

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele PALAGANO

R.G.Es. n. 111/2021

BBC San Giovanni Rotondo - Credito Cooperativo Italiano

Sig. ^{c/} 

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I : Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina, Giuramento, Ricevuta di trasmissione

ALLEGATO III: Visura Planimetrica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica

ALLEGATO VI: Quotazione OMI

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 24.05.2022 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott. Michele PALAGANO.

In data 13.09.2022, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;
1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
1quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
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;
2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



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 (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
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'instestazione 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

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



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 necessario. In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - per 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 di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov. le di Foggia:

- *Visure storica dell'immobili;*
- *Planimetrie catastali.*

In data 15.11.2022 alle ore 18.00 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED], proprietario dell'immobile pignorato, procedendo con una regolare ispezione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all. IV-V).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO I

- *Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 1-2, di un fabbricato urbano sito in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Via della Giovantù n.18/A, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 890 sub. 6, Categoria A/2, Classe 3, vani 6,5, R.C. euro 889,60. S.C. 143 mq;*
- *locale ad uso box posto al piano interrato, identificato al N.C.E.U. Foglio 58 part. 1706 sub. 12, Categoria C/6, Classe 3, R.C. 96,68. S.C. 24 mq;*
- *locale ad uso vano tecnico posto al piano interrato identificato al N.C.E.U. Foglio 58 part. 890 sub. 4, Categoria C/2, Classe 1, R.C. euro 12,65. S.C. 5 mq,* tutto in ditta al sig. [REDACTED].



LOTTO I

LOTTO I

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 1-2, di un fabbricato urbano sito in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Via della Gioventù n.18/A, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 890 sub. 6, Categoria A/2, Classe 3, vani 6,5, R.C. euro 889,60. S.C. 143 mq;
- locale ad uso box posto al piano interrato, identificato al N.C.E.U. Foglio 58 part. 1706 sub. 12, Categoria C/6, Classe 3, R.C. 96,68. S.C. 24 mq;
- locale ad uso vano tecnico posto al piano interrato identificato al N.C.E.U. Foglio 58 part. 890 sub. 4, Categoria C/2, Classe 1, R.C.

Le unità immobiliari ad uso residenziale e le rispettive pertinenze costituenti il lotto fanno parte di un fabbricato la cui costruzione risale agli anni '90 e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Viale della Gioventù al n. 18/A, in San Giovanni Rotondo.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Sud-Ovest e Nord- Ovest con aperture in facciata e balconi.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'unità residenziale in esame confina:

- a NORD: *altra unità immobiliare;*
- a SUD: *Via Alcide de Gasperi;*
- a EST: *Viale della Gioventù;*
- a OVEST: *altra unità immobiliare.*

Si riportano all'allegato III le planimetrie catastali degli immobili pignorati, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2016 tratta dal SIT della Regione Puglia.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di un Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall' Agenzia delle Entrate, protocollo n. FG 139680 del 14.05.2021.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (14.04.2021).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 14.04.2021

Trascrizione reg. gen. 8948 reg. part. 136631 del 28.05.1982

Atto di compravendita reg. gen. 8948 reg. part. 136631 del 28.05.1982

Trascrizione reg. gen. 23425 reg. part. 291542 del 24.10.1990

Atto di asservimento a favore di Comune di San Giovanni Rotondo., codice fiscale 83001510714, contro coniugi [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] Francesco Pio.

Trascrizione reg. gen. 25149 reg. part. 21133 del 29.11.1990

Scrittura privata con sottoscrizione autenticate a favore di [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] io contro [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno .

Trascrizione reg. gen. 24559 reg. part. 20044 del 30.12.1991

Compravendita a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 ciascuno .

Trascrizione reg. gen. 483 reg. part. 306 del 07.01.2013

Atto tra vivi, divisione, num. rep. n. 13919/7506 del 28.12.2012 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, contro, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno .



Iscrizione reg. gen. 6913 reg. part. 859 del 28.03.2018

Ipoteca volontaria del 22.03.2018, num. rep. n. 2748/2057 - a favore Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo, contro [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 immobili costituenti intero lotto 1.

Trascrizione reg. gen. 9042 reg. part. 7237 del 23.04.2021

Verbale di pignoramento immobili num. rep. n. 1399/2021 del 14.04.2021 a favore di BCC San Giovanni Rotondo - Credito Cooperativo Italiano, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 immobili costituenti intero lotto 1.

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative dell'intero immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento.

L'immobile costituente un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, box e vano tecnico risultano in ditta al signor [REDACTED] [REDACTED] ognuno per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] le unità immobiliare di che trattasi erano pervenute :

l'immobile adibito ad abitazione e l'immobile adibito a vano tecnico sono pervenuti per **atto pubblico** del 28.12.2012 nota presentata con Modello Unico in atti dal 07.01.2013; **Repertorio** n. 13919; **Rogante:** GIULIANI ROSA; **Sede:** San Giovanni Rotondo; **Registrazione:Sede:** DIVISIONE (n. 306.1/2013); l'immobile adibito a box è pervenuto per **scrittura privata** del 21.12.1991; **Voltura** in atti dal 29.01.1992; **Repertorio** n. 5374; **Rogante:** Not. GIULIANI ROSA; **Sede:** San Giovanni Rotondo; **Registrazione:UR:Sede:** Manfredonia n. 457 del 24.12.1991 **VENDITA** (n. 2471.1/1992).



RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risulta pertanto così censito al Catasto fabbricati Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- Foglio 58 part. 890 sub. 6, Categoria A/2, Classe 3, vani 6,5, R.C. euro 889,60. S.C. 143 mq, in ditta al sig. [REDACTED] per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Foglio 58 part. 1706 sub. 12, Categoria C/6, Classe 3, R.C. 96,68. S.C. 24 mq, in ditta al sig. [REDACTED] per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.
- Foglio 58 part. 890 sub. 4, Categoria C/2, Classe 1, R.C. euro 12,65. S.C. 5 mq, in ditta al sig. [REDACTED] per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, è sito nella zona semicentrale dell'abitato di San Giovanni Rotondo (FG).

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola come segue:

Unità residenziale sita in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Via della Giovantù n.18/A, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 890 sub. 6, Categoria A/2, Classe 3, vani 6,5, R.C. euro 889,60. S.C. 143 mq.; locale ad uso box posto al piano interrato, identificato al N.C.E.U. Foglio 58 part. 1706 sub. 12, Categoria C/6, Classe 3, R.C. 96,68. S.C. 24 mq, e locale ad uso vano tecnico posto al piano interrato identificato al N.C.E.U. Foglio 58 part. 890 sub. 4, Categoria C/2, Classe 1, R.C. euro 12,65. S.C. 5 mq.



L'unità immobiliare ad uso residenziale trova accesso dal civico 18/A di Viale della Gioventù in San Giovanni Rotondo (Fg).

La stessa è suddivisa su livelli, costituiti rispettivamente da una ampia zona soggiorno, cucina, bagno, due camere e un ripostiglio, mentre al piano superiore si riscontra la presenza di un bagno e di una camera.

È caratterizzata da tripla esposizione a Nord, Sud-Ovest e Sud-Est con finestre e balconi.

Il locale box trova accesso dal civico 20 di viale della Gioventù, con estensione di 24 mq su pianta rettangolare.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto edita dalla Provincia di Foggia (all. III).

RISPOSTA AL QUESITO 3

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il lotto pignorato è parte costituente di un edificio condominiale realizzato negli anni 90, e trova accesso dal civico 18/A di Viale della Gioventù, in San Giovanni Rotondo.

L'intero corpo di fabbrica, avente una altezza pari a 2 piani fuori terra, si presenta con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio con tetto a falde.

Le condizioni di manutenzione sono ottime con le facciate esterne in mattoncini.

L'appartamento è collocato al piano primo, risulta composto da 3 camere oltre cucina, soggiorno due bagni e ripostiglio.

Presenta una forma in pianta rettangolare, per una superficie commerciale totale di circa 98 mq, altezza 2,70 metri e due balconi.

Le condizioni di manutenzione interne sono ottimali: le pareti delle camere sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro per ogni stanza, la pavimentazione risulta essere in grés di colore diverso per ogni camera, la cucina risulta piastrellata con mattonelle di ceramica quadrate di colore chiaro fino ad una

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



altezza di 2,70 m.

Il secondo piano (sottotetto), è composto da un bagno e una stanza, per una superficie commerciale totale di 31 mq, e con l'altezza variabile da un minimo di 2,00 m a un massimo di 3,20 m.

I bagni sono dotati dei sanitari, lavandino, vasca e doccia, rivestiti fino a 2,70 con piastrelle in ceramica di forma quadrata.

I serramenti interni ed esterni sono in PVC con doppio vetro, mentre le porte interne sono marroni in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone, e pertanto, nel complesso, l'immobile risulta essere in ottime condizioni manutentive.

Completa il lotto pignorato un box a forma rettangolare avente una superficie commerciale di 24 mq che trova accesso da una rampa con ingresso lungo Via Alcide de Gasperi e un locale tecnico di 5 mq avente h inferiore ad 1,5 m.

L' allegato n. IV e n. V della presente relazione contiene rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle "***Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare***".

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



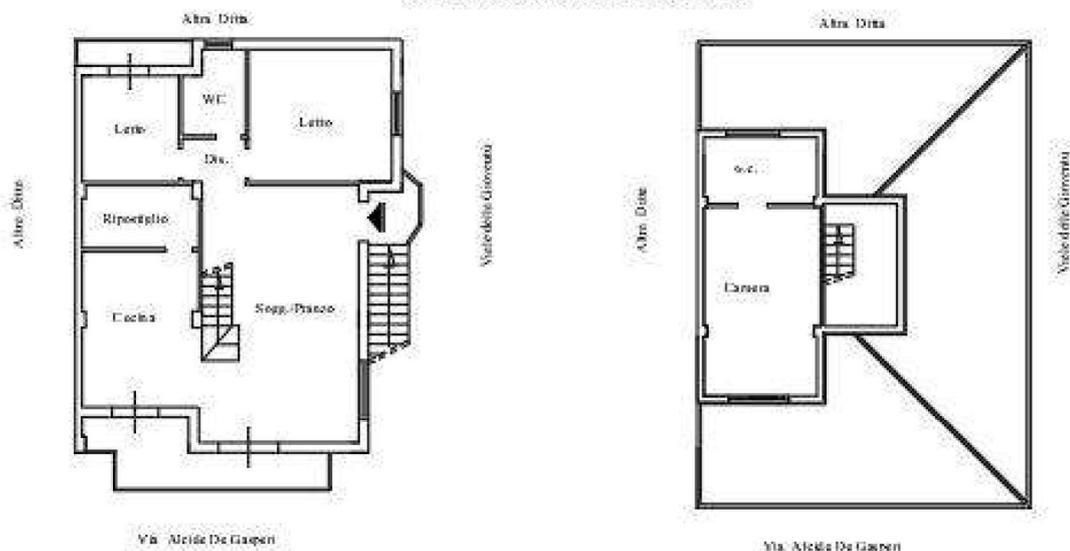
I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

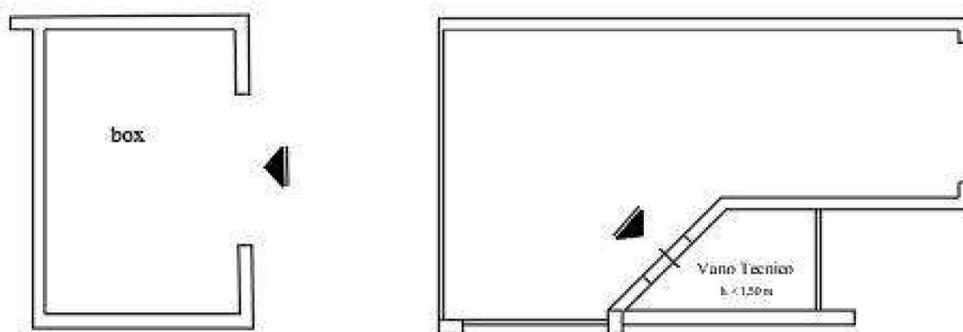
Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

PIANO PRIMO SOTTO-TETTO



IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	141,00	132,00	2,70m
Area scoperta	14,00	5	
Totale		137,00	



IMMOBILE AD USO BOX			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	24,00	12,00	2,50 m
Totale		12,00	

IMMOBILE AD USO VANO TECNICO			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	5,00	0,00	0,40
Totale		0,00	



In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

Superficie Commerciale Lotto I 149,00 mq

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è preferito nella fattispecie:

- mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette dell'immobile stesso (e non di analoghi) fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di Cerignola (FG) in cui ricade il bene pignorato (**STIMA DIRETTA**);
- controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto e considerare alcuni fattori essenziali, quali la scarsa tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al LOTTO I, tenuto conto del periodo di recessione che investe attualmente il mercato immobiliare locale.

Con la seconda metodologia è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

STIMA DIRETTA

Di seguito si riportano le valutazioni dirette dell'immobile esecutato oggetto di stima fatte dalle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona; dette Agenzie (in numero di 3), sono state oggetto di una ricognizione diretta da parte del sottoscritto al fine di ottenere le valutazioni di mercato dell'immobile oggetto di stima. A ciascuna delle Agenzie consultate sono state sottoposte:



- le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- la piantina di rilievo dell'immobile;
- i dati sulla superficie utile e coperta delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- l'indicazione che l'immobile è occupato e le sue principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).

A tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, per cui delle 3 valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media equiponderale puramente aritmetica.

Alla luce dell'analisi sopra descritta, è stato possibile dedurre il valore medio in cifra tonda di seguito riportato.

LOTTO I	
I AGENZIA	€ 160.000,00
II AGENZIA	€ 170.000,00
III AGENZIA	€ 160.000,00
VALOR MEDIO	€ 163.000,00

STIMA INDIRETTA DELL'IMMOBILE

Una valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2022 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



nella tipologia prevalente di Abitazioni di tipo economico ubicata nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG), destinazione Residenziale, oscilla tra un valore minimo di 850,00 €/mq ed un valore massimo di 1050,00 €/mq (all.VI).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera un il valor massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a

€ 1.050,00 per metro quadrato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN GIOVANNI ROTONDO

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

Codice di zona: C3

Microzona catastale: no 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	850	1050	L	3,2	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2,5	3,5	N
Box	NORMALE	700	900	L	3,2	4,2	N

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, ovvero 149,00 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$149,00 \text{ MQ} \times 1.050,00 \text{ €/MQ} = \text{€ } 156.500,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 4% al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I

€ 150.000,00



RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso residenziale sita in San Giovanni Rotondo (Fg) al Viale della Gioventù n. 18/A, con box e vano tecnico pertinenziale.
DATI CATASTALI	-Foglio 58 part. 890 sub. 6, Categoria A/2, Classe 3, vani 6,5, R.C. euro 889,60. S.C. 143 mq. -Foglio 58 part. 1706 sub. 12, Categoria C/6, Classe 3, R.C. 96,68. S.C. 24 mq. -Foglio 58 part. 890 sub. 4, Categoria C/2, Classe 1, R.C. euro 12,65. S.C. 5
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 149,00 mq
CONFINI	NORD: altra unità immobiliare ; SUD: Via Alcide de Gasperi ; EST: Viale della Gioventù; OVEST: altra unità immobiliare.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in locazione, contratto n. 1625 del 19 Maggio 2011
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Concessione edilizia n. 140 del 28.09.1990 rilasciata dal Comune di San Giovanni Rotondo
AGIBILITA'	Non presente
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi
PREZZO BASE	€ 150.000,00



RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla sig.ra Antonietta Maria CAVALLI, giusto contratto di locazione n. 1625 del 19 Maggio 2011 che prevede la corresponsione di € 300,00 mensili (che si considera comunque inferiore ad un valore medio di mercato, che si attesterebbe intorno ai € 480,00).

Il contratto di cui sopra risulta rinnovabile di 4 anni in 4 anni.

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto non ha in comunione porzioni con altri edifici. Non ci sono spese mensili condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

Iscrizione reg. gen. 6913 reg. part. 859 del 28.03.2018

Ipoteca volontaria del 22.03.2018, num. rep. n. 2748/2057 - a favore Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo, contro [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/1 immobili costituenti intero lotto 1.

Verbale di pignoramento immobili num. rep. n. 1399/2021 del 14.04.2021 a favore di BCC San Giovanni Rotondo - Credito Cooperativo Italiano, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.



RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), è stato possibile accertare che l'immobile ad uso residenziale, è stato realizzato con Concessione Edilizia n.140 del 28.09.1990 .

L'immobile non risulta in possesso del certificato di agibilità.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di certificazione energetica e nello stato di fatto non ci si trova nelle condizioni di poterla produrla in quanto mancante dei documenti relativi all'impianto.

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 19 pagine e VI allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 21.11.2022

L'esperto
Ing. Daniele Russo



TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele PALAGANO

R.G.Es. n. 111/2021

BBC San Giovanni Rotondo - Credito Cooperativo Italiano

Sig. c/
[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva LOTTO I

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

R.G. Es. n. 111.2021

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTO I

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare costituita ad uso residenziale con box e vano tecnico
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte costituente di un edificio condominiale realizzato negli anni 90, e trova accesso dal civico 18/A di Viale della Gioventù, in San Giovanni Rotondo.</p> <p>L'intero corpo di fabbrica, avente una altezza pari a 3 piani fuori terra, si presenta con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio con tetto a falde.</p> <p>L'appartamento è collocato al piano primo e secondo e risulta composto da 3 camere oltre cucina, soggiorno, due bagni e ripostiglio.</p> <p>Presenta una forma in pianta rettangolare, per una superficie commerciale totale di circa 137 mq, altezza 2,70 metri e due balconi.</p> <p>Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento.</p> <p>Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone, e pertanto, nel complesso, l'immobile risulta essere in ottime condizioni manutentive.</p> <p>Completa il lotto pignorato un box a forma rettangolare avente una superficie commerciale di 24 mq che trova accesso da una rampa con ingresso lungo Via Alcide de Gasperi e un locale tecnico di 5 mq avente h inferiore ad 1,5 m.</p>
UBICAZIONE	L'immobile trova accesso da Viale della Gioventù 18, San Giovanni Rotondo
DATI CATASTALI	Unità residenziale sita in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Via della Gioventù n.18/A, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 890 sub. 6, Categoria A/2, Classe 3, vani 6,5, R.C. euro 889,60. S.C. 143 mq; locale ad uso box posto al piano interrato, identificato al N.C.E.U. Foglio 58 part. 1706 sub. 12, Categoria C/6, Classe 3, R.C. 96,68. S.C. 24 mq, e locale ad uso vano tecnico posto al piano interrato identificato al N.C.E.U. Foglio 58 part. 890 sub. 4, Categoria C/2, Classe 1, R.C. euro 12,65. S.C. 5 mq.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 149,00 mq.
CONFINI	a NORTH: altra unità immobiliare; a SOUTH: Via Alcide de Gasperi; a EAST: Viale della Gioventù; a WEST: altra unità immobiliare.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1.



TITOLO DI PROVENIENZA	L'immobile adibito ad abitazione e l'immobile adibito a vano tecnico sono pervenuti per atto pubblico del 28.12.2012 nota presentata con Modello Unico in atti dal 07.01.2013; Repertorio n. 13919; Rogante: GIULIANI ROSA; Sede: San Giovanni Rotondo; Registrazione:Sede: DIVISIONE (n. 306.1/2013); l'immobile adibito a box è pervenuto per scrittura privata del 21.12.1991; Voltura in atti dal 29.01.1992; Repertorio n. 5374; Rogante: Not. GIULIANI ROSA; Sede: San Giovanni Rotondo; Registrazione:UR:Sede: Manfredonia n. 457 del 24.12.1991 VENDITA (n. 2471.1/1992).
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<i>Iscrizione reg. gen. 6913 reg. part. 859 del 28.03.2018</i> Ipoteca volontaria del 22.03.2018, num. rep. n. 2748/2057 - a favore Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo, contro ██████████ ██████████, per la quota di 1/1 immobili costituenti intero lotto 1. <i>Trascrizione reg. gen. 9042 reg. part. 7237 del 23.04.2021</i> Verbale di pignoramento immobili num. rep. n. 1399/2021 del 14.04.2021 a favore di BCC San Giovanni Rotondo - Credito Cooperativo Italiano, contro ██████████ ██████████ per la quota di 1/1 immobili costituenti intero lotto 1.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile locao giusto contratto n. 1625 del 19.05.2011
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Concessione Edilizia n. 140 del 28.09.1990.
AGIBILITA'	Non presente
CONFORMITA' CATASTALE	Verificata
PREZZO BASE	€ 150.000,00

