

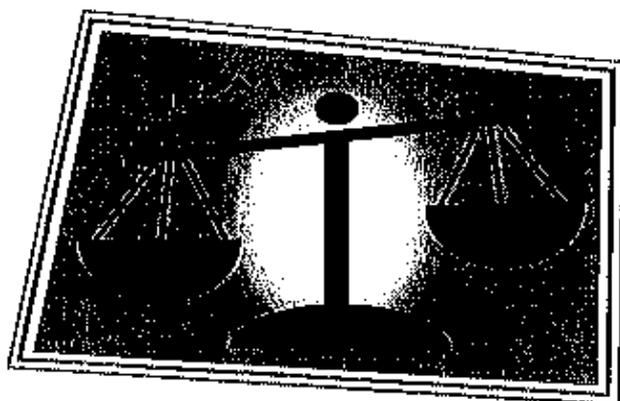


TRIBUNALE DI FOGGIA

"Sezione Espropriazioni Immobiliari"

Giudice Dott.ssa

Stefania RIGNANESE



RELAZIONE DI C.T.U.

**Espropriazione Immobiliare N°239/2013 R.G.Esec.
Promossa da :**



C.T.U. dott.ing. Gerardo FINELLI

V.le G. Di Vittorio n°86 - 71121 POGGIA (tel.-fax 0881-665.472 cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu Mail : inggerardofinelli@libero.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
"SEZIONE ESECUZIONI"

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°239/2013 R.G.Esec.

Promossa da :



LA RELAZIONE DI STIMA

Giudice Dott.ssa **Stefania RIGNANESE**

1

Ing. Gerardo FINELLI

V.le G. Di Vittorio n°86 - 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it



PREMESSA

La S.V.III.ma Giudice delle Esecuzioni del tribunale Civile di Foggia, dott.ssa Stefania RIGNANESE, in data 16.06.2015 conferiva al sottoscritto ing. Gerardo FINELLI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, l'incarico di Esperto d'Ufficio nella Procedura di Espropriazione promossa da [REDACTED] e rubricata al n°239/2013 del R.G.Esec. del Tribunale Civile di Foggia.

In tale data il Sig.Giudice delle esecuzioni accogliendo il giuramento di rito, concedeva termine per il deposito della Relazione peritale sino al giorno 20.10.2015, poi prorogati a seguito di relativa istanza, e poneva allo scrivente i quesiti contenuti nel Verbale di udienza che così recitano :

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

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*
- 1-bis) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*
- 2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da*



quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché di quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;

5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

6) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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;

7) all'accertamento dell'esistenza delle 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;

8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

10) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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 e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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;

d) 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.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.



11) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1 quater della legge 18 dicembre 2008,n°199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'esperto avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Preso atto delle vicissitudini processuali e di specifica istanza formulata a tal riguardo dal sottoscritto Esperto d'Ufficio con conseguente provvedimento del 26.01.2016 il Sig.Giudice disponeva che lo scrivente procedesse alla valutazione dei soli beni intestati a [REDACTED] che tenesse conto della locazione con valutazione della congruità del relativo canone.

Tanto disposto dal Sig.Giudice, il sottoscritto, in adempimento del mandato e dall'esame della documentazione allegata al fascicolo di Ufficio rilevava che gli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare in danno di :

[REDACTED] (n. Roma il [REDACTED] Cod.Fisc. [REDACTED]) titolare dei Diritti di **Piena Proprietà**, sono così indicati nell'atto di citazione :

Bene Immobiliare n°1 – sito in San Giovanni Rotondo (FG), C.da Posta Farano, piano terra di mq,69, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al F.lio n°142, P.lla n°418/sub.6, di piena proprietà di [REDACTED];

Bene Immobiliare n°2 – sito in San Giovanni Rotondo (FG), C.da Posta Farano, piano terra di vani 28, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al F.lio n°142, P.lla n°418/sub.7, di piena proprietà di [REDACTED];

Bene Immobiliare n°3 – terreno sito in Agro di San Giovanni Rotondo (FG), alla C.da Posta Farano, per una consistenza di 2 ettari, 63 are e 48 centiare, riportato in Catasto



Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo al F.llo n°142, P.lla n°480, di piena proprietà di [REDACTED]

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo aver verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto esperto d'ufficio, dopo ripetuti tentativi di accesso, facendo seguito a regolare e tempestiva comunicazione alle parti interessate a mezzo racc.A/R, il giorno 12.11.2015, alle ore 16,00, si portava presso gli immobili pignorati siti alla località Posta Farano, in Agro di San Giovanni Rotondo (FG), al fine dare corso alle operazioni peritali per la acquisizione dei dati tecnici e commerciali necessari all'espletamento del mandato ricevuto.

In tale data si aveva la presenza della sig.ra [REDACTED] qualificatasi come custode del complesso edilizio oggetto di procedura esecutiva, che consentiva l'accesso, essendone delegata dalla proprietaria, e si procedeva alla ispezione del compendio effettuando rilievi utili per rispondere ai quesiti posti dal Sig.Giudice ed una serie di fotografie esplicative dell'attuale stato dei luoghi.

Dopo tanto eseguito le operazioni venivano aggiornate per l'incombenza della oscurità che impediva un efficace prosieguo ed il rilevamento dei dati utili.

Le operazioni riridevano in data 19.11.2015 in cui il sottoscritto riportatosi sui luoghi oggetto di procedura evinceva la presenza dei sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] custodi del compendio, i quali concedendo l'accesso lo accompagnavano nella ispezione del compendio edilizio ed agricolo nel corso della quale si aveva modo di rilevare gli elementi utili per rispondere in maniera esaustiva ai quesiti formulati dal Sig.Giudice delle Esecuzioni.



Nel corso delle operazioni i predetti custodi consegnavano copia del Contratto di Locazione del compendio oggetto di esecuzione in capo ad [REDACTED] (Madre della esecutata), stipulato in Milano in data 21.05.2012 e registrato in Milano il [REDACTED] affinché fosse accluso agli atti di causa (accluso alla presente nell'Allegato A).

Dopo tanto eseguito le operazioni peritali potevano ritenersi concluse e si redigeva regolare verbale che, al pari di quello redatto nella ispezione precedente, sottoscritti dagli intervenuti, si accludono alla relazione di CTU nell'Allegato A.

Si evidenzia che per l'espletamento dell'incarico si si è provveduto anche :

a) ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Foggia le schede aggiornate delle visure catastali e, parimenti, si procedeva alla acquisizione delle planimetrie relative agli altri immobili in esecuzione (acclusi alla presente nell'Allegato B);

b) ad effettuare indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) ove si provvedeva ad acquisire informazioni e documentazione utile a comprovare, per i fabbricati, l'epoca di costruzione degli immobili in esecuzione e la presenza delle relative autorizzazioni amministrative poste alla base della loro creazione e del rilascio della relativa agibilità e, per i terreni, il Certificato di Destinazione Urbanistica (tutta acclusa alla presente negli Allegati B e C).

Quindi, il sottoscritto Esperto d'Ufficio, acquisita la documentazione necessaria per l'espletamento del mandato, ispezionato gli immobili e realizzati i rilievi fotografici, redige la presente consulenza tecnica d'Ufficio riportando in essa le relative risultanze in risposta ai quesiti posti dalla S.V. e specificando che in conseguenza della dislocazione e della destinazione funzionale degli stessi beni immobili appare opportuno ricomprenderli distinguendoli in un unico Lotto di vendita.



LOTTO UNICO

Villa per abitazione con annesse pertinenze e terreno agricolo in Agro di San Giovanni Rotondo alla C.da Posta Farano

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C.

1.1. Dall'esame della documentazione risulta essere agli atti la Certificazione Notarile, così come richiesta ai sensi dell'Art.567, comma 2, c.p.c., occorrente a comprovare il diritto dell'esecutata sul bene immobile oggetto di procedura.

1. BIS - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

Descrizione secondo le attuali risultanze dei registri catastali (Attuali proprietari) :

Le indagini esperite presso l'Agenzia del territorio di Foggia (ex Catasto) e relative al Comune di San Giovanni Rotondo (FG) e la documentazione acquisita hanno consentito di accertare che gli immobili oggetto di procedura esecutiva e ricompresi nel LOTTO UNICO di vendita, sono regolarmente censiti in capo a [REDACTED] (nata a Roma il [REDACTED] proprietaria per 1/1) e dalle relative visure si evince che essi sono così individuati (vedi Allegato C.i.2-3) :

Bene Immobile n°1 (pertinenze) – sita in Agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla C.da Posta Farano e censita nel N.C.E.U. al F.lio n°142, come P.IIa n°418/Sub.6, Piano Terra, di Categoria C/2, Classe 4, ha consistenza di mq.69 (Superficie catastale mq.88) e Rendita Catastale di €.277,96 (vedi Allegato C.1a).

Bene Immobile n°2 (villa per abitazione) – sita in Agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla C.da Posta Farano e censita nel N.C.E.U. al F.lio n°142, come P.IIa n°418/Sub.7, Piano Terra, di Categoria A/7, Classe 2, ha consistenza di vani 28



(Superficie catastale mq.1040, totale, escluso aree scoperte, mq.759) e Rendita Catastale di €.2.964,46 (vedi Allegato C.2a).

Bene Immobile n°3 (terreno agricolo) – sito in Agro di San Giovanni Rotondo (FG), alla C.da Posta Farano, per una consistenza di 2 ettari, 63 are e 48 centiare, riportato in Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo al F.llo n°142, P.lla n°480, di piena proprietà di [REDACTED] (vedi Allegato C.3a).

1.2 - CRONISTORIA AL VENTENNIO

La documentazione ipotecaria agli atti evidenzia che gli immobili oggetto di procedura esecutiva, nel ventennio precedente il 05.06.2013 (data di trascrizione del pignoramento) hanno avuto le seguenti vicissitudini :

- pervenne a [REDACTED] dagli eredi [REDACTED] e [REDACTED] a seguito di compravendita rogato dal Notaio Antonio [REDACTED] in data 13.04.1995, Rep.n.13976, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 26.04.1995 al n.5498 del Registro Particolare ed al n.7088 del Registro Generale.
- agli eredi [REDACTED] era pervenuto in quota a seguito di Atto di divisione del 28.12.1994 a mezzo Notaio [REDACTED] Rep.n.27337, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 27.01.1995 al n.1311 del Registro Particolare e n.1637 Registro Generale ed a precedente Denuncia di Successione trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 11.05.1993 al n.6763 del Registro Particolare e n.7960 del Registro Generale.

2. IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA - LOTTO UNICO :

Unità Immobiliari -- I beni oggetto di vendita in danno dell'esecutata, ubicati in Agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), sono costituiti da una villa ad uso abitazione con annessa ampia area ed immobili pertinenziali e da un terreno agricolo.



3. DESCRIZIONE SOMMARIA :

Caratteristiche zona: definibile agricola a traffico limitato con assenza nelle vicinanze di spazi di tipo pubblico.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti di tipo prettamente agricolo. La zona non è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici : attraverso viabilità periferiche sia asfaltate che di tipo tratturale.

Servizi offerti dalla zona: non è presente alcun tipo di servizio, né centri commerciali, né farmacie, né negozi al dettaglio.

3.1. - DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARE DEL LOTTO UNICO

Gli immobili raggruppati nel LOTTO UNICO sono inseriti in un compendio, con accesso dalla via pubblica attraverso strada interna all'area destinata a giardino privato (vedi Ril.Fot.dal n°1 al n°3 acclusi nell'Allegato B.1) e sono costituiti da una ampia corte attrezzata entro cui trovano allocazione una villa, con relativi immobili pertinenziali ed un adiacente terreno di tipo agricolo. Il Lotto complessivamente è così costituito :

a - fabbricato di pertinenza : sito al piano terra, catastalmente censita come magazzini e locali depositi ma destinata ad alloggio per il custode, è costituito da tre ambienti intercomunicanti fra loro e con annesso disimpegno, con cucina e bagno (vedi Ril.Fot.dal n°4 al n°9 acclusi nell'Allegato B.1).

Confinante: per tre lati con area giardino pertinenziale e per il quarto, a sud-ovest con villa identificata con la P.lla n°418/sub.7 del F.lto n°142, salvo altri.

Il fabbricato, come si può rilevare dall'allegata planimetria estrapolata dall'ex U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato C.1b), si sviluppa su una superficie lorda d'ingombro e commercializzabile pari a circa 88,00 mq.;



b - villa per abitazione : sita al piano terra ed adiacente al fabbricato pertinenziale innanzi illustrato, anche essa riceve accesso dalla via pubblica attraverso strada interna all'area destinata a giardino privato ed è costituita da un vasto compendio edilizio variamente articolato in cui trovano posto una struttura destinata alla residenza composta da molti vani, catastalmente censiti in n°28, ivi compresi parti soppalcate e ambienti destinati alla ristorazione ed ai servizi igienici (vedi Ril.Fot.dal n°10 al n°33 Allegato B), un ampio spazio coperto destinato a porticato (vedi Ril.Fot. n°12-13 Allegato B.1), ed una serie di annessi sparsi nell'ampia area pertinenziale destinata a giardino (vedi Ril.Fot.dal n°34 al n°56 Allegato B).

Fra di essi si annotano :

- una struttura destinata a studio, individuata catastalmente nelle planimetrie dell'Allegato C.2b come Planimetria Fabbricato C (vedi Ril.Fot. n°40 e 41 dell'Allegato B);
- una struttura destinata a gazebo aperto, individuata catastalmente nella Planimetria Fabbricato D (vedi Ril.Fot. n°39 dell'Allegato B);
- una struttura destinata a piscina con annessa tettoia, individuata catastalmente nella Planimetria Fabbricato E (vedi Ril.Fot. n°42 e 43 Allegato B);
- una struttura destinata a locale tecnico per la piscina e forno all'aperto, individuata catastalmente nella Planimetria Fabbricato F (vedi Ril.Fot. n°44 dell'Allegato B);
- una struttura destinata a palestra, sauna, spogliatoio e w.c., individuata catastalmente nella Planimetria Fabbricato G (vedi Ril.Fot. n°45 dell'Allegato B);
- una struttura destinata a deposito attrezzi, individuata catastalmente nella Planimetria Fabbricato H (vedi Ril.Fot. n°46 dell'Allegato B);
- una struttura destinata a deposito magazzino, individuata catastalmente nella Planimetria Fabbricato I (vedi Ril.Fot. n°46 dell'Allegato B);
- una struttura destinata a canile, individuata nelle planimetrie catastali dell'Allegato C.2b come Planimetria Fabbricato L (vedi Ril.Fot. n°49 50 dell'Allegato B).



Confinante: per su tutti i fronti con area giardino pertinenziale ed anche, a nord-est, con fabbricato pertinenziale individuato con la P.lla n°418/sub.6 del F.llo n°142, salvo altri.

La villa residenziale e l'intero compendio edilizio, come si può rilevare dalle allegate planimetrie estrapolata dall'ex U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato C.2b), si sviluppano su superfici lorde d'ingombro così distinte : circa 540 mq. destinati alla residenza abitativa, circa 46 mq. di portico, circa mq.54 per centrale termica, locale deposito e lavanderia locale.

Nella vasta corte giardino trovano posto : circa mq.24 per struttura destinata a studio (catastalmente indicata come E), circa mq.42 per gazebo aperto (catastalmente indicata come E), circa mq.120 di piscina con annessa tettoia sviluppante una superficie di circa mq.80 (catastalmente indicata come E), circa mq.20 per una struttura destinata a locale tecnico per la piscina ed a forno (catastalmente indicata come F), circa mq.36 per una struttura destinata a palestra, sauna, spogliatoio e w.c. (catastalmente indicata come G), circa mq.16,5 per una struttura destinata a deposito attrezzi (catastalmente indicata come H), circa mq.12,5 per una struttura destinata a magazzino (catastalmente indicata come I) e circa mq.50 destinati a canile.

Censita catastalmente su una superficie pari a mq.1040 che, escluse le aree scoperte, residua in mq.759, il compendio residenziale sviluppa una complessiva superficie commercializzabile di circa 800,00 mq., avendo computato i vari annessi allocati all'interno del giardino pertinenziale in misura variabile a seconda delle loro caratteristiche, da 1/2 ad 1/5 della loro superficie lorda;

e - terreno agricolo : costituito da una unica particella riportata in Catasto del Comune di san Giovanni Rotondo (FG) al F.llo n°142 come P.lla n°480 sviluppa una superficie catastale di ha 2,63.48.

E' posizionata nella parte sud-ovest del Lotto e si presenta come terreno agricolo interessato solo da colture estensive (vedi Ril.Fot.n°59 e 60) delimitato, rispetto al resto



del compendio da recinzione metallica a giorno sorretta da strutture verticali in ferro (vedi Ril.Fot.n°56 e 57).

SUPERFICI : Fabbricati del compendio edilizio

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup.Commerc.	Condizioni
Alloggio Custode				
Fabbricato Pertinenziale	88,00 mq.	0,80	70,40 mq.	Buone
Villa residenziale				
Superficie residenziale	540,00 mq.	1,00	540,00 mq.	Buone
Superficie porticata	46,00 mq.	0,33	15,30 mq.	Buone
Superficie locali servizio	54,00 mq.	0,33	18,00 mq.	Buone
Annessi interno area corte giardino				
Struttura C - studio	24,00 mq.	0,50	12,00 mq.	Buone
Struttura D - gazebo aperto	42,00 mq.	0,20	8,40 mq.	Buone
Struttura E - piscina	120,00 mq.	0,50	60,00 mq.	Buone
Struttura E - tettoia	80,00 mq.	0,33	26,60 mq.	Buone
Struttura F - locale e forno	20,00 mq.	0,25	5,00 mq.	Buone
Struttura G - palestra e sauna	36,00 mq.	0,50	18,00 mq.	Buone
Struttura H - deposito	16,50 mq.	0,33	5,50 mq.	Buone
Struttura I - magazzino	12,50 mq.	0,33	4,20 mq.	Buone
Struttura L - canile	50,00 mq.	0,33	16,60 mq.	Buone
Complessivamente 1.129,00 mq.			800,00 mq.	

SUPERFICI : Terreno agricolo

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup.Commerc.	Condizioni
Terreno agricolo	26.348 mq.	1,00	26.348 mq.	Buone
Complessivamente 26.348 mq.			26.348 mq.	



Caratteristiche descrittive e costitutive:

I beni immobili ricompresi nel Lotto Unico di vendita sono fondamentalmente costituiti da una villa patronale con annessi fabbricati ed area pertinenziale e da un terreno agricolo.

Il compendio è situato in una posizione lontana dai centri abitati e si presenta, per quanto attiene ai fabbricati, con la struttura portante in muratura tradizionale. Essi si sviluppano su un unico livello abitativi fuori terra e si presentano con la copertura del tipo a falde inclinate e variamente articolate.

L'accesso principale al compendio è posto lungo la S.P.74 ed avviene attraverso cancello del tipo metallico comandato elettronicamente attraverso relativo impianto. Esso è ancorato a strutture murarie ove sono allocati anche un impianto di video-ispezione uno di allarme ed un video citofono (vedi Ril.Fot.n°1-2).

Il fabbricato costituente alloggio per il custode è situato in adiacenza con le strutture della villa residenziale e la sua entrata è posta nella parte antistante rispetto all'accesso dalla via pubblica (vedi Ril.Fot.n°4). Esternamente si presenta rifinito con intonaco e dipintura superficiale con falda di copertura rivestita da manto di tegole.

Lo stato di finitura interna e di conservazione può definirsi complessivamente discreto. (vedi Ril.Fot. dal n.5 al n°9). Esso si presenta, infatti, rifinito sulle pareti interne con intonaco civile e dipintura, con le pareti della cucina rivestite con piastrelle in ceramica così come pure quelle del bagno che presenta anche la rubinetteria ed i sanitari del tipo commerciale (vedi Ril.Fot.n9). Anche la pavimentazione è in ceramica mentre gli infissi esterni sono del tipo in legno e dotate di telai di protezione esterna in ferro battuto.

Il fabbricato costituente la villa residenziale, situato con le strutture in prosecuzione di quelle dell'alloggio per il custode, si presenta con più entrate, la prima situata immediatamente dopo l'accesso dalla via pubblica e la percorrenza della relativa stradina, in prossimità di quella dell'alloggio del custode (vedi Ril.Fot.n°10), la seconda situata in corrispondenza di un portico allocato sulla facciata esposta a nord (vedi Ril.Fot.n°11-12-13) mentre altre entrate sono consentite direttamente dal giardino pertinenziale attraverso aperture presenti sulla facciata esposta a sud (vedi Ril.Fot.n°35-36-37-38-39).



Esternamente anche questo fabbricato si presenta rifinito con intonaco e dipintura superficiale con falde di copertura rivestite da manto di tegole.

Lo stato di finitura interna e di conservazione può definirsi complessivamente buono. (vedi Ril.Fot. dal n.14 al n°33). Esso si presenta, infatti, rifinito sul alcune delle pareti interne con intonaco civile e dipintura (vedi Ril.Fot.n°20-27), mentre per le altre si sono messe a nudo le sottostanti strutture in pietra eseguendo poi relativo trattamento (vedi Ril.Fot.n°16-17-18-22-23). Le pareti dell'ambiente destinato a cucina rivestite con piastrelle in ceramica così come pure quelle dei bagni che presentano anche la rubinetteria ed i sanitari di buona qualità (vedi Ril.Fot.n°29- 31-32-33). La pavimentazione è in ceramica ed è dotata di battiscopa (vedi Ril.Fot.n°17-18-22-30) mentre gli infissi esterni sono sempre del tipo in legno e dotate di telai di protezione esterna in ferro battuto (vedi Ril.Fot.n°14-19-22-27).

All'interno dell'area pertinenziale a giardino sono presenti diverse strutture, la maggior parte in legno lamellare (vedi Ril.Fot.n°39-40-41-45-46-49) altre sono in muratura tradizionale (vedi Ril.Fot.n°44) mentre la piscina, anche essa realizzata in muratura, è rivestita ed impermeabilizzata in ceramica (vedi Ril.Fot.n°42).

Tutto il compendio è dotato di recinzione esterna del tipo a giorno sorretta da pilastini in ferro (vedi Ril.Fot.n°56-57) mentre all'interno dell'area giardino sono presenti punti luce disciplinati da relativo impianto (vedi Ril.Fot.n°55).

All'interno dell'area pertinenziale, in corrispondenza del canile (vedi Ril.Fot.n°50-551), è stato realizzato anche un imponente impianto fotovoltaico (con efficienza da verificare).

Tutti i fabbricati sono provvisti di impianto elettrico del tipo sottotraccia corredato di apparecchiature di protezione con rispondenza alla normativa da verificare stante la sua rilevanza (vedi Ril.Fot.n°15) e di impianto termico autonomo. Risulta anche essere collegato alle reti idriche e fognarie del compendio.

Per quanto riguarda il terreno agricolo, situato nella parte sud del compendio (vedi Ril.Fot.n°57-58), va evidenziato che esso si presenta di buona qualità con presenza di frazione calcarea di percentuale modesta e con una giacitura pressochè orizzontale per una comoda lavorazione (vedi Ril.Fot.n°59-60) con presenza di pozzi che lo rendono irriguo.



4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura ed indicato come LOTTO UNICO, sia pur avendo a riguardo un compendio da ritenersi del tutto unico nel suo genere, si è ritenuto opportuno procedere con un metodo per confronto prendendo come base di riferimento le quotazioni, acquisite attraverso indagini esperite presso privati, pubblici uffici e agenzie del settore immobiliare del Mercato Edilizio, relative al Comune di San Giovanni Rotondo ed a quello di Foggia. Va evidenziato, infatti, che gli immobili sono ubicati al confine tra i due comuni e sono distanti dagli stessi in misura considerevole, circa 20-25 km.

In particolare, considerate anche le finalità della stima ed al fine di documentare nella maniera più obiettiva possibile quanto oggetto di consulenza, ci si è anche avvalsi, per i fabbricati, delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare (ossia di un organismo ufficialmente riconosciuto e visitabile sul sito internet www.agenziaterritorio.it) relative alle Fascie/Zone che maggiormente si avvicinano, come posizione e come destinazione urbanistica, a quella ove sono ubicati gli immobili oggetto di procedura esecutiva mentre, per i terreni agricoli, si è avvalso anche delle quotazioni relative ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Foggia (V.A.M.) redatte da apposita commissione ed espresse dall'Agazia del Territorio nelle relative Regioni Agrarie.

Per la precisione, per i fabbricati si è fatto riferimento ai valori di mercato relativi a ville ubicate in zone Periferiche D/8 di San Giovanni Rotondo e di Foggia (vedi schede accluse negli C.6 cstrapolati dal sito e relative II° semestre 2014 e 2015), mentre i terreni agricoli, ubicati in Agro di San Giovanni Rotondo ed individuabili nella Regione Agraria n°2 i dati sono relativi all'ultimo aggiornamento cui ha preceduto la Commissione della Provincia di Foggia ossia l'anno 2012 (vedi schede accluse negli C.7).

Il sottoscritto, quindi, "per comparazione", è partito da quotazioni unitarie di base, valore di 1 ha, per i terreni, valore di 1 mq. di superficie, per i fabbricati per giungere ad un computo totale della superficie commercializzabile attraverso misure parziali e variabili da



1/2 a 1/5, a seconda delle caratteristiche complessive della porzione di immobile in esame. Si precisa che l'esame dei valori di mercato utilizzati permette di giungere ad un valore "globale" che è da intendersi, in ogni caso, del tipo sintetico, "a corpo" e non "a misura".

Per un più sereno confronto, per giungere a tali valori globali, il sottoscritto, si è avvalso anche di parametri correttivi dipendenti da elementi soggettivi caratterizzanti gli immobili i quali incidono in misura sensibile sulla stima dei beni, contenendone o elevandone il valore finale. In particolare :

a - (per i fabbricati) - tipo di struttura, obsolescenza, posizione rispetto al nucleo urbano, altezza, orientamento, limitazioni derivanti da pesi e gravami, abusi edilizi etc.;

b - (per i terreni) - tipo di tessitura e caratteristiche intrinseche, tipo di coltura praticata, regolarità della forma dell'appezzamento, giacitura, orientamento, lavorabilità, fruibilità, accesso alla via pubblica, presenza di acqua , vicinanza di mercati o di centri abitati, di impianti al servizio, propensione o meno alla all'edificabilità etc.

Inoltre, sulla scorta delle risultanze di indagini di mercato eseguite per la valutazione dei beni, ha provveduto ad esaminare ogni circostanza favorevole che ne accentua l'appetibilità e, parimenti, ogni circostanza che ne deprime il valore complessivo.

Per quanto riguarda i fabbricati, tra le circostanze favorevoli sono da annotare :

- la singolarità del compendio con strutture architettoniche del tutto originali testimoni di antiche culture. La stessa imponenza delle strutture gli conferisce una significativa maggior appetibilità per le opportunità che esse offrono per un loro efficace sfruttamento;

- la presenza di ampi spazi privati al servizio del compendio edilizio attrezzati per rendere confortevole la residenza. Va annotata, infatti, la presenza costante ed estesa per tutta la superficie di verde costituito da prato e da alberature, anche di significativo valore, con presenza di stradine interne all'area pavimentate con materiale arido sciolto e di superfici pavimentate con mattonelle in ceramica che consentono una migliore e più disciplinata fruibilità degli stessi spazi. Tali peculiarità, che sono ricomprese direttamente nel valore medio di base, costituiscono motivo di incremento del valore complessivo di mercato computabile in misura del 10-15% del suo valore;



- anche la presenza di attrezzature ed impianti tecnologici al servizio del compendio, sia pur costituendo motivo di continua manutenzione e di aggiornamento tecnologico, conferiscono al compendio una maggiore appetibilità.

Tra le condizioni che ne deprimono in una certa misura il valore vi è da annotare :

- soprattutto la presenza di un vincolo quindicennale rappresentato dal Contratto di Locazione costituisce un motivo di forte svilimento del valore di mercato dell'intero compendio comparabile con la maggiore appetibilità rappresentata dalla presenza dell'area pertinenziale a verde, ossia in misura del 10-15% del suo valore.

A tal riguardo, in esito al quesito integrativo formulato dal Sig.Giudice con il provvedimento del 26.01.2016, va evidenziato che il prezzo pagato per la locazione non appare congruo, alla luce del valore venale di mercato del compendio concesso in fitto atteso la rendita capitalizzabile da tale valore sarebbe certamente di importo maggiore e pari ad almeno il doppio di quanto corrisposto attualmente come canone ed ammontante ad €.1500 mensili. Vanno però considerate alcune circostanze che appaiono significative ai fini di una complessiva valutazione dell'aspetto economico legato alla congruità del canone corrisposto. Vanno infatti tenuti in conto sia i costi di gestione del bene sia le naturali ed indispensabili somme di reintegra degli stessi beni oggetto di locazione.

Tali somme, come appare manifestamente evidente, assumono importi rilevanti se si considera che per la sola manutenzione del giardino e della villa residenziale necessita della presenza di due persone e di un relativo alloggio (il quale evidentemente deve essere sottratto al valore complessivo del compendio in sede di valutazione economica della rendita). A tale spesa vanno aggiunte quelle relative alla manutenzione dei sofisticati impianti di cui il complesso è dotato ed a quelli legati alla sicurezza dello stesso compendio che, si evidenzia, è situato a notevole distanza dai centri abitati e dai presidi delle forze dell'ordine, oltre a quelli derivati e conseguenti alla reintegra di beni soggetti in manica naturale ad usura ed obsolescenza.

Tanto evidenziato, in definitiva, può desumersi che, anche se non determinabile in manica scientifica e con parametri economici ragguagliati, a causa della mancanza di parametri



confronto per la singolarità del compendio in esame, l'importo mensile corrisposto per la locazione deve essere assunto come complessivamente congruo;

- anche la posizione defilata rispetto ai nuclei urbani che sono molto distanti ed impongono spostamenti continui sia per gli approvvigionamenti che per raggiungere i posti di lavoro;

- rappresenta, infine, un motivo di svilimento anche la presenza di impianti che necessitano sia di manutenzione che di loro aggiornamento e sostituzione nel tempo considerato il logorio cui sono sottoposti.

Per quanto riguarda il terreno agricolo, tra le circostanze favorevoli sono da annotare :

- la sua buona lavorabilità data dalla giacitura pressochè orizzontale;

- la buona tessitura e la buona qualità considerato che si presenta con una frazione lapidea di modesta incidenza ai fini dello sfruttamento;

- anche la presenza e la disponibilità di acqua che lo rende irriguo costituiscono motivo di maggiore appetibilità.

Tra le condizioni che ne deprimono il valore vi è da annotare :

- principalmente la posizione distante dalla via pubblica con mancanza di comoda viabilità di collegamento con essa che non favorisce una sua comoda ed efficace lavorabilità.

Dopo quanto relazionato, sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato eseguite e facendo riferimento alle quotazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare, che individua in una forchetta compresa tra 1.300,00 €/mq. e 1.800,00 €/mq. il valore commerciale di immobili destinati a ville ed in uno stato d'uso definibile normale, tenuto conto delle peculiarità innanzi illustrate può determinarsi in una forchetta compresa tra 1.550,00 €/mq. e 1.650,00 €/mq. il valore medio di base per i fabbricati del Lotto di vendita.

Per quanto riguarda il terreno agricolo va evidenziato che le quotazioni espresse dalla Commissione Provinciale sono riferite all'anno 2102 ed il mercato di tali beni ha subito, diversamente da quanto avviene per i fabbricati, un certo incremento talchè può ritenersi congruo un valore di mercato medio di base compreso in una forchetta tra 20.000,00 €/mq. e 21.000,00 €/mq.



4.2. Fonti di informazione

Catasto di Foggia, Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico edilizia privata di San Giovanni Rotondo, Agenzie del settore Immobiliare di San Giovanni Rotondo e Foggia.

4.3. Riepilogo delle superfici

BENI IMMOBILI	Sup. Lorda	Sup. Commercializzabile
Compendio Edilizio (Villa + pertinenze)	1.290,00 mq.	800,00 mq.
Terreno agricolo	26.348 mq.	26.348 mq.

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Come già espresso nel punto 4.1 gli adeguamenti sono già conglobati all'interno del parametro medio di stima al mq. e nessun ulteriore correzione deve essere apportata.

L'opera si presenta completa da un punto di vista catastale pertanto non è prevista alcuna spesa tecnica di regolarizzazione catastale.

5. VALUTAZIONE PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

5.1. FABBRICATI

IMMOBILI	Sup. Commercializzabile	Valore medio stima	Valore Finale
LOTTO UNICO (villa + pertinenze)	800,00 mq.	1.550,00 / 1.650 ,00 €/mq.	1.280.000,00



5.2. TERRENI

IMMOBILI	Sup. Commercializzabile	Valore medio stima	Valore Finale
LOTTO UNICO (terreni agricolo)	26.348 mq.	20.000,00 / 21.000 ,00 €/ha.	€.54.000,00

Valore complessivo del Lotto Unico nello stato di fatto in cui si trova : €1.334.000,00.

6. STATO DI POSSESSO:

Da quanto rilevabile dalla documentazione agli atti e da quanto dichiarato nel corso delle operazioni peritali dai Custodi al momento del sopralluogo tutti i beni immobili sono regolarmente detenuti dalla sig.ra [REDACTED] madre della esecutata in forza di Contratto di locazione del 21.05.2012 per una durata quindicennale, ossia sino al 20.05.2017.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI

7.1. ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI :

- 1) con formalità n.11518 Registro Generale e n.8978 Registro Particolare, del 7.06.2012, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]) e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] veniva trascritto il Contratto di Locazione degli immobili oggetto di esecuzione catastalmente distinte con le P.lle n°418/sub.6, n°418/sub.7 e n°480 del F.llo n°142 di San Giovanni Rotondo (FG)
- 2) con formalità n.15210 Registro Generale e n.1472 Registro Particolare, dell'1.08.2012, a favore del [REDACTED] e anche contro [REDACTED] [REDACTED] veniva trascritto Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Reggio Emilia in data 26.07.2012, anche sugli immobili oggetto di esecuzione catastalmente distinti con le P.lle n°418/sub.6, n°418/sub.7 e n°480 del F.llo n°142 di San Giovanni Rotondo (FG)
- 3) con formalità n.15211 Registro Generale e n.1473 Registro Particolare, dell'1.08.2012, a favore [REDACTED] [REDACTED] e anche contro [REDACTED] veniva trascritta Ipoteca Giudiziale anche



sugli immobili oggetto di esecuzione catastalmente distinti con le P.lle n°418/sub.6, n°418/sub.7 e n°480 del F.lio n°142 di San Giovanni Rotondo (FG);

4) con formalità n.8635 Registro Generale e n.6449 Registro Particolare, del 26.04.2013 a favore [REDACTED] e anche contro [REDACTED]

[REDACTED] veniva trascritto Atto di Sequestro Conservativo emesso dalla Procura Regionale Corte dei Conti con ricorso del 14.04.2013 anche sugli immobili oggetto di esecuzione catastalmente distinti con le P.lle n°418/sub.6, n°418/sub.7 e n°480 del F.lio n°142 di San Giovanni Rotondo (FG);

5) con formalità n.11438 Registro Generale e n.8586 Registro Particolare, del 5.06.2013, a favore di [REDACTED] con sede in Siena, veniva trascritto il Pignoramento Immobiliare, con verbale emesso dal Tribunale di Foggia in data 8.05.2013, contro [REDACTED] anche sugli immobili oggetto di esecuzione catastalmente distinti con le P.lle n°418/sub.6, n°418/sub.7 e n°480 del F.lio n°142 di San Giovanni Rotondo (FG);

6) con formalità n.12103 Registro Generale e n.9097 Registro Particolare, del 12.06.2013 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] veniva trascritto Atto di Sequestro Conservativo emesso dalla Procura Regionale Corte dei Conti con ricorso del 30.05.2013 anche sugli immobili oggetto di esecuzione catastalmente distinti con le P.lle n°418/sub.6, n°418/sub.7 e n°480 del F.lio n°142 di San Giovanni Rotondo (FG);

7) con formalità n.19707 Registro Generale e n.15010 Registro Particolare, del 27.09.2013 a favore [REDACTED] e contro [REDACTED] veniva trascritto Atto di Sequestro Conservativo emesso dalla Procura Regionale Corte dei Conti con ricorso del 16.09.2013 anche sugli immobili oggetto di esecuzione catastalmente distinti con le P.lle n°418/sub.6, n°418/sub.7 e n°480 del F.lio n°142 di San Giovanni Rotondo (FG).

8. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1.a. Conformità urbanistico edilizia dei fabbricati :

I fabbricati ricompresi nel Lotto oggetto di procedura esecutiva furono eretti in epoca remota, presuntivamente negli anni '30, comunque, ai fini amm.vi in data antecedente



l'1.09.1967. Essi furono oggetto di riattamento, con redazione di relativo Progetto e rilascio della Concessione Edilizia n°213 dell'11.10.1996 con successiva Variante asseverata in data 14.11.1996 dai progettisti. Ultimate le opere in data 2.01.1998 fu inoltrata richiesta dalla proprietaria del Certificato di Agibilità cui l'Amm.ne non ha mai dato esito (vedi Allegato C.4).

8.1.b. Destinazione Urbanistica terreno :

Per quanto attiene al terreno ricompreso nel Lotto oggetto di procedura esecutiva il sottoscritto ha provveduto alla acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica (accluso in copia nell'Allegato C.5) dal cui esame emerge il suolo, da un punto di vista urbanistico è inserito nel P.R.G. del Comune di San Giovanni Rotondo in Zona E1 -- Zona Agricola Normale. Si rileva, inoltre, che nella pianificazione territoriale dello stesso Comune, ossia nel P.U.T.T., esso rientra nell'Ambito E, nel Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia, ossia nel P.P.T.R., esso rientra in un'Area di rispetto siti storici culturali e, infine, rispetto alle Norme Ambientali, esso si presenta con il Vincolo Amendola legato alla presenza della relativa stazione aeroportuale.

8.2. Conformità Catastale :

I beni immobili compreso nell'atto di pignoramento e costituenti il Lotto Unico di vendita risultano essere già regolarmente censiti in Catasto e nessun intervento di adeguamento è necessario.

9. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

9.1 - Sulla scorta dei dati tecnici rilevati al momento del sopralluogo sull'immobile oggetto di procedura ed in osservanza di quanto previsto a riguardo per legge si è proceduto alla determinazione della Classe Energetica in cui rientra la villa per abitazione oggetto di procedura che è risultata essere di Classe Energetica C (vedi Allegato C.8).



10. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto d'Ufficio può concludere riferendo che il valore complessivo dei beni immobiliari stimati e costituenti il Lotto Unico di Vendita ammonta a :

€1.334.000 (Euro unmillionetrecentotrentaquatromila/00)

Certo di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia il Sig.Giudice delle Esecuzioni e l'Onorevole Tribunale di Foggia per l'incarico conferitogli e rassegna la presente C.T.U. cui sono allegati i seguenti documenti :

Allegato A : Verbali e Documentazione acquista nelle Operazioni Peritali

A.1) Verbali Operazioni Peritali;

A.2) Copia Contratto Locazione immobili in esecuzione;

Allegato B : Rilievi Fotografici Unità Immobiliari del Lotto Unico;

Allegato C – Documentazione Tecnica - Catastale – Amm.va - Commerciale

C.1a) Visura Catastale Unità Immobiliare (P.Ila 418/sub.6 - F.lio 142)

C.1b) Planimetria Catastale Unità Immobiliare (P.Ila 418/sub.6 - F.lio 142)

C.2a) Visura Catastale Unità Immobiliare (P.Ila 418/sub.7 - F.lio 142)

C.2b) Planimetric Catastali Unità Immobiliare (P.Ila 418/sub.7 - F.lio 142)

C.3a) Visura Catastale della P.Ila 480 - F.lio 142

C.3b) Stralcio Mappa Catastale P.Ila 480 del F.lio 142

C.4) Richiesta docum.ne Certificato di Agibilità degli immobili pignorati

C.5) Certificato Destinazione Urbanistica P.Ila 480 del F.lio 142

C.6a) Quotazioni Osserv.Immob. - Zona Periferica S.G.R. (II° Sem.2015)

C.6b) Quotazioni Osserv.Immob. - Zona Periferica S.G.R. (II° Sem.2014)

C.6c) Quotazioni Osserv.Immob. - Zona Periferica Foggia (II° Sem.2015)

C.7) Scheda V.A.M. (Valori Agricoli Medi) - Regione Agraria n°2

C.8) Attestazione Prestazione Energetica - Villa

Foggia li 5 giugno 2016

L'Esperto d'Ufficio

(Dott.Ing. Gerardo A. Finelli)

24

Ing. Gerardo FINELLI

V.le G. Di Vittorio n°86 - 71121 FOGGIA (Tel.0881-665.472 Cell.838-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL: inggerardofinelli@libero.it

