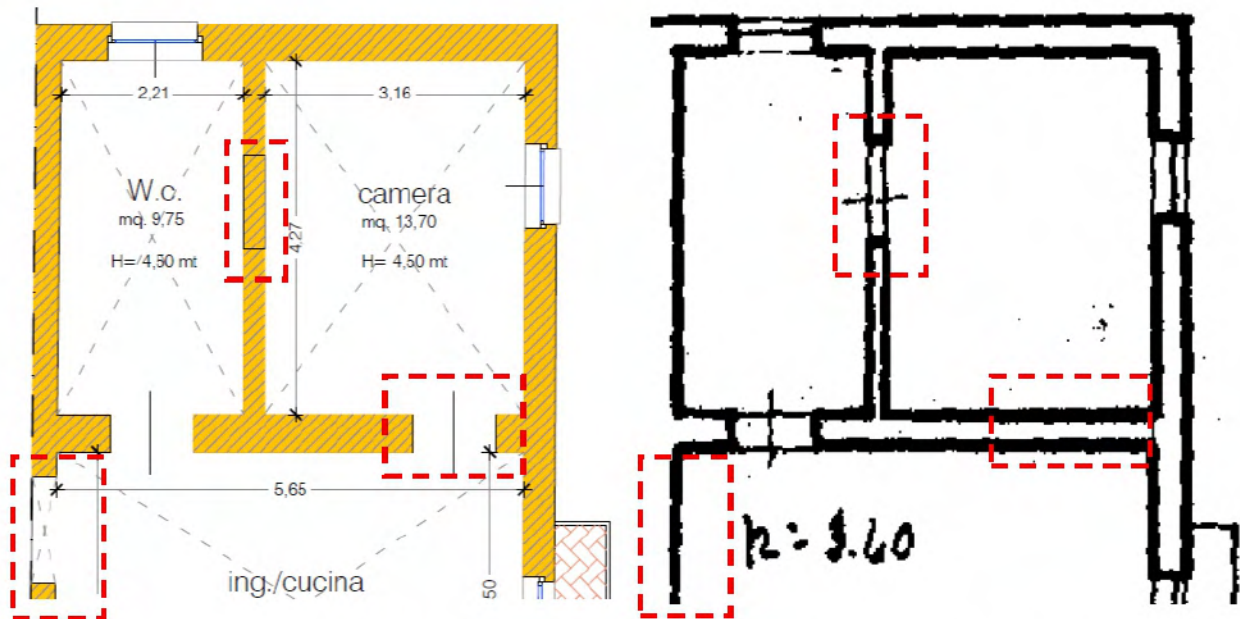
si sono riscontrate le seguenti principali difformità:

1. Appartamento sub. 5 – La distribuzione interna dei vani dell'unità abitativa (numero, posizione e conformazione di camere, servizi igienici, disimpegni e locali accessori) coincide con l'assetto rappresentato negli elaborati originari e nella planimetria catastale, tuttavia si evidenziano le seguenti difformità:
 - risulta tamponato/chiuso un varco di collegamento interno tra due vani (camera e wc) che nella planimetria catastale storica risultano in comunicazione mentre come riscontrato in sede di sopralluogo, detto vano (camera da letto) risulta in comunicazione dalla cucina mediante un varco



(apertura interna), non rappresentato nella planimetria catastale del 1939.

- risulta presente una nicchia di modeste dimensioni nel vano ingresso/cucina.



Per le suddette trasformazioni, non risultano allo stato titoli edilizi reperiti che legittimino espressamente la chiusura/apertura delle aperture interne sopra descritte, né risulta rinvenibile presso l'UTC idonea pratica edilizia (licenza/concessione/SCIA/CILA/condono) riferibile al fabbricato e/o alle opere interne oggetto di riscontro.

Da informazioni assunte presso gli occupanti l'immobile, dette modifiche risultavano già preesistenti al loro acquisto e, pertanto, sarebbero state realizzate in epoca anteriore al trasferimento di proprietà; tali dichiarazioni, pur utili ai fini della ricostruzione storica, non costituiscono prova documentale della legittimità urbanistico-edilizia delle opere, né consentono, in mancanza di riscontri amministrativi, di individuare con certezza la data di esecuzione, il relativo regime autorizzatorio applicabile e l'eventuale sussistenza dei presupposti per l'inquadramento delle opere tra gli interventi assentibili/condonabili/sanabili.

Le difformità riscontrate appaiono, sotto il profilo oggettivo, riconducibili a opere interne che, in via generale, non comportano incremento di volumetria né modifica della sagoma



dell'edificio, trattandosi di interventi incidenti sulla distribuzione interna e sui collegamenti tra vani (aperture/chiusure di varchi). Tuttavia, considerata la tipologia costruttiva dell'edificio – fabbricato in muratura portante, inserito in un aggregato edilizio tipico del nucleo storico – la corretta qualificazione tecnico–amministrativa delle opere richiede un accertamento puntuale circa la natura delle pareti interessate:

- opere su tramezzi non strutturali, normalmente riconducibili a manutenzione straordinaria “leggera”/opere interne;
- ovvero opere su murature portanti (anche solo localmente), potenzialmente incidenti sugli elementi strutturali dell'organismo edilizio, con conseguenti riflessi sia sul titolo abilitativo necessario sia sugli adempimenti in materia strutturale/sismica.

Pertanto, la definizione della posizione urbanistico–edilizia dovrà essere effettuata in sede di regolarizzazione mediante: verifica in sito della tessitura muraria e degli spessori, riscontro dell'eventuale presenza di architravi/cerchiature, lettura critica delle orditure dei solai e dei maschi murari, nonché ogni ulteriore approfondimento richiesto dall'UTC e, se del caso, dagli uffici competenti in materia strutturale. Solo all'esito di tali verifiche potrà essere stabilito se le opere siano qualificabili come interventi interni non strutturali (astrattamente regolarizzabili con procedura edilizia idonea) ovvero come interventi che hanno interessato elementi portanti, con necessità di inquadramento procedurale e tecnico più rigoroso e, se prescritto, con relative pratiche strutturali.

Per la regolarizzazione della situazione potranno configurarsi, in linea di principio e fatti salvi gli approfondimenti di competenza del Comune, le seguenti opzioni:

- presentazione di CILA/SCIA in sanatoria ai sensi degli artt. 22 e 37 del D.P.R. 380/2001, per le opere interne non strutturali;
- eventuali opere edilizie di ripristino della separazione tra le unità immobiliari



(chiusura della porta tra la cucina/ingresso e camera e riapertura varco di comunicazione tra camera e wc ovvero secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'UTC.

I relativi oneri tecnici, amministrativi e di esecuzione delle opere necessarie alla regolarizzazione urbanistico–edilizia sono stati considerati, in via forfettaria e prudenziale, nel processo di stima attraverso l'applicazione del coefficiente correttivo "c", in diminuzione del valore di mercato del bene.

10.6 Certificato di Agibilità/Abitabilità – stato degli atti e adempimenti per l'eventuale conseguimento

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) di Peschici non è stata reperita copia né del titolo edilizio originario del fabbricato né del certificato di abitabilità/agibilità. Tale circostanza appare coerente con la natura e l'epoca di formazione dell'edificio, che – sulla base della planimetria catastale presentata in data 11/12/1939 – risulta preesistente alla L. 1.150/1942 (Legge urbanistica) e quindi antecedente all'entrata in vigore del sistema dei titoli edilizi per la realizzazione di manufatti edilizi.

Si precisa che l'agibilità è oggi disciplinata dall'art. 24 del D.P.R. 380/2001, e si perfeziona mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, valutate secondo la normativa vigente e con riferimento ai lavori eventualmente eseguiti. In un contesto come quello in esame – fabbricato in muratura portante inserito in aggregato edilizio del centro storico – l'eventuale conseguimento di una SCA non sarebbe, nella pratica, limitato alla sola unità immobiliare, ma risulterebbe normalmente una procedura condivisa e coordinata con i restanti componenti del maggior complesso edilizio (parti comuni e unità contigue), in quanto molte delle condizioni oggetto di attestazione



riguardano elementi e impianti comuni (strutture portanti, coperture, facciate, smaltimento reflui, sicurezza impiantistica e antincendio ove applicabile).

In linea generale, ai fini dell'eventuale presentazione della SCA (salve le determinazioni dell'UTC e l'esito della regolarizzazione edilizia delle difformità interne), occorrerebbe predisporre e/o acquisire, in forma coordinata per il maggior complesso edilizio, almeno la seguente documentazione/attestazioni tecniche-amministrative, secondo il caso concreto:

- Regolarità urbanistico–edilizia: definizione dello stato legittimo e, se necessario, sanatoria/ripristino delle difformità rilevate, quale presupposto sostanziale per qualsiasi attestazione finale;
- Sicurezza strutturale: valutazioni/attestazioni tecniche sulle condizioni di sicurezza dell'organismo edilizio (con eventuali approfondimenti locali), tenendo conto della tipologia in muratura e dell'assetto in aggregato edilizio;
- Sicurezza e conformità impianti: dichiarazioni di conformità/rispondenza (ove dovute) degli impianti a servizio dell'unità e delle parti comuni (elettrico, idrico-sanitario, gas, climatizzazione), con eventuali adeguamenti;
- Requisiti igienico–sanitari e salubrità: verifiche su aerazione/illuminazione, altezze, requisiti dei servizi igienici, eventuali sistemi di smaltimento e ventilazione, in rapporto alla normativa vigente e alle condizioni di fatto;
- Prestazioni energetiche: APE e adempimenti connessi, se richiesti in relazione agli interventi che dovessero essere eseguiti e/o alle condizioni di legge applicabili;
- Ulteriori atti di assenso/condizioni: ove presenti vincoli (paesaggistici/centro storico) o condizioni specifiche, eventuali pareri/atti presupposti secondo competenza.

Alla luce di quanto sopra, l'eventuale conseguimento della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 costituirebbe un adempimento a



carico dell'avente causa, non oggetto di specifica quantificazione nella presente stima, ritenendosi comunque considerato, in via prudenziale, nella riduzione operata mediante il coefficiente correttivo "c".

10.7 Regolarità catastale

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia, per gli immobili siti in Peschici, risulta quanto segue:

- Appartamento in VIA ROMA n.43 riportato nel C.F. di PESCHICI al Foglio 2 p.lla 380 sub. 5, ctg. A/4, classe 1, piano 1°, metri quadri 77, vani 3, r.c. Euro 145,64. Catastalmente intestato a _____ nata a _____ per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Gli immobili risultano **regolarmente censiti** al Catasto Fabbricati, con intestazioni conformi ai dati di conservatoria e all'atto di provenienza. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate emerge tuttavia che:

- la planimetria del sub. 5 **riproduce l'attuale distribuzione interna dei vani**, fatta eccezione per la chiusura del varco di collegamento tra il vano wc e la camera e la presenza della nicchia nel vano cucina;
- la planimetria del sub. 5 **non riporta la presenza dell'apertura di collegamento interno tra la cucina e la camera;**

Pertanto, pur in presenza di regolare intestazione catastale, si rileva una **non conformità planimetrica** rispetto allo stato di fatto.

Per il **ripristino della piena regolarità catastale** sarà necessario, successivamente alla definizione della posizione urbanistico-edilizia (sanatoria/ripristino), procedere alla presentazione di pratiche **DOCFA** per l'aggiornamento della planimetria del sub. 5, affinché le stesse rispecchino fedelmente la configurazione dei luoghi e gli eventuali nuovi assetti



delle unità immobiliari.

I relativi costi (onorari tecnici, tributi catastali e accessori) sono stati **stimati in via forfettaria** e considerati nella valutazione del bene mediante il **coefficiente correttivo "b"**, in diminuzione del valore di mercato.

11.0 QUESITO 11

11.1 **Attestato di prestazione energetica**

Dalle ricerche condotte, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi all' *"Attestato di Prestazione Energetica"* per l'immobile al F. 2 p.lla 380 sub.5 cat. A/3.

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:

In sede di sopralluogo in data 05/09/2025 il sottoscritto CTU ha verificato che l'unità



immobiliare non è dotata di allaccio alla rete gas di città e non è dotata di impianto di riscaldamento mentre l'AQS viene prodotta mediante boiler elettrico.

Pertanto il sottoscritto CTU 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, dicembre/2025

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento bilocale in primo piano
Descrizione degli immobili	<p>L'immobile consiste in un appartamento/bilocale posto al piano primo di un fabbricato d'epoca di tre piani fuori terra.</p> <p>Caratteristiche del fabbricato</p> <ul style="list-style-type: none">- Struttura: portante in muratura- Copertura a tetto.- Solai a volte- Tamponature esterne realizzata in muratura intonacata e pitturata con inserti in pietra.- Tramezzature: in muratura portante, intonacate e pitturate.- Scala esterna: in muratura con pedate in pietra e ringhiera in ferro- Balcone dotato di parapetto realizzato con ringhiera in ferro battuto pavimentazione in piastrelle per esterno
Composizione Appartamento	<p>L'appartamento consiste in un bilocale composto da: un piccolo ingresso da cui si accede ad una zona giorno (soggiorno-cucina) con un balcone e zona ripostiglio/dispensa, da cui si accede ad una camera da letto ed un bagno</p> <ul style="list-style-type: none">- Altezza interna h= 4,50 m
Finiture Appartamento	<ul style="list-style-type: none">• Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato nella zona giorno ed in graniglia di pietra nella camera da letto• Pareti intonacate e pitturate• Bagni:<ul style="list-style-type: none">- Rivestimento in piastrelle di gres porcellanato- Sanitari: lavabo, vaso, piatto doccia• esterni (finestre e porte-finestre): in PVC con vetro-camera dotati di scuri a battente• Infissi interni (porte): in legno tamburato;• Porta d'ingresso: rivestita con pannelli in legno.
Dotazione impiantistica Appartamento	<ul style="list-style-type: none">- Impianto elettrico sottotraccia- Impianto idrico – fognario- Impianto di riscaldamento non presente- L'appartamento non è allacciato alla rete gas cittadina
Stato di Manutenzione e Conservazione	Parzialmente ristrutturato
Ubicazione	Comune di PESCHICI (FG), via Roma n. 43, in zona centro storico "zona A"



accessi	del vigente strumento urbanistico comunale. Accesso da via Roma n. 43.
Confini	Serracapriola
Dati catastali	NCEU del Comune di PESCHICI (FG) foglio 2 particella 380 sub.5 , Via Roma n. 43 P. 1, cat..A/4 cl.1 Cons. 3 vani, Sup. Totale 77 mq, sup. Totale escluse aree scoperte 75 mq, R.C. Euro 145,64
Proprietari	_____ nata a _____ il _____ C.F. _____ T per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni
Titolo di Provenienza	Atto di compravendita per notar FOLLIERI LUCIANO MATTIA del 03/07/2008, rep. 53805/14840, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 04/07/2008 ai nn.6007/4417.
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	- vincoli previsti dalle NTA (Normativa Tecnica di Attuazione) del Piano di Fabbricazione per la "Zona A"
Iscrizioni Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • ISCRIZIONE N. 6009/969 del 04/07/2008 - IPOTECA VOLONTARIA - a garanzia di mutuo fondiario del 03/07/2008 - a rogito del Notaio FOLLIERI Luciano Mattia di Apricena, Rep.53807/14842 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA • TRASCRIZIONE N. 8260/6289 del 03/10/2011- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dal Tribunale di LUCERA e notificato il 28/07/2011 c a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA (pignoramento n. 197/11 ex Tribunale di Lucera, estinto in data 22/03/2016) • TRASCRIZIONE N. 6416/5437 del 04/07/2024 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - emesso dal Tribunale di Foggia e notificato il 05/06/2024 a favore MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO
Stato di possesso e occupazione	Attualmente gli immobili sono nel possesso di _____. Al momento del sopralluogo risultano utilizzati dalla proprietaria e dalla sua famiglia come abitazione.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato la cui costruzione è antecedente al 1942, sito nel Comune di PESCHICI (FG), all'interno del nucleo storico in un contesto urbano di impianto antico. Per detto fabbricato, data l'epoca di edificazione, non sussistono titoli abilitativi, né sono state rinvenute pratiche edilizie successive. Gli immobili in oggetto ricadente in zona A del vigente Piano di Fabbricazione. Difformità urbanistiche:



	La distribuzione interna dei vani dell'unità abitativa (numero, posizione e conformazione di camere, servizi igienici, e locali accessori) coincide con l'assetto rappresentato negli elaborati originari e nella planimetria catastale, tuttavia il varco di collegamento interno tra due vani (camera e wc) rappresentato nella planimetria catastale storica risulta chiuso mentre come, detto vano (camera da letto) risulta in comunicazione dalla cucina mediante un varco (apertura interna), non rappresentato nella planimetria catastale del 1939. Risulta presente una nicchia di modeste dimensioni nel vano ingresso/cucina
Conformità Catastale	<ul style="list-style-type: none"> - L'immobile risulta regolarmente censiti al Catasto Fabbricati, con intestazioni conformi ai dati di conservatoria e all'atto di provenienza. - Si riscontrano alcune lievi difformità planimetriche: <ul style="list-style-type: none"> - la planimetria del sub. 5 riproduce l'attuale distribuzione interna dei vani, fatta eccezione per la chiusura del varco di collegamento tra il vano wc e la camera e la presenza della nicchia nel vano cucina; - la planimetria del sub. 5 non riporta la presenza dell'apertura di collegamento interno tra la cucina e la camera; - Pertanto, pur in presenza di regolare intestazione catastale, si rileva una non conformità planimetrica rispetto allo stato di fatto
Agibilità	Abitabilità/Usabilità non presente (v. par. 10.6)
Superficie commerciale complessiva	72,05 mq
Valore di stima	€ 160.000,00

Lucera, dicembre/2025

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

