

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. PALAGANO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**PROMOSSADA**

**CONTRO**

**PROCURATORE**    **Avv. Michele Colucci, Avv. Alberto Savi, Avv. Marco D'Amore**

**C.T.U.**            **Dott. Agr. Anna Frezza**

**EI 12/2021**

---

**RELAZIONE TECNICA**

---

**OGGETTO**

Esecuzione Immobiliare n. 12/2021 promossa da

, rappresentati e difesi

dagli Avv. Alberto Savi e Avv. Marco D'Amore del foro di Milano e dall'Avv. Michele Colucci, presso cui sono domiciliati, con studio in Via Federico II n 55 a Lucera - contro

, titolare della impresa individuale

2 corrente in San Giovanni Rotondo in Masaccio n.1.

---

**INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO**

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. Palagano in data 11.01.2022 veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all, art . 561, 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 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 sia 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 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, precisandone 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi

4 - bis 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc. ) che 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 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 accatastrati limitandosi, per il caso negativo a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale



data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa,

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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

Per gli immobili 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;



La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.

### **PREMESSA,**

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

- 1- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8 (Strada Vicinale della Difesa) fabbricato in costruzione**
- 2- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9 (via Leon Battista Alberti) fabbricato in costruzione**
- 3- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 (Via Cimabue) autorimessa al piano terra**

Si suggerisce la costituzione di 11 lotti per facilitare la vendita dei beni:

LOTTO	fg	map	sub	categoria	TIPOLOGIA BENE
1	39	5121	8	A/3	Appartamento con studio indipendente
2	39	5121	5	A/3	appartamento
3	39	5121	12	C/6	Box auto
4	39	5121	19	C/6	Box auto
5	39	5121	20	F/3	Rimessa in costruzione
6	39	5121	14	F/3	Rimessa in costruzione
7	39	5121	18	F/3	Rimessa in costruzione
8	58	7346	7	F/3	Box auto in costruzione
9	58	7346	9	F/3	Box auto in costruzione
10	143	5474	6	C/6	Box auto
11	39	5121	23	F/1	Area scoperta di pertinenza di appartamento
12	39	5121	24	F/1	Area scoperta di pertinenza di appartamento



**Così meglio descritti:**

**Lotto 1:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 8 (Strada Vicinale della Difesa) P1 e 2- studio e appartamento**

**Lotto 2:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 5 (Strada Vicinale della Difesa) PT- appartamento**

**Lotto 3:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto**

**Lotto 4:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 19 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto**

**Lotto 5:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 20 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto al grezzo**

**Lotto 6:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 14 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto al grezzo**

**Lotto 7:al grezzo**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 18 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto al grezzo**

**Lotto 8:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7 (Via Leon Battista Alberti) S1 box auto al grezzo avanzato**

**Lotto 9:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 9 (Via Leon Battista Alberti) S1 box auto al grezzo avanzato**

**Lotto 10:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6 (Via Cimabue) PT autorimessa al piano terra**

**Lotto 11:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB**



**23 (ex 9) (Strada Vicinale della Difesa) PT- area scoperta di pertinenza di altro appartamento**

**Lotto 12:**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB**

**24 (ex 9) (Strada Vicinale della Difesa) PT- area scoperta di pertinenza di altro appartamento**

---

**INDAGINI SVOLTE**

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agencia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agencia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **SAN GIOVANNI ROTONDO** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 23.03.2022;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso l'UT Comunale e Ufficio Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che il sopralluogo è avvenuto in presenza dell'esecutato in data 23.02.2022.





Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 1**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

#### **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 12/2021**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

---

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 8 (Strada Vicinale della Difesa) P1/2- appartamento e studio indipendente**

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

---

#### **OCCUPANTE**

L'appartamento e lo studio attualmente risultano essere occupati a titolo gratuito dall'Avv. Cocomazzi Isabella in cui risulta residente come da certificato di residenza allegato.

---

#### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Appartamento di circa 90 mq e 42 mq di terrazzo calpestabili, posto al piano 2 e sottostante locale abusivo, originariamente area scoperta, indipendente adibito ad ufficio munito di servizio igienico di superficie totale 30 mq posto al piano 1 con accesso indipendente dall'ingresso comune della palazzina.

---



**DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

per la

**quota di 1/1****NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P1/2**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	8	A/3	6,5 vani	119 mq mq (114 mq escluse aree scoperte)	3	587,47

N.B. Il subalterno catastalmente è composto da una superficie posta al 1 piano e di una porzione posta al secondo piano. Lo studio posto al 1 piano corrisponde a quella che doveva essere un'area scoperta che è stata chiusa senza autorizzazioni realizzando il solaio del piano 2 e dei tamponamenti verticali.

**VARIAZIONI CATASTALI**

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

**PROVENIENZA**

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:



-  
315 del diritto di nuda proprietà, i 45/316 di proprietà come bene personale e i 61/630 della proprietà in comunione legale dei beni  
-

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.

Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

-

mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

-

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

L'unità pignorata si distingue in due ambienti: un appartamento al piano 2 e un ambiente indipendente, adibito a studio, al piano 1. Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di



livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

L'appartamento si raggiunge per mezzo di una scala esterna che termina con un pianerottolo ed è composto di una zona giorno di 41,6 mq, munita di un ripostiglio di 2,2 mq e di una zona notte composta da un disimpegno (4,2 mq), due camere da letto, rispettivamente di 11,2 e 14,4 mq, e due bagni, rispettivamente di 7,1 e 3,9 mq. Tutte le stanze sono munite di finestre e portefinestre che ne garantiscono una buona illuminazione e arieggiamento naturale. Sul lato nord dell'appartamento esiste una predisposizione per il vano ascensore che potrebbe collegare direttamente l'appartamento con i locali garage del piano interrato (sub 18), la cui realizzazione non è stata completata.

Le finiture sono di livello qualitativamente alto. I muri sono dipinti con la tecnica dello spatolato tinta crema chiaro e i soffitti con vernice bianca. I pavimenti sono realizzati in ampie lastre di marmo quadrate coordinate al battiscopa.

Gli infissi interni sono di gusto moderno a scomparsa in legno bianco.

Le finestre e le porte finestre sono in legno-alluminio di colore scuro con vetrocamera, munite di zanzariera e oscuranti esterni avvolgibili color marrone coordinati.

Per i pavimenti e pareti dei bagni sono state usate piastrelle in ceramica beige e sanitari dal gusto contemporaneo. Ambedue i bagni sono muniti di lavabo, wc, bidet e doccia.

In tutta la casa è presente un impianto di riscaldamento a pavimento e nei bagni sono presenti degli scaldi salviette bianchi moderni. È presente anche un impianto di raffrescamento.

Il terrazzo, di complessivi 42 mq, cinge parte del lato nord e, completamente, il lato est e sud, e si allarga ad ovest creando il solaio dello studio del piano 1. Il terrazzo è lastricato in pietra, La porzione di terrazzo che va a costituire il solaio sopra allo studio del primo piano, e che da progetto doveva essere una tettoia in legno, è stato pavimentato in cotto. Quest'ultima porzione di terrazzo doveva essere costituita da progetto da una tettoia in legno.



L'impianto elettrico è di recente realizzazione e per gli interruttori sono stati scelti dei moderni interruttori touch.

Una caldaia a gas a condensazione provvede alla produzione dell'acqua calda sanitaria. È inoltre presente un impianto di condizionamento e l'immobile è munito di cappotto termico.

Lo studio è composto da una sala principale, un piccolo bagno e un ripostiglio ricavato dal sottoscala. Sono state utilizzate delle ampie finestre in pvc bianco sia sulla parete ovest che sud che lo rendono molto luminoso. Gli infissi interni sono in legno tinta naturale.

---

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

---

### **CONFINI**

Il sub 8 non è adiacente ad alcuna unità abitativa.

---

### **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp.**



**5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

## **ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**

a favore:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

## **STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Si dovrà provvedere alla rimozione del fabbricato abusivo e riportare lo stato di fatto a quanto depositato con il progetto approvato e accatatastato. La spesa da sostenere si stima in



complessivi 5000,00€, comprensivi di oneri, redazione delle pratiche e demolizione.

### Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota venduta)	Vu (€/mq)	Valore (€)
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	zona giorno	47,8	1	1	1.500,00 €	71.760,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	ripostiglio	2,5	0,35	1	1.500,00 €	1.328,25 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	disimpegno	4,8	1	1	1.500,00 €	7.245,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	bagno 1	8,2	1	1	1.500,00 €	12.247,50 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	bagno 2	4,5	1	1	1.500,00 €	6.727,50 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 1	12,9	1	1	1.500,00 €	19.320,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 2	16,6	1	1	1.500,00 €	24.840,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	pianerottolo	7,0	0,25	1	1.500,00 €	2.625,00 €
2	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	terrazzo	41,7	0,25	1	1.500,00 €	15.637,50 €
1	sub 8	A/3 Abitazioni di tipo economico	area scoperta (studio irregolare)	29,8	0,25	1	1.200,00 €	8.940,00 €
								<b>170.670,75 €</b>

**Prezzo arrotondato € 165.700,00**

diconsi **centosessantacinquemilasettecento euro.**



**LOTTO 2**

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 12/2021**

---

**DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

**PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

---

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 5 (Strada Vicinale della Difesa) PT- appartamento**

---

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

---

**OCCUPANTE**

L'appartamento attualmente non è occupato ed è in proprietà

---

**UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

L'appartamento di circa 95 mq calpestabili e con un'area scoperta di circa 70 mq, è posto al piano terra ed ha accesso indipendente direttamente dall'area pedonale esterna comune della palazzina.

---

**DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

per la





**quota di 1/1****NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; PT**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Rendita €</b>
39	5121	5	A/3	6,5 vani	123 mq mq (111 mq escluse aree scoperte)	3	587,47

**VARIAZIONI CATASTALI**

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

**PROVENIENZA**

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

-



Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.

Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

-

in regime di comunione dei beni

-

nuda proprietà mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

-

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

L'appartamento di circa 95 mq calpestabili e con un'area scoperta di circa 70 mq è posto al piano terra ed ha accesso indipendente direttamente dall'area pedonale esterna comune della palazzina.

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggiali e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata



con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

L'ingresso dell'appartamento è anticipato da un vano ingresso protetto da una struttura a vetri con intelaiatura in ferro. L'ampio e robusto portone a doppia anta blindato in metallo è in colore bronzo scuro.

Dall'ingresso si accede ad un'ampia zona giorno che comprende cucina, sala e soggiorno di circa 40 mq. Da qui si accede ad un corridoio che porta alla zona notte composta da: 2 bagni entrambi muniti di lavabo, wc, bidet e box doccia, rispettivamente di 3,2 e 4,6 mq, e tre camere da letto rispettivamente di 10,8, 14,5 e 12,5 mq. Il bagno di 3,2 mq è cieco. Tutte le altre stanze sono munite di finestre e portefinestre che ne garantiscono una buona illuminazione e arieggiamento naturale.

Le finiture sono di livello qualitativamente alto. I muri sono dipinti con la tecnica dello spatolato tinta crema chiaro e i soffitti con vernice bianca. I pavimenti sono rivestiti con ampie lastre di marmo rettangolari coordinate al battiscopa.

Gli infissi interni sono in legno scuro di gusto moderno. La porta che divide la zona giorno dalla zona notte è munita di pannello centrale in vetro acidato, con motivo floreale a decorazione.

Le finestre e porte finestre sono in legno-alluminio di colore scuro con vetrocamera, munite di zanzariera e oscuranti esterni avvolgibili color marrone coordinati.

I pavimenti dei bagni sono uniformi al resto dell'abitazione mentre alle pareti sono state applicate piastrelle in gres con motivi in basso rilievo geometrici monotono in tinta chiara.

I sanitari sono bianchi e di design moderno.

In tutta la casa è presente un impianto di riscaldamento a pavimento e nei bagni sono presenti degli scaldi salviette bianchi moderni.

L'impianto elettrico è di recente realizzazione. Una caldaia a gas a condensazione provvede alla produzione dell'acqua calda sanitaria. È inoltre presente un impianto di condizionamento e l'immobile è munito di cappotto termico.

Il patio esterno di circa 30 mq posto a nord est è lastricato in pietra e circondato da una recinzione con cordolo in cemento e ringhiera coordinata a quelle presenti in tutto l'edificio. Il terrazzo che si sviluppa lungo il lato sud ed ovest per quasi 40 mq è pavimentato in gres grigio chiaro.



## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma a uso residenziale.

Si rileva che è presente un'apertura sulla parete ovest della zona giorno non presente a livello catastale e nelle planimetrie depositate con CE e successive modifiche. Tale anomalia andrà sanata facendo domanda di SCIA.

---

## **CONFINI**

Il subalterno risulta libero sui suoi confini sud ed ovest e confina con i sub 1 e 6 dello stesso mappale a nord ed est.

---

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**



## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

### **STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

Si stima un costo di 2500,00€ per sanare la finestra non concessa presente sulla parete ovest della zona giorno e coprire oneri e redazione delle pratiche.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	zona giorno	48,4	1	1	1.500,00 €	72.622,50 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	disimpegn o	4,3	1	1	1.500,00 €	6.382,50 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	bagno 1	5,3	1	1	1.500,00 €	7.935,00 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	bagno 2	3,7	1	1	1.500,00 €	5.520,00 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 1	12,4	1	1	1.500,00 €	18.630,00 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 2	16,7	1	1	1.500,00 €	25.012,50 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	camera 3	14,4	1	1	1.500,00 €	21.562,50 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	ripostiglio	3,1	1	1	1.500,00 €	4.657,50 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	corte nord	30,0	0,25	1	1.500,00 €	11.250,00 €
T	sub 5	A/3 Abitazioni di tipo economico	terrazzo	38,0	0,25	1	1.500,00 €	14.250,00 €
								<b>187.822,50 €</b>

**Prezzo arrotondato considerando le spese per sanare le difformità**

**€ 185.300,00**

diconsi **centottantacinquemilatrecento euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 3**

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 12/2021**

---

### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

### **PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

---

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto**

---

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

---

### **OCCUPANTE**

Il lotto è nell'esclusiva disponibilità dell'esecutato.

---

### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Box auto su piano seminterrato di circa 23 mq.

---

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

**quota di 1/1**

**NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1**

---

C.T.U. all'E.I. 12/2021

Pagina 23

**per la**



<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Rendita €</b>
39	5121	12	C/6	23 mq	26 mq	4	108.09

---

### **VARIAZIONI CATASTALI**

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

---

### **PROVENIENZA**

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.

Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:





-

mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di \_\_\_\_\_ il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

-

---

## **DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da un box auto di circa 23 mq al piano seminterrato a cui si accede dal passo carraio interno alla recinzione del complesso residenziale. Le pareti sono dipinte con tempera bianca e pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il box è munito di portone avvolgibile in metallo motorizzato. Il box comunica mediante un portellone antipánico con il sub 18 in cui è predisposta la colonna di accesso all'ascensore che porta al sub 8.



## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

---

## **CONFINI**

Il lotto confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i sub 11, 18, 20, 19 e 16.

---

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**



a favore: R

a carico:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

## STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita. Si deve tenere in considerazione il fatto che il lotto ha accesso per mezzo del portellone antipanico al vano corrispondente al sub 20 in cui trova spazio la colonna predisposta per il vano ascensore, mai realizzato, dal momento che il sub 18 si trova ancora al grezzo. Per svincolare il bene da questo subalterno si considera una spesa di 1500,00 € per l'eliminazione di tale passaggio. Dal momento che l'apertura non è segnalata né in planimetria catastale né nella planimetria depositata con CE e SCIA, si deve solo provvedere all'eliminazione fisica di tale anomalia.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
-------	------------	---------------------	----------	---------------	--------------	-------------------	-----------	------------



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

S1	12	C/6	box auto	26	1	1	900,00	23.400,00
							€	€
								<b>23.400,00 €</b>

---

**Prezzo arrotondato € 23.400,00**

**Prezzo al netto delle spese per la chiusura del passaggio: € 21.900,00**

diconsi **venunmilanovecento euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 4**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

#### **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 12/2021**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

---

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 19 (Strada Vicinale della Difesa) S1 box auto**

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

---

#### **OCCUPANTE**

Il lotto è occupato dall'esecutato.

---

#### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Box auto di circa 16 mq posto al piano seminterrato.

---

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

**quota di 1/1**

**NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1**

---

C.T.U. all'E.I. 12/2021

Pagina 29

**per la**



<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Rendita €</b>
39	5121	19	C/6	16 mq	18 mq	4	75,20

---

### **VARIAZIONI CATASTALI**

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

---

### **PROVENIENZA**

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.

Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:



- V

in regime di comunione dei beni

- per i 45/315, na per i

45/315 e

nuda proprietà

ndo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

-

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da un box auto di circa 16 mq a cui si accede dal passo carraio interno alla recinzione del complesso residenziale. Le pareti sono dipinte con tempera bianca e pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il box è munito di portone avvolgibile in metallo motorizzato.

---

## DESTINAZIONE URBANISTICA



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---





M

a carico:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

## STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q vendita	(quota Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	19	C/6	box auto	18	1	1	900,00 €	16.200,00 €
								<b>16.200,00 €</b>

**Prezzo arrotondato €**

**16.200,00**

diconsì **sedecimila duecento euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 5**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 12/2021**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 20 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto e deposito in costruzione**

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

---

#### **OCCUPANTE**

L'immobile è in possesso esclusivo dell'esecutato

---

#### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Porzione di fabbricato al grezzo avanzato di complessivi 59 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud.

---

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

---



## quota di 1/1

### NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	20	In corso di costruzione				

---

### VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

---

### PROVENIENZA

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

-

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.



Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

-

mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di \_\_\_\_\_ il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

-

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da una porzione di fabbricato al grezzo avanzato di complessivi 55 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud. Sono state erette, come da SCIA approvata del 2019, delle divisioni interne che suddividevano



la superficie complessiva in più ambienti destinati a locali di servizio (garage 22,1 mq, deposito 15,4 mq, WC 4,4 mq, disimpegno 2,1 mq, deposito 8,05 mq). Sono presenti gli impianti elettrico e idrico e sono stati posati dei pavimenti in lastre di marmo. In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione del subalterno non più a garage ma ad uso residenziale.

---

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

---

## **CONFINI**

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i sub 18, 14, 22, 21, 19, 12.

---

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp.**



**7346 SUB 7, 9**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.**

**5474 SUB 6**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

**ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp.**

**5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp.**

**7346 SUB 7, 9**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.**

**5474 SUB 6**

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

**STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	20	F/3	ambiente al grezzo	59	1	1	800,00 €	47.200,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

47.200,00 €

---

**Prezzo arrotondato €**

**47.200,00**

diconsi **quarantasettemiladuecento euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 6**

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 12/2021**

---

### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

### **PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 14 (Strada Vicinale della Difesa) S1- box auto e deposito in costruzione**

---

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

---

### **OCCUPANTE**

L'immobile è in possesso esclusivo dell'esecutato

---

### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Porzione di fabbricato al grezzo di complessivi 77 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud.

---

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

per la





## quota di 1/1

### NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	14	In corso di costruzione				

---

### VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

---

### PROVENIENZA

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

-

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.



Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

-

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte di \_\_\_\_\_ il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

-

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da una porzione di fabbricato di complessivi 77 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud. Sono state erette, come da SCIA approvata del 2019, delle divisioni interne che suddividono la superficie



complessiva in più ambienti destinati a locali di servizio (garage 37,4 mq, depositi 15,4 mq e 10,4 mq, WC 3,4 mq, disimpegni 1,5 mq e 1,4 mq). In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione del subalterno non più a garage ma ad uso residenziale e diversa distribuzione degli spazi interni.

---

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma a uso residenziale.

---

## **CONFINI**

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con il sub 18, 22 e 20.

---

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**



- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

**ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**

a favore:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

**STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	14	F/3	ambiente al grezzo	77	1	1	800,00 €	61.600,00 €
								<b>61.600,00 €</b>



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

**Prezzo arrotondato €**

**61.600,00**

diconsi **sessantunmilaseicento euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 7**

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 12/2021**

---

### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

### **PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

---

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 18 (Strada Vicinale della Difesa) P-1- box auto e deposito in costruzione**

---

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

---

### **OCCUPANTE**

L'immobile è in possesso esclusivo dell'esecutato

---

### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Porzione di fabbricato al grezzo di complessivi 147 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud.

---

### **DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

per la



**quota di 1/1****NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Subalterno</b>	<b>Categoria</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Classe</b>	<b>Rendita €</b>
39	5121	18	In corso di costruzione				

**VARIAZIONI CATASTALI**

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

**PROVENIENZA**

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

-

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334, su cui, come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.



Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

-

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte d \_\_\_\_\_ il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

-

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è composto da una porzione di fabbricato di complessivi 147 mq posto al piano seminterrato dell'edificio ma con affaccio libero in direzione sud. Sono state erette, come da SCIA approvata del 2019, parte delle divisioni interne che suddividevano la superficie





complessiva in più ambienti destinati a locali di servizio. In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione del subalterno non più a garage ma ad uso residenziale e diversa distribuzione degli spazi interni. In questo sub trova spazio la predisposizione per la colonna ascensore che tuttavia non è ancora stato realizzato.

---

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma a uso residenziale.

---

## **CONFINI**

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i sub 8 e 2 map 5083, sub 14, 20, 12, 11, 10 map 5121.

---

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp.**



**7346 SUB 7, 9**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.**

**5474 SUB 6**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

**ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp.**

**5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp.**

**7346 SUB 7, 9**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.**

**5474 SUB 6**

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

**STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	18	F/3	ambiente al grezzo	147	1	1	800,00 €	117.600,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

117.600,00 €

---

**Prezzo arrotondato €**

**117.600,00**

**diconsi centodiciassettemilaseicento euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 8**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 12/2021**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI**

**1/1 del diritto di proprietà**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7  
(Via Papa Giovanni Paolo I) S1 box auto**

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

#### **OCCUPANTE**

Il box auto è nella disponibili

---

#### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Via Papa Giovanni Paolo I a San Giovanni Rotondo, nella porzione sud dell'abitato.

---

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Il lotto è composto da un box auto di circa 30 mq facente parte di un garage comune posto al piano seminterrato di una palazzina di recente costruzione risultante in costruzione ma completato dal punto di vista delle finiture.

---

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**



INTESTATARI:

per la

**quota di 1/1****NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
58	7346	7	In corso di costruzione				

**VARIAZIONI CATASTALI**

I SUB 7 e 9, Foglio 58, mapp. 7346 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO sono stati edificati sulla particella ente urbano 7346 di 504 mq che deriva per tipo mappale del 02.10.2015 prot FG0200104 dal map 7346 di 79 mq con contestuale soppressione dei mapp. 6492, 6493, 6496, 7107, 7109, 7110 e 7111.

Il map 7346 di 79 mq ente urbano deriva dal map 6489 di 79 mq, seminativo arborato, per tipo mappale 02.10.2015 prot. FG0200104.

Il map 6489 di 79 mq deriva dal map 6089 di 237 mq per frazionamento del 19.06.2009 prot. FG0226551.

Il map 6489 di 237 mq deriva dal map 1148 di 714 mq per frazionamento del 10.06.2008 prot. FG179928.

Il map 1148 di 714 mq deriva dal map 275 di 1428 mq per frazionamento del 03.10.1984.

**PROVENIENZA**

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 53-54 A (map. 7107, 7109, 6489, 6492, 7110, 7111, 6493, 6496, Foglio 58 del NCT del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO, suolo edificabile) per “Contratto di appalto con dazione in pagamento” redatto dal notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo rep. 9698/5792 del 10.06.2014 e trascritto a Foggia ai NN 9202/11480 il 18.06.2014 da Cappucci Francesco e Puzzolante Filomena, coniugi in regime di comunione dei beni. Su questo suolo è stata edificata la palazzina di cui fanno parte i sub 7 e 9, Foglio 58, mapp. 7346.

Cappucci Francesco e Puzzolante Filomena ricevevano con atto di “regolamentazione di volumetria” la proprietà sopra ceduta nel seguente modo:

- da Palladino Leonardo per i 928/2856, Marchesani Elena per i 928/2856, Russo



Claudio per il diritto di proprietà di 500/2856, Buenza Guliana per i 500/2856 unità negoziale 50

- da Savino Tersa per il diritto di proprietà di 1/1 della unità negoziale 51
- da D'Addetta Pietro per il diritto di proprietà di 1/2 e Tonon Luciana per 1/2 relativo a i beni unità negoziale 52

Le unità negoziali sopra citate sono così composte:

- Unità negoziale 50 map 6486 (58 mq) e 6492 (13 mq)
- Unità negoziale 51 map 6488 (339 mq) e 6489 (79 mq)
- Unità negoziale 52 map 6493 (195 mq), 6496 (18 mq), 6500 (110 mq).

Savino Teresa acquisiva il diritto di nuda proprietà del mappale 1148, fg. 58, di 714 mq, da Campanile Giovanna, madre di Savino Tersa, con atto di donazione del Notaio Frumento di San Giovanni Rotondo del 17.10.1984 e trascritto a Foggia ai NN 177866/16755 il 31.10.1984 e variata in data 09.01.2003

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto da un box auto finestrato di circa 25 mq (4,55 m larghezza massima, 3,52 larghezza minima, 6,6 m profondità), ed un'altezza utile di 3 m, facente parte di un garage comune posto al piano seminterrato di una palazzina moderna e di recente costruzione risultante in costruzione ma completato dal punto di vista delle finiture. Al garage si giunge per mezzo di una rampa che si diparte da Via Leon Battista Alberti.

Le pareti sono dipinte con tempera bianca. Pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il box è munito di portone avvolgibile in metallo predisposto per essere motorizzato. Il box ha una piccola finestra in alto sulla sua parete sud munita di infisso.

Il garage comune è a sua volta munito di portone avvolgibile in metallo motorizzato. Il portone di accesso ha una larghezza di 3 m.

---

## DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo non è stato in grado di produrre il fascicolo edilizio relativo all'immobile. Attraverso delle ricerche e la collaborazione dell'esecutato si è appreso che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- DIA 18609 del 31.07.2014 e variante
- SCIA 27.07.2016 prot. 20603



---

## **CONFINI**

Il lotto 8 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con il sub 1 dello stesso immobile e con il terrapieno che circonda la palazzina.

---

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**

a favore:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**



- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.  
5474 SUB 6**

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

**STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	7	F/3	ambiente al grezzo	30	1	1	850,00 €	25.500,00 €
								<b>25.500,00 €</b>

**Prezzo arrotondato €**

**25.500,00**

diconsi **venticinquemilacinquecento euro.**





Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 9**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 12/2021**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI**

**1/1 del diritto di proprietà**

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 9  
(Via Papa Giovanni Paolo I) P-1 box auto**

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

#### **OCCUPANTE**

Il box auto al grezzo avanzato è nella disponibilità d

---

#### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Via Papa Giovanni Paolo I a San Giovanni Rotondo, nella porzione sud dell'abitato.

---

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Il lotto è composto da un box auto di circa 15 mq facente parte di un garage comune posto al piano seminterrato di una palazzina di recente costruzione risultante in costruzione ma completato dal punto di vista delle finiture.

---

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**



INTESTATARI:

per la

**quota di 1/1****NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
58	7346	7	In corso di costruzione				

**VARIAZIONI CATASTALI**

I SUB 7 e 9, Foglio 58, mapp. 7346 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO sono stati edificati sulla particella ente urbano 7346 di 504 mq che deriva per tipo mappale del 02.10.2015 prot FG0200104 dal map 7346 di 79 mq con contestuale soppressione dei mapp. 6492, 6493, 6496, 7107, 7109, 7110 e 7111.

Il map 7346 di 79 mq ente urbano deriva dal map 6489 di 79 mq, seminativo arborato, per tipo mappale 02.10.2015 prot. FG0200104.

Il map 6489 di 79 mq deriva dal map 6089 di 237 mq per frazionamento del 19.06.2009 prot. FG0226551.

Il map 6489 di 237 mq deriva dal map 1148 di 714 mq per frazionamento del 10.06.2008 prot. FG179928.

Il map 1148 di 714 mq deriva dal map 275 di 1428 mq per frazionamento del 03.10.1984.

**PROVENIENZA**

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 53-54 A (map. 7107, 7109, 6489, 6492, 7110, 7111, 6493, 6496, Foglio 58 del NCT del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO, suolo edificabile) per “Contratto di appalto con dazione in pagamento” redatto dal notaio Barbara Nastrino di San Giovanni Rotondo rep. 9698/5792 del 10.06.2014 e trascritto a Foggia ai NN 9202/11480 il 18.06.2014 da Cappucci Francesco e Puzzolante Filomena, coniugi in regime di comunione dei beni. Su questo suolo è stata edificata la palazzina di cui fanno parte i sub 7 e 9, Foglio 58, mapp. 7346.

Cappucci Francesco e Puzzolante Filomena ricevevano con atto di “regolamentazione di volumetria” la proprietà sopra ceduta nel seguente modo:

- da Palladino Leonardo per i 928/2856, Marchesani Elena per i 928/2856, Russo



Claudio per il diritto di proprietà di 500/2856, Buenza Guliana per i 500/2856  
unità negoziale 50

- da Savino Tersa per il diritto di proprietà di 1/1 della unità negoziale 51
- da D'Addetta Pietro per il diritto di proprietà di 1/2 e Tonon Luciana per 1/2 relativo  
a i beni unità negoziale 52

Le unità negoziali sopra citate sono così composte:

- Unità negoziale 50 map 6486 (58 mq) e 6492 (13 mq)
- Unità negoziale 51 map 6488 (339 mq) e 6489 (79 mq)
- Unità negoziale 52 map 6493 (195 mq), 6496 (18 mq), 6500 (110 mq).

Savino Teresa acquisiva il diritto di nuda proprietà del mappale 1148, fg. 58, di 714 mq,  
da Campanile Giovanna, madre, con atto di donazione del Notaio Frumento di San  
Giovanni Rotondo del 17.10.1984 e trascritto a Foggia ai NN 177866/16755 il 31.10.1984  
e variata in data 09.01.2003

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto da un box auto quadrangolare di circa 13 mq (3 m larghezza, 2,64 m  
profondità), con altezza utile di 3 m, facente parte di un garage comune posto al piano  
seminterrato di una palazzina moderna e di recente costruzione risultante in costruzione  
ma completato dal punto di vista delle finiture. Al garage si giunge per mezzo di una  
rampa che si diparte da Via Leon Battista Alberti.

Le pareti sono dipinte con tempera bianca. Pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il  
box è munito di portone avvolgibile in metallo predisposto per essere motorizzato. Il  
portone di accesso ha una larghezza di 2,76 m.

Il garage comune è a sua volta munito di portone avvolgibile in metallo motorizzato.

---

## DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo non è stato in grado di produrre  
il fascicolo edilizio relativo all'immobile. Attraverso delle ricerche e la collaborazione  
dell'esecutato si è appreso che l'immobile è stato interessato dalle seguenti pratiche  
edilizie:

- DIA 18609 del 31.07.2014 e variante
- SCIA 27.07.2016 prot. 20603



## **CONFINI**

Il lotto 9 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con i sub 8, 12, 11, 14, 1 dello stesso mappale.

---

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp.**



## 5474 SUB 6

### Diritto:1/1 proprietà

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

### STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

#### Stima del valore (V, €):

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	7	F/3	ambiente al grezzo	15	1	1	850,00 €	12.750,00 €
								<b>12.750,00 €</b>

**Prezzo arrotondato €**

**12.750,00**

diconsi **dodicimilasettecentocinquanta euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 10**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 12/2021**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB  
6 (Via Cimabue 8) PT box auto**

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

#### **OCCUPANTE**

#### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di risalente agli anni settanta in via Cimabue n 8, nel centro urbano di San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Box auto di complessivi 24 mq.

---

#### **DESCRIZIONE CATASTALE**

INTESTATARI:

**quota di 1/1**

**per la**



## NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
143	5474	6	C/6	19 mq	24 mq	5	104,01

---

### VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni da segnalare.

---

### PROVENIENZA

entrava in possesso del subalterno, map 5474, Foglio 143 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO per donazione da parte di Di Cosmo Candida con atto redatto dal Notaio Lops rep. 96540/16759 del 24.04.2014 e trascritto a Foggia ai NN 8836/7108 il 08.05.2014.

Di cosmo Candida entrava in possesso del suddetto bene, oltre ad altri, da \_\_\_\_\_, con atto del notaio Pasquale Rinaldi di Monte Sant'Angelo rep. 7606 del 18.10.1980 trascritto a Foggia ai NN 106378/16500 il 20/10/1980.

---

### DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è composto da un box auto quadrangolare di circa 21 mq (larghezza 4.35 m, profondità 4.74 m), con altezza utile di 3,7 posto al piano strada di una palazzina risalente agli anni 70. Al garage si giunge direttamente da Via Cimabue.

Le pareti sono dipinte con tempera bianca. Pavimento e battiscopa sono in gres chiaro. Il box è munito di portone avvolgibile in metallo zincato. Il portone di accesso ha una larghezza di 3 m.

---

### DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- CE n 286 del 05.04.1973 per la costruzione di un fabbricato in cemento armato di tre piani fuori terra tra Via Masaccio e Via Cimabue.
- Licenza edilizia n 336/74 del 05.10.1974 per la costruzione di un quarto piano



fuori terra

Inoltre dalla documentazione di cui è stato possibile prendere visione presso l'Ufficio Urbanistica si vince quanto segue:

- 27.06.1975 sindaco pro tempore emana il provvedimento sindacale di sospensione dei lavori
- 20.10.1975 il pretore del mandamento di San Giovanni Rotondo emana il decreto di sequestro giudiziario per il 5° piano fuori terra
- 19.11.1977 il comune di San Giovanni Rotondo adotta la delibera consiliare 243 avente per oggetto il recupero onere di urbanizzazione per licenze edilizie rilasciate dal 01.09.1968 al .1.02.1977 e relativi criteri per la determinazione delle sanzioni amministrative in sanatoria delle illegittimità edilizie
- In data 27.02.1978 e 01.03.1978 il titolare della concessione chiede l'applicazione della delibera sopra citata e la richiesta di completamento del 5 piano
- In data 15.05.1978 il comune di San Giovanni Rotondo scrive all'Ufficio Urbanistico Regionale di Bari chiede parere per acconsentire alla sanatoria.

Alla luce di quanto sopra riportato l'Ufficio Tecnico ha riferito alla sottoscritta che visto il tempo trascorso il bene vada considerato regolare.

---

## CONFINI

Il lotto 1 confina a sud con Via Cimabue e procedendo dal vertice nord ovest in senso orario

---

## Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**





- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

**ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

**STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a in pieno centro della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita.

**Stima del valore (V, €):**

---

Piano subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
------------------	---------------------	----------	---------------	--------------	-------------------	-----------	------------

---



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

S1	6	C/6	box auto	23	1	1	870,00 €	20.010,00 €
								<b>20.010,00 €</b>

---

**Prezzo arrotondato €**

**20.000,00**

diconsi **ventimila euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 11**

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 12/2021**

---

### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

### **PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 23 (Strada Vicinale della Difesa) PT- area scoperta**

---

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

---

### **OCCUPANTE**

Il lotto attualmente fa parte dello spazio scoperto facente parte della proprietà privata di un appartamento della palazzina del blocco A anche se la proprietà risulta in capo all'esecutato

---

### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Area scoperta di circa 13 mq che costituisce parte dello scoperto afferente ad un appartamento del piano terra della palazzina identificata come blocco A.

---



## DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per la

quota di 1/1

NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	23	F/1	13 mq			

---

## VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

I sub 23 e 24 derivano per frazionamento del 01.06.2020 prot. FG 0045179 del sub 9.

---

## PROVENIENZA

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

-

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334 (916 mq), su cui,



come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.

Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

-

mantenendo per se i 60/315 del diritto di usufrutto

Con atto di successione del 26/11/1997 rep. 634/191 e trascritto a Foggia ai NN 14956/20453 del 16/11/2000 in morte il mappale 72 di 1860 mq (unità negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

-

## **DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è costituito da due mappali che compongono parte dello spazio scoperto di



pertinenza di un appartamento corrispondente al sub 3 map. 5028 in altra proprietà (vedi allegato visura storica). Questo patio è lastricato e recintato.

---

## **DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

---

## **CONFINI**

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con il sub 3 e 24 map 5082 e con i sub 6 e 3 map 5121.

---

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021**

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**



## Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

### ISCRIZIONI

nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019

a favore:

a carico:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

### STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita. Si considera il valore di giardini ed aree di pertinenza di un appartamento al 15% del valore commerciale dell'immobile.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	23	F/1	area scoperta	13	1	1	375,00 €	4.875,00 €
								<b>4.875,00 €</b>



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

**Prezzo arrotondato € 4.900,00**

diconsi **quattromilanovecento euro.**





Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNAS1R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

## **LOTTO 11**

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE DOTT. G. E. Palagano**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 12/2021**

---

### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

### **PROPRIETARI**

1/1 del diritto di proprietà

**NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 24 (Strada Vicinale della Difesa) PT- area scoperta**

---

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

DI

---

### **OCCUPANTE**

Il lotto attualmente fa parte dello spazio scoperto facente parte della proprietà privata di un appartamento della palazzina del blocco A anche se la proprietà risulta in capo all'esecutato

---

### **UBICAZIONE**

L'immobile fa parte di una palazzina di recente costruzione sita in Strada Vicinale della Difesa n 16 a San Giovanni Rotondo, nella porzione Nord Ovest dell'abitato.

---

### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Area scoperta di circa 16 mq che costituisce parte dello scoperto afferente ad un appartamento del piano terra della palazzina identificata come blocco A.

---



## DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

per la

quota di 1/1

NCEU del Comune di San Giovanni Rotondo; P-1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
39	5121	24	F/1	16 mq			

---

## VARIAZIONI CATASTALI

I SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO derivano per variazione dal mappale 2334.

Il mappale 5121 ente urbano di 916 mq deriva per tipo mappale 14/11/2018 prot FG0159162 dall'originario mappale 2334 di 916 che a sua volta deriva dal mappale 2334 di 818 mq per tipo mappale del 23/10/2014 prot. FG0253085. Il mappale 2334 di 818 mq deriva, insieme ai mappali 2332 e 2333 dall'originario mappale 72 di 1860 mq per frazionamento del 24/03/2010 prot. FG0085637.

I sub 23 e 24 derivano per frazionamento del 01.06.2020 prot. FG 0045179 del sub 9.

---

## PROVENIENZA

entrava in possesso della porzione del lotto indicato come 19/b (su cui sono stati edificati i SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8, Foglio 39, mapp. 5121 del NCEU del comune di SAN GIOVANNI ROTONDO) per "Atto di divisione di beni futuri e contratto di appalto con dazione in pagamento" redatto dal notaio Augelli di Foggia rep. 97403/19632 del 24.03.2017 e trascritto a Foggia ai NN 6277/8469 il 21.04.2017 con le seguenti quote:

-

Nel suddetto atto viene effettuato il trasferimento del mappale il 2334 (916 mq), su cui,



come specificato, verrà edificato il lotto 19/b. Viene trasferito anche l'immobile su di esso insistente e che verrà abbattuto per la nuova edificazione.

Con atto di compravendita, relativo ai mappali 2333 e 2334 e fabbricati su di essi insistenti, del 28/11/2011 rep. 8139/4529 e trascritto a Foggia ai NN 26649/18780, NN 26650/18781, NN 26651/18782 il 21.04.2017 del Notaio Barbara Nastrino:

-

14956/20453 del 16/11/2000 in morte di \_\_\_\_\_ ggia ai NN  
mappale 72 di 1860 mq (unità  
negoziale 4, di cui fanno parte anche i fabbricati sopra esistenti e poi demoliti in  
favore della nuova edificazione), oltre ad altri beni, veniva così devoluto:

-

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto fa parte di un complesso residenziale costituito da due palazzine (blocchi 19/a e 19/b) di recente costruzione e con finiture di livello medio alto.

La palazzina (19/b), dal gusto moderno ma classico, è munita di una recinzione esterna con cordolo in cemento e ringhiera smaltata in vernice canna di fucile coordinata con il cancello di accesso al viale pedonale e carraio e con le ringhiere dei poggioli e terrazzi. La copertura dei tetti è in coppi in cotto e la tinteggiatura dei muri esterni è stata realizzata con una vernice color crema. Il vialetto di accesso è realizzato con blocchetti autobloccanti in cemento. I pianerottoli, così come le scale, sono lastricate con marmo chiaro. Sono state realizzate in marmo anche le soglie di porte e finestre.

Il lotto è costituito da due mappali che compongono parte dello spazio scoperto di



pertinenza di un appartamento corrispondente al sub 4 map. 5028 in altra proprietà (vedi allegato visura storica). Questo patio è lastricato e recintato.

---

## DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo ha prodotto la seguente documentazione relativa all'immobile oggetto di pignoramento:

- Permesso di costruire n 15 del 07.06.2013 per costruzione di due unità immobiliari ai lotti 19 A e 19 B del PP zona "CA" sub comparto "B", previa demolizione fabbricati esistenti
- SCIA del 11.06.2015 prot. 15765
- SCIA del 22.07.2019 prot. 21397 (di cui si allegano progetti)

In data 17.03.2022 è stata presentata una nuova SCIA prot. 2022/0011496 per una differente destinazione dei sub 20, 14 e 18 non più a garage ma ad uso residenziale.

---

## CONFINI

Il lotto 1 confina procedendo dal vertice nord ovest in senso orario con il sub 4 map 5082, con i sub 6 map 5121 e con il sub 23 map 5082.

---

## Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 1130 R.G. e 935 R.P. Del 20.1.2021

a favore:

a carico:

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 44/2021 del 13.01.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9
- NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6



## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

### **ISCRIZIONI**

**nn. 17896 R.G. e 2610 R.P. Del 08.08.2019**

a favore:

titolo: Ipoteca legale rep. 1704/2018 del 09.09.2018;

capitale: 155.000,00 €

beni colpiti:

- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 39, mapp. 5121 SUB 12, 14, 18, 19, 20, 5, 9 (ora 23 e 24), 8**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 58, mapp. 7346 SUB 7, 9**
- **NCEU: Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Foglio 143, mapp. 5474 SUB 6**

**Diritto:1/1 proprietà**

Al 11.04.2022 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

### **STIMA DEL VALORE**

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza, caratteristiche costruttive e livello delle finiture) e all'andamento attuale del mercato degli immobili con caratteristiche simili ubicate nello stesso comune e in comuni limitrofi e quanto desunto dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. (OMI) aggiornato al secondo semestre del 2021. La posizione a ridosso del centro urbano, l'età dell'immobile e la qualità delle finiture della palazzina rappresentano un punto di forza per la vendita. Si considera il valore di giardini ed aree di pertinenza di un appartamento al 15% del valore commerciale dell'immobile.

**Stima del valore (V, €):**

Piano	subalterno	categoria catastale	Ambiente	Superficie Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	24	F/1	area scoperta	16	1	1	375,00 €	6.000,00 €
								<b>6.000,00 €</b>



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

---

**Prezzo arrotondato € 6000,00 €**

diconsi **seimila euro.**



<b>LOTTO</b>	<b>prezzo base d'asta</b>
<b>lotto 1</b>	165.700,00 €
<b>lotto 2</b>	185.300,00 €
<b>lotto 3</b>	23.400,00 €
<b>lotto 4</b>	16.200,00 €
<b>lotto 5</b>	47.200,00 €
<b>lotto 6</b>	61.600,00 €
<b>lotto 7</b>	117.600,00 €
<b>lotto 8</b>	25.500,00 €
<b>lotto 9</b>	12.750,00 €
<b>lotto 10</b>	20.000,00 €
<b>lotto 11</b>	4900,00 €
<b>Lotto 12</b>	6000,00 €

**ALLEGATI:**

1. Allegato Fotografico di tutti i lotti;
2. Visure catastali, estratti di mappa di tutti i lotti;
3. Copia titolo di provenienza lotto 1-7, 11 e 12 e lotto 8 e 9 lotto 10;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Certificato anagrafe
6. Documenti Ufficio Tecnico lotto 1-7, 11 e 12 e lotto 8 e 9 lotto 10
7. Certificato residenza lotto 1
8. Valori OMI lotto 1-7, 11 e 12 e lotto 8 e 9 lotto 10
9. Specchietto riepilogativo

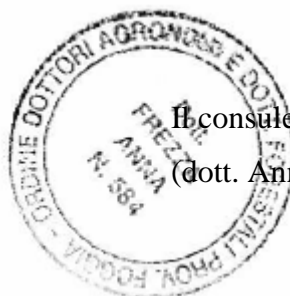
\_\_\_\_\_

Si attesta, infine, di aver provveduto ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

\_\_\_\_\_

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 11.04.2022



Il consulente tecnico  
(dott. Anna Frezza)

