

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**  
**Giudice E.I.: Dott. Michele PALAGANO**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**Espropriazione immobiliare promossa da:**

**FINO 1 SECURITISATION S.R.L. E PER  
ESSA DOBANK SPA GIÀ UNICREDIT  
SPA EX ART. 111 CPC**

**Contro**

**██████████ ██████████ + 2.**

**N. 581 / 2016 R.G. Esec.**

**RELAZIONE**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**- LOTTO N. 1 -**

Il C.T.U.: Geom. Michele DI BRISCO  
Via Taranto n. 5 - 71121 FOGGIA -  
Cell. 328/2714138  
Pec: [michele.dibrisco@geopec.it](mailto:michele.dibrisco@geopec.it)

Data: 07.12.2020



**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -**  
**Sig. Giudice dell'Esecuzione**  
**Dott. Michele PALAGANO**

\*\*\*\* ^ \*\*\*\*

**Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da: FINO 1  
SECURITISATION S.R.L. E PER ESSA DOBANK SPA  
GIÀ UNICREDIT SPA EX ART. 111 CPC c/  
[REDACTED] + 2. N. 581 / 2016 R.G. Esec..  
- RELAZIONE STIMA ESPERTO / C.T.U. -  
- LOTTO N. 1 -**

➤ **Premessa:**

In sede di udienza del 03.10.2019 l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott. Michele PALAGANO, nominava il sottoscritto, Geom. Michele DI BRISCO, Esperto / C.T.U. nell'espropriazione immobiliare in oggetto.

Nella stessa udienza del 03.10.2019, adempite tutte le formalità di rito, venivano posti al sottoscritto i quesiti, come da verbale di comparizione dell'esperto, di seguito integralmente riportati.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

➤ **Accertamenti:**

Come fissato con comunicazione inviata, a tutte le parti interessate alla procedura in oggetto, per mezzo di raccomandate postali A/R e di posta elettronica certificata, il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16.12.2019, alle ore 15.30, con incontro presso l'immobile a piano terra, oggetto di pignoramento, ubicato nel Comune di



Peschici (FG) ed avente accesso da Piazza Enzo Fioritto n. 6 (ex Via Roma n. 29) e da Corso Garibaldi n. 8.

In tale giorno ed ora erano presenti, presso l'immobile pignorato, oltre al sottoscritto C.T.U. la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. Per il creditore procedente nessuno era presente.

Il sottoscritto, alla presenza della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], effettuava il sopralluogo all'interno e all'esterno del bene pignorato costituito, questo, dall'immobile, a piano terra, ad uso commerciale (Pizzeria – Ristorante - Bar) avente doppio accesso da Piazza Enzo Fioritto n. 6 e da Corso Garibaldi n. 8 (di seguito denominato Lotto n. 1).

Di quanto ispezionato, veniva effettuato il rilievo planimetrico e fotografico, mentre appunti e notizie, utili a dare risposta ai quesiti, venivano annotati su fogli a parte.

Alle ore 16.20, dello stesso giorno 16.12.2019, il sottoscritto, ritenuto d'aver acquisito tutti gli elementi necessari a dare risposta ai quesiti, dichiarava chiuse le operazioni peritali (vedasi l'allegato A – Verbale di Sopralluogo).

Ulteriori accertamenti si sono resi necessari esperire presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio Territorio Provinciale - Catasto Fabbricati, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, presso l'Ufficio Tecnico - Sportello Unico per L'Edilizia Privata - del Comune di Peschici (FG) e, infine, presso tecnici e operatori del mercato immobiliare del Comune di Peschici (FG), ciò al fine di accertare i più probabili valori unitari di mercato per beni aventi caratteristiche similari a quello in esame.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

**RISPOSTA AI QUESITI**



\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Prima di dare risposta ai quesiti, si precisa che gli immobili pignorati sono costituiti:

- 1) **Da un locale commerciale, a piano terra, con annesso giardino di pertinenza (corte), sito in Peschici (FG) ed avente accesso da Corso Giuseppe Garibaldi n. 8 e da Piazza Fioritto n. 6 (ex Via Roma n. 29), in catasto fabbricati censito al foglio n. 2 – particella n. 381 – subalterno n. 1 graffata alla particella n. 404 (di seguito denominato LOTTO N. 1).**
- 2) Da un appartamento per civile abitazione sito in Peschici (FG) in Piazza Enzo Fioritto n. 6 (ex Via Roma n. 29), piano primo, in catasto fabbricati censito al foglio n. 2 – particella n. 381 – subalterno n. 2 (che sarà denominato LOTTO N. 2 in altra separata relazione di stima).

**Pertanto, nella presente relazione verrà trattato e stimato il solo LOTTO N. 1, costituito dal locale commerciale, a piano terra, con annesso giardino / corte di pertinenza esclusiva, sito in Peschici (FG) ed avente doppio accesso da Corso Giuseppe Garibaldi n. 8 e da Piazza Enzo Fioritto n. 6.**

Il LOTTO N. 2, costituito dall'appartamento ad uso abitazione sito in Peschici (FG) in Piazza Enzo Fioritto n. 6, verrà trattato e stimato in altra separata relazione, in quanto, adibito a prima casa e residenza principale da parte degli esecutati sig.re [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e dai propri famigliari (ai sensi del Decreto Legge n. 137 del 28.10.2020, connesso all'emergenza epidemiologica da Covid -19, le procedure vengono sospese fino al 31.12.2020 per le abitazioni costituenti prima casa e residenza).



ooooo \* ooooo

**LOTTO N. 1**

ooooo \* ooooo

**Locale commerciale, a piano terra, con annesso giardino / corte di pertinenza esclusiva, sito in Peschici (FG) ed avente accesso da Corso Giuseppe Garibaldi n. 8 e da Piazza Enzo Fioritto n. 6 (ex Via Roma n. 29), in catasto fabbricati censito al foglio n. 2 – particella n. 381 - subalterno n. 1 graffata alla particella n. 404 (giardino).**

ooooo \* ooooo

Ciò premesso, sulla base dello studio della documentazione allegata alla procedura in oggetto, del sopralluogo effettuato e delle indagini esperite presso i pubblici uffici, si è in grado di riferire, in merito al **LOTTO N. 1**, quanto segue.

**Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione del bene oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:**

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

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*



Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., è completa.

Agli atti della procedura in esame è allegata la **certificazione notarile a firma del Notaio, dott. Michele Labriola**, datata 16.02.2017 (vedasi l'allegato F).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

1) **- bis**: alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato 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.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

### **LOTTO N. 1**

- Locale commerciale, a piano terra, con annesso giardino / corte di pertinenza esclusiva, sito in Peschici (FG) ed avente accesso da Corso Giuseppe Garibaldi n. 8 e Piazza Enzo Fioritto n. 6, in catasto fabbricati censito al foglio n. 2 – particella n. 381 – subalterno n. 1 graffata alla particella n. 404.

**Ricostruzione delle vicende traslative, dell'immobile pignorato, nel ventennio anteriore al pignoramento.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

- ❖ Il bene pignorato è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà, ciascuno per la quota di 1/3, a favore delle debtrici esegutate sig.re:



- Serena [REDACTED] [REDACTED] | [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà 1/3;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] | [REDACTED] -  
[REDACTED] – proprietà 1/3;
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] | [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà 1/3;

a seguito di atto di compravendita notar dott. Paolo COPPI di Roma del 08.05.1997 di repertorio n. 106165 e di raccolta n. 9291 registrato a Roma il 28.05.1997 al n. 20508 / serie 1V e trascritto a Lucera il 05.06.1997 al n. 4729 del registro generale e n. 3997 del registro particolare, per acquisto fattone dai precedenti proprietari sig.ri:

- [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 1/3;
- [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 1/3;
- [REDACTED]  
[REDACTED].

ooooo \* ooooo

- ❖ Ai suddetti precedenti proprietari sig.ri: [REDACTED]  
[REDACTED], ciascuno proprietario per 1/3, l'immobile è pervenuto;
- per i diritti di proprietà per 6/18 (quota di 2 / 18 ciascuno) per eredità in morte del sig. [REDACTED]  
[REDACTED], giusta Denuncia di Successione registrata all'Ufficio del Registro di San Severo il 22.04.1995 al n. 404 – volume 184, trascritta in Lucera in data 23.10.2006 ai numeri 8733 / 6364;



- per i diritti di proprietà per 12/18 (quota di 4 / 18 ciascuno), in morte della sig.ra [REDACTED], giusta denuncia di successione n. 405 – volume 184 Ufficio del Registro di San Severo e n. 256 – volume 175 del 1986, trascritta la denuncia di successione n. 405 / 184 a Lucera il 23.10.2006 ai numeri 8734 / 6365.

Per tutto quanto sopra vedasi l'allegata Certificazione Notarile del notaio dott. Michele Labriola del 16.02.2017 - Allegato F e il titolo di provenienza – Allegato G.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

1) **– ter:** alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni avvenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Dalla verifica della documentazione ipo – catastale, **si è accertata la corrispondenza** tra gli attuali dati catastali dell'immobile pignorato e quelli riportati nell'atto di pignoramento.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

1) **– quater:** alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*





Sulla base di quanto è stato possibile verificare e accertare, non esistono altre procedure gravanti sul medesimo immobile.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**1) – quinquies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio (ovvero del certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Come si evince dall’atto di acquisto notar dott. Paolo COPPI di Roma del 08.05.1997 di rep. n. 106165 e di racc. n. 9291 (Allegato G), il bene pignorato è pervenuto in piena ed esclusiva proprietà, ciascuna per la quota di 1/3, a favore delle debitrice esegutate sig.re: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] 1/3, tutte ricadenti, all’epoca dell’acquisto, nello **stato civile di “nubile”**. Pertanto, trattasi di bene non rientrate nel patrimonio coniugale delle esegutate. (vedasi l’atto di acquisto – titolo di provenienza allegato G).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**2) All’identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Trattasi di un immobile commerciale a piano terra, attualmente adibito a ristorante – pizzeria – bar denominato “da Peppino”, ubicato nel centro storico del Comune di Peschici (FG), con doppio ingresso da Corso Garibaldi n. 8 e da Piazza Enzo Fioritto n. 6.



Detto immobile si compone, nel suo insieme di ingresso, locale cucina, sala ristorante e w.c., con annesso ampio giardino / corte di uso esclusivo ove è ubicato un ulteriore manufatto, a piano terra, in cui sono presenti due vani w.c., con ingresso comune, di cui uno destinato a portatori di handicap.

Detto immobile fa parte di un fabbricato, di antica costruzione, composto, nel suo insieme, da piano terra, primo e secondo piano, oltre alle sovrastrutture.

Lo stesso, attualmente, risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Peschici (FG) in ditta:

- 1) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 1/3;
- 2) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] –  
[REDACTED] – proprietà per 1/3;
- 3) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] –  
[REDACTED] – proprietà per 1/3

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 2; - particella n. 381; - subalterno n. 1 graffata alla particella n. 404; - categoria C/1; - classe 8<sup>a</sup>; - consistenza: mq. 139 - superficie catastale mq. 310; - Rendita Catastale: € 3.022,25; - Corso Giuseppe Garibaldi; - piano terra (vedasi l'allegato C – visura storica catastale).

L'immobile confina nel suo insieme, con Piazza Enzo Fioritto e successivamente, proseguendo in senso orario con Corso Giuseppe Garibaldi, con fabbricato individuato dalla particella n. 1197, con fabbricato individuato dalla particella n. 918, con fabbricato individuato dalla particella n.



401 e con terreno individuato dalla particella n. 403, tutte particelle del foglio n. 2, salvo altri e migliori confini.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**2) - bis: alla esatta individuazione del fabbricato oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare od ortofoto, 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 staggito.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Il sottoscritto, in ottemperanza al presente quesito, ha provveduto all'esatta individuazione dell'immobile, oggetto di pignoramento, tramite la vigente mappa catastale, in scala 1:1000 e l'ortofoto satellitare reperita dal sito web della Provincia di Foggia.

In tal modo si è localizzato, in maniera univoca e certa, il bene staggito, conformemente a quanto richiesto dal quesito (Allegato E).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, e 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.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Il bene oggetto di pignoramento, denominato LOTTO N. 1, è costituito da un immobile ad uso commerciale, a piano terra, attualmente adibito a ristorante – pizzeria – bar denominato “da Peppino”, ubicato nel centro storico del Comune di Peschici (FG), avente doppio ingresso da Corso Garibaldi n. 8 e da Piazza Enzo Fioritto n. 6.

Detto immobile si compone, nel suo insieme di ingresso, locale cucina, sala ristorante e w.c., con annesso ampio giardino / corte, di pertinenza esclusiva, ove è ubicato un fabbricato, a piano terra, in cui sono inseriti due vani w.c., con ingresso comune, di cui uno destinato a portatori di handicap.

Detto immobile fa parte di un fabbricato, di antica costruzione, composto, nel suo insieme, da piano terra, primo e secondo piano, oltre alle sovrastrutture.

L'immobile è incluso nel centro storico del Comune di Peschici (borgo antico), la cui costruzione è di origine medioevale. Lo stesso è posto in prossimità all'accesso al borgo antico, posto su corso Garibaldi, segnato da un arco e in adiacenza alla torre di avvistamento di epoca angioino – aragonese ( 1300 – 1400) denominati rispettivamente Porta del Ponte e Torre del Ponte.

L'immobile ha una superficie utile netta pari a circa mq. 135,00 e lorda coperta commerciale pari a circa mq. 165,40, cui sono annessi il fabbricato, composto da ingresso e due vani w.c., per un totale di circa mq. 10,60 lordi, realizzato all'esterno (nel giardino di pertinenza) ed un ampio giardino scoperto esterno avente una superficie di circa mq. 535,00.



La relativa superficie lorda commerciale vendibile è pari a **mq. 277,70=**, così determinata:

- Immobile coperto a piano terra: mq. 165,40=
- W.C. - fabbricato esterno: mq. 10,60 x 0,50= mq. 5,30=
- Giardino di pertinenza: mq. 535,00 x 0,20= mq. 107,00=

**Superficie lorda commerciale vendibile mq. 277,70=**

La superficie totale commerciale coperta, dell'immobile in oggetto, è costituita dalla superficie netta, di circa mq. 135,00=, a cui è stata sommata la superficie dei muri interni e delle murature perimetrali esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm. e delle murature in comunione, con altre proprietà, fino alla mezzeria e con uno spessore massimo di cm. 25. La superficie dei W.C. esterni realizzati nel giardino è stata raggugliata / omogeneizzata a quella lorda commerciale coperta nella misura del 50%, mentre quella del giardino di pertinenza esclusiva nella misura del 20%, **tutto così come previsto dall'OMI per gli immobili adibiti ad attività commerciale.**

L'altezza interna netta dell'immobile è variabile da circa m. 2,00 a circa m. 3,80.

Le caratteristiche di rifiniture interne e impiantistiche, le più rappresentative, sono le seguenti:

- Pavimento in ceramica e monocottura; - rivestimento delle pareti della cucina e dei W.C. in ceramica; - rifinitura delle pareti e soffitti con intonaco e dipintura; - infissi interni in legno; - infissi esterni in legno; impianti tecnologici esistenti: - elettrico; idrico – fognario; - cucina dotata di cappa e canna fumaria esterna; apparecchi igienico - sanitari esistenti nei W.C. sono costituiti da: tazza e lavabo, completi di rubinetterie e funzionanti.



L'impianto elettrico è privo di certificazioni, pertanto non è a norma di legge.

Il giardino risulta in parte pavimentato, con piastrelle di cemento, ed in parte sistemato con aree a verde.

Gli impianti sono collegati alla rete pubblica quale: elettrica, acquedotto e fognatura ecc..

Gli ambienti, in generale, si presentano in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Sufficiente risulta l'esposizione, l'illuminazione e l'areazione dell'immobile oggetto della presente relazione.

L'immobile pignorato, fa parte di un fabbricato composto, nel suo insieme, da piano terra, primo e secondo piano, oltre alle sovrastrutture

La struttura portante del fabbricato, di antica costruzione, è del tipo a muratura a sacco. La copertura è costituita da volte di tipo a botte. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile per esterni e tinteggiatura.

Lo stabile nel suo insieme, esternamente, si presenta in non buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Ciò premesso l'immobile, **a causa della attuale vetustà delle opere di rifinitura e degli impianti è, allo stato, bisognevole di interventi edilizi di manutenzione straordinaria**, sia interni che esterni, il tutto rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e sicurezza.

Inoltre, non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37. Di ciò è stato tenuto in debito conto nella successiva stima dell'immobile, detraendo, **nella misura percentuale del 4,00%** del valore, il costo: - per l'adeguamento degli impianti e rilascio delle certificazioni di conformità; - per l'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato che si andrà a vendere all'asta; - per l'assenza del certificato di agibilità ecc..



Il sottoscritto per una migliore descrizione e rappresentazione dell'immobile pignorato ha provveduto ad eseguire il rilievo fotografico, interno ed esterno; inoltre, ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio – Catasto Fabbricati - la planimetria catastale in scala 1:200 (vedasi gli Allegati B - D).

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

- 4) Alla stima del bene in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.**
- 4) - bis: alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Prima di procedere alla valutazione dell'immobile pignorato, si riferisce in merito agli adeguamenti e alle correzioni della stima, come richiesto nel suddetto quesito.



Sulla base del sopralluogo esperito, presso l'immobile in esame, si ritiene applicare una riduzione generale del valore di mercato **pari alla percentuale del 4,00%**, ciò al fine di tenere conto:

- 1) Che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008 e, di conseguenza, eventuali lavori, di adeguamento degli impianti e il rilascio delle relative certificazioni, resteranno ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario;
- 2) Dell'assenza della garanzia per vizi del bene pignorato da vendere all'asta;
- 3) Degli oneri e costi totali necessari a richiedere il certificato di agibilità, compresi i costi di rimozione delle precarie tettoie amovibili, realizzate nel giardino, poste a protezione dei tavoli all'aperto del ristorante;

Non si evince, de visu, la presenza di rifiuti tossici o nocivi, per cui non vi è necessita di operazioni di bonifica.

ooooo A ooooo

## **STIMA**

Stimare un bene vuol dire individuare per esso il più probabile valore in comune commercio, che "ordinari compratori" e "ordinari venditori" in piena libertà ritengono assegnargli.

L'insieme delle condizioni che influiscono e determinano il valore di un determinato bene sono quelle che, nella pratica estimativa, sono indicate come condizioni "intrinseche" e "estrinseche".

Le condizioni "estrinseche" sono rappresentate dalle caratteristiche principali della zona in cui l'immobile è situato come: - l'ubicazione e distanza rispetto al centro della città;- il tipo di zona; - il ceto sociale d'insediamento; la destinazione di zona prevista dal vigente strumento urbanistico - edilizio del Comune di Peschici (FG); - la domanda di mercato ecc.; - la tipologia edilizia





prevalente; - la presenza d'infrastrutture primarie e secondarie ecc.; quelle "intrinseche" sono le caratteristiche proprie dell'immobile quali: - la superficie lorda e taglio commerciale; - l'età di costruzione; - le caratteristiche costruttive e di rifiniture; - lo stato di manutenzione e conservazione in cui si trova; - la dotazione e stato dei servizi e degli impianti; - l'attuale destinazione d'uso commerciale quale: ristorante - pizzeria - bar eseguita dalla sig.ra [REDACTED], per cui l'immobile non è libero ma occupato.

Sulla base dell'esatta conoscenza di tali elementi si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, collocandolo nella sua giusta posizione economica, con riferimento all'attuale stato di fatto e di diritto in cui versa.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato, si perviene utilizzando il procedimento sintetico - comparativo. Tale procedimento consiste nel raffrontare il bene da stimare con altri dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, per i quali sono stati accertati i prezzi di compravendita e/o i prezzi reperiti dai dati O.M.I., con riferimento all'attualità; poi con l'applicazione d'opportuni coefficienti di riduzione o amplificazione, in relazione alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del bene, in esame, se ne determina il più probabile valore di mercato.

Il parametro tecnico di raffronto è quello del metro quadrato di superficie lorda commerciale vendibile.

**Trattasi di un immobile appetibile dal punto di vista commerciale per la sua storia, posizione e bellezza architettonica.** La sua collocazione nel centro storico di Peschici, l'ubicazione in un fabbricato di antica costruzione, posto in adiacenza alla antica Torre del Ponte ed in prossimità della Porta del Ponte di Peschici, nonché la dotazione di un ampio giardino esterno della



estensione di circa mq. 535, nel cuore di Peschici, rendono l'immobile unico e di pregio.

Tuttavia, ai fini della successiva stima, è doveroso premettere che il 2021 si configura come un anno molto difficile per il mercato immobiliare: l'impatto della crisi economica, accentuata dalla pandemia covid - 19, colpisce soprattutto il mercato immobiliare, con riduzione delle compravendite e calo dei prezzi di mercato.

Come innanzi detto l'immobile, allo stato attuale, versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Pertanto, **è bisognevole di interventi edilizi di manutenzione straordinaria**, sia interni che esterni, il tutto rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità e sicurezza nel tempo.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra esposte e, a seguito d'indagini esperite presso operatori del mercato immobiliare di Peschici (FG) e nella zona, e dai dati reperiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) - Agenzia delle Entrate, è risultato che il valore unitario medio, all'attualità, attribuibile all'immobile pignorato, nello stato di fatto e di diritto in cui versa, è da ritenersi congruo in: **€ 2.500,00 / mq.= (Duemilacinquecento / 00) riferito alla superficie lorda commerciale vendibile.**

oooo \* oooo

Tale valore unitario pertanto, si ribadisce, tiene conto **dello stato attuale in cui versa l'immobile e della necessità, dello stesso, di interventi di manutenzione straordinaria** (vedasi le fotografie allegato - B).

Pertanto, il più probabile valore di mercato, dell'immobile pignorato, riferito all'attualità, e pari a:

$$\text{mq. } 277,70 \times \text{€ } 2.500,00/\text{mq.} = \text{€ } \mathbf{694.250,00=}$$



Da detto valore vanno operati gli adeguamenti e le correzioni di stima come di seguito elencato:

- 1) assenza totale della garanzia per vizi del bene; - impianti privi di certificazione; - costi per la rimozione delle tettoie precarie amovibili esistenti nel giardino; - assenza del certificato di agibilità ecc.; - **riduzione del 4,00%**;
- 2) Per la pratica di accatastamento PREGEO E DOCFA, come specificato nel quesito n. 10; - **€ 2.000,00=**

Pertanto, l'immobile, allo stato attuale, ha un valore commerciale pari a:

$$\text{€ } 694.250,00 = \times 0,96 - \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } \mathbf{664.480,00=}$$

**In cifra tonda € 664.500,00=**

**(Euro Seicentosessantaquattromilacinquecento / 00)**

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

Come innanzi detto, non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti; pertanto, l'aggiudicatario – ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e delle spese di un eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. Di ciò è stato tenuto già in debito conto nella stima, operando la detrazione del 4,00% sul valore commerciale del bene.

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile, rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI, è **pari a circa mq. 277,70**. In ogni caso l'immobile sarà venduto a corpo e non a misura.

L'immobile non è sottoposto a procedure esecutive riunite, e non risulta liberato dal pignoramento con provvedimento del Giudice all'esecuzione.



Sussistono tutte le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie come da allegata certificazione notarile (vedi allegato F).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**5) Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/3 di proprietà, in capo a ciascuna delle tre debtrici esegutate. Pertanto, è stata pignorata l'intera quota di proprietà pari a 1/1, di conseguenza **non trattasi di bene indiviso.**

ooooo ^ ooooo

**6) Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.**

ooooo ^ ooooo

## **- LOTTO N. 1 -**

Trattasi di un immobile commerciale a piano terra, attualmente adibito a ristorante – pizzeria – bar denominato “da Peppino”, ubicato nel centro storico del Comune di Peschici (FG), con doppio ingresso da Corso Garibaldi n. 8 e da Piazza Enzo Fioritto n. 6 (Ex Via Roma n. 29).

Detto immobile si compone, nel suo insieme di ingresso, locale cucina, sala ristorante e w.c., con annesso ampio giardino / corte, di pertinenza esclusiva, ove è ubicato un ulteriore fabbricato, a piano terra, in cui sono



inseriti due w.c., con ingresso comune, di cui uno destinato a portatori di handicap.

Detto immobile è inserito in un fabbricato di antica costruzione composto, nel suo insieme, da piano terra, primo e secondo piano, oltre alle sovrastrutture.

Lo stesso, attualmente, risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Peschici (FG) in ditta:

- 4) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] – proprietà per 1/3;
- 5) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il 27.01.1979 –  
[REDACTED] – proprietà per 1/3;
- 6) [REDACTED] [REDACTED] il 19.05.1974 –  
[REDACTED] – proprietà per 1/3

con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 2; - particella n. 381; - subalterno n. 1 graffata alla particella n. 404; - categoria C/1; - classe 8<sup>a</sup>; - consistenza: mq. 139 - superficie catastale mq. 310; - Rendita Catastale: € 3.022,25; - Corso Giuseppe Garibaldi; - piano terra (vedasi l'allegato C – visura storica catastale).

L'immobile confina, nel suo insieme, con Piazza Enzo Fioritto e successivamente, proseguendo in senso orario con Corso Giuseppe Garibaldi, con fabbricato individuato dalla particella n. 1197, con fabbricato individuato dalla particella n. 918, con fabbricato individuato dalla particella n. 401 e con terreno individuato dalla particella n. 403, tutte particelle del foglio n. 2, salvo altri e migliori confini.

La complessiva superficie lorda commerciale vendibile, rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI, è **pari a mq. 277,70.**



Detto immobile sarà posto in vendita, per la quota di proprietà 1/1, al prezzo base di:

**€ 664.500,00=**

**(Euro Seicentosessantaquattromilacinquecento / 00)**

ooooo ^ ooooo

L'immobile, in oggetto - Lotto n. 1 -, così come descritto e stimato, dovrà intendersi trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così e come l'attuale proprietà esecutata lo possiede e ha diritto di possederlo, con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza, comunione, vincoli e oneri, diritto, ragione e azione, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, nulla escluso o eccettuato, e con la proporzionale quota dei locali, spazi, impianti e servizi comuni e con tutti i vantaggi ed oneri come per legge ai sensi del codice civile, e delle consuetudini locali, con tutte le precisazioni, di cui al titolo di provenienza, cui si fa esplicito riferimento e che deve ritenersi parte integrante della presente relazione peritale (All. G). La vendita sarà effettuata a corpo, per cui eventuali differenze di superficie e/o altezze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'aggiudicatario – ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – rinuncerà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà interamente carico degli oneri e delle spese di un eventuale adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*



**7) Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, 3° comma C. C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante dalle precedenti locazioni.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Attualmente, l'immobile pignorato viene utilizzato, come Ristorante – Pizzeria – Bar denominato “da Peppino”, da parte della debitrice eseguita sig.ra [REDACTED] e dai suoi famigliari.

In ogni caso, l'immobile è nella disponibilità delle eseguite e dei propri famigliari, così come riportato nel verbale di accesso del Custode Giudiziario, Avv. Salvatore SETTEMBRE, redatto in data 14.10.2019 ed allegato agli atti della procedura.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**8) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che**



**limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale incidenza sul valore di stima;**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Sulla base della certificazione notarile, agli atti della procedura, è risultato che sull'immobile, oggetto di espropriazione, **non risultano trascritti**:

- Diritti o oneri reali e personali a favore di terzi;
- Atti di asservimento urbanistico;
- Altre limitazioni d'uso;

L'immobile, in esame, fa parte di un fabbricato nel quale non risulta essere costituito il Condominio.

Si precisa che nella stima del valore commerciale, sopra determinato, si è già tenuto in debito conto di tutte le formalità, vincoli, servitù e oneri gravanti sull'immobile in esame, nessuno escluso e/o eccettuato. Pertanto, tutti gli eventuali oneri e/o spese relative all'immobile resteranno tutti a totale ed esclusivo onere e carico dell'acquirente.

Il fabbricato, ove è inserito l'immobile in oggetto, rientra nella zona A – Centro Storico - del Programma di Fabbricazione del Comune di Peschici.

Il fabbricato, edificato presumibilmente nel 1400 - 1500, è di interesse storico - artistico - architettonico, tant'è che nel Piano Territoriale di Coordinamento per la Provincia di Foggia - Beni Culturali -, il fabbricato, in esame, risulta inquadrato come "Beni e Complessi Storici Isolati".

Dalla lettura della certificazione notarile in atti, nonché del titolo di provenienza, (allegati F – G), si evince che nei registri immobiliari non risulta trascritta nessuna dichiarazione d'interesse culturale relativa al bene pignorato, ai sensi della L. 1°.6.1939, n. 1089 o del D.Lgs. 22.1.2004 n. 42..

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*





**9) All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Dalla lettura della certificazione notarile, allegata agli atti della procedura, si evince che sul bene oggetto di espropriazione immobiliare, alla data del pignoramento, gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni contro:

1. Iscrizione ipotecaria del 22.03.1997 ai numeri 2916 / 209, a favore di Mediocredito di Roma S.p.A. con sede in Roma - C.F.:01023740580 contro i signori terzi datori: 1) [REDACTED]

[REDACTED]; 2) [REDACTED]

[REDACTED]; 3)

[REDACTED]

[REDACTED], nascente da contratto di mutuo a rogito del notaio dott. Paolo Coppi di Roma del 20.03.1997 di rep. n. 106014, avente quale parte mutuataria non datrice di ipoteca la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], accesa per la complessiva somma Lire 1.000.000.000= pari ad € 516.456,90 (Euro Cinquecentosedicimilaquattrocentocinquantasei / 90), di cui originarie Lire 400.000.000 (Lire Quattrocentomilioni), pari ad € 206.582,76 (Duecentoseimilacinquecentottantadue / 76), per capitale gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva in oggetto;

- Annotazione in data 26.06.1997 ai nn. 5183 / 353 di erogazione a saldo.

2. Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 22.03.1997 ai nn. 2917 / 2543 a favore dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]



- ██████████, e contro il sig. ██████████  
 ██████████, con la quale la sig.ra ██████████  
 ██████████  
 ██████████ in ragione di 2/18  
 ciascuno, hanno accettato tacitamente, ciascuno per la propria quota, la  
 proprietà del locale commerciale, oggetto di pignoramento, identificato  
 con l'originario subalterno n. 1 della particella n. 381 del Foglio n. 2 di  
 Peschici;
3. Trascrizione di accettazione tacita di eredità in data 22.03.1997 ai nn.  
 2918 / 2544 a favore dei sig.ri ██████████  
 ██████████ e contro la sig.ra ██████████  
 ██████████, con la quale i sig.ri ██████████  
 ██████████ in ragione  
 di 1/3 ciascuno, hanno accettato tacitamente tutti gli immobili oggetto di  
 pignoramento;
4. Trascrizione in data 05.06.1997 ai numeri 4729 / 3997 favore delle  
 sig.re ██████████ ██████████ ██████████  
 ██████████, ██████████ ██████████ nata a Peschici il  
 ██████████, ██████████ ██████████ nata a  
 ██████████, e contro i sig.ri  
 ██████████  
 ██████████, nascente da atto di compravendita notar dott. Paolo COPPI di  
 Roma del 08.05.1997 di repertorio n. 106165 e di raccolta n. 9291  
 registrato a Roma il 28.05.1997 al n. 20508 / serie 1V, con il quale i  
 predetti sig.ri ██████████  
 ██████████ hanno venduto alle predette sig.re ██████████ ██████████,



██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, in ragione di 1/3 ciascuno, tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento.

5. Trascrizione di pignoramento in data 04.12.1997 ai numeri 8927 / 7379 a favore delle sig.re ██████████ ██████████ e contro la sola sig.ra ██████████ ██████████, nascente da atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario presso la Pretura Circondariale di Lucera – Sezione distaccata di Vico del Gargano, in data 05.11.1997 gravante su tutti gli immobili ricadenti nella procedura esecutiva in oggetto.
6. Trascrizione di pignoramento in data 21.12.2016 ai numeri 10017 / 8174 a favore della UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma - C.F.:00348170101, contro le sig.re ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, nascente da atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 28.11.2016 di rep. n. 8890 / 2016 gravante su tutti gli immobili di cui la procedura espropriativa in oggetto;
7. Iscrizione ipotecaria in rinnovazione del 09.01.2017 ai numeri 137 / 11 a favore della MEDIOCREDITO DI ROMA S.P.A. con sede in Roma – C.F.:010237440580 e contro le sig.re ██████████ ██████████, ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, accesa in rinnovazione dell'ipoteca iscritta in data 22.03.1997 ai numeri 2916 / 209, sopra riportata, ipoteca rinnovata per la somma complessiva di € 516.456,90= (Euro Cinquecentosedicimilaquattrocentocinquantasei / 90) gravante su tutti gli immobili di cui la procedura esecutiva in oggetto.

(Per tutto quanto sopra, vedasi l'Allegata Certificazione notarile del dott. Michele LABRIOLA - Allegato F).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*



**10) 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 di pertinenza di fabbricati.**

**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 e 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 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza, 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 sino alla sua demolizione.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

L'immobile, oggetto di pignoramento, risulta essere accatastato con i seguenti estremi:

- Comune di Peschici: Foglio n. 2; - particella n. 381; - subalterno n. 1; - graffato alla particella n. 404; - categoria C/1; - classe 8<sup>a</sup>; consistenza: mq. 139; Superficie catastale totale: mq. 310; - Rendita Catastale: € 3.022,25; - Corso Giuseppe Garibaldi – piano terra (vedasi l'allegato C – Visura storica catastale).

L'attuale planimetria in atti **non** è conforme allo stato dei luoghi, in quanto:

1. Non risulta essere stato accatastato il fabbricato, ove sono ubicati i n. 2 vani adibiti a servizi igienici - w.c. -, realizzato esternamente nel giardino / corte di pertinenza (particella n. 404), come di seguito specificato nella parte – regolarità urbanistica;



2. L'attuale planimetria presenta errori di rappresentazione grafica che vanno corretti mediante la presentazione di una nuova planimetria catastale;
3. L'immobile ha due accessi: uno da Corso Garibaldi n. 8 e l'altro dal portone comune sito in Piazza Enzo Fioritto n. 6 (ex Via Roma n. 29). Detta toponomastica non è correttamente riportata in planimetria, in quanto:
  - L'accesso da Corso Garibaldi è riportato civico snc (senza numero civico), mentre l'ingresso è attualmente distinto dal civico 8.
  - L'altro accesso da Piazza Enzo Fioritto n. 6 non è stato riportato in planimetria e conseguentemente non censito agli atti.

Per tali motivi, l'attuale planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per la sua regolarizzazione va redatta e depositata, in Catasto Terreni, la pratica, con procedura PREGEO, per l'inserimento in mappa del fabbricato (W.C.) realizzato nell'annesso giardino / corte di pertinenza esclusiva (particella n. 404).

Successivamente, va redatta e depositata, in Catasto Fabbricati, la pratica di variazione catastale con procedura DO.C.FA., per la predisposizione e deposito della nuova planimetria catastale, ciò al fine di renderla conforme all'attuale stato dei luoghi, con conseguente regolarizzazione dei suddetti punti 1), 2) e 3).

Il costo, per la predisposizione e deposito delle suddette pratiche catastali PREGEO e DO.C.FA, ammonta ad € 2.000,00= (Duemila/00), comprensivo dei tributi ed oneri catastali, di onorario professionale e di cassa previdenziale.

\*\*\*\*\* o \*\*\*\*\*

## **REGOLARITA' URBANISTICA**



**L'immobile, pignorato, è regolare dal punto di vista edilizio / urbanistico.** Infatti, l'immobile è inserito in un fabbricato di antica costruzione (**epoca medioevale**), sito nel Centro Storico del Comune di Peschici (FG), pertanto, **realizzato in epoca anteriore al 01.09.1967** (vedasi l'allegato G).

Nell'annesso giardino / corte di pertinenza esclusiva (particella n. 404) è stato realizzato un fabbricato, a piano terra, ove sono ubicati n. 2 locali w.c., di cui uno riservato ai portatori di handicap, con ingresso comune, il tutto con Permesso di Costruire n. 74 del 18.05.2009 (vedasi l'allegato H e foto da n. 20 a n. 24).

Il predetto fabbricato esterno, adibito ad uso w.c., non risulta accatastato. Di conseguenza va accatastato mediante procedura catastale PREGEO e DO.C.FA., come sopra riportato.

Si precisa che nell'annesso giardino / corte di pertinenza esclusiva (censito con la particella n. 404), sono state realizzate alcune precarie tettoie aperte, in legno e metallo, di tipo amovibili, poste a mera protezione dei tavoli, per la consumazione all'aperto di alimenti e bevande, annesse all'attività di ristorante – pizzeria – bar svolta nell'immobile pignorato.

**Le suddette tettoie costituiscono manufatti amovibili e precari.** Pertanto, non sono suscettibili di sanatoria edilizia e, di conseguenza, **vanno rimosse.** Il costo per la rimozione è incluso nella percentuale del **4,00%** di riduzione del valore commerciale stimato (vedasi quesito n. 4).

**L'immobile è privo del certificato di agibilità.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**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.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*



L'immobile pignorato, non è stato realizzato con edilizia convenzionata e, di conseguenza, non vi sono procedure espropriative relative al suolo su cui sorge.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**g) per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codice 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.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Non si tratta di un fabbricato industriale, per cui non si procede alla risposta del presente quesito. **In ogni caso, non sono presenti de visu, presso il bene pignorato, rifiuti speciali tossici o nocivi.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**h) 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 individuate dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Non si tratta di un terreno, per cui non si procede alla risposta del presente quesito.

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*





**11) Alla verifica se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore ( le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 del D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

L'immobile pignorato - Lotto n. 1 - è attualmente di Classe Energetica "E" – 502,18 KWh/m<sup>2</sup> anno , come da Attestato di Prestazione Energetica, a firma del sottoscritto C.T.U. emesso il 15.05.2020 (vedasi l'allegato I).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**12) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della Legge 18. dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Non sussistono le condizioni di cui all'art. 1 – quater della Legge 18. dicembre 2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà, dell'immobile pignorato, all'ex Istituto Autonomo per le Case Popolari di Foggia (oggi ARCA Capitanata), **in quanto, trattasi di un immobile adibito ad attività commerciale di "Ristorante – Pizzeria - Bar" (categoria catastale C/1).**



\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

**13) 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 – urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.**

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

A conclusione della presente relazione, **si include l'apposito allegato L (specchio riepilogativo – Lotto N. 1)**, per la individuazione e descrizione del Lotto N. 1 da porre in vendita, indicando, per esso: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo di vendita da porre a base d'asta ecc. (vedasi l'allegato L).

\*\*\*\*\* ^ \*\*\*\*\*

Si resta a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione inerente la presente relazione tecnica di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Per quant'altro, non riportato nella presente relazione, si fa riferimento alla documentazione già agli atti del procedimento e a quella di seguito allegata.

Tanto si doveva, in ottemperanza all'incarico conferito.



Si allegano, ad integrazione della presente, i seguenti documenti, inerenti tutti il Lotto n. 1:

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Documentazione Fotografica (n. 25 foto);
- C. Visura storica catastale;
- D. Planimetria catastale;
- E. Mappa catastale e orto foto;
- F. Certificazione notarile;
- G. Titolo di Provenienza;
- H. Documentazione Edilizia;
- I. Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);
- L. Lotto n. 1 - specchio riepilogativo (quesito n. 13);

Foggia, lì 07.12.2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Geom. Michele DI BRISCO)

