



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. dott.ssa Maria Michela VALENTE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 365/24 R.G.E.

Promossa da

Omissis

C/

Omissis + Omissis + Omissis

Descrizione Elaborati:

Lotto 2

PERIZIA GENERALE

(Locale Commerciale in San Nicandro Garganico (FG) - F.55 p.la 3431 sub.2 - cat. C/1)

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. C. CARUSO

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 365/24 R.G.E.

Promossa da

Omissis

C/O

Omissis - Omissis - Omissis

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

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO n.2

LOCALE COMMERCIALE

in SANNICANDRO GARGANICO (FG)

Foglio: 55 Particella: 3431 Sub 2 - P. T. - cat. C/1,

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 – Verbali di sopralluogo
- C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- D – Atto di provenienza dei beni
- E – Visure catastali storiche 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

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

0.0 - PREMESSA

Con provvedimento del 28/03/2025, il G.E. dott.ssa Stefania Rignanese del Tribunale di Foggia, III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nominava il sottoscritto ing. Antonio Salandra, con studio in Lucera (FG) alla via F. Cairoli n. 50/52, quale esperto stimatore nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 365/2024 R.G.E., promossa da Omissis contro Omissis, Omissis e

Omissis. Con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza del 21/05/2025 per il giuramento dell'esperto e nominato custode giudiziario l'avv. Gianluca Palumbo. Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento in data 19/05/2025, con i seguenti quesiti (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 proseguire nelle operazioni di stima.

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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile. In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E)

- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione
- 2. Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:
- 2.bis – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in. risposta al presente. quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
- 3. Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento
- 4. 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 accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora 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. 365/24 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento, sono i seguenti:

- 2) **Lotto n.2 - Locale ad uso negozio** sito in Comune di SANNICANDRO GARGANICO (FG), costituito da un locale commerciale (cat. C/1) ubicato al piano terra di un edificio a prevalente destinazione residenziale pluripiano, con affaccio diretto sulla pubblica via (Piazza Falcone Borsellino già Via Torre Mileto / via dei Cartaginesi, 1), in contesto urbano del Comune di San Nicandro Garganico, in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: **foglio 55, mapp. 3431, sub. 2**, via da denominare n. cn; via Torre Mileto n. cn Piano T, cat. C/1, cl. 4, cons. mq. 100, RC €. 770,76.

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	P.zza Falcone Borsellino / via dei Cartaginesi, 1		
Comune	San Nicandro Garganico		
Latitudine	41.841174		41°50'28.2"N
Longitudine	15.565668		15°33'56.4"E
			

Unità Negoziabile in San Nicandro Garganico (FG) P.zza Falcone Borsellino / via dei Cartaginesi, 1 – P.T.

Operazioni peritali

Il sottoscritto, esaminati gli atti di causa e la documentazione in atti, prendeva atto che il custode giudiziario, avv. Gianluca Palumbo, nominato nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 365/2024 R.G.Es. del Tribunale di Foggia, aveva fissato l'accesso presso il compendio pignorato sito in San Nicandro Garganico, Piazza Falcone e Borsellino / via dei Cartaginesi n. 1., per il giorno 07/04/2025 alle ore 9:30, successivamente al sopralluogo

presso l'altro immobile oggetto della presente procedura sito in Lesina (FG). Alla data indicata il sottoscritto congiuntamente al custode giudiziario si è quindi recato in Comune di Lesina (FG) e giunto alla via via Eucaliptus dopo aver identificato gli immobili, trovava convenuto il sig. Omissis, il quale permetteva l'accesso ai luoghi. 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 e stato civile del Comune di San Nicandro Garganico (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 55, particella 3431, sub. 2.

presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico (FG)

- Pratica Edilizia relativa all'immobile pignorato;

Sulla base delle informazioni e della documentazione acquisite, il sottoscritto ha quindi proceduto alla redazione della presente relazione peritale in ottemperanza a quanto richiesto dall'ill.mo G.E..

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 03/10/2024 prodotto dal creditore procedente, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari;
- **Atto di pignoramento immobiliare**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera in data **01/10/2024 ai nn. R.P. 7590 – R.G. 8958**.

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

- **IMMOBILI PIGNORATI:** In Comune di San Nicandro Garganico (FG), Piazza Falcone e Borsellino / via dei Cartaginesi n. 1, piano terra, censito al: Foglio 55 Particella 3431

Subalterno 2 Categoria C/1, Classe 4.

- **ATTUALI INTESTATARI:** Omissis, → piena proprietà (1/1).
- **PROVENIENZA:** detto immobile è pervenuto a Omissis nel seguente modo:
 - **Atto di compravendita** a rogito **Notaio Matteo Torelli del 22/01/2008**, rep. n. 38234/12734, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera in data 24/01/2008 ai nn. 571 di formalità, con trasferimento della piena proprietà dalla società "Omissis". L'unità è descritta come: "locale al piano terra adibito ad attività commerciale con annesso bagno", sito nel complesso edilizio denominato "Lotto C" con affaccio su via Torre Mileto e via dei Cartaginesi.

➤ **PROVENIENZA PRECEDENTE:**

La società Omissis aveva acquisito/prodotto il bene in forza di:

- Atto notarile del 06/08/1999, rep. n. 23970, trascritto il 08/09/1999 ai nn. 5645, relativo all'acquisto dell'area e successiva edificazione del complesso.

Il fabbricato è stato realizzato in forza di:

- Concessioni Edilizie nn. 132/99 e 133/99 rilasciate dal Comune di San Nicandro Garganico in data 11/02/2000 e successive varianti del 18/09/2002.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

Dai controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia, i dati catastali dell'immobile risultano coerenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile.

In particolare l'unità immobiliare è riportata in catasto:

- Foglio 55, particella 3431, subalterno 2
- Categoria C/1, Classe 4
- Consistenza: 91 mq
- Superficie catastale: 100 mq
- Rendita catastale: € 770,76
- Piano: Terra

Si evidenzia inoltre che:

- l'unità deriva da costituzione catastale del 22/10/2001 con successivo classamento approvato nel 2002;
- non risultano variazioni sostanziali della consistenza catastale;
- la planimetria catastale depositata è coerente con la destinazione d'uso commerciale.

Non si rilevano incongruenze sostanziali tra stato catastale e dati riportati negli atti.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che:

- è presente pignoramento immobiliare trascritto in data 01/10/2024;

risultano inoltre iscrizioni ipotecarie:

- ipoteca volontaria del 2010 ()
- ipoteca esattoriale del 2018 ()

Non risultano ulteriori procedure esecutive oltre a quella in oggetto.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lesina (FG)

risulta che:

- **Omissis,**

proprietario dell'immobile per l'intero, attualmente in stato libero, ed in regime di separazione dei beni alla data dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Matteo Torelli del 22/01/2008, rep. n. 38234/12734 (come dichiarato nell'atto notarile di acquisto);

Alla luce di quanto sopra, la titolarità delle quote dell'immobile oggetto di pignoramento sono da ritenersi esclusivamente personale in capo a Omissis, non ricadendo in regime di comunione legale al momento della stipula dell'atto. (v. All. J).

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

A) Locale commerciale

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/10/2025

Dati identificativi: Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (I054) (FG)
Foglio 55 Particella 3431 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (I054)
(FG)
Foglio 55 Particella 3431

Classamento:

Rendita: Euro 770,76
Categoria C/1^a, Classe 4, Consistenza 91 m²
Foglio 55 Particella 3431 Subalterno 2

Indirizzo: VIA DA DENOMINARE n. CN; VIA TORRE MILETO n. CN Piano T

Dati di superficie: Totale: 100 m²

Annotazione di immobile: MOD.58 N.3960

Tipologia

Unità immobiliare ad uso locale commerciale (cat. C/1), posta al piano terra di edificio a prevalente destinazione residenziale pluripiano.

Ubicazione:

Il bene pignorato è posto al piano terra di una palazzina pluripiano nel Comune di San Nicandro Garganico, con ingresso da Piazza Falcone e Borsellino (già Via Torre Mileto) e Via dei Cartaginesi n. 1 terra, in zona a ridosso centro storico, ben servita.

Accessi

L'immobile ha doppio accesso, con ingresso principale/vetrina su Piazza Falcone e Borsellino e ingresso secondario su Via dei Cartaginesi n. 1 (a servizio della zona retrostante e dei locali accessori).

Confini

L'unità confina con la pubblica via sui prospetti principali (Piazza Falcone e Borsellino e Via dei Cartaginesi) e, per le restanti parti, con altre unità del fabbricato/parti comuni (salvo diversa risultanza da elaborati catastali).

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 commerciale (cat. C/1) ubicato al piano terra di un edificio a prevalente destinazione residenziale pluripiano, con affaccio diretto sulla pubblica via (Piazza Falcone Borsellino già Via Torre Mileto / via dei Cartaginesi, 1), in contesto urbano consolidato del Comune di San Nicandro Garganico.

L'unità si sviluppa come ambiente principale di forma regolare, con altezza interna di circa 3,75 m, corredato da servizi igienici in posizione arretrata, risultando idoneo a configurazioni distributive flessibili tipiche delle attività commerciali di vicinato.

Il locale è dotato di ampia vetrina/porta d'ingresso con serranda e vetrina adiacente sul fronte principale, che garantiscono buona visibilità commerciale, nonché di aperture superiori sul fronte opposto che assicurano illuminazione e aerazione naturale integrativa; è inoltre presente un ingresso secondario su Via dei Cartaginesi che immette in una zona filtro a servizio dei locali accessori. Sotto il profilo manutentivo, l'unità si presenta in condizioni complessivamente buone, con finiture funzionali e impiantistica essenziale (climatizzazione a split), pur in assenza di impianto fisso di riscaldamento e di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico di cui non si è potuto testare il funzionamento. Nel complesso, lo stato dei luoghi risulta coerente con gli elaborati catastali e compatibile con l'uso commerciale assentito, ferma restando la necessità di eventuali adeguamenti in funzione della specifica attività da insediare.

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**
 - **Struttura:** portante in c.a.;
 - **Copertura:** in parte piana e in parte a terrazzo;
 - **Solai:** presumibilmente del tipo misto in latero-cemento

- **Tamponature esterne:** realizzate in mattoni forati a doppia fodera con paramento esterno intonacato, al piano terra è presente una zoccolatura con rivestimento in materiale lapideo.
- **Tramezzature:** in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.

- **Composizione interna Locale commerciale:**

Il locale commerciale dal punto di vista distributivo, è organizzato con un ampio ambiente di vendita di forma regolare rettangolare (mq 77,60), con altezza interna di circa 3,75 m, al quale si affianca una zona di servizio posta sul retro (retronegozio di mq 18,55), funzionale alle attività di supporto (stoccaggio, preparazione, gestione operativa), oltre a ripostiglio (mq 4,30) e servizio igienico (wc mq 4,60) collocati in posizione arretrata rispetto all'ingresso.

- **Altezza interna utile:** $h = 3,75 \text{ m}$

➤ **Finiture e caratteristiche esterne e interne:** l'unità presenta finiture e impianti complessivamente di livello medio, coerenti con la destinazione d'uso precedentemente esercitata (pescheria) e sostanzialmente compatibili con gli standard prestazionali ordinari:

- Pavimentazione in piastrelle ceramiche, rivestimenti parietali piastrellati (tipici di precedenti usi alimentari);
- Controsoffitto: Il locale presenta un controsoffitto modulare ispezionabile con pannelli 60x60 su orditura metallica a vista, con corpi illuminanti incassati. In area centrale è presente un ribassamento sagomato in cartongesso con faretti, funzionale anche al mascheramento degli impianti; condizioni complessivamente buone;

- Pareti intonacate e pitturate
- Bagno:
 - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica bianca;
 - Sanitari: lavabo, vaso e bidet;
- Infissi esterni (porte e vetrine): in alluminio, dotati di vetri opacizzati e serranda avvolgibile motorizzata, in lamiera metallica.

(v. rassegna fotografica All. M).

- **Dotazione impiantistica:** l'unità risulta dotata di impianto elettrico e di climatizzazione/raffrescamento mediante apparecchio tipo monosplit installato nel locale vendita, non risultano presente impianto fisso di riscaldamento né impianto dedicato alla produzione di acqua calda sanitaria:
- **Impianto elettrico:** L'unità risulta dotata di impiantistica elettrica a servizio della precedente attività commerciale/alimentare: in loco si è riscontrata la presenza di quadro elettrico dedicato e di linee/distribuzioni con canalizzazioni e condotte in parte a vista, e in parte sottotraccia con punti presa e punti luce coerenti con l'uso commerciale. Per l'impianto elettrico non è stata esibita la dichiarazione di conformità/rispondenza; in assenza di documentazione e di evidenze di manutenzione, l'impianto dovrà essere verificato e, se necessario, adeguato/certificato in funzione dell'attività da insediare. I relativi oneri restano a carico dell'acquirente e sono stati considerati forfettariamente tramite coefficiente correttivo "d" (v. All. Q).
- **Impianto idrico – fognario:** l'unità risulta dotata di allacci idrico-sanitari a servizio del blocco servizi (wc/antibagno) e delle utenze interne, con scarichi convogliati alla rete fognaria. L'impianto dovrà essere eventualmente oggetto di controllo

funzionale e di adeguamento in relazione all'attività che si intenda insediare, con oneri a carico dell'acquirente

- **Impianto di riscaldamento:** non risultano presenti impianti fissi di riscaldamento, è invece presente un sistema di climatizzazione a espansione diretta tipo monosplit nel locale vendita, del quale non è stato possibile accertare il regolare funzionamento al momento del sopralluogo;
- **Impianto di produzione ACS:** non risultano presenti sistemi dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria. Nel locale bagno si rileva la sola predisposizione per l'installazione di un boiler elettrico (attacchi e punto di alimentazione), allo stato non installato. Eventuale completamento e messa a norma restano a carico dell'acquirente in funzione dell'attività da insediare.

Stato di manutenzione e conservazione

Dalle osservazioni dirette effettuate dal C.T.U. in sede di sopralluogo, riportate nella documentazione fotografica, l'unità presenta uno stato di manutenzione complessivamente buono e adeguato alla precedente attività (pescheria), con finiture e rivestimenti di tipo "tecnico" e lavabile, coerenti con tale destinazione.

Tuttavia, considerato l'attuale mancato utilizzo, risultano opportuni interventi di ripristino/manutenzione, oltre a eventuali verifiche e adeguamenti degli impianti in funzione della specifica attività che si intenda avviare (v. rassegna fotografica All. M),

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni - premessa

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 similari 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;
- 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.

4.2 Valutazione estimativa – criteri e metodo

La valutazione dei beni oggetto di pignoramento è stata eseguita adottando il criterio del valore di mercato, inteso quale prezzo più probabile ottenibile dalla libera contrattazione tra un venditore e un acquirente consapevoli, in assenza di condizioni di costrizione e in un congruo periodo di esposizione sul mercato, in conformità alle definizioni estimative consolidate (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa).

Il metodo estimativo prescelto è quello **sintetico-comparativo**, fondato sul raffronto con valori unitari di mercato riferiti a immobili con destinazione simile per tipologia, destinazione d'uso, localizzazione e caratteristiche funzionali, opportunamente corretti mediante coefficienti di differenziazione al fine di ricondurre il valore unitario di riferimento alle specifiche condizioni del bene stimato.

In particolare, la stima è stata sviluppata attraverso le seguenti fasi operative:

- individuazione del segmento di mercato di riferimento (locali commerciali in ambito urbano centrale del Comune di Sannicandro Garganico);
- analisi delle quotazioni ufficiali OMI dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2025 – I

semestre;

- riscontro con i valori desunti dal mercato locale reale, mediante osservazione di compravendite e offerte per immobili analoghi;
- determinazione della superficie commerciale delle unità immobiliari, desunta dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo;
- applicazione di coefficienti correttivi volti a tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (livello di piano, vetustà del fabbricato, stato manutentivo, qualità edilizia, nonché delle eventuali criticità urbanistico-edilizie e di agibilità accertate).

4.3 Confronto con il mercato reale locale

A integrazione delle quotazioni OMI, sono stati analizzati annunci di compravendita presenti sul mercato locale, riferiti a locali commerciali analoghi per destinazione e superficie, dai quali emergono valori unitari richiesti indicativamente compresi tra 700 e 1.000 €/m² (superficie lorda). Si precisa tuttavia che le quotazioni di punta (≈ 1.000 €/m²) rappresentano tipicamente un prezzo “di richiesta”, spesso formulato in modo prudentiale dal venditore e suscettibile di riduzione in sede di trattativa; nell’ambito di una normale contrattazione, infatti, tali valori tendono fisiologicamente ad avvicinarsi ai livelli medi del mercato, collocandosi più frequentemente in prossimità del limite superiore OMI della zona, pari a circa 850 €/m² per “negozi” in stato conservativo normale.

Per le caratteristiche sopra evidenziate (ambito semicentrale, affaccio su piazza con possibilità di sosta), nella stima risulta tecnicamente corretto collocarsi nella fascia medio-alta dei range OMI, ferma restando la necessità di modulare il valore unitario in funzione dello stato manutentivo e delle dotazioni effettive.

Pertanto, mediante applicazione della formula estimativa della stima sintetica

multiparametrica, assumendo la superficie commerciale dell'immobile desunta dal rilievo metrico eseguito dal CTU e applicando i coefficienti correttivi individuati, si determina, per ciascun 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_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:

- **Unità negoziale (cat. C/1)** (Foglio 55 - P.lla 3431 – sub. 2) **€/mq 850,00;**

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:** è adottato al fine di adeguare le quotazioni di mercato dell'unità immobiliare in funzione della posizione altimetrica e della dotazione di accessibilità verticale dell'edificio. Nel caso in esame, l'unità commerciale è ubicata al piano terra di un fabbricato pluripiano, circostanza che incide positivamente sulla fruibilità dell'immobile 1,00;
- **Il Coefficiente di Vetustà:** è adottato per adeguare le quotazioni unitarie al grado di obsolescenza dell'edificio, in funzione dell'epoca di realizzazione e delle

caratteristiche costruttive e impiantistiche tipiche del periodo. Nel caso in esame, il fabbricato risulta realizzato in epoca antecedente agli anni '90 (anni '80 circa) e presenta finiture e dotazioni impiantistiche ordinarie, coerenti con tale periodo, con conseguente maggiore probabilità di necessità di interventi di manutenzione/adeguamento nel medio periodo (parti comuni), incidendo sulla commerciabilità rispetto a fabbricati più recenti. La penalizzazione viene tuttavia mediata tra lo stato manutentivo interno dell'unità che si presenta complessivamente discreto e quello esterno che necessita di interventi di manutenzione straordinaria; mentre le ulteriori criticità urbanistico-amministrative sono considerate separatamente: 0,90

- **coefficienti di qualità:** è adottato per adeguare la quotazione unitaria al livello delle rifiniture, al grado tecnologico della dotazione impiantistica e, più in generale, alla qualità percepita dell'unità rispetto al mercato locale. Nel caso in esame, l'abitazione presenta finiture e impianti di livello ordinario, coerenti con la tipologia edilizia di appartamento economico e con l'epoca del fabbricato (pavimentazioni e rivestimenti standard, serramenti e porte interne di tipo comune, dotazioni impiantistiche essenziali), senza elementi di particolare pregio né interventi di riqualificazione recente tali da collocarla nella fascia medio alta del mercato. Al fine di ricondurre il valore unitario di riferimento a un livello congruo rispetto alle condizioni effettive dell'immobile, si applica una riduzione prudenziale del 10%, assumendo il seguente coefficiente: 0,90
- **coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile:** (v.: par. QUESITO7); Il coefficiente di disponibilità è adottato per tener conto della diversa appetibilità commerciale dell'immobile in funzione della libera disponibilità o, viceversa, della presenza di occupazione/detenzione al momento della vendita. Nel caso in esame l'unità immobiliare risulta non utilizzata dal debitore esecutato e né tantomeno concessa in locazione 1,00

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

$$K = (1,00+0,90+0,90+1,00)/4 = 0,95$$

Applicando i relativi correttivi e coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **118,00 mq**, superficie lorda locale commerciale 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.Terra	118,00	100%	118,00	850,00	€ 100.300,00	95%	€ 95.285,00
TOTALE			118,00 mq		€ 100.300,00		€ 95.285,00

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, eventuali quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui oneri/costi – ove emergenti – restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, il coefficiente (b) è determinato in via prudenziale in misura complessiva pari al 2%, per un importo stimato di circa € 1.905,70, così articolato:
 - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari all'1%, quale decurtazione cautelativa tipica nelle procedure esecutive, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi e dell'impossibilità di escludere a priori criticità non immediatamente rilevabili;
 - **quote condominiali insolute:** non avendo potuto appurare presso l'amministratore l'eventuale presenza di morosità pregresse e considerato che il locale, pur inserito in fabbricato condominiale, risulta dotato di accessi

indipendenti e non fruisce di accessi diretti dalla scala comune, si assume prudenzialmente una percentuale pari all'1% a copertura del rischio di possibili oneri condominiali arretrati e/o spese comuni imputabili all'unità;

- **difformità catastale:** non si applica alcuna percentuale riduttiva, attesa la sostanziale coerenza tra elaborati catastali e stato dei luoghi (cfr. par. 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 2%, per un totale complessivo di circa € 1.905,70 così ripartito:

- **mancanza di agibilità:** per l'immobile oggetto di stima risulta reperita presso l'UTC del Comune di San Nicandro Garganico, una attestazione comunale del 21/12/2022 di agibilità formatasi "ope legis" per silenzio-assenso (art. 25 D.P.R. 380/2001, *ratione temporis*). Ne consegue che pur non emergendo profili di inagibilità sostanziale del fabbricato; per l'unità commerciale oggetto di stima può rendersi opportuno il solo completamento/formalizzazione documentale mediante SCA ex art. 24 D.P.R. 380/2001, a cura del singolo proprietario, con le attestazioni tecniche richieste (impianti, requisiti igienico-sanitari, APE ove dovuta, ecc.). In via prudenziale, tali oneri sono stati considerati forfettariamente mediante una decurtazione del 2% del valore dell'immobile (cfr. par. 10.2), da intendersi pro quota a carico dell'acquirente;
- **difformità urbanistica:** non si applica alcuna percentuale riduttiva, attesa la sostanziale coerenza tra elaborati allegati ai titoli edilizi e stato dei luoghi (cfr. 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 € 952,85.

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: **€91.000,00**.

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

LOTTO n.2.....€ 91.000,00

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

VALUTAZIONE LOTTO 2

Locale Commerciale in San Nicandro Garganico (FG), P.zza Falcone e Borsellino / via dei Cartaginesi n. 1 (Foglio 55 Particella 3431 sub.2 Cat. C/1)

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 condominiali 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.Terra	118,00	100%	118,00	850,00	€ 100.300,00	95%	€ 95.285,00	98%	98%	99%	€ 90.596,60
TOTALE			118,00 mq		€ 100.300,00		€ 95.285,00			€ 90.596,60	

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi) **€ 100.300,00**

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) **€ 95.285,00**

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d) **€ 90.596,60**

VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO **€ 91.000,00**

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.

4.4 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano Terra (F.55 p.IIIa 3431 Sub.2 - Cat. C/1)		
locale commerciale	77,60	mq
retronegozio	18,50	mq
wc	4,60	mq
rip.	4,30	mq
tot.	105,00	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 2

Il lotto è composto da:

- Locale ad uso commerciale** (cat. C/1) è ubicato al piano terra di un edificio a prevalente destinazione residenziale pluripiano, con affaccio diretto sulla pubblica via (Piazza Falcone Borsellino già Via Torre Mileto / via dei Cartaginesi, 1), in contesto urbano consolidato del Comune di San Nicandro Garganico. L'unità si sviluppa con un ampio ambiente di vendita di forma regolare rettangolare, con altezza interna di circa 3,75 m, al quale si affianca una zona di servizio posta sul retro (retronegozio di mq 18,55 mq), funzionale alle attività di supporto (stoccaggio, preparazione, gestione operativa), oltre a ripostiglio (mq 4,30) e servizio igienico (wc mq 4,60) collocati in posizione arretrata rispetto all'ingresso. La superficie dell'ambiente principale risulta ampia e libera, idonea a configurazioni distributive flessibili tipiche delle attività commerciali di vicinato. L'unità presenta affaccio principale su Piazza Falcone Borsellino già Via Torre Mileto, tramite ampia vetrina/porta di ingresso dotata di serranda metallica e adiacente ampia vetrina che garantisce notevole visibilità commerciale dell'unità. Su Via dei Cartaginesi, l'immobile risulta dotato di ulteriori aperture superiori (finestre a nastro) che contribuiscono all'illuminazione e all'aerazione naturale dei locali, seppur in misura secondaria rispetto all'affaccio principale. Sulla medesima Via dei Cartaginesi, al civico 1, è altresì presente un ingresso secondario, che immette in una zona filtro/disimpegno posta a servizio dell'unità e funzionalmente destinata a separare l'area commerciale dai locali accessori, quali ripostiglio e servizi igienici (wc), migliorando la fruibilità e la gestione dei percorsi interni. Sotto il profilo delle finiture e dello stato manutentivo, il locale si presenta in condizioni complessivamente buone, con pavimentazione in piastrelle ceramiche, rivestimenti parietali piastrellati lungo le pareti perimetrali (tipici di precedenti usi

alimentari), controsoffitto modulare con corpi illuminanti incassati e impiantistica prevalentemente a vista. È presente un impianto di climatizzazione di tipo split, mentre non risultano installati un impianto fisso di riscaldamento né un impianto dedicato di produzione di acqua calda sanitaria.

In NCEU del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG) al Foglio 55 particella 3431 sub.2, Via da denominare n. CN; Via Torre Mileto n. CN Piano T, cat. C/1 cl.4 consistenza 91 m², Sup. catastale totale: 100 m², R.C. Euro 770,76.

<u>Prezzo base d'asta</u>	<u>LOTTO 2</u>	<u>€ 91.000,00</u>
----------------------------------	-----------------------	---------------------------

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 1).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi l'immobile oggetto della presente procedura, sito in San Nicandro Garganico (FG), via dei Cartaginesi n. 1 / Piazza Falcone e Borsellino, piano terra, risulta appartenere per l'intero a Omissis, in regime di piena proprietà. Al momento del sopralluogo, come risulta dalla relazione del custode giudiziario, l'unità immobiliare si presenta nella disponibilità del proprietario esecutato, risultando non attualmente esercitata alcuna attività commerciale, ma con presenza di attrezzature riconducibili alla precedente destinazione d'uso (attività di pescheria), cessata nel corso dell'anno 2024. Non si rileva la presenza di contratti di locazione o altri titoli opponibili alla procedura; l'immobile deve pertanto considerarsi libero ai fini della procedura esecutiva, ancorché materialmente detenuto dal debitore.

8.0 QUESITO 8

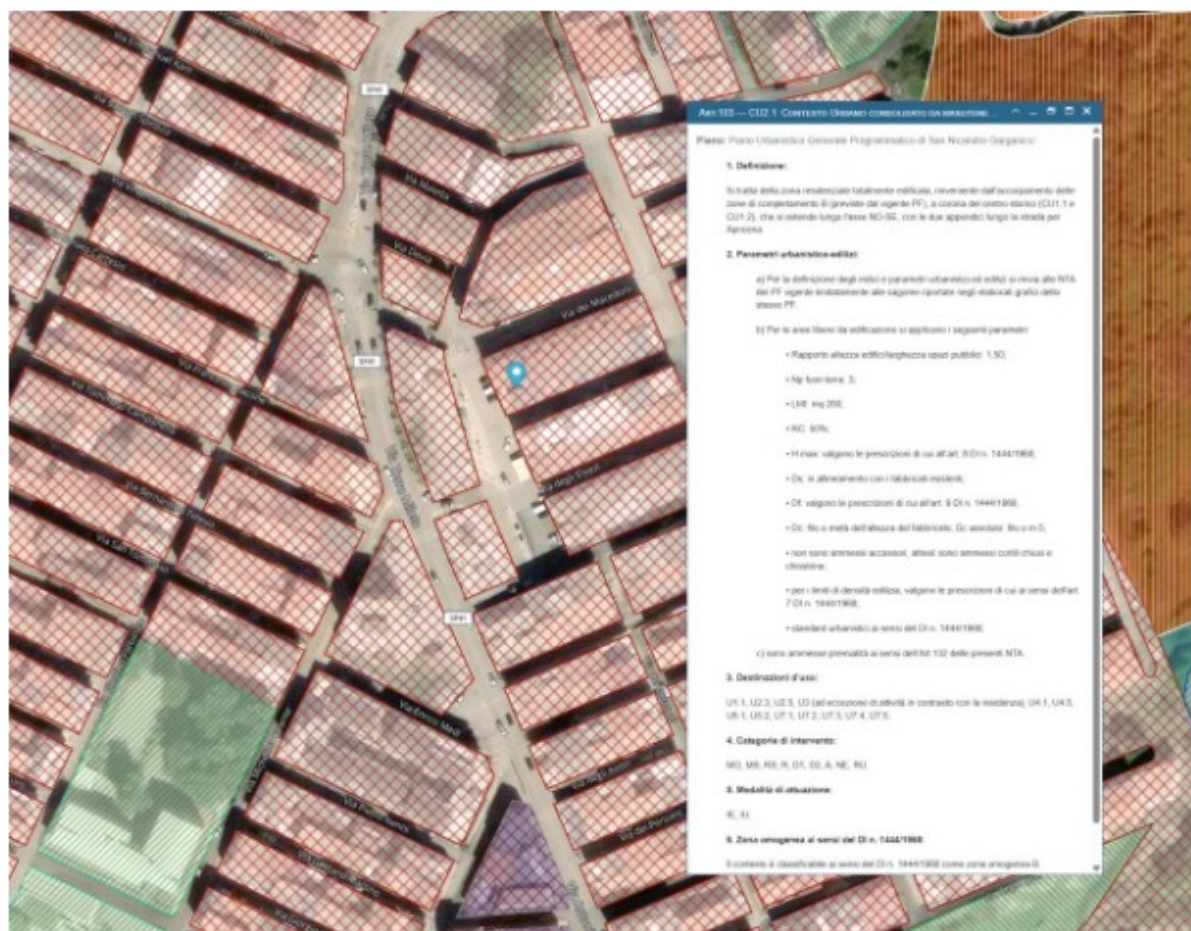
8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Gli immobili ricadono nella zona individuata dal vigente PUG del Comune di San Nicandro Garganico come Art. 103 – CU2.1 “Contesto Urbano Consolidato da mantenere e qualificare”, corrispondente alla zona residenziale totalmente edificata derivante dall'accorpamento delle precedenti zone di completamento “B” del P.F., sviluppata a corona del centro storico (CU1.1 e CU1.2) lungo l'asse nord-ovest/sud-est e con appendici lungo la direttrice per Apricena.

Sotto il profilo urbanistico-edilizio, per le aree già edificate si rinvia agli indici e parametri del P.F. vigente (limitatamente alle sagome riportate negli elaborati grafici), mentre per le aree libere si applicano, tra gli altri, i seguenti parametri principali: rapporto altezza edifici/larghezza spazi pubblici pari a 1,50; numero massimo di piani fuori terra pari a 3; lotto minimo d'intervento pari a mq 200; rapporto di copertura massimo 50%; altezze e distanze disciplinate dagli artt. 8 e 9 del D.L. 1444/1968; distanze dai confini “a filo” o pari alla metà dell'altezza del fabbricato (con Dc assoluto minimo m 5); limiti di densità edilizia e standard urbanistici conformi al D.L. 1444/1968. Sono inoltre ammesse premialità ai sensi dell'art. 132 delle NTA.

Le destinazioni d'uso ammesse comprendono prevalentemente funzioni residenziali e compatibili con la residenza, nonché attività commerciali e di servizio non in contrasto con il contesto urbano consolidato. Le categorie di intervento consentite includono manutenzione ordinaria e straordinaria (MO, MS), restauro e risanamento conservativo (RS), ristrutturazione edilizia (R), demolizione e ricostruzione (D1, D2), ampliamento (A), nuova edificazione (NE) e ristrutturazione urbanistica (RU), con modalità attuative mediante intervento edilizio diretto (IE) o intervento unitario (IU).

Ai sensi del D.L. 1444/1968, il contesto è classificabile come zona omogenea B (tessuto urbano consolidato).



9.0 QUESITO 9

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

Sull'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, sita in Comune di San Nicandro Garganico (FG), via dei Cartaginesi n. 1 / Piazza Falcone e Borsellino, piano terra, censita al Foglio 55, particella 3431 sub. 2, categoria C/1, risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli, come emerse dalla certificazione notarile e dalla visura ipotecaria aggiornata:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 01/10/2024, ai nn. R.P. 7590 – R.G. 8958, derivante da atto dell’UNEP presso il Tribunale di Foggia (rep. n. 5035 del 23/08/2024), a favore di Omissis, contro Omissis,

- **IPOTECA VOLONTARIA:** iscritta in data 09/07/2010 ai nn. R.P. 755 – R.G. 5626, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Omissis in forza di atto notarile a rogito Notaio Matteo Torelli del 30/06/2010;

- **IPOTECA ESATTORIALE :** iscritta in data 24/01/2018 ai nn. R.P. 36 – R.G. 712, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, a favore di Omissis gravante sul medesimo cespite;

- **Ulteriori formalità** (non pregiudizievoli): Si segnala altresì la presenza di: trascrizioni e annotazioni di natura urbanistico-edilizia (atto unilaterale d’obbligo edilizio del 2002 e successive annotazioni), che non rivestono carattere pregiudizievole ai fini della presente procedura (v. All. C).

Le formalità sopra indicate, pur costituendo gravami pregiudizievoli, non sono opponibili all’acquirente in sede di vendita forzata, in quanto: saranno cancellate a cura della procedura esecutiva ai sensi dell’art. 586 c.p.c. e non incidono sulla libera trasferibilità del bene all’esito della vendita giudiziaria.

Si segnala inoltre che, dalla certificazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie, non emergono ulteriori vincoli o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull’unità immobiliare oggetto di stima, fatti salvi quelli sopra indicati

10.0 QUESITO 10

LOTTO n.2

Locale Commerciale (Foglio 55 - P.lla 3431 – sub. 2 -Cat. C/1)

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico risultano i seguenti titoli edilizi riferibili al fabbricato di cui l'unità oggetto di stima fa parte:

- C.E. n. 132/99 e successiva variante C.E. n. 132/99/var relativa alla costruzione di un fabbricato per civile abitazione da realizzare in via Torre Mileto, su un terreno di mq. 392 (14.60 x 26.85), in zona B\4 del Piano di Fabbricazione;
- C.E. n. 133/99 del 11/02/2000, e variante C.E. n. 133/99/var del 24/07/2001;
- Deposito al Genio Civile di Foggia: pratica n. 29 del 11/05/2000, prot. n. 8.902 (documentazione strutturale);
- Richiesta di rilascio di abitabilità/agibilità presentata in data 28/04/2003, con allegati tecnici (collaudo strutture, dichiarazioni impianti, accatastamento, asservimenti, ecc.);
- Certificato di Agibilità Parziale rilasciato dal Comune in data 30/01/2017, relativo all'immobile censito al F. 55, p.lla 3579, sub. 17 (cat. A/3); il provvedimento, con decorrenza dalla data del rilascio, è riferito esclusivamente alla predetta unità residenziale e non si estende all'intero fabbricato né ad unità di diversa destinazione d'uso (es. locali commerciali);
- Nota comunale del 21/12/2022 con cui il Responsabile del Settore Urbanistica ha attestato che, in relazione alle pratiche edilizie richiamate, decorso inutilmente il termine ex art. 25 D.P.R. 380/2001, l'agibilità deve intendersi formata "ope legis" per effetto del silenzio-assenso, senza necessità di ulteriore provvedimento espresso.

Dall'analisi delle tavole allegate alle concessioni edilizie e varianti rilasciate negli anni,

dalle quali emerge la legittima realizzazione dell'edificio e delle destinazioni d'uso originariamente assentite. Il confronto tra gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi rinvenuti e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo **non ha evidenziato difformità edilizie sostanziali riferibili all'unità immobiliare oggetto di stima**, potendosi pertanto affermare una sostanziale conformità urbanistico-edilizia.

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalla documentazione acquisita presso il Comune di San Nicandro Garganico risulta che per il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima:

- in **data 22/05/2000** sono stati iniziati i lavori relativi alla costruzione del fabbricato assentito con **C.E. n. 132/99 e C.E. n. 133/99 e successive variante**, come da dichiarazione di inizio e ultimazione lavori depositata al Comune e attestazione di deposito presso il Genio Civile (prat. n. 29/2000);
- in **data 05/11/2002** risulta acquisita al protocollo comunale n. 856 la **richiesta di rilascio del certificato di agibilità**, ai sensi dell'allora vigente art. 25 del D.P.R. 380/2001;
- a seguito di specifica richiesta, è stato rilasciato un **Certificato di Agibilità Parziale** rilasciato dal Comune in data **30/01/2017**, relativo all'immobile identificato catastalmente al **Foglio 55, particella 3579, subalterno 17 (cat. A/3)**. Tale provvedimento con decorrenza dalla data del rilascio è riferito **esclusivamente all'unità residenziale indicata**, non estendendosi all'intero fabbricato nel suo complesso né ad altre unità immobiliari di diversa destinazione d'uso (es. locali commerciali);
- con nota del 21/12/2022, il Responsabile del Settore Urbanistica ha attestato che, in relazione alle pratiche edilizie richiamate, decorso inutilmente il termine previsto dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001, l'agibilità deve intendersi formata "ope legis" per effetto del silenzio-assenso, senza necessità di ulteriore provvedimento espresso.

Alla luce di tale quadro, per il fabbricato risultano documentati sia un precedente di

agibilità parziale rilasciata per singola unità, sia il riconoscimento comunale dell'agibilità formatasi ex lege per decorso dei termini su istanza presentata. Per quanto attiene alla singola unità immobiliare oggetto di stima (locale commerciale sub.2 - cat.:C/1), non è stato rinvenuto un certificato espresso intestato specificamente alla medesima UIU; tuttavia, essa risulta parte integrante del fabbricato per il quale l'agibilità si è formata "ope legis". In ogni caso, ai sensi dell'art. 24 D.P.R. 380/2001 (testo vigente), l'agibilità può essere richiesta anche **per singola unità immobiliare**, mediante presentazione di **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** a cura del proprietario, con produzione delle certificazioni impiantistiche e della documentazione tecnica prevista.

Ne consegue che, pur non sussistendo una carenza strutturale o sostanziale di agibilità, può essere necessario – se ritenuto opportuno – aggiornare e regolarizzare la documentazione riferita alla singola unità. L'eventuale ottenimento/aggiornamento dell'agibilità dell'unità (in forma parziale, tramite SCA) comporta costi per diritti comunali, verifiche e asseverazioni del tecnico, eventuali piccoli adeguamenti e compensi professionali, a carico del proprietario dell'unità, pertanto in sede estimativa, tali oneri potenziali sono stati prudenzialmente considerati mediante l'applicazione di un coefficiente correttivo riduttivo del valore (coefficiente "c"), come indicato nel paragrafo relativo ai criteri di stima.

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia per l'immobile riportato al F. 55 p.lla 3431 sub 2 Cat.C/1 del Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico (FG) risulta:

- immobile regolarmente accatastato
- tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile non vi sono discordanze evidenti

fatto salvo per il nome della via (catastalmente viene riportato via a denominarsi attualmente via dei Cartaginesi e piazza Falcone e Borsellino per l'adiacente via Torre Mileto);

- Sotto il profilo catastale, l'unità risulta regolarmente censita in categoria C/1, con planimetria catastale coerente con la consistenza e la distribuzione interna riscontrate in loco; non si rilevano difformità tali da richiedere aggiornamenti catastali.

Pertanto non risulta necessario eseguire un aggiornamento della planimetria catastale.

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. 55 p.la 3431 sub.5 cat. C/1.

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:

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'unità oggetto di procedura è un locale commerciale censito in catasto in

categoria C/1, privo quindi di destinazione e funzione residenziale. Ne consegue che non risultano integrati i presupposti applicativi della norma, in quanto manca il requisito essenziale dell'uso abitativo principale e non ricorre, per natura e destinazione, l'assimilabilità agli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Pertanto, per quanto di competenza dello scrivente, deve escludersi la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008 per l'immobile in oggetto.

Lucera, gennaio/2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 2

Tipologia	Locale ad uso commerciale in piano terra
Descrizione degli immobili	L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale commerciale (cat. C/1) ubicato al piano terra di un edificio a prevalente destinazione residenziale pluripiano, con affaccio diretto sulla pubblica via (Piazza Falcone Borsellino già Via Torre Mileto / via dei Cartaginesi, 1), in contesto urbano consolidato del Comune di San Nicandro Garganico. L'unità è costituita da ambiente principale di vendita, zona retrostante/retronegozio, ripostiglio e servizio igienico. Caratteristiche del fabbricato - Struttura: portante in c.a. - Copertura piana. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
Composizione Locale commerciale	l'unità si sviluppa come ambiente principale di forma regolare rettangolare, destinato all'attività di vendita, cui è annesso un locale bagno posto in posizione arretrata rispetto all'ingresso. L'ambiente vendita di circa 77,60 mq, retronegozio di circa 18,55 mq, ripostiglio di circa 4,30 mq e wc di circa 4,60 mq. Altezza interna utile circa 3,75 m.. Altezza interna utile: h = 3,75m
Finiture	• Pavimento e rivestimenti in n piastrelle ceramiche; • Pareti intonacate e pitturate • Bagno: - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica - Sanitari: lavabo, vaso, • Infissi esterni (porta di ingresso): in alluminio, dotati di vetro camera e serranda avvolgibile motorizzata.
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico parzialmente sottotraccia (non certificato); - Impianto idrico – fognario; - climatizzazione mediante monosplit di cui non è stato verificato il funzionamento; - assenza di impianto fisso di riscaldamento e di produzione ACS.
Stato di Manutenzione e Conservazione	Complessivamente buono, coerente con il precedente utilizzo a pescheria, con necessità di verifiche/adeguamenti impiantistici in funzione della futura attività.
Ubicazione accessi	L'unità presenta affaccio principale su Piazza Falcone Borsellino già Via Torre Mileto, tramite ampia vetrina/porta di ingresso dotata di serranda metallica e adiacente ampia vetrina che garantisce notevole visibilità

	commerciale dell'unità. Su Via dei Cartaginesi, al civico 1, è altresì presente un ingresso secondario, che immette in una zona filtro/disimpegno posta a servizio dell'unità e funzionalmente destinata a separare l'area commerciale dai locali accessori, quali ripostiglio e servizi igienici (wc), migliorando la fruibilità e la gestione dei percorsi interni.
Confini	Il Locale confina con pubblica via sui prospetti principali e, per le restanti parti, con altre unità immobiliari/parti comuni del fabbricato, salvo altri.
Dati catastali	NCEU Comune di San Nicandro Garganico (FG), Foglio 55, particella 3431, sub. 2, cat. C/1, classe 4, consistenza 91 mq, superficie catastale 100 mq, R.C. € 770,76, piano T.
Proprietari	Omissis , nato a il C.F.: - Proprietà per 1/1
Titolo di Provenienza	Atto di compravendita Notaio Matteo Torelli del 22/01/2008, rep. n. 38234/12734, trascritto a Lucera il 24/01/2008 al n. 571.
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	- Vincoli urbanistici del PUG: Art. 103 – CU2.1 “Contesto Urbano Consolidato da mantenere e qualificare”; eventuali oneri per aggiornamenti documentali/agibilità, verifiche impiantistiche e quote condominiali eventualmente dovute.”
Iscrizioni Trascrizioni	• Ipoteca volontaria 09/07/2010; • ipoteca esattoriale 24/01/2018; • pignoramento immobiliare 01/10/2024. Formalità cancellabili/non opponibili nei limiti di legge.
Stato di possesso e occupazione	Immobile nella disponibilità del debitore esecutato; attività di pescheria cessata nel 2024; non risultano contratti di locazione o titoli opponibili alla procedura.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Fabbricato assentito con C.E. nn. 132/99 e 133/99 e successive varianti; dagli atti reperiti emerge sostanziale conformità tra titoli edilizi e stato dei luoghi.
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastrato - tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile non vi sono discordanze, - planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.
Agibilità	- Agibilità formatasi “ope legis” secondo attestazione comunale del 21/12/2022; per la singola unità commerciale può rendersi opportuna eventuale formalizzazione/aggiornamento documentale mediante SCA.
Superficie	118,00mq.

commerciale complessiva	
Valore di stima	€ 91.000,00

Lucera, aprile 2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Antonio Salandra', is written over a circular blue official stamp. The stamp contains the text: 'REGIONE DELLA PROV. DI FOGGIA', 'ANTONIO SALANDRA', and 'N° 2365'.