

Ill.mo Dottor  
ROBERTO GENTILE  
G.E. Tribunale di Foggia

**OGGETTO:** Esecuzione Immobiliare (procedure  
riunite n. 243 e n. 240 del 2002)  
promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

**1)- Premessa**

Io dott. agronomo Luigi Miele, iscritto all'albo dei dottori agronomi nella Provincia di Foggia al N° 138, all'udienza del 14/02/2006 ero nominato, dalla S.V.I, esperto per la stima nell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Risiedo in Foggia a Viale Michelangelo 164, con studio in Via Luigi Sturzo n° 5.

In detta udienza, previo giuramento di rito, mi sottoponevate i seguenti quesiti:

*"1)- Acquisire presso i competenti uffici pubblici (Ufficio del Territorio-Catasto; Conservatoria dei Registri Immobiliari; Ufficio Tecnico Comunale; Soprintendenza ai beni culturali, ecc.):*

*a) l'estratto delle mappe censuarie e il certificato di destinazione urbanistica di cui*

*all'art. 18 L. 28/02/1985, n. 47 (in caso di terreni), ove non allegati all'istanza di vendita;*

*b) la nota di trascrizione a favore dell'esecutato del titolo di provenienza relativo all'immobile pignorato (o agli immobili pignorati);*

*c) tutta la ulteriore documentazione eventualmente occorrente ai fini dell'espletamento delle indagini.*

*2)-Descrivere gli immobili pignorati, procedendo alla formazione dei lotti ed evitando frazionamenti di particelle.*

*In particolare:*

*a) accertare la consistenza degli immobili, i loro confini e i dati catastali attuali;*

*b) accertare chi attualmente occupi gli immobili e - nel caso in cui si tratti di persona diversa dall'esecutato- in base a quale titolo: qualora venga addotta dall'occupante l'esistenza di un contratto scritto, acquisire una copia di detto contratto, verificando se esso risulti o meno registrato presso l'Agenzia delle Entrate; qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato, il quale adduca l'esistenza di un provvedimento di assegnazione della casa coniugale in suo favore,*

*acquisire copia di detto provvedimento presso la Cancelleria del Tribunale che lo ha pronunciato, verificando inoltre se esso risulti o meno trascritto nei registri immobiliari;*

*c) accertare l'esistenza di eventuali diritti od oneri reali (servitù prediali, cessione di quote di cubatura, limitazioni d'uso derivanti da regolamenti condominiali contrattuali, ecc.), di eventuali vincoli (di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesistici, storico-artistici, ecc.) o di eventuali diritti personali di godimento (rapporti di locazione o comodato, verbali o scritti, ecc.) gravanti sui beni;*

*d) accertare se nei registri immobiliari risulti trascritta eventuale dichiarazione di interesse culturale relativa ai beni pignorati, ai sensi della L. 1°/06/1939, n. 1089 o del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42;*

*e) accertare presso la Cancelleria del Tribunale competente l'attuale pendenza delle cause relative alle domande giudiziali inerenti i beni pignorati trascritte nei registri immobiliari.*

*3)-In caso di immobili urbani:*

a) *accertare se risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*

b) *accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

c) *verificare se sia avvenuto il rilascio della licenza di abitabilità/agibilità e, nei casi previsti, delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alla normativa in tema di sicurezza, stimando i costi necessari per la eventuale regolarizzazione;*

d) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie, in vigore all'epoca della loro costruzione; in caso contrario, descrivere le opere abusive realizzate, precisando se siano suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, determinare, in via approssimativa, le somme da versare a titolo di condono (della quale dovrà tenersi conto nella valutazione dei beni); in caso*

*di abusi non sanabili, determinare in via approssimativa, i costi della demolizione della parte abusiva.*

*4)-In caso di edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente conducente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

*5)-In caso di immobili a uso industriale, 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.*

*6)- In caso di terreni, accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.*

*7)- Determinare il valore degli immobili, tenendo conto della quota spettante all'esecutato e dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, ed escludendo dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite,*

**STUDIO TECNICO MIELE**  
dott. agronomo geom. Luigi Miele  
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569  
71100 - FOGGIA  
E-mail: luigi.miele4@tin.it

*per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.*

*8)- Procedere alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.".*

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto, previo avviso alle parti tramite raccomandata A.R. del servizio postale, il giorno 27.02.2006.

In tale primo sopralluogo, non era presente nessuna delle parti.

Nei sopralluoghi successivi, avvenuti con avviso telefonico, ero accompagnato sempre dal signor [REDACTED] che rappresentava la parte eseguita.

Con lo stesso ho visionato tutti gli immobili pignorati verificando, inoltre, previa individuazione ed ubicazione dei beni, la loro rispondenza ai documenti catastali.

Procedevo, altresì, ad un rilievo fotografico e all'individuazione dei confinanti dei beni da stimare.

Fatti tutti gli accertamenti, esperite le indagini sono in grado di redigere la presente:

## **RELAZIONE TECNICA**

### **2)-Breve descrizione dei luoghi -**

I beni sottoposti ad espropriazione immobiliare, sono costituiti da immobili urbani e terreni.

Tutti gli immobili urbani sono ubicati nel centro abitato di S. Giovanni Rotondo, mentre i terreni sono allocati a circa Km. 5,00 dal centro e precisamente alla località "Maitine".

L'accesso ai terreni, è abbastanza agevole e avviene, dopo aver percorso la strada statale che da S. Giovanni R. porta a Foggia per circa Km. 5,00 e successivamente per poche centinaia di metri una strada vicinale in terra battuta.

### **3)-Risposte ai Quesiti -**

*1)- Acquisire presso i competenti uffici pubblici (Ufficio del Territorio-Catasto; Conservatoria dei Registri Immobiliari; Ufficio Tecnico Comunale; Soprintendenza ai beni culturali, ecc.):*

*a) l'estratto delle mappe censuarie e il certificato di destinazione urbanistica di cui*

*all'art. 18 L. 28/02/1985, n. 47 (in caso di terreni), ove non allegati all'istanza di vendita;*  
*b) la nota di trascrizione a favore dell'esecutato del titolo di provenienza relativo all'immobile pignorato (o agli immobili pignorati);*  
*c) tutta la ulteriore documentazione eventualmente occorrente ai fini dell'espletamento delle indagini.*

- In allegato sono esibiti:
- certificato di destinazione urbanistica;
- stralcio catastale;
- visure;
- planimetrie catastali delle unità immobiliari;
- le note di trascrizioni sono già state esibite.

*2) -Descrivere gli immobili pignorati, procedendó alla formazione dei lotti ed evitando frazionamenti di particelle.*

*In particolare:*

- a) accertare la consistenza degli immobili, i loro confini e i dati catastali attuali;*
- b) accertare chi attualmente occupi gli immobili e - nel caso in cui si tratti di persona diversa dall'esecutato- in base a quale titolo: qualora venga addotta dall'occupante l'esistenza di un contratto scritto, acquisire una copia di detto*

*contratto, verificando se esso risulti o meno registrato presso l'Agenzia delle Entrate; qualora l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dell'esecutato, il quale adduca l'esistenza di un provvedimento di assegnazione della casa coniugale in suo favore, acquisire copia di detto provvedimento presso la Cancelleria del Tribunale che lo ha pronunciato, verificando inoltre se esso risulti o meno trascritto nei registri immobiliari;*

*c) accertare l'esistenza di eventuali diritti od oneri reali (servitù prediali, cessione di quote di cubatura, limitazioni d'uso derivanti da regolamenti condominiali contrattuali, ecc.), di eventuali vincoli (di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesistici, storico-artistici, ecc.) o di eventuali diritti personali di godimento (rapporti di locazione o comodato, verbali o scritti, ecc.) gravanti sui beni;*

*d) accertare se nei registri immobiliari risulti trascritta un eventuale dichiarazione di interesse culturale relativa ai beni pignorati, ai sensi della L. 1°/06/1939, n. 1089 o del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42;*

**TECNICO MIELE**

geom. Luigi Miele  
5-tel. e fax 0881-635569  
FOGGIA  
luigi.miele4@tin.it

*e) accertare presso la Cancelleria del Tribunale competente l'attuale pendenza delle cause relative alle domande giudiziali inerenti i beni pignorati trascritte nei registri immobiliari.*

Per la formazione dei lotti, si è proceduto ad individuare i beni singoli ed indipendenti capaci di produrre redditi singolarmente. Le particelle sono state tenute integre evitando frazionamenti e/o accorpamenti.

**- 1° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile a piano terra, sito al Corso Regina Margherita, 96/A (adibito a locanda): benché di remota costruzione è tenuto in buono stato di conservazione e manutenzione.

La struttura portante è in muratura.

- In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

[REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.11a	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	52	2	C/2	6	mq. 32	175,18

Confina con Corso Regina Margherita, Via Longo e proprietà stessa ditta.

Esiste diritto di usufrutto a favore di

[redacted], na [redacted]  
[redacted]

Attualmente l'immobile, è tenuto in fitto ma non è stato esibito alcun contratto.

**- 2° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile in piano seminterrato, sito al Corso Regina Margherita, 96/A (adibito ad abitazione): benché di remota costruzione è tenuto in buono stato di conservazione e manutenzione.

La struttura portante è in muratura.

-In Catasto Fabbricati: ditta [redacted]  
[redacted]

[redacted] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	52	3	A/4	4	4 vani	351,19

- Confina con Via Longo, proprietà stessa ditta e proprietà [redacted].

Attualmente l'immobile, è nel possesso dell'esecutato.

Esiste diritto di usufrutto a favore di

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

**NICO MIELE**  
Luigi Miele  
Tel. e fax 0881-635569  
Foggia  
Gun.it

**- 3° LOTTO -**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile in primo piano seminterrato, sito alla Via Perugino, (adibito a box).

Lo stesso è parte del fabbricato in cemento armato già regolarmente realizzato nel 1995.

In buono stato di manutenzione e conservazione.

-In Catasto Fabbricati: ditta [redacted] il [redacted] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	4982	3	C/6	5	mq. 19	104,01

Confina con Via Perugino, proprietà [redacted] e vano scala.

Attualmente l'immobile, è nella disponibilità dell'esecutato.

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**- 4° LOTTO -**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al secondo piano seminterrato, sito alla Via Perugino, (adibito a box).

Lo stesso è parte del fabbricato in cemento armato già regolarmente realizzato nel 1995.

**STUDIO TECNICO MIELE**  
dott. agronomo geom. Luigi Miele  
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569  
71100 - FOGGIA  
E-mail: luigi.miele4@tin.it

In buono stato di manutenzione e conservazione.

- In Catasto Fabbricati:ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	4982	14	In definiz.	-	-	-

Confina con Via Perugino, proprietà stessa ditta e spazio di manovra.

Attualmente l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**- 5° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al secondo piano seminterrato, sito alla Via Perugino, (adibito a box).

Lo stesso è parte del fabbricato in cemento armato già regolarmente realizzato nel 1995.

In buono stato di manutenzione e conservazione.

- In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consit.	Rendita €
------	-------	-----	------	--------	---------	-----------

143	4982	15	In definiz.	-	-	-
-----	------	----	-------------	---	---	---

Confina con proprietà stessa ditta, spazio di manovra e p.lla 3978 più altri.

Attualmente l'immobile, è nella disponibilità dell'esecutato.

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**- 6° LOTTO -**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al piano terra, sito alla Via M. D'Apolito, n. 4.

L'immobile di vecchia costruzione in muratura portante è in buono stato di manutenzione e conservazione.

Benché accatastato con la categoria C/2, esso è adibito a negozio.

- In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED] il [REDACTED] proprietario con il seguente carico (ex particella 987):

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	5308	2	C/2	5	mq. 16	75,20

Negli atti di pignoramento l'immobile è individuato con la vecchia particella 987.

Confina con Via M. D'Apolito ed altre proprietà

Attualmente l'immobile, è tenuto in fitto dal sig. [REDACTED]

Non è stato esibito il contratto di fitto.

**- 7° LOTTO -**

Comune di San Giovanni Rotondo, abitazione al terzo piano con sovrastante lastrico solare, sito alla Via Perugino.

Lo stesso è parte del fabbricato in cemento armato già regolarmente realizzato nel 1995.

In buono stato di manutenzione e conservazione.

L'immobile è adibito ad abitazione .

- In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED] il [REDACTED] proprietario con il seguente carico (ex particella 4982 sub 10):

Fol.	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
143	4982	43	A/2	2	vani 7,5	871,52
143	4982	44	lastrico sol.	-	mq. 154	75,20

Confina con Corso Roma, Via Perugino, proprietà [REDACTED].

Attualmente l'immobile, è in uso alla signora [REDACTED], moglie, separata, del signor [REDACTED]. In forza del provvedimento

del Giudice del Tribunale di Foggia, allegato in copia.

**- 8° LOTTO -**

Fabbricato isolato, sito in agro Comune di San Giovanni Rotondo, alla contrada "Le Matine", con corte esclusiva costituito da un piano terra e sovrastante primo piano, con pertinenza.

Il terreno di pertinenza di complessivi mq. 4.118, è destinato ad uliveto con alcuni alberi di frutta.

- In Catasto: ditta **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]**, proprietaria per 1/2 e **[REDACTED]**, nata a **[REDACTED]** proprietaria per 1/2 con il seguente carico:

**- CATASTO FABBRICATI -**

Fol.	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita €
94	186	1	A/7	2	6 vani	635,24

**-CATASTO TERRENI:**

Fol.	Pa.lla	Sup.cie	Qualità	Classe	R.D. €.	R.A.€.
94	66	00.14.53	Uliveto	2	9,00	4,13
"	71	00.26.65	Uliveto	2	16,52	7,57
<b>Tot.</b>		<b>00.41.18</b>			<b>25,52</b>	<b>11,70</b>

Confini: Strada vicinale, particelle 132 e 70.

Attualmente, per quanto accertato, il fabbricato e i terreni sono posseduti delle proprietarie.

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**- 9° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile a primo piano, sito al Corso Regina Margherita, 96, adibito ad abitazione.

Di vecchia costruzione, attualmente l'immobile è in fase di ristrutturazione.

In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

[REDACTED] nata [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

usufruttuaria con il seguente carico:

Fol.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita €
143	52	1	A/2	2	9,5vani	1103,93

Confina con Corso Regina Margherita, Via A. Longo e proprietà [REDACTED].

Attualmente l'immobile è occupato dalla usufruttuaria signora [REDACTED] nata a [REDACTED]

**- 10° LOTTO -**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al terzo piano, sito al Corso Roma 108, destinato ad abitazione.

Lo stesso è parte del fabbricato in cemento armato già regolarmente realizzato nel 1995.

In buono stato di manutenzione e conservazione.

-In Catasto Fabbricati: ditta [redacted] il [redacted] proprietaria e [redacted], [redacted] usufruttuaria con il seguente carico:

Fol.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita €
143	3978	9	A/3	2	5,5vani	426,08

L'immobile è gravato dall'usufrutto a favore della signora [redacted] nata il [redacted]

Confina con proprietà [redacted], con [redacted] e Via Perugino.

Attualmente l'immobile è abitato dalla signora [redacted] senza titolo.

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**- 11° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al secondo piano interrato, sito alla Via Perugino, destinato a box.

Lo stesso è parte del fabbricato in cemento armato già regolarmente realizzato nel 1995.

In buono stato di manutenzione e conservazione.

-In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED] il [REDACTED] proprietaria, con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
143	4982	19	In definiz.	-	-	-

Confina con spazio di manovra, via Cellini, e box sub 19.

Attualmente l'immobile, è tenuto in uso dalla signora [REDACTED].

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**- 12° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al primo piano interrato, sito alla Via Perugino, destinato a box.

Lo stesso è parte del fabbricato in cemento armato già regolarmente realizzato nel 1995.

In buono stato di manutenzione e conservazione.

In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED], [REDACTED] l

[REDACTED] proprietaria, con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
143	4982	4	C/6	5	mq. 19,00	104,01

Confina con Via Perugino, con proprietà [REDACTED] e vano scala.

Attualmente l'immobile è tenuto in uso dalla signora [REDACTED].

3)-In caso di immobili urbani:

a) accertare se risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

Tutti gli immobili risultano regolarmente accatastati.

b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Gli immobili di cui ai lotti n° 1,2,6,8,9 sono stati realizzati prima del 1.09.67 mentre, tutti gli altri sono stati realizzati con concessione n°15 del 9/02/1993.

*c) verificare se sia avvenuto il rilascio della licenza di abitabilità/agibilità e, nei casi previsti, delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici alla normativa in tema di sicurezza, stimando i costi necessari per la eventuale regolarizzazione;*

L'ultimazione è avvenuta in data 26/09/95 ed è stato rilasciato certificato di abitabilità e/o d'uso il 15/12/1995 per i fabbricati facenti parte del complesso di Via Roma - Via Perugino, mentre, per gli altri fabbricati di vecchia costruzione, data l'epoca di edificazione non è stato possibile accertare né la presenza di concessioni né il rilascio di certificati di abitabilità e/o uso.

*d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie, in vigore all'epoca della loro costruzione; in caso contrario, descrivere le opere abusive realizzate, precisando se siano suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili,*

**STUDIO TECNICO MIELE**

dott. agronomo geom. Luigi Miele  
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569  
71100 - F O G G I A  
E-mail: luigi.miele4@tin.it

*determinare, in via approssimativa, le somme da versare a titolo di condono (della quale dovrà tenersi conto nella valutazione dei beni); in casi di abusi non sanabili, determinare in via approssimativa, i costi della demolizione della parte abusiva.*

Non vi sono opere abusive per gli appartamenti e immobili di recente costruzione, mentre, non è possibile verificare ciò per gli immobili di più vecchia costruzione.

*4) -In caso di edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il compendio pignorato appartenga all'Ente conducente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;*

Le unità immobiliari in parola non rientrano tra quelle di cui al quesito n. 4;

*5)- In caso di immobili a uso industriale, 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.*

Le unità immobiliari oggetto di stima, non rientrano tra quelle di cui al presente quesito.

6)- *In caso di terreni, accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria;*

I terreni di cui al lotto n° 8 ricadono in zona denominata "E 1- zona agricola normale"- e non sono suscettibili di edificazione.

7)- *Determinare il valore degli immobili, tenendo conto della quota spettante all'esecutato e dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, ed escludendo dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.*

Per la determinazione del valore degli immobili, lo scrivente ha effettuato delle indagini presso gli operatori del settore e presso i notai della zona ricavando il prezzo medio unitario pagato per beni simili.

Il più probabile valore determinato è stato infine depurato del più probabile valore dei pesi e vincoli esistenti caso per caso.

**1° LOTTO-**

Più probabile valore:

Superficie lorda mq. 64,00 x €/mq. 2.000,00  
= €. 128.000,00.

diritto di usufrutto a favore della sig.ra  
[REDACTED] nata il 07.04.1923.

valore usufrutto: dal punto di vista fiscale il valore dell'usufrutto ammonta al 20% del valore della proprietà, per cui la nuda proprietà è pari all'80% del valore di stima:

€. 128.000,00 x 0.80 = €. 102.400,00

**- 2° LOTTO**

Più probabile valore:

Superficie lorda mq. 144,00 x €/mq.  
2.000,00 = €. 288.000,00.

diritto di usufrutto a favore della sig.ra  
[REDACTED] nata il 07.04.1923.

valore usufrutto: dal punto di vista fiscale il valore dell'usufrutto ammonta al 20% del valore della proprietà, per cui la nuda proprietà è pari all'80% della stima :

€. 288.000,00 x 0,80 = €. 230.400,00.

**- 3° LOTTO-**

Superficie lorda mq. 21,00 x €/mq. 1.200,00  
= **€. 25.200,00.**

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**- 4° LOTTO-**

Superficie lorda mq. 21,00 x €/mq. 1.200,00  
= **€. 25.200,00.**

\* Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**- 5° LOTTO**

Superficie lorda mq. 21,00 x €/mq. 1.200,00  
= **€. 25.200,00.**

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**6° LOTTO**

Superficie lorda mq. 22,00 x €/mq. 2.000,00  
= **€. 44.000,00.**

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**7° LOTTO**

Superficie complessiva commerciale, comprendente 1\3 della superficie del terrazzo e il 15% della superficie del lastrico solare= mq. 224,00 x €/mq. 1.800,00 = **€. 403.200,00.**

Esiste diritto di abitazione della coniuge [REDACTED]

[REDACTED]  
valore abitazione ( simile all'usufrutto):dal  
punto di vista fiscale il valore dell'abitazione  
ammonta al 60% del valore della proprietà, per  
cui la nuda proprietà è pari al 40% della stima :  
€. 403.200,00 x 0,40 = €. **161.280,00**

**8° LOTTO-**

- Stima fabbricato:(Sup. lorda mq. 207,00)  
mq. 207,00x €/mq. 600,00 = €. 124.200,00  
Stima terreno: (Sup. Ha. 00.41.18)  
Ha 0,4118 x €/Ha. 40.000,00 = €. 16.472,00  
In uno: €. 140.672,00.

Quota da porre in vendita, di proprietà  
dell'esecutata [REDACTED]

€. 140.672,00 x 1/2 = €. **70.336,00**

**9° LOTTO**

L'immobile è gravato dall'usufrutto in favore  
della signora [REDACTED]

Superficie lorda mq. 285,00 x €/mq. 1.750,00  
= €. 499.625,00.

diritto di usufrutto a favore della sig.ra  
[REDACTED] nata [REDACTED]

valore usufrutto:dal punto di vista fiscale il  
valore dell'usufrutto ammonta al 20% del valore

della proprietà, per cui la nuda proprietà è pari all'80% della stima :

$$€. 499.625,00 \times 0,80 = \underline{€. 399.700,00.}$$

**10° LOTTO**

L'immobile è gravato dall'usufrutto a favore della signora [REDACTED].

$$\text{Superficie lorda mq. } 204 \times \text{€./mq. } 1.800,00 = \text{€. } 367.200,00.$$

valore usufrutto: dal punto di vista fiscale il valore dell'usufrutto ammonta al 20% del valore della proprietà, per cui la nuda proprietà è pari all'80% della stima :

$$€. 367.200,00 \times 0,80 = €. 293.760,00.$$

**-11° LOTTO-**

$$\text{- Superficie lorda mq. } 36,00 \times \text{€./mq. } 1.200,00 = \underline{€. 43.200,00.}$$

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

**12° LOTTO**

$$\text{Superficie lorda mq. } 19,00 \times \text{€./mq. } 1.200,00 = \underline{€. 22.800,00.}$$

Non esistono diritti reali di godimento e/o pesi e vincoli.

8)- *Procedere alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per*

*ciascuno di essi: ubicazione, consistenza,  
confini, dati catastali e prezzo base*

**1° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile a piano terra, sito al Corso Regina Margherita, 96/A.

- In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

[REDACTED], n. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	52	2	C/2	6	mq. 32	175,18

Confina con Corso Regina Margherita, Via Longo e proprietà stessa ditta.

Prezzo base d'asta **€. 102.400,00**

**- 2° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile in piano seminterrato, sito al Corso Regina Margherita, 96/A

-In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

[REDACTED] n. [REDACTED] il

[REDACTED] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	52	3	A/4	4	4 vani	351,19

Confina con Via Longo, proprietà stessa ditta e proprietà [REDACTED]

Prezzo base d'asta **€. 230.400,00.**

**- 3° LOTTO -**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile in primo piano seminterrato, sito alla Via Perugino.

- In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	4982	3	C/6	5	mq. 19	104,01

Confina con Via Perugino, proprietà

[REDACTED] e vano scala.

Prezzo base d'asta **€. 25.200,00.**

**- 4° LOTTO -**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al secondo piano seminterrato, sito alla Via Perugino.

- In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	4982	14	In definiz.	-	-	-

Confina con Via Perugino, proprietà stessa ditta e spazio di manovra.

Prezzo base d'asta **€. 25.200,00.**

**- 5° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al secondo piano seminterrato, sito alla Via Perugino.

- In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED] proprietario con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consit.	Rendita €
143	4982	15	In definiz.	-	-	-

Confina con proprietà stessa ditta, spazio di manovra e p.lla 3978 più altri.

Prezzo base d'asta €. 25.200,00.

**- 6° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al piano terra, sito alla Via M. D'Apolito, n. 4.

- In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED] proprietario con il seguente carico (ex particella 987):

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consis.	Rendita €
143	5308	2	C/2	5	mq. 16	75,20

Confina con Via M. D'Apolito ed altre proprietà

Prezzo base d'asta €. 44.000,00.

**- 7° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, abitazione al terzo piano con sovrastante lastrico solare, sito alla Via Perugino.

- In Catasto Fabbricati: ditta [redacted] il [redacted] proprietario con il seguente carico (ex particella 4982 sub 10):

Fol.	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
143	4982	43	A/2	2	vani 7,5	871,52
143	4982	44	lastrico sol.	-	mq. 154	75,20

Confina con Corso Roma, Via Perugino, proprietà [redacted].

Prezzo base d'asta €. **161.280,00**

**- 8° LOTTO-**

Fabbricato, sito in agro Comune di San Giovanni Rotondo, alla contrada "Le Matine

Il terreno di pertinenza è di complessivi mq. 4.118.

- In Catasto: ditta [redacted], nata a [redacted] proprietaria per 1/2 e [redacted] nata [redacted] proprietaria per 1/2 con il seguente carico:

- CATASTO FABBRICATI -

**STUDIO TECNICO MIELE**  
 dott. agronomo geom. Luigi Miele  
 Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569  
 71100 - FOGGIA  
 E-mail: luigi.miele4@tin.it

Fol.	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita €
94	186	1	A/7	2	6 vani	635,24

**-CATASTO TERRENI:**

Fol.	Pa.lla	Sup.cie	Qualità	Classe	R.D. €.	R.A.€.
94	66	00.14.53	Ulivetò	2	9,00	4,13
"	71	00.26.65	Uliveto	2	16,52	7,57
<i>Tot.</i>		<i>00.41.18</i>			<i>25,52</i>	<i>11,70</i>

Confini: Strada vicinale, particelle 132 e 70.

Prezzo base d'asta €. €. 70.336,00

**- 9° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile a primo piano, sito al Corso Regina Margherita, 96, adibito ad abitazione.

In Catasto Fabbricati: ditta [redacted] il [redacted] proprietaria e [redacted],

usufruttuaria con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita €
143	52	1	A/2	2	9,5vani	1103,93

Confina con Corso Regina Margherita, Via A. Longo e proprietà [redacted].

Prezzo base d'asta €. 399.700,00

**- 10° LOTTO -**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al terzo piano, sito al Corso Roma 108, destinato ad abitazione.

-In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

[REDACTED],  
[REDACTED]

usufruttuaria con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Rendita €
143	3978	9	A/3	2	5,5vani	426,08

Confina con proprietà [REDACTED], con

[REDACTED] e Via Perugino.

Prezzo base d'asta € 293.760,00

**- 11° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al secondo piano interrato, sito alla Via Perugino.

-In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria, con il seguente carico:

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
143	4982	19	In definiz.	-	-	-

Confina con spazio di manovra, via Cellini, e box sub 19.

Prezzo base d'asta € 43.200,00.

**STUDIO TECNICO MIELE**  
dott.agronomo geom. Luigi Miele  
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569  
71100 -FOGGIA  
E-mail: luigi.miele4@tin.it

**- 12° LOTTO-**

Comune di San Giovanni Rotondo, immobile al primo piano interrato, sito alla Via Perugino.

-In Catasto Fabbricati: ditta [REDACTED]

Fol.	P.lla	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Rendita €
143	4982	4	C/6	5	mq. 19,00	104,01

Confina con Via Perugino, con proprietà

[REDACTED] e vano scala.

Prezzo base d'asta €. 22.800,00.

**-4- Considerazioni-**

I beni oggetto della presente relazione di stima sono condotti con sommaria attenzione per cui lo stato di conservazione nonché l'utilizzo non è tenuto al meglio.

I contratti di fitto non sono registrati né stipulati nelle migliori condizioni.

E' evidente che tutta la proprietà non è seguita e non viene sfruttata secondo le sue potenzialità.

**-5-Conclusioni.**

Per quanto detto, per le considerazioni fatte si può concludere che i beni sottoposti ad

**STUDIO TECNICO MIELE**  
dott. agronomo geom. Luigi Miele  
Via L. Sturzo 5-tel. e fax 0881-635569  
71100 -FOGGIA  
e-mail: luigi.miele4@tin.it

esecuzione forzata hanno un più probabile valore  
di:

Lotto	Più prob.Val.	Diritti Reali	P. Base Asta
1	128.000,00	25.600,00	102.400,00
2	288.000,00	57.600,00	230.400,00
3	25.200,00	-----	25.200,00
4	25.200,00	-----	25.200,00
5	25.200,00	-----	25.200,00
6	44.000,00	-----	44.000,00
7	403.200,00	241.920,00	161.280,00
8	140.672,00	70.336,00	70.336,00
9	499.625,00	99.925,00	399.700,00
10	367.200,00	73.440,00	293.760,00
11	43.200,00	-----	43.200,00
12	22.800,00	-----	22.800,00
Tot.	2.012.297,00	568.821,00	1.443.476,00

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia ~~10/12~~ 12/06

L'Esperto

dott. agronomo **LUIGI MIELE**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
VISTO: depositato in Cancelleria

20 DIC 2006



IL CANCELLIERE CI  
(dott. Guglielmo Capussela)