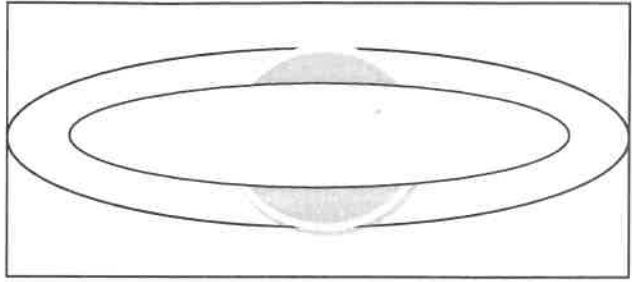




Studio di Ingegneria



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

OGGETTO:

*Proc. Esec*

*PROMOSSA DA*

*CONTRO*

Elaborato:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

*Committente: Tribunale di FOGGI (FG).*

*G.E.*

*IL C.T.U.*

*data:18/04/2023*



## INDICE GENERALE

<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b>	<b>Pag. 2</b>
□ <b>PREMESSA</b>	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</b>	9
□ <b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	10
<i>Controllo completezza documentazione</i>	11
<i>Ricostruzione vicende traslative nel ventennio</i>	11
<i>Verifica corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento</i>	12
<i>Verifica sussistenza altre procedure esecutive</i>	12
<i>Verifica regime patrimoniale del debitore</i>	12
<i>Identificazione del bene pignorato</i>	13
<i>Identificazione dei beni con sovrapposizione Ortofoto su catastale</i>	14
<i>Descrizione dei beni pignorati</i>	14
<i>Stima dei beni pignorati</i>	16
<i>Indicazione delle superfici dei beni in forma tabellare</i>	19
<i>Verifica della separabilità del bene</i>	20
<i>Individuazione del lotto e prezzo a base d'asta</i>	20
<i>Stato di possesso dei beni pignorati</i>	22
<i>Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati</i>	22
<i>Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i>	24
<i>Verifica esistenza certificazione energetica e conformità catastale</i>	25
<i>Verifica sussistenza delle condizioni art. 1 – quater L. 18/12/2008 n. 199</i>	27
<b>ELENCO LEGGI</b>	<b>Pag. 28</b>

# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA**

**RUOLO GENERALE DELLE ESECUZIONI**

**PROMOSSA DA**

**CONTRO**

## ***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO***

### **PREMESSA**

Con il decreto del G.E. dott.ssa [redacted] sottoscritto ing. [redacted]  
veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura  
Esecutiva n° 139/21 R.G.E. promossa da [redacted] sede in Conegliano  
[redacted] la società [redacted]  
[redacted] le in [redacted]

Pertanto veniva invitato a prestare giuramento presso il Tribunale in data



Il giorno \_\_\_\_\_ sottoscritto tecnico, prestava il giuramento di rito e, nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni 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;*

**1.bis** *alla ricostruzione delle 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 riportare pedissequamente il contenuto), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

**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 intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

**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;*



**1. quinquies** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, 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.** all'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** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari 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/i staggito/i;

**3.** alla 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

**4.** alla stima dei beni 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 e 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;

**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;

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

**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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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.** all'accertamento dell'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;

**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;

**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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;

**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 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell' attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, 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 in 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 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 con il 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 su cui 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 ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'aria 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 sovraordinati e dai regolamenti locali;*

***12.** Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 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.*

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto, a seguito contatti telefonici con il legale rappresentante della società esecutata, si recava in data 20/02/2023 alle ore 9:00 in S. Giovanni Rotondo, sui luoghi di ubicazione dell'immobile pignorato sito in via La Tufara n. 1 angolo via Tratturo delle Corse, per poter fare l'accesso al suo interno ed eseguire i rilievi ritenuti necessari per la redazione della Relazione peritale.

ll'appuntamento era presente il legale rappresentante della società esecutata, quale provvedeva ad accompagnarmi all'interno dell'immobile pignorato dove si effettuata apposito rilievo fotografico e planimetrico.

causa dell'inaccessibilità della cantinola di pertinenza dell'immobile, ubicata a piano interrato, dovuta alla presenza di materiale di deposito (mobilia e materiale vario

accatastato) non si riusciva ad effettuare l'accesso al suo interno anche se si riusciva ad individuare le sue caratteristiche principali per una giusta valutazione dell'intero immobile.

Pertanto si provvedeva ad eseguire tutte le operazioni relative al rilievo fotografico e planimetrico, nonché tutte le verifiche e quanto necessario per l'espletamento dell'incarico conferitogli dal G.E.

Durante le operazioni peritali, si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso gli Uffici del Comune di San Giovanni Rotondo, presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'agenzia delle Entrate – Territorio.

### **RISPOSTE I QUESITI**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati dal portale PST Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo e all'ispezione del bene oggetto di esecuzione immobiliare secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.

**Quesito n. 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.*

Dopo aver avuto accesso all'immobile pignorato, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura



esecutiva dove si è riscontrata la presenza anche della relazione notarile (Certificazione per notar

**Quesito n. 1bis:** *alla ricostruzione delle 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 riportare pedissequamente il contenuto), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

I beni pignorati sono rappresentati da:

**a) un locale ad uso commerciale** adibito di fatto ad attività di ristorazione situato a Piano Terra di un fabbricato di maggior consistenza, con annessa piccola cantinola a piano seminterrato, ir

€

- **F. 66, p.lla 184 sub. 12**, cat. C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 168 mq, R.C. € 2.932,65 ubicazione catastale via Tratturo delle Corse n. 1-3, Piano T.-S1;

ttualmente i beni pignorati risultano in proprietà per la quota di 1/1 in capo alla società esecutata:

**Ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio del bene pignorato.**

**a)** L'immobile pignorato, è pervenuto alla società esecutata per la quota di 1/1 in piena proprietà, tramite tto di compravendita per



ai nn. 11/11 contro la società

con sede in

(Piva

**Quesito n. 1ter:** *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 intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

I beni oggetto di questa Procedura Esecutiva, sono stati oggetto di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 27/04/2021, rep. 1651 trascritto il 20/05/2021 RG 11462 e RP 9193, a favore del Creditore Procedente con sede in contro la società esecutata.

I dati catastali attuali dei beni pignorati, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sopra indicato.

**Quesito n. 1quater:** *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.*

Da quanto potuto constatare dalla documentazione allegata in atti e dalle visure ipotecarie sui beni oggetto di pignoramento, da quanto a conoscenza non vi sono altre procedure esecutive aventi ad oggetto gli immobili pignorati.

**Quesito n.1quinquies:** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, 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.

La parte esecutata è rappresentata da una società e non da persona fisica.

**Quesito n. 2:** all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

I beni pignorati sono rappresentati da un locale ad uso commerciale a P.T. di un fabbricato di maggior consistenza con annessa cantinola a P.S1, un cortile esterno laterale su via Tratturo delle Corse e un cortile esterno su via La Tufara, nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG), in via La Tufara nn. 1-3-5 angolo via Tratturo delle Corse, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 66, p.IIa 184 sub. 12**, cat. C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 168 mq, R.C. € 2.932,65 ubicazione catastale via Tratturo delle Corse n. 1-3, Piano T.-S1;

I confini del bene sono Nord con via Tratturo delle Corse, a Ovest con via La Tufara, ad Est con p.IIa 614 e a Sud con p.IIa 897, salvo altri.

L'ingresso principale all'immobile è su via La Tufara n. 3 anche se vi sono altri ingressi secondari (via La Tufara n. 1 e via Tratturo delle Corse n. 6). Inoltre, al civico n. 5 di via La Tufara, si accede ad un piccolo cortile recintato dove esiste la porta di accesso alla cantinola a piano seminterrato e dove esiste una scalinata che conduce all'immobile di piano primo non oggetto di procedura esecutiva. Su via Tratturo delle Corse invece, vi è l'accesso all'altro cortile esterno a forma di rettangolo il quale risulta coperto da una struttura in legno priva di titolo autorizzativo.

Dall'ingresso di via La Tufara n. 3 si accede a tre vani dove sono ubicati i tavoli per la ristorazione, nonché ad un vano adibito a Cucina ubicato all'angolo del fabbricato a

confine delle due strade pubbliche (via La Tufara e via Tratturo delle Corse). Nella zona sud-est sono ubicati i servizi igienici a servizio della clientela come evidente dalla planimetria catastale.

ttualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte eseguita con i dati di seguito indicati:

**Quesito n. 2bis:** *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari 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/i staggito/i.*

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulla planimetria catastale (vedi allegato n. 4) con individuazione della ubicazione del fabbricato di appartenenza del bene pignorato.

**Quesito n. 3:** *alla 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Il bene pignorato è rappresentato da un locale commerciale adibito a ristorazione a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza, con n. 2 cortili esterni e una cantinola a piano seminterrato alla quale si accede dal cortiletto di via La Tufara n. 5 nel comune di San Giovanni Rotondo (FG).

Il locale è dotato di fornitura e allaccio alla rete pubblica di acqua potabile e fognaria, e di alimentazione elettrica.

L'impianto di riscaldamento è formato da climatizzatori elettrici a parete.

Il bene oggetto di pignoramento, ha vari accessi di cui uno su via Tratturo delle Corse al civico n. 6 e due accessi su via La Tufara (n. 1 e n. 3), oltre all'accesso ai due cortili esterni ubicati su via Tratturo delle Corse (lato Est) e su via La Tufara (lato Ovest) da dove si accede anche alla cantinola e al piano primo in capo ad altra ditta ed escluso dalla esecuzione immobiliare.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, con facciata esterna intonacata e tinteggiata al civile.

Il cortile con accesso da via Tratturo delle Corse, risulta coperto da una struttura in legno (con ripostiglio) priva di titolo autorizzativo, mentre l'altro cortiletto su via La Tufara è privo di copertura e da questo trova accesso l'appartamento di piano primo (in capo ad altra ditta escluso dalla procedura esecutiva) tramite una scalinata esterna e la cantinola a piano seminterrato.

L'altezza interna netta è di circa mt. 3,00. Vi è la presenza di controsoffittatura in alcune zone dei vani dove sono inseriti dei corpi illuminanti (faretti) e un vano rialzato dove l'altezza è di circa mt 2,70.

Le rifiniture interne dell'immobile sono di tipo economiche e popolari, con pareti e solaio intonacati e tinteggiati al civile con vari colori sgargianti, controsoffitti, pavimentazione realizzata in gres porcellanato di varie tipologie. Gli infissi esterni sono in legno di modesta fattura, così come quelli interni in legno tamburrato.



La facciata esterna è intonacata e tinteggiata al civile in mediocri condizioni generali come evidente dalla documentazione fotografica.

In sede di sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico e termoidraulico anche se la parte presente all'incontro, dichiarava verbalmente la loro esistenza senza avere però al momento, la disponibilità di una copia.

Pertanto si ritiene che gli impianti in genere, siano da assoggettare a verifica ed eventuale messa a norma con rilascio della dichiarazione di conformità, con un costo presunto omnicomprensivo, di circa € 2.500,00.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile, può essere considerato sufficiente in base all'uso cui è destinato.

**Quesito n. 4:** *alla stima dei beni 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 e 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.*

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito da un locale ad uso commerciale a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza con annessa cantinola e n. 2 cortili esterni, sito in San Giovanni Rotondo (FG), via La Tufara nn. 1-3-5 angolo via Tratturo delle Corse.

Gli immobili inclusi nell'unico lotto, sono costituiti pertanto da:





**Piena proprietà di:**

**“Locale ad uso commerciale situato San Giovanni Rotondo (FG), ubicato a Piano Terra di un fabbricato di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 66, p.lla n° 184 sub. 12, categoria C1, classe 4, consistenza catastale 168 mq, P.T-PS1, via Tratturo delle Corse n. 1-3 - Rendita Catastale € 2.932,65 avente superficie netta di circa mq 180 oltre a circa mq 17 di cantinola e mq 40 di cortile esterno recintato su via Tratturo delle Corse dotato di copertura in legno non assentita da titolo abilitativo e mq 18 circa di cortile esterno recintato su via La Tufara, con superficie commerciale totale di circa mq 223”**

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato come detto in precedenza, è rappresentato da un fabbricato con tipologia costruttiva in muratura e, per quanto visibile, con assenza di fenomeni fessurativi dovuti ad instabilità strutturale e/o cedimenti in fondazione.

Il bene pignorato è dato in affitto alla società [redacted] sede in S. [redacted] [redacted] forza di contratto registrato a S. Severo il [redacted] è prevista la durata di sei anni dal 10/10/2013 con tacito rinnovo ( ll. n. 9).

**STIM DEL BENE**

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso dei beni pignorati, il loro posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

Come si diceva nei precedenti punti, gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in zona periferica. La richiesta di mercato

immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile, può essere considerata media anche se aggravata dallo stato di crisi nella compravendita immobiliare che si è riscontrato negli ultimi anni.

La superficie totale commerciale dell'immobile, includendo anche la quota parte dei due cortili esterni e della cantinola, è di circa mq 223.

La superficie indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente  $\leq 1$  determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

In questo caso il coefficiente moltiplicativo, è stato considerato pari ad uno per tutti gli ambienti interni del locale commerciale, mentre è stato considerato pari a 0,40 per la cantinola e 0,20 per i due cortili esterni.

La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 1.200,00 ad un massimo di 2.000,00 €/mq.

Tale valori sono stati approssimativamente confermati anche dalle valutazioni riportate dall'agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 2° semestre 2022:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN GIOVANNI ROTONDO

Fascia/zona: Terza Circolare ALDO MORO VIA DEL COMMERCIO SAN JARRO NUOVE RO

Codice di zona: 00

Mikrozona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Abitazioni (aff)

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1250	2050	L	9	12	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAJUSCOLE si riferisce a quello più frequente di zona
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla Superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono stati aggiornati automaticamente
- Per le tipologie Box, Posi auto ed Autonomie, non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il codice L/N si intende riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il simbolo \* è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso, e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 1.250,00 (Euro/mq milleduecentocinquanta/00).

Pertanto il più probabile valore venale totale è pari a:

mq 223,80 x €/mq 1.250,00 = **€ 279.750,00** (euro duecentosettantanovemilasettecentocinquanta/00)

**Quesito n. 4bis:** 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.

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il



simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

**Piano Terra adibito ad uso residenziale, via Mincio n. 12**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETT Su (mq)</b>	<b>SUP. LORD S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
Loc. Commerciale	180,00	205,00	1,00	205,00
Cantinola	16,00	17,00	0,40	6,80
Cortili esterni		60,00	0,20	12,00
<b>Totale</b>	<b>mq 196,00</b>	<b>mq 282,00</b>		<b>mq 223,80</b>

**Quesito n. 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.

Il bene pignorato, è rappresentato da piena proprietà di un locale commerciale in San Giovanni Rotondo (FG) a piano terra di un fabbricato di maggior consistenza in zona periferica in via La Tufara nn. 1-3-5 angolo via Tratturo delle Corse, in capo alla società esecutata (quota 1/1).

Pertanto il bene è stato valutato per l'intero e non si ritiene sia conveniente il suo frazionamento e/o divisione.

**Quesito n. 6:** alla individuazione e descrizione dei lotti da portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.



Il bene pignorato, è rappresentato da piena proprietà di un immobile ad uso commerciale adibito alla ristorazione a piano terra con annessi n. 2 cortili esterni recintati e cantinola a piano seminterrato, ubicato in San Giovanni Rotondo (FG), via La Tufara nn. 1-3-5 angolo con via Tratturo delle Corse in capo alla società esecutata.

Pertanto, vista la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni, si è ritenuto opportuno avere un unico lotto formato appunto da:

**Piena proprietà di:**

***“Locale ad uso commerciale situato San Giovanni Rotondo (FG), ubicato a Piano Terra di un fabbricato di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 66, p.lla n° 184 sub. 12, categoria C1, classe 4, consistenza catastale 168 mq, P.T-PS1, via Tratturo delle Corse n. 1-3 - Rendita Catastale € 2.932,65 avente superficie netta di circa mq 180 oltre a circa mq 17 di cantinola e mq 40 di cortile esterno recintato su via Tratturo delle Corse dotato di copertura in legno non assentita da titolo abilitativo, e mq 18 circa di cortile esterno recintato su via La Tufara, con superficie commerciale totale di circa mq 223”.***

I confini del bene sono Nord con via Tratturo delle Corse, a Ovest con via La Tufara, ad Est con p.lla 614 e Sud con p.lla 897, salvo altri.

Attualmente i beni pignorati risultano intestati catastalmente alla società esecutata con i dati di seguito indicati:

Giovanni Rotondo, proprietà 1/1.

I dati catastali dei beni pignorati sono i seguenti:

- **F. 66, p.lla 184 sub. 12**, cat. C/1, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 168 mq, R.C. € 2.932,65 ubicazione catastale via Tratturo delle Corse n. 1-3, Piano T.-S1;



**- V LORE VEN LE DEL LOTTO:**

*Il valore venale dell'unico lotto, è stato determinato ai punti precedenti pari a:*

**€ 279.750,00** (euro duecentosettantanovemilasettecentocinquanta/00)

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA € 280.000,00**

**(diconsi euro duecentoottantamila/00)**

**Quesito n. 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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, 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;*

Il bene pignorato è in affitto alla società , sede in

seguito di contratto registrato a S. Severo il   
a  vie 3, dove è prevista la durata di sei anni dal 10/10/2013 con tacito rinnovo  
( l. n. 9).

**Quesito n. 8:** *all'accertamento dell'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;

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente (relazione notarile), sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene come riportati di seguito:

**ISCRIZIONI:**

- L'immobile pignorato, è gravato da **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 21/05/2008 ai nn. 12198/2012, per notaio [redacted] Foggia rep. 51735/19276 del 20/05/2008 rep. 51735/19276, a favore di E [redacted] r.l. contro la società esecutata;
- L'immobile pignorato, è gravato da **ipoteca** iscritta al n. 5490/709 del 13/03/2019 derivante da avviso di addebito esecutivo del 12/03/2019 da parte dell'agenzia delle Entrate-Riscossione a favore dell'agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma contro la società esecutata;

**TRASCRIZIONI:**

- L'immobile pignorato, è gravato da **verbale di pignoramento** trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 20/05/2021 ai nn. R.G. 11462 e R.P. 9193 a favore del [redacted] con sede in [redacted] (TV), emesso dal Tribunale di Foggia in data 27/04/2021 rep. n. 1651 contro la società esecutata.

Dall'esame della documentazione allegata dal Creditore Procedente e di quella rintracciata dal sottoscritto Ctu, non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità del bene.

**Quesito n. 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;*



Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dal sopralluogo effettuato presso gli immobili pignorati, non sono emersi altri oneri e vincoli anche di natura condominiale ad eccezione della “servitù di passaggio” a favore dell’appartamento ubicato al piano primo dello stabile di maggior consistenza, il quale trova accesso dalla scalinata ubicata all’interno del cortile esterno recintato con ingresso da via La Tufara.

**Quesito n. 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*

Da quanto potuto rilevare e constatare dai sopralluoghi effettuati presso l’immobile pignorato e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo, il fabbricato contenente l’immobile pignorato, è stato originariamente realizzato in data anteriore al 01/09/1967 con licenza n. 65/66. Successivamente è stato interessato da lavori assentiti da concessioni edilizie rilasciate dal Comune di San Giovanni Rotondo in data 15/05/1997 n. 196, del 24/07/1997 n. 294, 19/10/1999 n. 407 e 06/09/2000 n. 293.

In particolare, con la Concessione Edilizia n. 196 del 15/05/1997 si assentiva il cambio di destinazione d’uso dell’immobile pignorato da deposito ad attività commerciale.

La situazione riscontrata in sito non presenta difformità sostanziali rispetto alla situazione assentita con i titoli abilitativi sopra indicati se non per la parte relativa al cortile esterno recintato con accesso da via Tratturo delle Corse il quale risulta coperto con una struttura in legno priva di titolo abilitativo (e piccolo ripostiglio), che dovrà essere rimossa con la previsione di una spesa presunta di circa € 5.000.

Inoltre non è stata riscontrata l’esistenza della Licenza di bitabilità/agibilità.





**Quesito n. 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 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell' attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi in 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 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 con il 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 su cui 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.

Non avendo rintracciato la Certificazione Energetica dell'immobile pignorato, si provveduto alla sua redazione risultando che l'immobile appartiene alla classe energetica "D" ( allegato N. 7).

Come descritto ai punti precedenti, gli immobili pignorati sono accatastati con i seguenti dati:

- F. 66, p.IIa 184 sub. 12, cat. C/1, classe 4<sup>a</sup>, consistenza 168 mq, R.C. € 2.932,65 ubicazione catastale via Tratturo delle Corse n. 1-3, Piano T.-S1;

seguito di richiesta all' agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio Territorio prov. di Foggia, della piantina catastale dell'immobile pignorato ( ll. n. 5), è emerso che la stessa rispetta sostanzialmente la situazione riscontrata in sede di sopralluogo con piccole modifiche interne dovute alla messa in opera di pareti in cartongesso e chiusure interne di finestre.

Per quanto riguarda le difformità urbanistiche riscontrate in sede di sopralluogo rispetto alla situazione assentita dai titoli abilitativi, come già indicato in precedenza, la parte relativa al cortile esterno recintato con accesso da via Tratturo delle Corse, risulta coperto con una struttura in legno priva di titolo abilitativo che dovrà essere rimossa con la previsione di una spesa presunta di circa € 5.000 non essendo possibile una sanatoria urbanistica.

**Quesito n. 12:** Ha la verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-  
quater della legge 18/12/2008 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'espreso 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.

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, non sono interessati dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobili non realizzati dall'Istituto autonomo per le case Popolari.

Data: 18/04/2023

IL PERITO

  
\_\_\_\_\_  
(dott.)



## **ELENCO LEGGI**

- legato n° 1 – Verbale di sopralluogo;
- legato n° 2 – Visura catastale dell'immobile pignorato;
- legato n° 3 – Estratto di mappa con ubicazione fabbricato;
- legato n° 4 – Estratto di mappa e sovrapposizione dell'Ortofoto su Catastale;
- legato n° 5 – Piantina catastale dell'immobile pignorato;
- legato n° 5 bis – Pianta Lay-out del locale commerciale pignorato;
- legato n° 6 – Documentazione fotografica;
- legato n° 7 – Attestato di Prestazione Energetica;
- legato n° 8 – Documentazione urbanistica;
- legato n° 9 – Copia Contratto di affitto dell'immobile pignorato;
- legato n° 10 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al debitore  
esecutato e al creditore procedente.

Data: 18/04/2023

IL PERITO

\_\_\_\_\_

(dat

