

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 112/2021 R.GES. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] in danno di [REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 24.5.22 riceveva dal G.E. dott. PALAGANO Michele, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, prestando giuramento promissorio di rito in data 6.9.22, poi prorogato dal G.E. al 13.9.22.

In tale ultima data veniva a conoscenza dei quesiti appresso elencati e del termine per il deposito della presente relazione peritale, successivamente prorogato su istanze motivate dello scrivente e debitamente autorizzate dal Sig. Giudice.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:

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 riportarne pedissequamente il contenuto) e 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 nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) 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 SOGEL, 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, anche mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi



compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) – bis 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 porre 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

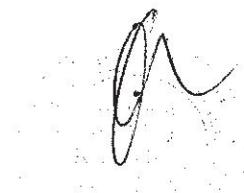


riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) 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 degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) 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 ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;



11) 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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la**



coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle opere presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili 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 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 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.

Inoltre:

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 fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti,



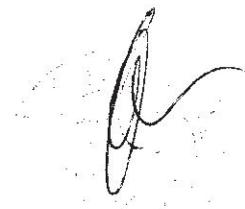
successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia le visure storiche: del locale commerciale (all.to n. 3), dell'area urbana di cui al fl. 58 part.lla 7130 sub 6 (all.to n. 4), dell'area urbana di cui al fl. 58 part.lla 7127 (all.to n. 5) e dell'appartamento (all.to n. 6), nonché le planimetrie catastali del locale commerciale (all.to n. 7) e dell'appartamento (all.to n. 8).

In più acquisiva l'elaborato planimetrico dell'edificio contenente il locale commerciale e le part.lle 7127 e 7130 sub 6 (all.to n. 9), il relativo elenco dei sub (all.to n. 10), nonché il foglio di mappa sempre del locale commerciale + part.lle 7127 e 7130 sub 6 (all.to n. 11) e quello dell'appartamento (all.to n. 12).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di San Giovanni Rotondo (Foggia) si acquisiva, la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica dei cespiti, in particolare: permesso di costruire n. 57 del 30.9.11 (all.to n. 20), SCIA del 25.6.12, prot. n. 15740 (all.to n. 21), SCIA del 10.12.13, prot. n. 28936 (all.to n. 22), nonché certif. di agibilità del 24.2.14, prot. n. 05238 (all.to n. 23) e SCIA del 25.6.12, prot. n. 15741 + elab. grafico di progetto (all.to n. 24).

Mentre, presso l'Ufficio di Stato Civile sempre del Comune di San Giovanni Rotondo, si acquisiva l'estratto di matrimonio del debitore [REDACTED] (all.to n. 13).

Atteso, poi, che alcuni immobili risultavano locati, si acquisivano presso l'Agenzia delle Entrate di Manfredonia anche i rispettivi contratti, nello



specifico: contratto di locazione del locale commerciale dell'1.10.14 (all.to n. 25) e contratto di locazione dell'appartamento dell'1.7.12 (all.to n. 26).

Intanto il giorno 14.2.23 si fissava (previa regolare comunicazione a mezzo pec all'avv. della creditrice procedente ed a mezzo racc. a.r. ai debitori eseguiti, l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

In tale data, però, non era possibile visitare i luoghi a causa di motivazioni sanitarie comunicate dalla parte eseguita, dal che si stabiliva, quale successiva data per lo svolgimento dell'anzidetto sopralluogo, quella del 22.2.23, sempre inviando preventiva comunicazione scritta, a mezzo pec, alle parti.

In tale occasione, presente il sig. [REDACTED], si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico degli immobili, nonchè si eseguivano rilievi per l'elaborazione delle pratiche A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né i debitori eseguiti nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si ritiene opportuno, per



una più chiara comprensione, operare il distinguo tra immobili appartenenti alla società [REDACTED] e quelli appartenenti al sig. [REDACTED], pertanto si ha:

1) *immobili appartenenti alla società* [REDACTED]

detti beni sono pervenuti alla società [REDACTED]

[REDACTED] per la quota della piena proprietà dell'intero, così come segue:

- al ventennio gli immobili distinti al fl. 58 part.lla 7130, sub 3 e sub 6 e la part.lla 7127 non erano stati ancora costruiti.

In particolare la situazione catastale era la seguente:

il suolo edificatorio era censito - nel Catasto Terreni in parte al fl. 58 part.lla 4003 di mq. 1 (derivante dall'originaria part.lla 1086 ex 214), part.lla 4004 di mq. 1 (derivante dalla originaria part.lla 1086 ex 214) e part.lla 6985 (derivante dall'originaria part.lla 3592 ex 1080 ex 953) di mq. 127 ed in parte in ditta "aree di enti urbani e promiscui" al fl. 58, part.lla 215 (comprendente le part.lle 214, 1083, 1084, 1085) di mq. 187, part.lla 3994 (derivante dall'originaria part.lla 3594 ex 1082 ex 1023 ex 953) mq. 10, part.lla 3995 (derivante dall'originaria part.lla 3594 ex 1082 ex 1023 ex 953) mq. 30, part.lla 3996 (derivante dall'originaria part.lla 3590 ex 215) mq. 152, part.lla 4000 (derivante dall'originaria part.lla 3589 ex 215) mq. 54, part.lla 4000 (derivante dall'originaria part.lla 3589 ex 215) mq. 54, part.lla 4001 (derivante dall'originaria part.lla 3589 ex 215) mq. 4 e part.lla 6987 (derivante dall'originaria part.lla 3997 ex 3590 ex 215) mq. 168 e l'entrostante vecchio fabbricato demolito già censito al fl. 58, part.lla 215, sub 2 e sub 3 - con la precisazione che le suddescritte part.lle: 3996 di mq.



152, 4000 di mq. 54 e part.lla 4001 di mq. 1, erano altresì censite nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.lla 3996 area urbana di mq. 152, part.lla 4000 area urbana di mq. 54 e part.lla 4001 area urbana di mq. 4.

Tutto quanto sopra dettagliato è pervenuto alla succitata Società in virtù di **compravendita per atto a rogito notar Rizzo Corallo Antonio del 3.11.11, rep. nn. 2904/2322, reg.to a Manfredonia il 9.11.11 al n. 6069, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 10.11.11 ai nn. 24848/17431, per averne fatto acquisto da**

-ai sigg.

i diritti di comproprietà pari ad $\frac{1}{4}$ cad. indiviso dell'intero, pervennero in virtù di successione legittima in morte di

, giusta dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Manfredonia il 2.9.10 e classificata al n. 568 del Vol. 9990, accettazione tacita di eredità trascritta presso i RR.II. di Foggia il 10.11.11 ai nn. 24847/17430;

-al sig. i suoli edificatori (derivanti dalla precedente part.lla 953) ed il vecchio fabbricato (derivante dalla part.lla 214), pervennero in forza di **atto di divisione a rogito notar Rinaldi Pasquale il**



28.5.1977, rep nn. 5321/1756, reg.to a Manfredonia nei termini e trascritto presso i RR.II. di Foggia il 25.6.1977 ai nn. 8931/50899;

2) immobile appartenente al sig. [REDACTED]

detto bene (attualmente al fl. 40, part.lla 2982, sub 3, identificato in precedenza al fl. 40, part.lla 435, sub 3) è pervenuto al sig. [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota della piena proprietà dell'intero, in forza di:

atto di compravendita a rogito notar Giuliani Rosa il 26.9.1997, rep . n. 8651, reg.to a Manfredonia il 15.10.1997 al n. 1436, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 3.10. 1997 ai nn. 14956/11558.

Per quanto riguarda le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili in argomento nel corso del tempo si rimanda a quanto già esposto in precedenza, attualmente gli stessi sono così identificati catastalmente:

1) immobili appartenenti alla società [REDACTED]

fl. 58, part.lla 7130, sub 3, corso Roma snc, p. T, cat. C/1, cl. 6, cons. mq. 30, superf. catast. mq. 35, R.C. € 711,16;

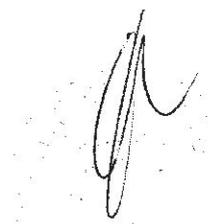
fl. 58, part.lla 7130, sub 6, via Leon Battista Alberti snc, p. T, area urbana, cons. mq. 7;

fl. 58, part.lla 7127, via Leon Battista Alberti snc, p. T, area urbana, cons. mq. 71;

2) immobile appartenente al sig. [REDACTED]

fl. 40, part.lla 2982, sub 3, via Santa Chiara n. 7, p. 1-2, cat. A/4, cl. 4, vani 4, superf. catast. mq. 82, R.C. € 351,19.

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)



In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sui beni de quo altre procedure esecutive.

a) I QUESITO - QUINQUIES (Regime patrimoniale dei debitori)

Dall'estratto dell'atto di matrimonio del debitore [REDACTED] [REDACTED] si evince che lo stesso ha contratto matrimonio in San Giovanni Rotondo in data 31.8.1985 con [REDACTED]

Successivamente gli sposi, con atto del 7.10.11 a rogito notar Rizzo Corallo Antonio, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

b) II QUESITO (Identificazione dei beni)

Immobili pignorati

Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Dimartino Tommaso del 7.4.21, sono quelli di seguito riportati.

A) *Diritti di piena proprietà di spettanza della* [REDACTED] [REDACTED] - *in persona del suo rappresentante legale pro tempore,* [REDACTED]

[REDACTED] *sui seguenti immobili:*

- 1) *Locale a piano terra del fabbricato condominiale sito in abitato di San Giovanni Rotondo, compreso tra via Fiorentino – via Alberti, riportato nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune al fl. 58,*



part.lla 7130, sub 3, cl. 6, della superf. catast. di mq. 35, R.C. € 711,16 – indirizzo: corso Roma snc, piano T;

2) Unità immobiliare a piano terra facente parte del fabbricato condominiale sito in San Giovanni Rotondo, compreso tra via Fiorentino – via Alberti, censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune al fl. 58, part.lla 7130, sub 6, area urbana di mq. 7 – indirizzo: corso via Leon Battista Alberti snc, piano T;

3) Unità immobiliare a piano terra facente parte del fabbricato condominiale sito in San Giovanni Rotondo, compreso tra via Fiorentino – via Alberti, censito nel Catasto Fabbricati del suddetto Comune al fl. 58, part.lla 7127, area urbana di mq. 71 – indirizzo: corso via Leon Battista Alberti snc, piano T;

B) Diritti di piena proprietà di spettanza di [REDACTED] [REDACTED], domiciliato in San Giovanni Rotondo alla via Santa Chiara n. 1 - sul seguente immobile:

1) Appartamento posto al primo piano del fabbricato sito in San Giovanni Rotondo alla via Santa Chiara n. 7, composto da due vani ed accessori, con annesso sovrastante sottotetto, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al fl. 40, part.lla 2982 (già part.lla 435), sub 3, via Santa Chiara n. 7, p. 1-2, categ. A/4, cl. 4, vani 4, R.C. € 351,19.

Il pignoramento si intende esteso espressamente ad ogni diritto, ragione, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù attive e quant'altro attinente agli immobili sopra descritti.

Coerenze



Le coerenze dei beni, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

a) locale

corso Roma, altro locale sub 4, distacco altra proprietà part.lla 3999, altro locale (part.lla 7127) proprietà [REDACTED] salvo altri;

b) area urbana

altro locale (part.lla 7127) proprietà [REDACTED] terrazzo sub 3, distacco altra proprietà part.lla 3999, distacco altra proprietà part.lla 3999 – rampa condominiale, salvo altri;

c) area urbana

via Leon Battista Alberti, locale sub 3 proprietà [REDACTED] rampa condominiale box per due lati, salvo altri;

d) appartamento

fabbricato similare part.lla 2981, via Santa Chiara, fabbricato similare part.lla 2983, via Santa Cecilia, salvo altri.

Dati catastali

I beni in questione risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di San Giovanni Rotondo, così come segue:

e) locale

fl. 58, part.lla 7130, sub 3, cat. C/1, cl. 6, consist. 30 mq., corso Roma n. snc, p. T, superf. tot. mq. 35, R.C. € 711,16; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

f) area urbana



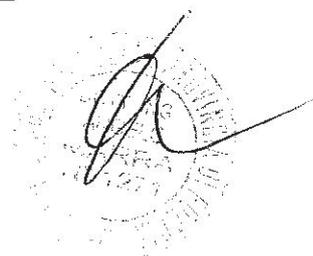
fl. 58, part.IIa 7130, sub 6, cat. F/1, consist. 7 mq., via Leon Battista Alberti n. snc, p. T, superf. tot. mq. 7, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1).

Al riguardo di detta area urbana è fatto obbligo precisare che, dallo studio degli atti catastali e degli elaborati di progetto, nonchè dalle risultanze emerse a seguito del sopralluogo svolto, si è osservato che l'elaborato planimetrico dell'edificio - per la parte interessante il succitato sub 6 - non è conforme alla situazione reale.

Infatti, dalla visura catastale di tale sub emerge che la sua superficie è pari a mq. 7,00, mentre dall'elaborato planimetrico scaturisce, stante la perimetrazione in esso riportata, una superficie ben maggiore che, in parte, va anche ad interessare un'area esterna al perimetro del fabbricato, di fatto appartenente ad altro edificio condominiale limitrofo ed estraneo alla procedura in oggetto.

Inoltre si osserva che la predetta superficie di mq. 7,00, allo stato, ricade totalmente su quell'area che rappresenta il prosieguo del terrazzo a servizio del locale commerciale di cui alla part.IIa 7130 sub 3; il tutto come si evidenzia anche da un grafico progettuale redatto dall'[REDACTED] all'atto della realizzazione del manufatto insistente sulla confinante part.IIa 7127 e sul quale grafico lo scrivente ha provveduto ad evidenziare quanto testè esposto.

Alla luce di tutto ciò, quindi, per la summenzionata area di mq. 7,00 (del tutto interclusa) non si può altro che ipotizzare la ragionevole fusione catastale con la part.IIa 7130 sub 3, determinando, in tal modo, un aumento



della superficie terrazzata del predetto locale commerciale, cosa questa, peraltro, già in essere.

Pertanto nel successivo par.fo di stima degli immobili lo scrivente, in ordine al sub 3, provvederà a sommare alla superficie scoperta di quest'ultimo quella del sub 6 pari ai citati mq. 7,00.

g) area urbana

fl. 58, part.IIIa 7127, cat. F/1, consist. 71 mq., via Leon Battista Alberti n. snc, p. T, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

d) appartamento

fl. 40, part.IIIa 2982, sub 3, cat. A/4, cl. 4, consist. 4 vani, via Santa Chiara n. 7, p. 1-2, superf. tot. mq. 82, superf. tot. escluse aree scoperte mq. 78, R.C. € 351,19; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1).

b) II QUESITO - BIS (Individuazione beni a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione dei fabbricati, di cui gli immobili pignorati sono parte, si accludono i rispettivi elaborati grafici redatti della sovrapposizione delle ortofoto con le relative mappe catastali: locale commerciale (all.to n. 14), locale commerciale in fase di ultimazione (all.to n. 15), appartamento (all.to n. 16).

h) III QUESITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

a) locali commerciali compreso quello in fase di ultimazione

I beni pignorati, costituiti da due locali commerciali di cui il più grande in fase di completamento, sono parte di un edificio condominiale che trovansi ubicato in San Giovanni Rotondo (Foggia) all'incrocio tra corso Roma e le



vie Francesco Paolo Fiorentino e via Leon Battista Alberti, in una zona semicentrale della città, interamente urbanizzata.

b) appartamento

Il bene pignorato, costituito da un appartamento con ingresso autonomo parte di un più ampio fabbricato, è ubicato in San Giovanni Rotondo (Foggia) alla via Santa Chiara n. 7, in una zona centrale della città, interamente urbanizzata.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

a) locale commerciale

L'immobile pignorato è parte di un edificio avente forma ad L che si sviluppa su quattro livelli f.t., il primo, destinato a negozi e gli altri tre (di cui l'ultimo mansardato) destinati a residenze di vario taglio; in più è presente un piano interrato dove sono ubicati una serie di box auto.

La costruzione, avente copertura a tetto, è realizzata con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento eOMPagnatura con intercapedine.

L'edificio risulta in parte rivestito con piastrelle tipo travertino ed in parte è intonacato e tinteggiato; sui vari fronti sono distribuite finestre e balconi (foto n. 1).

Il locale pignorato (avente accesso da corso Roma) presenta un'altezza utile di mt. 3,00, è costituito da un unico ambiente con annesso servizio igienico ed è dotato nella parte posteriore di un adeguato spazio terrazzato che, allo stato, ingloba anche la superficie di pertinenza della limitrofa part.lla 7130 sub 6, pari a mq. 7,00, il tutto come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 17).



Per ultimo si espone che il cespite in questione è intonacato a civile e tinteggiato, mentre il bagno è rivestito con piastrelle; inoltre risulta debitamente pavimentato con elementi regolari in grès e l'infisso-vetrina esterno è in alluminio con vetro camera schermato da saracinesca metallica avvolgibile (foto nn. 2-3);

b) locale commerciale in fase di ultimazione

Il manufatto in parola è l'ultimo corpo di fabbrica costituente l'anzidescritto edificio condominiale; esso presenta una copertura a terrazzo del tipo praticabile ed una struttura portante in c.a., unitamente ad orizzontamenti in latero-cemento e tompagnature con intercapedine.

All'esterno risulta totalmente rivestito con piastrelle tipo travertino, mentre il cornicione è intonacato e tinteggiato; sui due prospetti longitudinali si aprono, lungo il fronte strada, tre ingressi-vetrine, mentre nella parte posteriore (prospiciente la rampa condominiale di accesso ai box) sono posizionate delle finestre di luce opportunamente distribuite (foto nn. 4-5).

Il predetto immobile si articola su due livelli, di cui uno interrato rispetto al fronte strada; allo stato non è ancora totalmente completato, mancano infatti le porte interne del locale igienico ed i relativi sanitari, la scala di collegamento prefabbricata tra i due menzionati livelli ed il piccolo montacarichi.

Il bene (avente accesso da via Leon Battista Alberti) presenta un'altezza utile al p.t. di mt. 3,20, mentre alla quota interrata l'altezza è pari ad mt. 3,50.

Lo stato di fatto è conforme alle tavole di progetto, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 18).



Per ultimo si espone che il locale risulta intonacato a civile e tinteggiato, debitamente pavimentato con elementi regolari in grès ed è dotato di infissi-
vetrina esterni in alluminio con vetro camera schermati da saracinesche
metalliche avvolgibili (foto nn. 6-7-8);

c) appartamento

Il fabbricato - che contiene, al primo ed al secondo piano, l'immobile
pignorato, mentre al p.t. altro immobile in capo ad altra proprietà - è del tipo
a schiera e si sviluppa su tre livelli f.t.; realizzato ante 1967, presenta una
copertura a tetto del tipo a doppia falda ed una struttura portante in
muratura.

L'edificio risulta totalmente intonacato e tinteggiato sui due fronti dove, ai
livelli superiori, sono distribuite finestre e balconi a servizio dell'alloggio in
esame (foto nn. 9-10).

L'appartamento, di cui alla presente procedura avente accesso da via Santa
Chiara, presenta un ingresso indipendente e si sviluppa su due livelli
collegati a mezzo di idonea scala in muratura.

L'altezza utile al primo piano è di mt. 3,10, mentre al secondo piano (livello
soffitta) si ha un'altezza al colmo di mt. 2,80, mentre ai lati un'altezza di mt.
1,80 e mt. 1,50.

Esso è costituito da tre vani (soggiorno, studio e camera da letto) ed
accessori (cucina e due bagni), nonché due balconi, come da pianta redatta
dal sottoscritto (all.to n. 19), che evidenzia alcune difformità interne rispetto
a quella catastale, ivi compreso, all'esterno, la diversa sezione longitudinale
rispetto a quella originaria dei due balconi. Al riguardo si annota che la



situazione riscontrata in sede di sopralluogo è scaturita da lavori interni di ristrutturazione eseguiti ante 2001.

I vari ambienti dell'alloggio sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni risultano rivestiti con piastrelle; la pavimentazione è difforme per le varie stanze, le porte interne ed il portone d'ingresso sono in legno; gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano telai in alluminio/legno e, per le porte-finestre che danno sui due balconi, persiane oscuranti a doppio battente (foto nn. 11-12-13-14-15-16).

Infine si annota che i due balconi sono debitamente pavimentati e delimitati da idonee balaustre in ferro.

Impianti

Il locale commerciale è dotato di: impianto idrico-fognante ed elettrico.

Il locale commerciale in fase di ultimazione è dotato di: impianto idrico-fognante ed elettrico.

L'appartamento è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV ed impianto citofonico.

Si precisa che gli impianti tecnologici dei beni locale commerciale ed appartamento risultano tutti funzionanti e, per quanto è stato possibile accertare in sede di visita, si può affermare che risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si annota, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti medesimi).

Considerazioni generali



Si può affermare che la manutenzione generale degli edifici che contengono gli immobili pignorati è buona, infatti sono in buono stato di manutenzione le coperture, gli scarichi, le facciate, le scalinate e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento e del locale commerciale può considerarsi buona, anche lo stato di conservazione del locale in fase di ultimazione è buono.

d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza

La superficie lorda del locale commerciale (compreso i mq. 7,00 – sup. scoperta - di cui al sub 6) è:

mq. 40,53 – un vano ed accessorio (bagno), nonché un terrazzo, avendo considerato la superficie di quest'ultimo ridotta di 1/3;

La superficie lorda del locale commerciale in fase di ultimazione è:

mq. 137,94 – due vani (uno per ciascun livello) ed accessorio (bagno);

La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 77,68 – tre vani (soggiorno, studio e camera da letto) ed accessori (cucina e due bagni), nonché due balconi, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3.

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la



quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Ciò premesso si passa ad operare le dovute considerazioni generali di merito per i beni residui:

a) locale commerciale

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato è semicentrale e completamente urbanizzata e ben collegata con il centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il contenuto taglio superficiale costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la sua dotazione accessoria esterna costituita da un terrazzo pertinenziale debitamente perimetrato, rappresenta senza dubbio un elemento positivo che non sempre si riscontra nel caso di locali commerciali;
- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;
- elemento negativo è il fatto che, allo stato, il bene in parola è affittato;

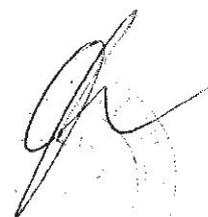
b) locale commerciale in fase di ultimazione



- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato è semicentrale e completamente urbanizzata e ben collegata con il centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il taglio superficiale e la sua articolazione su due livelli costituisce un altro elemento positivo che spesso è richiesto per lo svolgimento di diverse tipologie di attività commerciali;
- la sua dotazione accessoria costituita anche dalla predisposizione per un eventuale montacarichi tra i due livelli dell'immobile, rappresenta un elemento positivo non sempre presente in siffatte tipologie di locali commerciali;
- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;
- unico elemento negativo è il fatto che, allo stato, il bene in parola non è ancora perfettamente completato in tutte le sue componenti;

c) appartamento

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato è centrale e completamente urbanizzata rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio, la sua tipologia su due livelli ed il fatto che sia dotato di ingresso indipendente costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;



- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;
- negativa, invece, risulta la circostanza che risulta attualmente affittato con contratto in scadenza al 30.6.24.

I prezzi correnti nelle zone interessate per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

a) locali commerciali

intorno a valori compresi tra €/mq. 900,00 ed €/mq. 1.700,00, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare, per il locale commerciale già completato, il valore commerciale di €/mq. 1.500,00, mentre per quello in fase di ultimazione il valore di €/mq. 1.550,00;

b) appartamento

intorno a valori compresi tra €/mq. 700,00 ed €/mq. 1.300,00, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. 950,00.

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale dei beni, nel modo seguente:

a) locale commerciale

mq. 40,53 x €/mq. 1.500,00 = € 60.795,00, che si arrotonda ad € 61.000,00

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di marzo 2023), **pari alla quota dell'intero.**



E' necessario, però, annotare che a tale stima bisogna decurtare la somma occorrente per l'approntamento della pratica catastale di fusione dell'area urbana di cui al sub 6 con il terrazzo del sub 3, tenuto conto di quanto all'uopo già esposto nel par.fo "dati catastali".

Pertanto, ritenendo congrua la cifra di € 700,00 per l'operazione catastale in parola, il nuovo valore commerciale del bene de quo è pari ad € 60.300,00, **che si conviene arrotondare ad € 60.000,00 (sempre per la quota dell'intero);**

b) locale commerciale in fase di ultimazione

mq. 137,94 x €/mq. 1.550,00 = € 213.807,00, **che si arrotonda ad € 214.000,00** (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di marzo 2023), **pari alla quota dell'intero.**

A questo punto, però, occorre operare le seguenti ulteriori considerazioni che incidono sulla stima testè operata e che muovono dalle circostanze che, come detto, il locale non è ancora perfettamente completato nelle sue varie componenti e che si rendono necessarie ancora alcune attività tecniche.

Pertanto di seguito si riporta una ragionevole stima dei costi che dovranno sostenersi per la sistemazione del tutto:

- € 4.200,00 per fornitura e posa in opera di scala prefabbricata (legno o ferro) improntata a semplice disegno;
- € 8.500,00 per fornitura e posa in opera di un semplice sistema di elevazione carichi;
- € 900,00 per fornitura e posa in opera di porte in legno aventi tipologia commerciale;



- € 600,00 per fornitura e posa in opera elementi sanitari bagno;
- € 2.000,00 per oneri tecnici ed amministrativi per: dichiarazione conformità impianti (giusta D.M. n. 37 del gennaio 2008), redazione S.C.A. (Segnalazione Certificata Agibilità) ed accatastamento; il tutto per un importo di **€ 16.200,00** che, decurtato dalla precedente stima operata di € 214.00,00, determina di fatto il nuovo valore commerciale dell'immobile in parola che risulta essere pari ad **€ 197.800,00, che si conviene arrotondare ad € 198.000,00 (sempre per la quota dell'intero).**

c) appartamento

mq. 77,68 x €/mq. 950,00 = **€ 73.796,00, che si arrotonda ad € 74.000,00**
 (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di marzo 2023), **pari alla quota dell'intero.**

Per un totale di € 332.000,00.

d) IV QUESITO - BIS (Stima dei beni secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2022 (unico dato più recente disponibile), dettaglia - per le zone in oggetto al riguardo di cespiti a vocazione commerciale (negozi) e residenziale, tutti aventi uno stato conservativo normale – i valori seguenti:

a) locali commerciali (negozi)

- valore min: €/mq. 1.000,00;
- valore max: €/mq. 1.600,00.

b) appartamento

- valore min: €/mq. 800,00;



- valore max: €/mq. 1.200,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; i debitori eseguiti sono proprietari degli immobili pignorati per la loro interezza, nella quota di 1/1 ciascuno.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche dei cespiti in precedenza descritti, nonché della loro attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in tre distinti lotti, così individuati:

Lotto 1 (locale commerciale)

- *ubicazione*: San Giovanni Rotondo (Foggia) corso Roma;

- *consistenza*: un vano ed accessorio (bagno), nonché un terrazzo (compreso i mq. 7,00 – sup. scoperta - di cui al sub 6);

- *confini*: corso Roma, altro locale sub 4, distacco altra proprietà part.Illa 3999, altro locale (part.Illa 7127) proprietà [REDACTED] salvo altri;

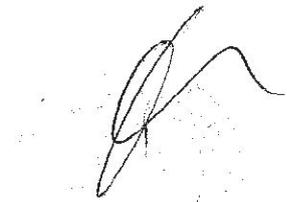
- *dati catastali*: fl. 58, part.Illa 7130, sub 3, cat. C/1, cl. 6, consist. 30 mq., corso Roma n. snc, p. T, superf. tot. mq. 35, R.C. € 711,16; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- *prezzo base*: € 60.000,00 pari alla quota dell'intero;

Lotto 2 (locale commerciale in fase di ultimazione)

- *ubicazione*: San Giovanni Rotondo (Foggia) via Leon Battista Alberti;

- *consistenza*: due vani (uno per ciascun livello) ed accessorio (bagno);



-*confini*: via Leon Battista Alberti, locale sub 3 proprietà [REDACTED]

[REDACTED] rampa condominiale box per due lati, salvo altri;

- *dati catastali*: fl. 58, part.lla 7127, cat. F/1, consist. 71 mq., via Leon Battista Alberti n. snr, p. T, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- *prezzo base*: € 198.000,00 pari alla quota dell'intero;

Lotto 3 (appartamento)

- *ubicazione*: San Giovanni Rotondo (Foggia) via Santa Chiara n. 7;

- *consistenza*: tre vani (soggiorno, studio e camera da letto) ed accessori (cucina e due bagni), nonché due balconi, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3;

- *confini*: fabbricato similare part.lla 2981, via Santa Chiara, fabbricato similare part.lla 2983, via Santa Cecilia, salvo altri;

- *dati catastali*: fl. 40, part.lla 2982, sub 3, cat. A/4, cl. 4, consist. 4 vani, via Santa Chiara n. 7, p. 1-2, superf. tot. mq. 82, superf. tot. escluse aree scoperte mq. 78, R.C. € 351,19; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- *prezzo base*: € 74.000,00 pari alla quota dell'intero.

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

In ordine al possesso dei vari beni, dagli accertamenti eseguiti e dalle risultanze del sopralluogo, si può affermare quanto segue:

a) locale commerciale

attualmente occupato dalla sig.ra [REDACTED], in forza di regolare contratto di locazione stipulato l'1.10.14 ancora in essere e



regolarmente reg.to in data 27.10.14 al n. 1269 – serie 3T presso L’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Manfredonia.

In merito al canone pattuito tra le parti si può affermare che esso risulta adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c.;

b) locale commerciale in fase di ultimazione

nella disponibilità della società costruttrice [REDACTED]
[REDACTED]

c) appartamento

attualmente occupato dal sig. [REDACTED]
[REDACTED]

in forza di regolare contratto di locazione stipulato l’1.7.12 ancora in essere (scadenza 30.6.24) e regolarmente reg.to nell’anno 2012 al n. 68 – serie 3P presso L’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Manfredonia.

In merito al canone pattuito tra le parti si può affermare che esso risulta adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c..

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, gli immobili innanzi descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **atto tra vivi - asservimento trascritto il 26.4.1979 ai nn. 6416/80572, contro [REDACTED]**



nascente da atto autentificato nelle firme dal notaio Meterangelis Vincenzo del 9.4.1979, rep. nn. 1473/724, avente ad oggetto atto unilaterale d'obbligo edilizio, con cui sono state asservite le originarie particelle censite nel Comune di San Giovanni Rotondo al fl. 58, part.IIe: 214 f.r., 953, 1023 e 1024;

- **atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto il 27.4.04 ai nn. 10754/7957**, a favore del Comune di San Giovanni Rotondo (cod. fisc. 00464280718) e contro

nascente da atto autentificato nelle firme dal notaio Trombetta Aurelio del 14.4.04, rep. n. 48603, avente ad oggetto atto unilaterale d'obbligo edilizio, con cui sono state asservite le originarie particelle censite nel Comune di San Giovanni Rotondo al Catasto Terreni al fl. 58, part.IIe: 1086, 3592, 3594 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al fl. 58, part.IIe: 2589, 3590, 215 – sub 2 e sub 3;

- **ipoteca volontaria iscritta il 10.11.11 ai nn. 24849/4103** presso i RR.II. di Foggia, per la complessiva somma di € 2.000.000,00 a garanzia di mutuo di € 1.000.000,00 concesso dalla

, alla società
, gravante:
immobili della

lotto edificabile in San Giovanni Rotondo censito nel Catasto Terreni al fl. 58, part.IIe: 4003, 4004, 6985, 215, 3994, 3995, 3996, 4000, 4001, 6987 e nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.IIe 215, sub 3 e sub 2;



immobile del sig. [REDACTED]
abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.IIa 2982, sub 3 (ex part.IIa 435, sub 3);

- **ipoteca volontaria iscritta il 24.4.13 ai nn. 8576/860** presso i RR.II. di Foggia, per la complessiva somma di € 800.000,00 a garanzia di mutuo di € 400.000,00 concesso dalla [REDACTED]

[REDACTED], alla società [REDACTED]

[REDACTED] gravante:

immobili della [REDACTED]

fabbricato in corso di costruzione in San Giovanni Rotondo censito nel Catasto Terreni al fl. 58, part.IIe: 215, 3994, 3995, 3996, 4000, 4001, 4003, 4004, 6985, 6987 e nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.IIe 215, sub 3 e sub 2;

immobile del sig. [REDACTED]:

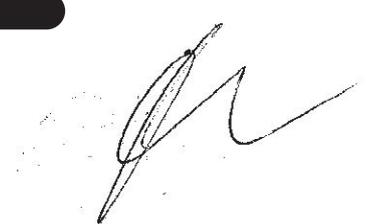
abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.IIa 2982, sub 3 (ex part.IIa 435, sub 3);

- **verbale di pignoramento immobili trascritto il 27.4.21 ai nn. 9274/7409** presso i RR.II. di Foggia, emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 14.4.21, rep. nn. 1400/2021, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro la società [REDACTED]

gravante:

immobili della [REDACTED]



fabbricati in San Giovanni Rotondo censiti nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.lla 7130, sub 3 e sub 6 e part.lla 7127;
immobile del sig. [REDACTED]

abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.lla 2982, sub 3 (ex part.lla 435, sub 3).

I) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

I fabbricati contenenti i beni pignorati sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

a) locale commerciale

- permesso di costruire n. 57 del 30.9.11;
- SCIA del 25.6.12, prot. n. 15740;
- SCIA del 10.12.13, prot. n. 28936;

Lo stesso fabbricato ha, poi, beneficiato del certificato di agibilità del 24.2.14, prot. n. 05238;

b) locale commerciale in fase di ultimazione

- permesso di costruire n. 57 del 30.9.11;
- SCIA del 25.6.12, prot. n. 15741;

Per detto immobile non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità in quanto lo stesso è in fase di ultimazione;

c) appartamento

Alla luce delle caratteristiche costruttive e dei materiali che costituiscono il fabbricato di cui l'appartamento è parte e dalle ricerche effettuate lo stesso è ascrivibile ad un manufatto ante 1.9.1967, pertanto vista la sua epoca di edificazione non si sono svolte particolari indagini anche in ordine alla sua abitabilità.



Va precisato, comunque, che l'appartamento de quo ha subito, ante il 31.12.01, come anche dichiarato dalla parte, lavori per una diversa distribuzione interna rispetto all'originale. Gli stessi sono stati eseguiti in virtù di semplice comunicazione al Comune avente ad oggetto: "*opere interne di piccola entità*", in ossequio al dettato normativo dell'art. 26 della L. n. 47/1985.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento e del locale commerciale)

Per il summenzionato appartamento e per il locale commerciale sono stati redatti, conformemente alla normativa vigente, i relativi attestati di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente acclusi alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda.

In merito si annota che per la loro stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo delle u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria dei fabbricati e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento e del locale.

Successivamente copia delle A.P.E. sono state trasmesse alla Regione Puglia – Catasto Energetico (appartamento: cod. identif. n. 7104623000353620 – all.to n. 27, locale commerciale: cod. identif. n. 7104623000353616 – all.to n. 28).



n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1- quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che la stessa riguarda tre beni immobili (locale commerciale, locale commerciale in fase di ultimazione ed appartamento) oggetto di tre lotti di vendita, così definiti:

Lotto 1 (locale commerciale)

- ubicazione:

San Giovanni Rotondo (Foggia) corso Roma;

- sommaria descrizione:

il locale pignorato, debitamente intonacato e tinteggiato, presenta una forma regolare, è dotato di servizio igienico e spazio terrazzato esterno, nonché di ampia porta-vetrina schermata con saracinesca del tipo avvolgibile; il suo stato di conservazione generale è buono;

- consistenza:

un vano ed accessorio (bagno), nonché un terrazzo (quest'ultimo comprendente anche la sup. scoperta di cui alla limitrofa part.lla 7130 sub 6);

- confini:



corso Roma, altro locale sub 4, distacco altra proprietà part.lla 3999, altro locale (part.lla 7127) proprietà [REDACTED] salvo altri;

- dati catastali:

fl. 58, part.lla 7130, sub 3, cat. C/1, cl. 6, consist. 30 mq., corso Roma n. snc, p. T, superf. tot. mq. 35, R.C. € 711,16; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- attuale proprietario:

debitrice esecutata società [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto alla società [REDACTED] [REDACTED] per la quota della piena proprietà dell'intero, a seguito di propria edificazione su terreni acquisiti con atto a rogito notar Rizzo Corallo Antonio del 3.11.11, rep. nn. 2904/2322, reg.to a Manfredonia il 9.11.11 al n. 6069, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 10.11.11 ai nn. 24848/17431;

- iscrizioni e trascrizioni:

atto tra vivi - asservimento trascritto il 26.4.1979 ai nn. 6416/80572, contro [REDACTED] [REDACTED], nascente da atto autentico nelle firme dal notaio Meterangelis Vincenzo del 9.4.1979, rep. nn. 1473/724, avente ad oggetto atto unilaterale d'obbligo edilizio, con cui sono state asservite le originarie particelle censite nel Comune di San Giovanni Rotondo al fl. 58, part.lla: 214 f.r., 953, 1023 e 1024;

atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto il 27.4.04 ai nn. 10754/7957, a favore del Comune di San Giovanni Rotondo (cod. fisc.



00464280718) e contro [REDACTED]
[REDACTED], nascente da atto autentificato
nelle firme dal notaio Trombetta Aurelio del 14.4.04, rep. n. 48603, avente
ad oggetto atto unilaterale d'obbligo edilizio, con cui sono state asservite le
originarie particelle censite nel Comune di San Giovanni Rotondo al Catasto
Terreni al fl. 58, part.lle: 1086, 3592, 3594 e al Catasto Fabbricati del
medesimo Comune al fl. 58, part.lle: 2589, 3590, 215 – sub 2 e sub 3;
ipoteca volontaria iscritta il 10.11.11 ai nn. 24849/4103 presso i RR.II. di
Foggia, per la complessiva somma di € 2.000.000,00 a garanzia di mutuo di
€ 1.000.000,00 concesso dalla [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] alla società [REDACTED]
[REDACTED], gravante:

immobili della [REDACTED]
lotto edificabile in San Giovanni Rotondo censito nel Catasto Terreni al fl.
58, part.lle: 4003, 4004, 6985, 215, 3994, 3995, 3996, 4000, 4001, 6987 e
nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.lle 215, sub 3 e sub 2;

immobile del sig. [REDACTED]
abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto
Fabbricati al fl. 40, part.lla 2982, sub 3 (ex part.lla 435, sub 3);
ipoteca volontaria iscritta il 24.4.13 ai nn. 8576/860 presso i RR.II. di
Foggia, per la complessiva somma di € 800.000,00 a garanzia di mutuo di €
400.000,00 concesso dalla [REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED], alla società [REDACTED]

[REDACTED], gravante:

immobili della [REDACTED]

fabbricato in corso di costruzione in San Giovanni Rotondo censito nel Catasto Terreni al fl. 58, part.IIe: 215, 3994, 3995, 3996, 4000, 4001, 4003, 4004, 6985, 6987 e nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.IIe 215, sub 3 e sub 2;

immobile del sig. [REDACTED]:

abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.IIa 2982, sub 3 (ex part.IIa 435, sub 3);

verbale di pignoramento immobili trascritto il 27.4.21 ai nn. 9274/7409 presso i RR.II. di Foggia, emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 14.4.21, rep. nn. 1400/2021, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] gravante:

immobili della [REDACTED]

fabbricati in San Giovanni Rotondo censiti nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.IIe 7130, sub 3 e sub 6 e part.IIa 7127;

immobile del sig. [REDACTED]

abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.IIa 2982, sub 3 (ex part.IIa 435, sub 3);

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], in forza di regolare contratto di locazione;



- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- permesso di costruire n. 57 del 30.9.11;
- SCIA del 25.6.12, prot. n. 15740;
- SCIA del 10.12.13, prot. n. 28936;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme in toto alla pianta catastale per quanto attiene la part.Ila 7130 sub 3.

Se invece si accetta l'ipotesi di fondere la superficie terrazzata del sub 3 con quella di cui alla part.Ila 7130 sub 6, la situazione non è più conforme, in tal caso va riformulato l'accatastamento;

- abitabilità e agibilità:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento ha beneficiato del certificato di agibilità del 24.2.14, prot. n. 05238;

- prezzo base d'asta:

€ 60.000,00 pari alla quota dell'intero.

Lotto 2 (locale commerciale in fase di ultimazione)

- ubicazione:

San Giovanni Rotondo (Foggia) via Leon Battista Alberti;

- sommaria descrizione:

il locale pignorato, debitamente intonacato e tinteggiato, presenta una forma regolare, si sviluppa su due livelli ed è dotato di servizio igienico e spazio per alloggiare una scala prefabbricata ed un piccolo montacarichi; infine



presenta ampie porte-vetrine opportunamente schermate con saracinesche avvolgibili;

- consistenza:

due vani (uno per ciascun livello) ed accessorio (bagno);

- confini:

via Leon Battista Alberti, locale sub 3 proprietà [REDACTED]
rampa condominiale box per due lati, salvo altri;

- dati catastali:

l'immobile non è ancora accatastato in quanto in fase di ultimazione, pertanto i dati di censimento di seguito riportati si riferiscono all'attuale attribuzione catastale della superficie sulla quale è stato edificato il bene, ossia area urbana: fl. 58, part.lla 7127, cat. F/1, consist. 71 mq., via Leon Battista Alberti n. snc, p. T, in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- attuale proprietario:

debitrice esecutata società [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto alla società [REDACTED]
[REDACTED] per la quota della piena proprietà dell'intero, a seguito di propria edificazione su terreni acquisiti con atto a rogito notar Rizzo Corallo Antonio del 3.11.11, rep. nn. 2904/2322, reg.to a Manfredonia il 9.11.11 al n. 6069, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 10.11.11 ai nn. 24848/17431;

- iscrizioni e trascrizioni:



atto tra vivi - asservimento trascritto il 26.4.1979 ai nn. 6416/80572, contro

[REDACTED]
[REDACTED] nascente da atto autentificato nelle firme dal notaio Meterangelis Vincenzo del 9.4.1979, rep. nn. 1473/724, avente ad oggetto atto unilaterale d'obbligo edilizio, con cui sono state asservite le originarie particelle censite nel Comune di San Giovanni Rotondo al fl. 58, part.IIe: 214 f.r., 953, 1023 e 1024;

atto tra vivi - atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto il 27.4.04 ai nn. 10754/7957, a favore del Comune di San Giovanni Rotondo (cod. fisc. 00464280718) e contro [REDACTED]

[REDACTED] nascente da atto autentificato nelle firme dal notaio Trombetta Aurelio del 14.4.04, rep. n. 48603, avente ad oggetto atto unilaterale d'obbligo edilizio, con cui sono state asservite le originarie particelle censite nel Comune di San Giovanni Rotondo al Catasto Terreni al fl. 58, part.IIe: 1086, 3592, 3594 e al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al fl. 58, part.IIe: 2589, 3590, 215 – sub 2 e sub 3;

ipoteca volontaria iscritta il 10.11.11 ai nn. 24849/4103 presso i RR.II. di Foggia, per la complessiva somma di € 2.000.000,00 a garanzia di mutuo di € 1.000.000,00 concesso dalla [REDACTED]

[REDACTED], alla società [REDACTED]
[REDACTED], gravante:
immobili della [REDACTED]



lotto edificabile in San Giovanni Rotondo censito nel Catasto Terreni al fl. 58, part.IIe: 4003, 4004, 6985, 215, 3994, 3995, 3996, 4000, 4001, 6987 e nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.IIe 215, sub 3 e sub 2;

immobile del sig. [REDACTED]

abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.IIa 2982, sub 3 (ex part.IIa 435, sub 3);

ipoteca volontaria iscritta il 24.4.13 ai nn. 8576/860 presso i RR.II. di Foggia, per la complessiva somma di € 800.000,00 a garanzia di mutuo di € 400.000,00 concesso dalla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] alla società [REDACTED]

[REDACTED] gravante:

immobili della [REDACTED]

fabbricato in corso di costruzione in San Giovanni Rotondo censito nel Catasto Terreni al fl. 58, part.IIe: 215, 3994, 3995, 3996, 4000, 4001, 4003, 4004, 6985, 6987 e nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.IIe 215, sub 3 e sub 2;

immobile del sig. [REDACTED]

abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.IIa 2982, sub 3 (ex part.IIa 435, sub 3);

verbale di pignoramento immobili trascritto il 27.4.21 ai nn. 9274/7409 presso i RR.II. di Foggia, emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 14.4.21, rep. nn. 1400/2021, a favore della [REDACTED]

[REDACTED]



[redacted] e contro la società [redacted]

[redacted] gravante:

immobili della [redacted]

fabbricati in San Giovanni Rotondo censiti nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.lla 7130, sub 3 e sub 6 e part.lla 7127;

immobile del sig. [redacted]

abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.lla 2982, sub 3 (ex part.lla 435, sub 3);

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità della società debitrice [redacted]

[redacted]

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- permesso di costruire n. 57 del 30.9.11;
- SCIA del 25.6.12, prot. n. 15741;

- conformità catastale:

l'immobile non è ancora accatastato, in quanto è in fase di ultimazione;

- abitabilità e agibilità:

per il bene oggetto di pignoramento non è stato rilasciato alcun certificato di agibilità in quanto lo stesso è in fase di ultimazione;

- prezzo base d'asta:

€ 198.000,00 pari alla quota dell'intero.

Lotto 3 (appartamento)

- ubicazione:



San Giovanni Rotondo (Foggia) via Santa Chiara n. 7;

- *sommatoria descrizione:*

l'appartamento pignorato si articola su due livelli (alloggio duplex), si presenta in un buono stato di conservazione generale ed è dotato di tutti gli impianti. I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle;

- *consistenza:*

tre vani (soggiorno, studio e camera da letto) ed accessori (cucina e due bagni), nonché due balconi;

- *confini:*

fabbricato simile part.Illa 2981, via Santa Chiara, fabbricato simile part.Illa 2983, via Santa Cecilia, salvo altri;

- *dati catastali:*

fl. 40, part.Illa 2982, sub 3, cat. A/4, cl. 4, consist. 4 vani, via Santa Chiara n. 7, p. 1-2, superf. tot. mq. 82, superf. tot. escluse aree scoperte mq. 78, R.C. € 351,19; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);

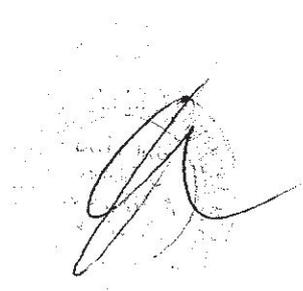
- *attuale proprietario:*

debitore esecutato [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- *titolo di provenienza del bene:*

il bene è pervenuto al sig. [REDACTED], nato a San Giovanni Rotondo il 6.12.1952 (cod. fisc. CFRPQL52T06H926J), per la quota della piena proprietà dell'intero, con atto di compravendita a rogito notar Giuliani Rosa il 26.9.1997, rep . n. 8651, reg.to a Manfredonia il 15.10.1997 al n. 1436, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 3.10. 1997 ai nn. 14956/11558;

- *iscrizioni e trascrizioni:*



ipoteca volontaria iscritta il 10.11.11 ai nn. 24849/4103 presso i RR.II. di Foggia, per la complessiva somma di € 2.000.000,00 a garanzia di mutuo di € 1.000.000,00 concesso dalla [REDACTED]

[REDACTED], alla società [REDACTED]

[REDACTED] gravante:

immobili della [REDACTED]

lotto edificabile in San Giovanni Rotondo censito nel Catasto Terreni al fl. 58, part.lle: 4003, 4004, 6985, 215, 3994, 3995, 3996, 4000, 4001, 6987 e nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.lle 215, sub 3 e sub 2;

immobile del sig. [REDACTED].

abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.lla 2982, sub 3 (ex part.lla 435, sub 3);

ipoteca volontaria iscritta il 24.4.13 ai nn. 8576/860 presso i RR.II. di Foggia, per la complessiva somma di € 800.000,00 a garanzia di mutuo di € 400.000,00 concesso dalla [REDACTED]

[REDACTED], alla società [REDACTED]

[REDACTED] gravante:

immobili della [REDACTED]

fabbricato in corso di costruzione in San Giovanni Rotondo censito nel Catasto Terreni al fl. 58, part.lle: 215, 3994, 3995, 3996, 4000, 4001, 4003, 4004, 6985, 6987 e nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.lle 215, sub 3 e sub 2;

immobile del sig. [REDACTED].



abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.IIa 2982, sub 3 (ex part.IIa 435, sub 3);

verbale di pignoramento immobili trascritto il 27.4.21 ai nn. 9274/7409 presso i RR.II. di Foggia, emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 14.4.21, rep. nn. 1400/2021, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro la società [REDACTED]

[REDACTED] gravante:

immobili della [REDACTED]

fabbricati in San Giovanni Rotondo censiti nel Catasto Fabbricati al fl. 58, part.IIe 7130, sub 3 e sub 6 e part.IIa 7127;

immobile del sig. [REDACTED]

abitazione nel Comune di San Giovanni Rotondo censita nel Catasto Fabbricati al fl. 40, part.IIa 2982, sub 3 (ex part.IIa 435, sub 3);

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] in forza di regolare contratto di locazione stipulato l'1.7.12 (scadenza 30.6.24);

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento è ascrivibile ad un edificio ante 1.9.1967; si precisa, altresì, che l'appartamento de quo ha subito, ante il 31.12.01, lavori per una diversa distribuzione interna rispetto all'originale, giusta art. 26 della L. n. 47/1985;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;



- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale locale commerciale (all.to n. 14);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale locale commerciale in fase di ultimazione (all.to n. 15);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale appartamento (all.to n. 16);
- pianta stato di fatto locale commerciale redatta dallo scrivente (all.to n. 17);
- pianta stato di fatto locale commerciale in fase di ultimazione redatta dallo scrivente (all.to n. 18);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente (all.to n. 19);
- permesso di costruire n. 57 del 30.9.11 locali commerciali (all.to n. 20);
- SCIA del 25.6.12, prot. n. 15740 (all.to n. 21);
- SCIA del 10.12.13, prot. n. 28936 (all.to n. 22);
- certif. di agibilità del 24.2.14, prot. n. 05238 (all.to n. 23);
- SCIA del 25.6.12, prot. n. 15741 + elab. grafico di progetto (all.to n. 24);
- contratto di locazione locale commerciale dell'1.10.14 + all.ti (all.to n. 25);
- contratto di locazione appartamento dell'1.7.12 + all.ti (all.to n. 26);
- certif. A.P.E. appartamento (cod. identif. n. 7104623000353620) (all.to n. 27);
- certif. A.P.E. locale commerciale (cod. identif. n. 7104623000353616) (all.to n. 28).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, all'avv. della creditrice procedente ed a ai debitori esecutati, nella persona del sig. XXXXXXXXXX

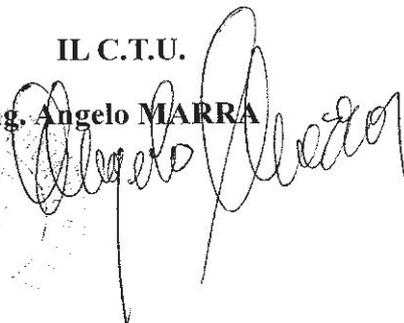


Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 14.3.2023

IL C.T.U.

Ing. Angelo MARRA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Angelo Marra', is written over a faint, circular official stamp. The signature is fluid and cursive.