

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**



**Ill.mo G.E. Dott.ssa Valentina Patti**

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/18 R.G.E.**

[REDACTED]



**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

**INDICE DEI CAPITOLI**

**Premessa**

Svolgimento delle operazioni peritali

**Risposte ai quesiti**

Verifica della documentazione;

Identificazione dei beni;

Descrizione dei beni;

Stima dei beni;

Verifica nel caso di bene indiviso;

Individuazione dei lotti

Stato di possesso dei beni

Accertamento formalità vincoli e oneri sui beni

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Verifica della dotazione di attestato di Prestazione Energetica;

Verifiche su immobili urbani.

Verifica condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199

**Allegati**

A - Ordinanza di nomina;

B - Avvisi inizio operazioni peritali;

C - Verbali;

D\_1;D\_2;D\_3 - Documentazione catastale e ipocatastale;

E - Documentazione di verifica del regime patrimoniale del debitore;

F - Atto Rep. ██████████ e Trascrizione ██████████ - Risoluzione di vitalizio assistenziale;

G\_1;G\_2;G\_3 - Planimetrie catastali;

H\_1;H\_2;H\_3 - Rilievo fotografico;

I\_1;I\_2;I\_3 - Rilievo metrico;

J\_1;J\_2;J\_3 - Elaborati grafici;

K\_1;K\_2;K\_3 - APE (Attestazione di prestazione energetica)

L - Atto Rep. 15977

M\_1;M\_2;M\_3 - Documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici;

N - Contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate

O - Informazioni condominio immobile Lotto 2

P - Relazione Legge 29 aprile 2020, n.27 ed autorizzazione del G.E.



**PREMESSA**

Previa convocazione a mezzo pec della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto arch. Francesco Paolo Avellino, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Foggia al n° 1137, veniva invitato a presentarsi in Udienza presso il Tribunale di Foggia Sezione Esecuzioni Immobiliari il giorno 09/01/2020 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 10/2018 R.G. Esecuzioni Immobiliari, promossa da [REDACTED]. In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal G.E. dott.ssa V. Patti, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i quesiti che di seguito si riportano:

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

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

*1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

*1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla 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) - *quinqües 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 vai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*



- 4) - *bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, 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 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle 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 a 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 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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

*Assegna all'esperto il termine di 90 gg per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.*

*L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le*



*operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.*

*L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Autorizza l'esperto:*

*-ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;*

*-ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;*

*-a fare uso del mezzo proprio.*

*Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.*

Il termine di 90 gg per il deposito telematico dell'elaborato peritale decorrenti dal 09/01/2020, per effetto dell'intervenuta emergenza sanitaria e delle relative disposizioni (nota del Tribunale Di Foggia - III Sez. Civile del 20 marzo 2020), coincide con il 18/07/2020.

A seguito della nomina, il sottoscritto accedeva telematicamente agli atti della procedura e provvedeva ad effettuarne copia.



### 1.0 - Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto fissava per il giorno 18 febbraio 2020 alle ore 8,30 l'inizio delle operazioni peritali effettuando il primo sopralluogo presso i luoghi oggetto di procedura situati in

in San Giovanni Rotondo - via Edison 6 (catastalmente Fg. 58 P.IIà 950 sub.5)

dandone comunicazione (v. All. B):

- alla parte creditrice: a mezzo
- alla parte debitrice: a mezzo raccomandata

Si procedeva inoltre, a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo pec alla

A seguito del mancato ritiro delle  
previa conferma delle residenze degli esecutati presso l'ufficio anagrafe dei Comuni di Foggia, San Giovanni Rotondo e Milano, si procedeva a notificare l'avviso mediante Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Foggia.

Al fine di verificare la documentazione in atti si procedeva alla richiesta presso i competenti uffici di visure storiche aggiornate, planimetrie ed elenco sintetico delle formalità relative ai beni oggetti di pignoramento al fine di esaminare la provenienza degli immobili ed i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché verificare la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente (v. All. D\_1-2-3).

Il giorno 18 febbraio 2020 alle ore 8,30 il sottoscritto C.T.U. procedeva al formale avvio delle operazioni peritali col sopralluogo. Giunto sul luogo di incontro stabilito, trovava ivi convenuto gli esecutati Sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , e atteso invano per circa 15 minuti la parte creditrice, si dava fattivamente inizio al sopralluogo.





## 2.0 - RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 Verifica della documentazione

*1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti,*

*1) - bis ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi,*

*1) - ter verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,*

*1) - quater verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile,*

*1) - quinquies verifica del regime patrimoniale del debitore;*

Dopo aver analizzato la documentazione in atti il sottoscritto ha eseguito:

#### **1) Controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.**

La verifica della completezza dei documenti è stata eseguita in base a quanto disposto dall'art. 567, comma 2, c.p.c., su quanto prodotto da parte creditrice.

Per quanto riguarda la documentazione ipocatastale, la stessa risulta interessare iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e contiene nota dell'atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio, dalla richiesta di planimetria e visura catastale aggiornata, si rileva la rispondenza dei dati catastali riportati nel pignoramento del compendio oggetto di stima.

#### **1)-bis - Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.**

Sulla scorta della documentazione prodotta dal creditore precedente, si è accertato che essa riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione in atti si evince quanto segue distintamente per i tre immobili staggiati:





I [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

I [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

I [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

I [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



[REDACTED]





3. **Appartamento sito in San Giovanni Rotondo in via Edison 6 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 58, particella 950 sub. 5**

- Retrocessione Vitalizio Assistenziale a favore di \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 della proprietà, contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà, giusto atto del Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Per effetto della intervenuta risoluzione del atto [REDACTED] a rogito del Notaio [REDACTED], la piena proprietà, tra gli altri, dell'appartamento in San Giovanni Rotondo, distinto al Foglio 58, p.lla 950 sub. 5 viene ritrasferita dal signor \*\*\*\*\* in favore del signor \*\*\*\*\* , che ne diviene nuovamente pieno ed esclusivo proprietario.

**N.B. LA NOTA SOPRA RIPORTATA E IL RELATIVO ATTO NOTARILE (v. All. F) SONO SUCCESSIVI AL PIGNORAMENTO E PERTANTO NON RIPORTATA NEGLI ATTI DI CAUSA.**

- Vitalizio Assistenziale a favore di \*\*\*\*\*, per la quota di 1/1 della proprietà, contro \*\*\*\*\* per la quota di 1/1 della piena proprietà, quale bene personale, giusta atto [REDACTED] [REDACTED]. Con tale atto \*\*\*\*\* trasferiva a \*\*\*\*\* , tra gli altri, la piena proprietà dell'appartamento in San Giovanni Rotondo, distinto al Foglio 58, p.lla 950 sub. 5 in cambio dell'obbligo di assistenza, vita natural durante, del padre



\*\*\*\*\*

- Divisione a favore di \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* , proprietario per la quota di 1/2 (un mezzo) e \*\*\*\*\* proprietario per la quota di 1/2 (un mezzo), giusta atto del [REDACTED]

[REDACTED] Con tale atto i germani \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* procedevano allo scioglimento della comunione tra loro esistente attribuendo a \*\*\*\*\* , tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato in San Giovanni Rotondo distinto al Foglio 58, p.la 950 sub. 5.

- Donazione accettata a favore di \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 (un mezzo) quale bene personale, e \*\*\*\*\* , per la quota di 1/2 (un mezzo) quale bene personale, [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED]. Con tale atto [REDACTED] ai propri figli \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , in parti uguali ed indivise tra loro, tra gli altri, la piena ed esclusiva proprietà del fabbricato in San Giovanni Rotondo distinto al Foglio 58, p.la 950 sub. 5.

Variations catastali che hanno interessato l'immobile pignorato (v. All. D 3 - visure catastali storiche):

In data 20 marzo 2020 il fabbricato distinto dalla particella 950 sub. 5 del Foglio 58 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1", in virtù della Retrocessione [REDACTED], con la consistenza di: "Foglio 58 particella 950 sub. 5, Via Silvio Spaventa, piano 1, interno 1, Categ. A/3, cl. 2, cons. vani 6, superficie catastale totale mq. 146, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 138, Rendita Euro 464,81".

Il suddetto fabbricato risulta avere gli stessi identificativi catastali a far data dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

**1) - ter Verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.**

Dal confronto della descrizione dei beni riportati nell' Atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione presentata da parte creditrice, con i dati catastali rinvenuti dalle visure catastali aggiornate richieste dal sottoscritto (v. All. D), si riscontra che gli immobili sottoposti a



pignoramento risultano ubicati:

■ [REDACTED]

■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■		■	■		■		
■	■	■	■	■				■

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

■	■	■	■	■	■	■	■	■
	■		■	■		■	■	■
■	■	■		■	■	■	■	■

[REDACTED]

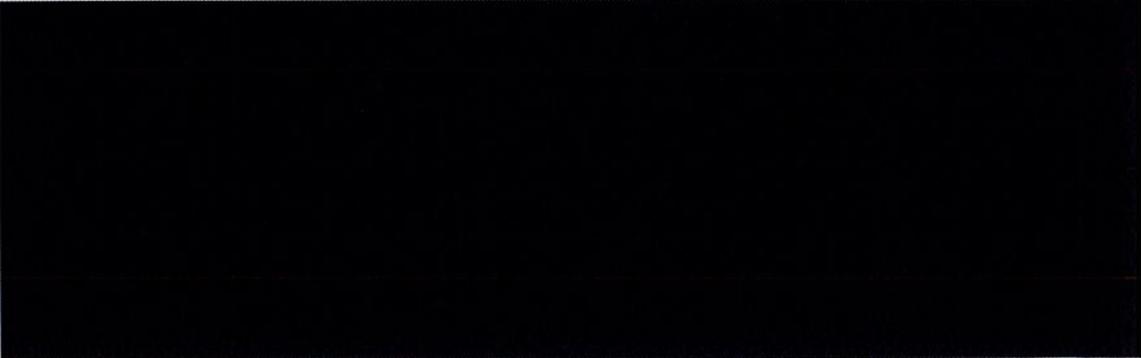
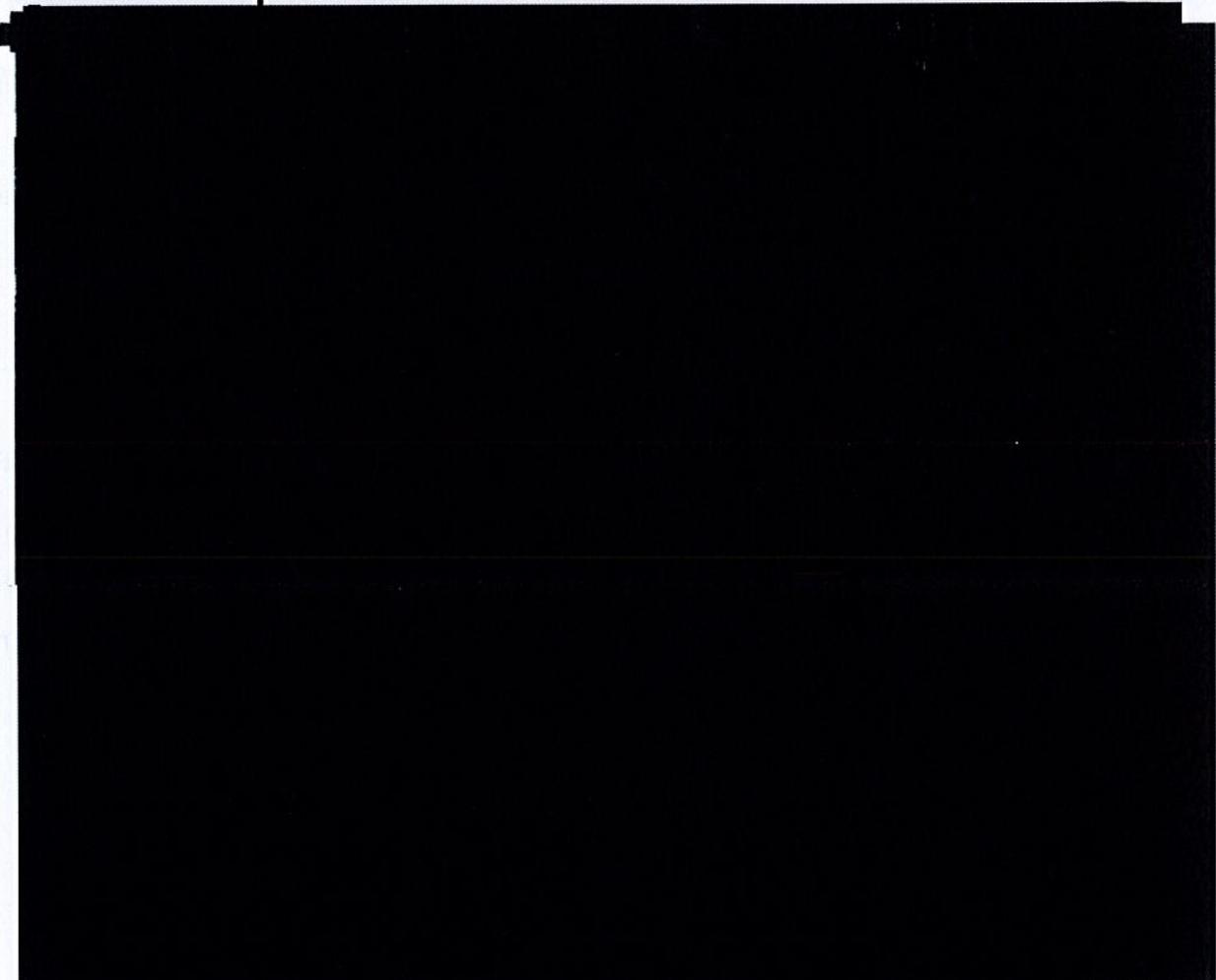
[REDACTED]

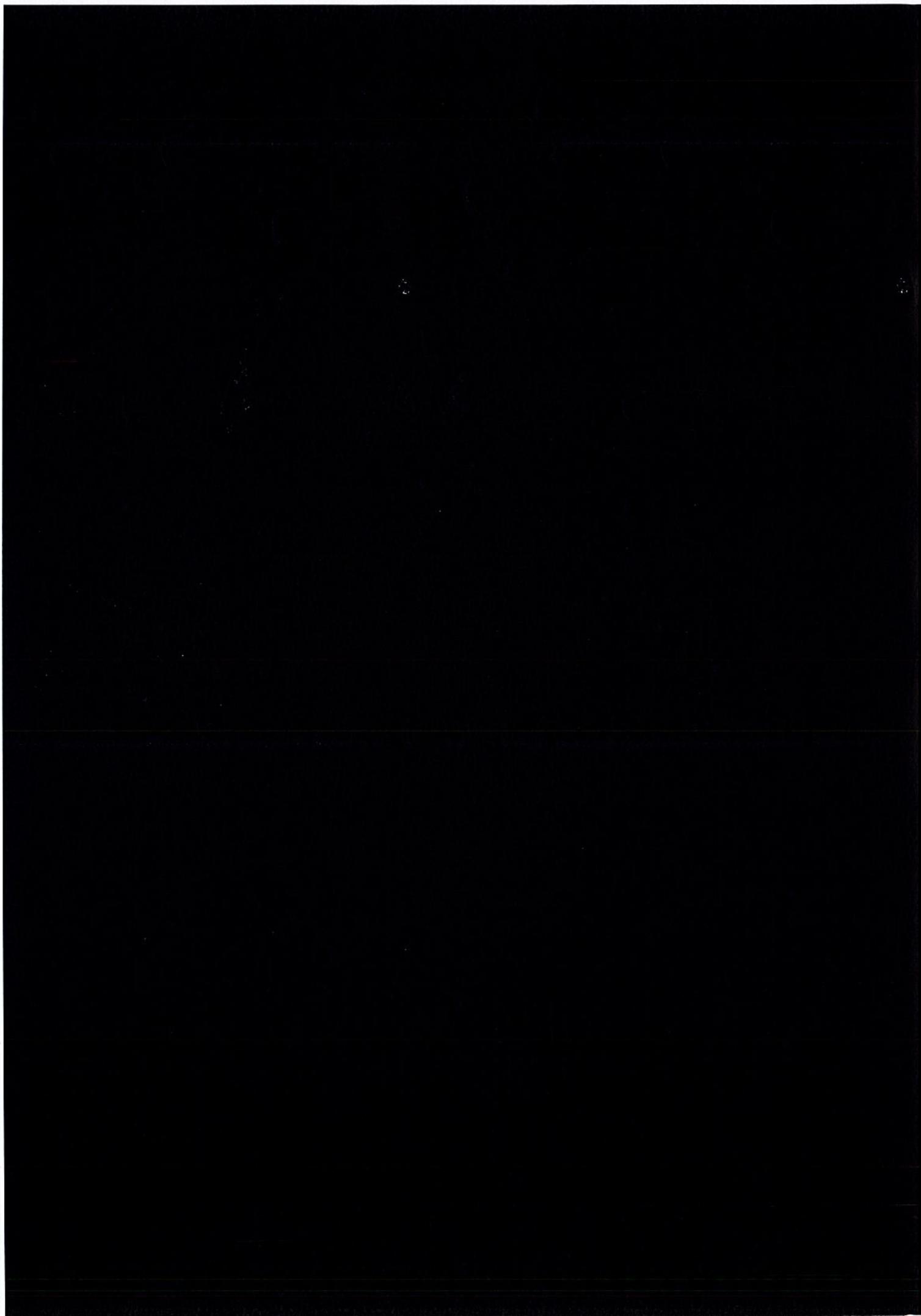
[REDACTED]

3. Immobile in comune di SAN GIOVANNI ROTONDO e censito in catasto fabbricati con i seguenti dati e titolarità di proprietà











3. Appartamento sito in San Giovanni Rotondo su unico livello, al piano primo di un fabbricato adibito a civile abitazione, con ingresso principale da via Edison 6. L'edificio, confinante con Via Edison, Via Poerio e con proprietà di terzi, è a due livelli fuori terra, oltre un sottotetto, con copertura a tetto e un piano terra adibito in parte a garage in parte ad attività artigianali. Le porzioni immobiliari oggetto di perizia godono inoltre, dei diritti di comproprietà sulle parti, impianti e servizi comuni della palazzina di cui fanno parte a norma di legge e con tutti gli obblighi, diritti e limitazioni dei regolamenti di condominio.



L'immobile è attualmente identificato al Catasto Fabbricati al Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) al riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 58, particella 950 sub. 5, via THOMAS ALVA EDISON n. 6 piano 1°, categoria A/3, classe 3, vani 2, superficie catastale mq. 146, rendita catastale euro 464,81;

L'esatta individuazione dei beni è stata documentata mediante gli elaborati grafici allegati (v. All. J\_3):

- Mappa catastale;
- Coordinate geografiche riportate su foto satellitare;
- Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto.





[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]



**3. Appartamento sito in San Giovanni Rotondo in via Edison 6 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 58, particella 950 sub. 5**

L'immobile oggetto di stima consiste in un appartamento disposto su un unico livello, al piano primo di una palazzina condominiale a tre piani fuori terra, oltre il sottotetto, destinata a civile abitazione, sita in zona semicentrale posta a 0,700 Km c.a. dal centro storico della città, in zona B del vigente Piano Regolatore Generale.

L'appartamento, di forma trapezoidale, prende accesso dall'ingresso della palazzina posto su via Edison 6, attraverso un piccolo atrio che conduce alla scala comune che permette l'accesso agli appartamenti sui vari piani.

Le facciate esterne sono caratterizzate da finitura ad intonaco con zoccolo in pietra, coronamenti delle finestre in pietra (cornici aperture, basamento) e da balconi protetti con ringhiera metallica. Alla data del sopralluogo, la costruzione presenta un generale buono stato di manutenzione (v. All. H). L'atrio di ingresso presenta un piccolo portoncino in vetro e metallo, finitura ad intonaco alle pareti e rivestimento della scala in pietra; l'edificio è privo di ascensore. L'appartamento, con tripla esposizione, presenta una altezza interna di 2.95 m. Entrando si trova un ampio disimpegno che conduce alla cucina con camino da cui si accede al balcone con affaccio su via Poerio, ad un ampio soggiorno con finestra e portafinestra su balcone angolare, al bagno finestrato, rivestito con piastrelle lavabili e sanitari color avorio, ad una piccola cameretta con finestra su via Poerio, ad un'altra cameretta di forma irregolare con finestra su via Edison ed una camera da letto con accesso al balcone angolare. Tutti gli ambienti sono pavimentati con ceramica e zoccolino battiscopa.

L'appartamento si presenta in efficiente stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagno con rivestimenti curati, doppi infissi internamente in legno protetti da tapparelle ed esternamente in anticorodal, porta in legno lavorato per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno a scacchiera (v. All. H). Sono presenti impianto citofonico e allaccio alla fornitura elettrica, gas e idrico-fognario. L'impianto di riscaldamento con elementi radianti è presente ma, l'esecutato riferisce che è in disuso ed è collegato ad un generatore di calore ubicato in un locale deposito nel sottotetto non rientrante tra i beni staggiti.



L'appartamento è parte di uno stabile composto da due sole abitazioni pertanto sussistono spazi e utenze comuni.

Per un'adeguata comprensione della distribuzione degli ambienti e dello stato dei luoghi descritti, si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici prodotti dal rilievo metrico effettuato sul posto (v. All. I) e del rilievo fotografico (v. All. H). Di seguito si riporta una tabella esplicativa delle superficie degli ambienti sopra descritti:

Superfici reali degli ambienti (mq)	
Soggiorno	27,00
Cucina	19,50
disimpegno	10,95
Wc	5,75
Cameretta 1	8,55
Cameretta 2	12,40
Camera	17,65
Balcone cucina	4,00
Balcone soggiorno	10,90
Balcone zona notte	11,40
<b>TOTALE</b>	<b>128,10</b>

#### 2.4 Stima dei beni

##### 4) alla stima dei beni in base al valore di mercato,

##### 4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevato

Da quanto emerso dalle indagini peritali il sottoscritto C.T.U. ha sviluppato la valutazione attraverso il metodo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e deducendo il più probabile prezzo unitario attraverso una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Detto criterio consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Questo



procedimento si concretizza nello sviluppo di un'analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Le indagini di mercato permettono di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale si va a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima. E' stato possibile reperire informazioni relative ad immobili aventi stessa destinazione urbanistica sufficienti per pervenire, attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato.

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona, riportano:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- per la zona di interesse nella città di San Giovanni Rotondo quale prezzo di vendita per appartamenti residenziali un importo che si colloca su richiesta del venditore mediamente tra 1.000-1.300 €/mq., a seconda del piano e del grado di finitura degli immobili proposti.

Tali importi risultano sempre suscettibili di variazione in ribasso a seguito delle trattative di compravendita.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Richiedi il PIN

Segui

Cerca

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Risulta, invece, per la zona di interesse di San Giovanni Rotondo, un valore di mercato per civili abitazioni pari a 800/1150 €/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Richiedi il PIN

Segui

Cerca

Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e PA L'Agenzia

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN GIOVANNI ROTONDO

Fascia/zona: Sementrale/VIA TORELLI, VIA ADIGE, C.SO ROMA, VIA BOTTICELLI, VIA MONTESSORI, VIA ADUA, VIA RODI, VIA SANT'ONOFRIO, C.SO MATTEOTTI

Codice di zona: C3

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	3,2	4,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2,5	3,5	N
Box	NORMALE	700	950	L	3,2	4,2	N



Conseguentemente alle indagini effettuate personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadro (mq.) con i ritenuti coefficienti, come quello più consono per determinare il più probabile valore di mercato.

Pertanto, da tali considerazioni, si ritiene equo di assumere quale importo di stima per mq.

■ [REDACTED]

2. l'importo di € 1.100/00 (millecento/00) per le abitazioni site in San Giovanni Rotondo.

Infine, sono stati condotti accertamenti anche presso il portale delle vendite Giudiziarie pendenti presso il locale Tribunale, e reperiti estremi di recenti esecuzioni immobiliari o avvisi d'asta in corso dai quali dedurre utili elementi di raffronto per la presente stima.

Stabilito il valore di stima al metro quadro si procede a determinare la superficie commerciale degli immobili utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione con le tabelle di seguito riportate:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Appartamento sito in San Giovanni Rotondo in via Edison 6	Sup. lorda (mq)	Coeff. sup. comm.	Sup. commerciale (mq)
Vani principali e accessori	121,00	1	121,00
Balcone	26,50	30 %	7,95
<b>Tot.</b>			<b>128,95</b>

In relazione alle indagini di mercato effettuate, tenuto conto delle superiori considerazioni, e valutate le caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile in esame, si ritiene di potere procedere alla seguente valutazione di stima, come da tabella che segue:

	Valore comm. (€/mq)	Sup. comm. (mq)	Stima	Correzioni alla stima*	VALORE DI MERCATO <i>arrotondato</i>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Appartamento sito in S. Giovanni Rotondo in via Edison 6	1100	128,95	€ 141.845,00	€ 2.400,00 <sup>2</sup>	€140.000,00

[REDACTED]



## 2.5 Verifica nel caso di bene indiviso

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.

Gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva degli esecutati.

## 2.6 Individuazione dei lotti

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita;

Relativamente alla formazione dei lotti, nella procedura si ritiene utili formare n. 3 lotti così distinti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

### LOTTO TRE

Appartamento sito in San Giovanni Rotondo in via Edison 6 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 58, particella 950 sub. 5

*Prezzo a base d'asta del lotto unico: € 140.000,00*

## 2.7 Stato di possesso dei beni

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



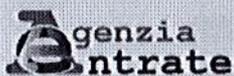
[REDACTED]

[REDACTED]





Ministero dell'Economia e delle Finanze



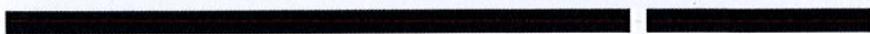
Richiedi il PIN

Segui

Cerca

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

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;

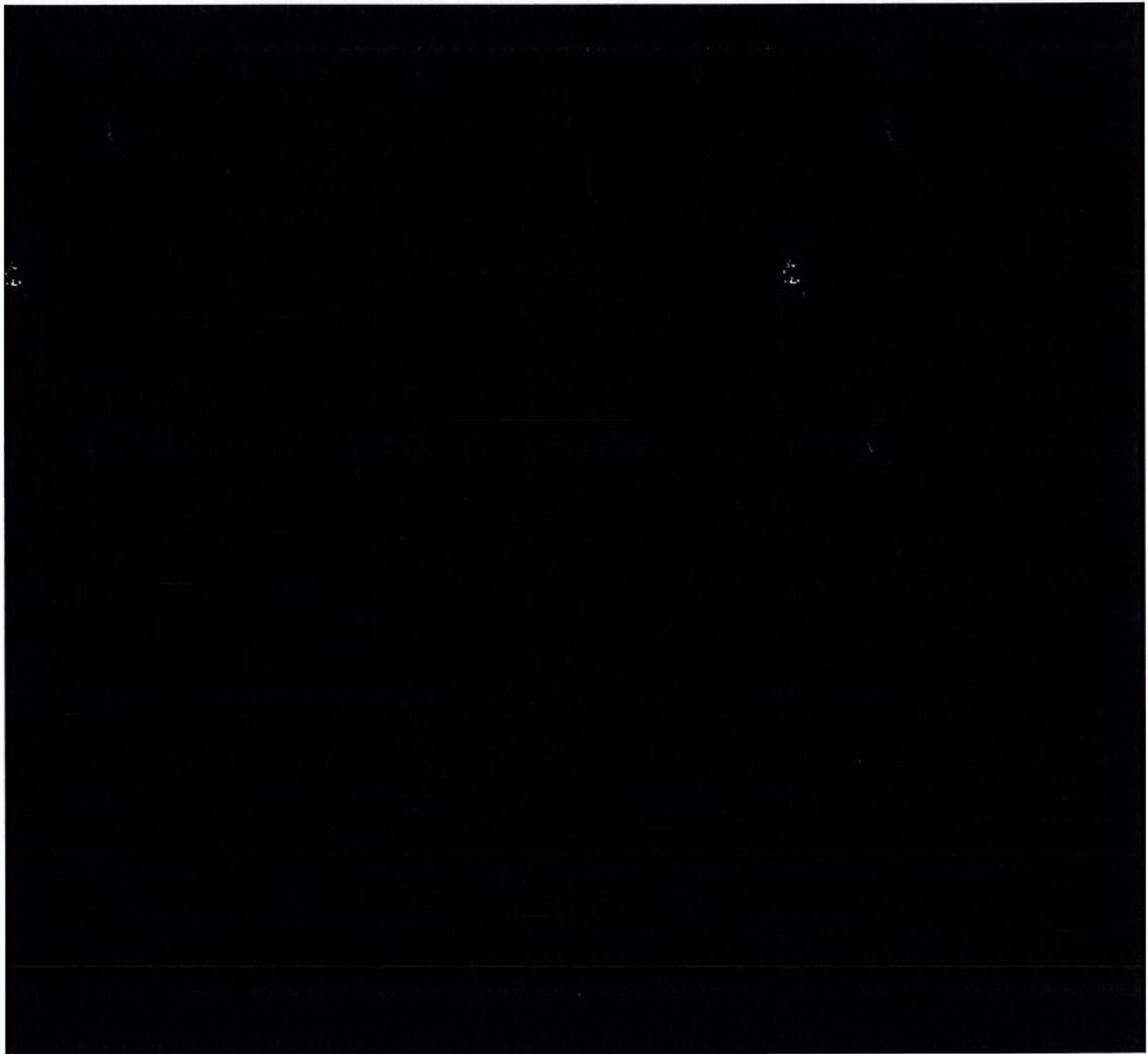
Non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque non sono opponibili all'acquirente, rispetto a quelli che odiernamente gravano i beni staggiti procedura descritti nella relazione notarile e confermati dalle ispezioni ipotecarie condotte.

#### 2.10 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni;

- [REDACTED]





[REDACTED]



**LOTTO TRE**

***Appartamento sito in San Giovanni Rotondo in via Edison 6 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 58, particella 950 sub. 5***

L'immobile ricade in zona B del vigente Piano Regolatore del Comune di San Giovanni Rotondo.

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti con pec del 19/03/2020, è stata reperita:

1. la Concessione Edilizia n. 122 del 30/04/1979, relativa ai lavori di "costruzione di un fabbricato in c.a. a due piani furi terra" con Nulla Osta del Genio Civile di Foggia n. 5570 del 11/06/1979
2. la Concessione Edilizia n. 40 del 11/03/1981, relativa alla "soprelevazione di un secondo piano su piano terra e primo piano esistente" con Autorizzazione del Genio Civile di Foggia n. 24087 del 20/01/1981, comunicazione di fine lavori strutturali in data 18/12/1981 (Nota Prot. 19476 del 19/12/1981).

Pertanto il fabbricato è stato legittimamente realizzato in virtù dei titoli abilitativi elencati ma non è presente agli il certificato di abitabilità dell'immobile.

Non sono state reperite le certificazione degli impianti.

**2.11 Verifica Attestato di Prestazione Energetica**

**11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica**

Gli esecutati hanno riferito che immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.



Ai sensi delle cogenti norme di settore, la certificazione energetica è obbligatoria nelle casistiche di compravendita per tutte le categorie di edifici definite dall'art.3 del DPR 412/93:

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;*
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;*
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;*
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;*
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;*
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;*
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;*
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.*

[REDACTED]

#### Verifiche su immobili urbani

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati,
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare la proprietà del suolo su cui sorge il bene.





[REDACTED]

**LOTTO TRE**

***Appartamento sito in San Giovanni Rotondo in via Edison 6 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 58, particella 950 sub. 5***

Il fabbricato è stato costruito successivamente al 01.09.1967 con Concessione Edilizia n. 122 del 30/04/1979 e succ. Concessione Edilizia n. 40 del 11/03/1981 e risulta accatastato.

Da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e dalle indagini condotte a livello urbanistico e catastatale, è emerso che l'immobile e, alla data del sopralluogo, le planimetrie rilevate differiscono per diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di una finestra sul prospetto di via Edison riportata nella C.E. ma non nella planimetria catastale e per l'assenza di due finestre sul prospetto nella traversa di via Poerio, riportate nella C.E., di cui una sola riportata nella planimetria catastale. (v. All. G\_3 e I\_3)

Si riportano di seguito i costi per la regolarizzazione :



**Segnalazione certificata di inizio attività in Sanatoria:**

- Sanzione pecuniaria euro 1.000,00
- Spese amministrative euro 100,00
- Onorario tecnico per istruire la pratica comunale euro 800,00

**Totale euro 1.900,00**

**Variatione catastale, utile ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento dei beni:**

- Spese amministrative euro 50,00
- Onorario tecnico la pratica catastale euro 450,00

**Totale euro 500,00**

**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**

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

In conclusione, come disposto dal G.E., la presente relazione si correda di uno specchio riepilogativo per ciascun lotto in cui sono indicati, sinteticamente: 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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità ed il valore del bene da porre a base d'asta.







<b>QUADRO DI RIEPILOGO LOTTO 3</b>	
Tipologia del bene	Appartamento destinato a civile abitazione
Descrizione	L'appartamento è composto da un ampio ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere e tre balconi, per una superficie lorda di mq. 147,50
Ubicazione	Comune di San Giovanni Rotondo (FG), via Edison n. 6
Superficie comm.	mq. 128,95
Dati catastali	Catasto Fabbricati F. 58 p.IIa 950 sub. 3 Piano primo - 6 vani
Proprietari	***** proprietà per 1/1
Titolo provenienza	Atto di Retrocessione dal vitalizio assistenziale
Stato proprietà	Piena proprietà
Iscrizioni e trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trascrizione di Retrocessione dal vitalizio assistenziale in data 29 ottobre 2019 al n. 22881 di Reg.Gen.</li> <li>- Trascrizione di Pignoramento immobiliare in data 1 febbraio 2018 al n. 2373 di Reg.Gen.</li> <li>- Trascrizione di Vitalizio Assistenziale in data 29 maggio 2013 al n.10963 di Reg.Gen.</li> <li>- ipoteca volontaria in data 1 luglio 2011 al n. 15139 di Reg.Gen.</li> <li>- Ipoteca volontaria in data 30 giugno 2006 al n. 15893 di Reg.Gen.</li> <li>- Trascrizione di Divisione in data 21 dicembre 1991 al n. 24048 Reg.Gen.</li> <li>- Trascrizione di Donazione in data 21 dicembre 1991 al n.24047 Reg.Gen.</li> </ul>
Stato occupazionale	Occupato.
Regolarità urbanistico/edilizia	Non Regolare
Conformità catastale	Non Regolare
Abitabilità/agibilità	Non Presente
Valore base d'asta	140.000,00 euro



**Deposito telematico PCT**

In attuazione dell'obbligo ex Lege del deposito della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio a mezzo PCT, si deposita telematicamente la presente relazione, che si compone di n. 47 pagine dattiloscritte unitamente a n. 30 allegati, come da indice a pag.2 .

Il consulente tecnico si riserva di inviare alle parti la presente relazione, di cui si depositeranno le ricevute nel fascicolo informatico a mezzo PCT.

Il consulente tecnico d'Ufficio ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Torremaggiore (FG), 18 luglio 2020

IL C.T.U.

Arch. Francesco Paolo Avellino

*Documento firmato digitalmente*

