

---

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**Sez. Esec. Immobiliare**  
**Ill.mo G.E. Dott.ssa F. Mari**

---

**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 523/15 R.G.E.**

**Promossa da**  
Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo  
c/

**Creditori Intervenuti**

Avv. Michele Natale e Avv. Michele Mondelli

---

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U.: Arch. Daniela Lovaglio

---

Arch. Daniela Lovaglio

---

via Scassa, 104  
71036 Lucera

tel.e fax 0881.204962  
cell. 329.5893251

daniela.lovaglio@archiworldpec.it  
daniela.lovaglio@gmail.com



## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

### INDICE DEI CAPITOLI

#### Premessa

1.0 – Svolgimento delle operazioni peritali

#### 2.0 - Risposte ai quesiti

2.1 Verifica della documentazione;

2.2. Identificazione dei beni;

2.3 Descrizione dei beni;

2.4 Stima dei beni;

2.5 Verifica nel caso di bene indiviso;

2.6 Individuazione dei lotti

2.7 Stato di possesso dei beni

2.8 Accertamento formalità vincoli e oneri sui beni

2.9 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

2.10 Verifica della dotazione di attestato di Prestazione Energetica;

2.11 Verifiche su immobili urbani.

#### Allegati

A – Ordinanza di nomina;

B – Avvisi inizio operazioni peritali;

C – Verbali;

D – Documentazione catastale e ipocatastale;

E – Documentazione rilasciata dall'Ufficio anagrafe;

F – Documentazione prodotta dal debitore;

G – Documentazione rilasciata dagli uffici del Comune di San Giovanni Rotondo;

H – Rilievo fotografico;

I – Rilievo metrico;

J – Elaborati grafici;

K – Computo metrico estimativo (per stima lavori completamento lotto 2)

L – APE ( Attestazione di prestazione energetica)



## PREMESSA

Con comunicazione a mezzo PEC della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, la sottoscritta arch. Daniela LOVAGLIO con studio in Lucera alla via Scassa n. 104, iscritta all'albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Foggia al n° 1061, veniva invitata a presentarsi presso la stessa il giorno 01/06/2017 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 523/15 R.G.E. Imm. promossa da Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo c/ sig.

In tale data la sottoscritta veniva nominata, dal G.E. dott.ssa F. Mari, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito le 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) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore**, se "coniugato, a tal. uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

**2) all'identificazione dei beni**, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

**2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento**, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

**3) alla analitica descrizione dei beni**, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

**4) alla stima dei beni in base al valore di mercato**, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti 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 sino al 30/10/2017 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.

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

### **1.0 - Svolgimento delle operazioni peritali**

Con comunicazione inviata alle parti in data 31.07.2017, la sottoscritta fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21.08.2017 e contestualmente comunicava la data del 24.08.2017 per il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura, dandone comunicazione alle parti creditrici presso i recapiti PEC dei legali, l'avv. Tommaso Dimartino, avv. Salvatore Ricciardi e Avv. Michele Natale e alla parte debitrice tramite raccomandata a/r al sig.

presso l'indirizzo di residenza (v. All. B - Avvisi).

Il giorno 21.08.2017 alle ore 11,00 presso il proprio studio sito in Lucera alla via Scassa n. 104, nessuna delle parti si presentava all'appuntamento e ritenute formalmente avviate le operazioni peritali si procedeva allo studio del fascicolo e alla redazione del primo verbale (v. All. C - verbali).

Al fine di individuare i beni e verificare la documentazione in atti, in data 22.08.2017, si procedeva alla richiesta presso i competenti uffici delle visure storiche aggiornate, delle planimetrie e dello stralcio di mappa catastale. (v. All. D – doc. Catastale).





Il 26.09.2017 si procedeva alle indagini, richiedendo presso i competenti uffici, l'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 di verificare la completezza della documentazione, relativa alle iscrizioni ed alle trascrizioni, prodotta dal creditore procedente (v. All. D).

In data 24.08.2017, come da comunicazioni inviate alle parti, la scrivente accompagnata da un collaboratore, l'ing. Antonio, Marco Salandra, si recava sui luoghi per procedere al primo sopralluogo; giunta a San Giovanni Rotondo alla via Fiorentino e individuato l'immobile di interesse, non veniva raggiunta da alcune delle parti. Si tentava l'accesso attraverso i due accessi alla palazzina, l'uno del sig.

l'altro della moglie, la sig.ra \_\_\_\_\_ ; non ottenendo alcuna risposta si procedeva alla produzione di documentazione fotografica degli esterni della proprietà, e si lasciava il sito per recarsi presso la sede comunale. Nella stessa mattinata si protocollava una richiesta di documentazione presso gli archivi dell'Ufficio tecnico comunale e si richiedeva e otteneva dall'Ufficio Anagrafe l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del sig. \_\_\_\_\_ All. E – Doc.

Anagrafe)

In data 29.08.2017 si procedeva all'invio alle parti della comunicazione della data per il secondo tentativo di accesso all'immobile, fissandola per il 05.09.2017 alle ore 08.30 (v. All. B - Avvisi).

Il giorno 05.09.2017 all'ora stabilita la sottoscritta C.T.U. procedeva al



sopralluogo; giunta nel luogo di incontro accompagnata dal collega, ing. Antonio, Marco Salandra, atteso oltre 15 minuti si prende atto dell'assenza delle parti. Si tenta l'accesso attraverso l'ingresso indicato col nominativo della sig.ra \_\_\_\_\_ moglie del debitore, che informa la sottoscritta del fatto che la stessa è separata dal marito con assegnazione della casa coniugale individuata nella porzione di immobile sita al piano terra della palazzina oggetto di procedura. La stessa, contattando la figlia, informa inoltre la sottoscritta che il sig. \_\_\_\_\_ si trova all'estero e non risulta raggiungibile telefonicamente.

Prima di procedere alla comunicazione per il terzo tentativo di accesso all'immobile, si tenta quindi di avere informazioni dalla figlia del debitore circa la reperibilità del sig. \_\_\_\_\_ ottenendone il numero telefonico a mezzo del quale si concorda un terzo appuntamento per effettuare il sopralluogo prima per il giorno 20.09.2017 alle ore 8.30, poi con ulteriore telefonata del sig. \_\_\_\_\_ viene anticipato al giorno 19.09.17 alle ore 9.30.

Inviata le comunicazioni alla parte creditrice, alla data stabilita del 19.09.17 la sottoscritta si reca presso l'immobile oggetto di perizia e accompagnata del sig. \_\_\_\_\_ procede all'ispezione della palazzina per valutare le caratteristiche strutturali e interne dell'immobile; al rilievo metrico e fotografico (v. All. H e I ), e all'acquisizione di informazioni circa la provenienza e gli eventuali occupanti dell'immobile e lo stato dei lavori, richiedendo al sig.

\_\_\_\_\_ la documentazione relativa in suo possesso. Il tutto come da verbale di sopralluogo n. 3 allegato (v. All. C). L'esame



dell'immobile si limita in tale occasione ai piani primo, mansarda e garage interrato, risultando il piano terra inaccessibile in quanto occupato dalla moglie del debitore, sig.ra \_\_\_\_\_, mentre per il secondo piano il sig. Ricciardi dichiara che non può essere visionato assicurandone la corrispondenza col piano primo per distribuzione degli spazi e stato dei lavori. A richiesta dichiara di non avere disponibilità delle chiavi.

Per completare la ricognizione dell'immobile, nei giorni a seguire si cerca di contattare la figlia del debitore e nuovamente il debitore, per riuscire ad accedere alla porzione di immobile al piano terra occupata dalla sig.ra \_\_\_\_\_ ed eventualmente al piano secondo.

Il giorno 09.10.2017, come da accordi telefonici con i coniugi Ricciardi e comunicazioni inviate alle parti creditrici, la sottoscritta si reca sui luoghi per il quarto sopralluogo e procede alla ricognizione delle porzioni di immobile al piano terra e al secondo piano, come da verbale di sopralluogo n. 4 (v. All. C). Nella stessa giornata si procedeva inoltre al ritiro della documentazione reperita presso gli uffici comunali: copia delle concessioni per l'esecuzione di opere edili n. 132 del 03.07.1991b e Concessione n. 125 del 14.03.1995 e copia del progetto del fabbricato. (v. All. G).

In data 16.10.2017 si procedeva alle indagini, richiedendo visura catastale presso i competenti uffici, al fine di appurare che l'immobile non risulta negli atti del Catasto Fabbricati.

Si proseguivano le operazioni effettuando indagini presso le agenzie immobiliari del posto e on line per acquisire informazioni relative al mercato immobiliare locale circa la compravendita e la locazione di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione.



## 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 la sottoscritta ha verificato:

- 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 catastale si rileva che, nel corso delle operazioni peritali, la richiesta di planimetria e visura catastale aggiornata ha fatto rilevare 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 procedente, 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, ovvero al sig.

Dalla documentazione in atti si evince quanto segue:

- In data **21.02.1991**, il sig. \_\_\_\_\_ acquista il suolo edificabile sito in Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla Contrada Piano, identificato al Catasto terreni dal **Foglio 58 p.Illa 1791 (ex 953b)** (v. All. F – Doc. debitore);

Dal 20.08.1991, a seguito di frazionamento n. 1754.1/1991, la p.Illa 1791 viene soppressa e il bene acquisisce l'identificativo che mantiene a tutto oggi:

Catasto terreni al **F. 58, P.Illa 1859 (ex 1791)**, in proprietà per intero del sig. \_\_\_\_\_ (v. All. D – doc. catastale).

**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 della documentazione ipo-catastale ventennale presentata da parte creditrice, con i dati catastali rinvenuti dalle visure catastali aggiornate richieste dalla sottoscritta (v. All. D), si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento risultano ubicati in comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) e censiti in catasto TERRENI con i seguenti dati e titolarità di proprietà:

Fg.	P.Illa	Classe	Superfici e	Reddito dominicale	Reddito agrario
58	1859	Seminativo 2	00.06.73	2,95	1,91

la cui proprietà risulta per intero nella titolarità del sig. RICCIARDI Fortunato nato a San Giovanni Rotondo il 25.02.1946.

Si evidenzia inoltre che su tale terreno *“risulta insistere, in corso di ultimazione, un fabbricato composto da piano interrato di circa mq 678 lordi, piano terra di circa mq 134. Piani primo e secondo ciascuno di mq 134 e*



*piano sottotetto di mq 134”*, come annotato nel certificato ipotecario n. 728 del 2016, prodotto dal creditore precedente.

Pertanto, i dati indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli catastali esistenti ed attuali.

Come verrà specificato più avanti, i beni immobili insistenti sul terreno del debitore al momento non risultano essere accatastati, proprio in ragione di quanto indicato nella *sezione D* della nota di trascrizione del pignoramento.

Per tale situazione, come si dirà in seguito, sarà necessario provvedere all'accatastamento del fabbricato.

**1) -quater Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.**

Alla data odierna non risultano pendenti presso il competente Tribunale di Foggia altre procedure esecutive sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura.

Ciò nonostante, dall'esame della documentazione prodotta dal creditore precedente e dai creditori intervenuti, in special modo dalla scrittura privata – ricognizione di debito prodotta dai creditori intervenuti Avv. Natale – Mondelli, si evince la sussistenza di altro debito gravante sui beni oggetto della presente procedura ed avente valore di credito privilegiato, trattandosi di Ipoteca Giudiziale a favore di creditore ad oggi non intervenuto nella presente procedura, sulla scorta della segunte formalità:

- **Iscrizione del 12/12/2012** – Reg. Part. 2212 Reg. Gen. 2376, di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale tribunale rep. 6735 del 05.09.2012.

Tale iscrizione in commento riguarda il d.i. n. 5177/2012, per l'appunto trascritto, emesso dal Tribunale di Firenze promosso su istanza della Release s.p.a. nei confronti del debitore (per causa avente ad oggetto somministrazione di beni e/o servizi), il quale, nei prescritti termini,



produceva opposizione avverso tale d.i. con l'instaurazione della causa, pendente presso il Tribunale di Firenze, Sez. III, n. R.G.C. 15109/2012, nella quale però se da un lato permane ad oggi la provvisoria esecutività del d.i., si eseguiva una CTU e per la cui sentenza il G.I. (dott. M. Ferreri) di Firenze rinviava al 14/03/2018 per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c.; tanto si riferisce da notizie acquisite direttamente dall'Avv. Natale, procuratore del debitore opponente , e dai controlli effettuati per il tramite del sito pst giustizia.it (consultazione in forma anonima).

Peraltro si pone in evidenza che nei confronti del debitore è stata promossa altra procedura esecutiva, la n. 393/17 (anch'essa assegnata alla S.V. Ill.ma), che vede quale creditore procedente la stessa Banca di Credito Cooperativo di S. Giovanni Rotondo difesa e rappresentata dall'avv. Tommaso Dimartino, il quale mi confermava che la suddetta procedura esecutiva riguarda beni immobili differenti rispetto a quelli stimati nella presente relazione (difatti nella documentazione di cui all'allegato D, non risulta nessuna trascrizione contro se non la richiamata ipoteca giudiziale in favore della Release spa).

**Concludendo, nel fascicolo informatico si rileva l'assenza della documentazione attestante le notifiche che il debitore principale (Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo) doveva effettuare, ex art. 498 c.p.c., in favore della Release s.p.a., quale soggetto creditore vantante ipoteca giudiziale ad oggi non intervenuto nella presente procedura esecutiva.**

#### **1) - quinquies - Verifica del regime patrimoniale dei debitori**

La scrivente, ha verificato la situazione patrimoniale del debitore producendo:

- **Estratto dell'atto di matrimonio** del sig.

verificando che con provvedimento n. 199/15 del Tribunale di Foggia in data 28.01.2015 è stata pronunciata la separazione



personale con la coniuge,

Si riporta inoltre in allegato la documentazione fornita dal debitore, sig. RICCIARDI Fortunato Giuseppe:

- **Sentenza n. 13 del 2014** della causa civile n. 3869/06 di “*accertamento della comunione legale*” tra i coniugi Ricciardi, con la quale il Tribunale di Foggia dichiara che i beni oggetto di procedura, ovvero “*il suolo edificabile sito nel comune di San Giovanni Rotondo alla c.da Piano esteso mq 800, identificato in catasto al foglio 58, p.lla 1791 (ex 953/b) acquistato da \_\_\_\_\_ con atto del notar Frumento del 21/2/1991 e l'unità immobiliare su detto suolo realizzata in forza di concessione edilizia n. 132/91*”, rientrano nella comunione legale tra i coniugi e ne sono proprietari in quote uguali (v. All. F).

Tale sentenza veniva confermata dalla Corte di Appello di Bari con sentenza n. 1411/16, come dichiarato dall'avv. Ferrara Michele, genero e legale della sig.ra \_\_\_\_\_ nel verbale di sopralluogo n. 4 (v. All. G - verbale).

## 2.1 Identificazione dei beni

2) Identificazione dei beni;

2) -bis Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento,

Dalla descrizione dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrato che l'immobile sottoposto a pignoramento, è ubicato in comune di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Piano, alla via Francesco Paolo Fiorentino.

L'immobile è attualmente identificato al Catasto Terreni in Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) al Foglio 58 Particella 1859 e la palazzina su di esso in costruzione non risulta agli atti del Catasto Fabbricati.

L'immobile confina a nord con le p.lle 3041 e 5638 ed est con la p.lla 1860, a sud con la p.lla 3065 e ovest con la p.lla 2875; l'intera area è provvista di





recinzione e presenta due accessi, a sud ed ovest, dai cancelli posti lungo la via F.P. Fiorentino. (v. All. D - mappa catastale).

Per quanto riguarda la consistenza del bene, risulta che il terreno su cui insiste il fabbricato presenta una superficie complessiva di are 06 ca 73, mentre la palazzina, attualmente in corso di ultimazione, presenta una superficie di circa 134 mq ai piani terra, primo, secondo e mansarda e un piano interrato di circa 680 mq.

L'esatta individuazione del bene è stata documentata mediante gli elaborati grafici allegati (v. All. J) :

- ortofoto (anno 2016);
- Mappa catastale scala 1:2000;
- coordinate geografiche riportate su foto satellitare;
- sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto;
- sovrapposizione di CTR su ortofoto;

## 2.3 Descrizione dei beni

### 3) analitica descrizione dei beni;

Il compendio oggetto di stima consiste nella piena proprietà di una palazzina a tre piani oltre mansarda e piano interrato, destinata a civile abitazione; la palazzina, i cui lavori sono stati iniziati nel 1991, risulta in corso di ultimazione e non accatastata. L'edificio occupa una superficie di circa mq 133 e insiste su un terreno di superficie complessiva di are 06 ca 73 identificato in catasto terreni al foglio 58 p.lla 1859 in comune di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Piano. Il terreno su cui insiste il fabbricato presenta forma trapezoidale, con giacitura pianeggiante. Confina sui lati nord e ovest con altre proprietà, mentre a sud ed est è prospiciente la via Fiorentino.

Il bene è sito in un quartiere residenziale caratterizzato da palazzine isolate di massimo tre piani; posto a 3 Km dal santuario di San Pio e a meno di 1 Km dal centro storico della città, e in direzione sud ad 1 Km dalla SP45bis,



strada provinciale che collega S. Giovanni Rotondo alla principale viabilità garganica. La zona è classificata dal vigente PRG come “C1 Intensiva” (v. All F – cert. Urb. Allegato ad atto di provenienza).

La palazzina isolata occupa dunque solo parzialmente il terreno, mentre il piano interrato ne occupa l'intera superficie.

L'area esterna è completamente recintata, presenta una zona pavimentata con piastrelle che, ad oggi, viene utilizzata unicamente dall'appartamento al piano terra; una zona con pavimentazione in cemento su cui affiorano i pilastri del sottostante garage; e una rampa di accesso al piano interrato destinato a garage che occupa l'intera superficie della proprietà.

Il fabbricato si compone di tre appartamenti ai piani terra, primo e secondo, di una mansarda (attualmente adibita ad abitazione) e un garage al piano interrato; prende accesso da un cancello posto sulla via F. P. Fiorentino da cui una scala a doppia rampa permette l'accesso ai vari piani; il piano terra presenta inoltre un ulteriore accesso indipendente sul lato est dalla stessa via.

L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate.

Le facciate esterne sono caratterizzate da finitura ad intonaco e rivestimento in pietra in corrispondenza degli angoli, delle canne fumarie e della fascia alla base della palazzina; da lunghi balconi, con parapetto in cemento e ringhiera metallica, che girano lungo tre prospetti dell'edificio, mentre il quarto risulta completamente chiuso, ospitando esclusivamente il portoncino di accesso alla palazzina.

Alla data del sopralluogo, la costruzione si presentava in un generale buono stato di manutenzione anche se incompleta delle finiture relative all'appartamento posto al piano secondo rimasto allo stato grezzo dei lavori (v. All. H – rilievo fotografico). Gli interni della palazzina presentano cura nei materiali e buono stato manutentivo. Le scale sono pavimentate in marmo, e le pareti piastrellate fino all'altezza di un metro e mezzo circa, corrimano



metallico e porte blindate in legno all'ingresso degli appartamenti ad ogni piano, compresa la mansarda.

**L'appartamento al piano terra** si compone di ampia zona giorno con cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento possiede due accessi: uno dal vano scala in comune della palazzina, l'altro da un cancello esterno prospiciente la via Fiorentino, che attraverso un'area esterna pavimentata, delimitata da cancelli e balaustra perimetrale, introduce all'abitazione in prossimità della zona cottura. L'appartamento si presenta in efficiente stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala, e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofonico e allaccio di fornitura idrica, elettrica e gas; è inoltre presente una stufa a pellet. L'altezza interna è di 2.75 m.

**L'appartamento al piano primo** si presenta incompleto, con i lavori fermi allo stato grezzo (mancano pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, porte interne...). Prende accesso dal vano scala e si compone di un ampio vano con predisposizione per la cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere e i due bagni con punti-attacco predisposti, ma privi di sanitari, e un vano ripostiglio. Sono presenti la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio alla fornitura idrica ed elettrica per la cucina è previsto l'utilizzo di una bombola di gas posta sul balcone; l'altezza interna è di 2.75 m. (v. All. H – rilievo fotografico). Per il completamento dei lavori si è stimata una spesa di 15.000 euro.

**L'appartamento al piano secondo** prende accesso dal vano scala, si compone di ampia zona giorno con un divisorio in cui si aprono due arcate che divide la zona cucina/pranzo dal soggiorno; da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni



con rivestimenti curati, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono però presenti tracce di umidità e condensa dovute probabilmente allo scarso arieggiamento degli ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone. L'altezza interna è di 2.75 m.

La mansarda prende accesso dal vano scala, e presenta una divisione interna degli spazi che individua una zona giorno con cucina a vista, una camera da letto, un bagno e diversi vani ripostiglio ricavati nelle zone ad altezza inferiore. Gli ambienti presentano altezza interna max di m 2.85 e altezza min di 2.00 m nella zona giorno e nella camera, mentre nei ripostigli scende a circa 0.30 m. Si presenta in buono stato manutentivo ma con finiture meno curate degli appartamenti ai piani inferiori: tinteggiature, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti tracce di umidità negli ambienti esposti a nord. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone.

La palazzina è stata realizzata come *“unità immobiliare unifamiliare sviluppatasi su più piani”* (v. All. G – relazione integrativa), pertanto gli appartamenti ai vari piani presentano delle zone e dei contatori in comune. Si segnala infatti che all'esterno della proprietà è stata documentata la presenza di due contatori Enel (v. All. H). In nessun locale è presente impianto di climatizzazione

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).

Il **piano interrato** è occupato da un ampio garage di mq 551.55, comune alla palazzina che prende accesso dalla via Fiorentino tramite una rampa di mq 88.12.

L'area esterna è comune all'intera palazzina anche se di fatto, alla data del sopralluogo, una porzione di area risulta recintata e usata esclusivamente dall'attuale occupante dell'abitazione al piano terra, e separata tramite recinzione dalla restante area esterna delimitata da recinzione con rete metallica.

Infine, si riporta di seguito una tabella esplicativa delle superficie degli ambienti sopra descritti:

Tabella superfici reali degli ambienti (mq)					
Ambienti	piano terra appartamento 1	piano primo appartamento 2	piano secondo appartamento 3	Piano Sottotetto	Piano interrato
Zona giorno	55.90	55.90	30.06	52.75	
cucina	-	-	24.82	-	
Camera	15.00	15.00	15.00	10.13	
Camera	11.15	11.15	11.15	-	
Ripostiglio	3.57	3.57	3.20	9.13+7.38+3.57+7.84	
Disimpegno	4.55	4.55	4.55	-	
Wc 1	6.90	6.90	6.90	3.57	
Wc 2	3.45	3.45	3.45	-	
Vano scala	13.40	13.40	13.40	13.93	10.61
Balconi	-	54.66	54.66	11.28	
Garage e rampa di accesso					551.55 + 88.12(rampa)
Area esterna	541.46				

## 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 rilevate



La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima “ordinaria”.

In relazione allo scopo della stima, tra i vari aspetti economici il più pertinente per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, è quello della ricerca del “valore di mercato”.

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. 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 una 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 permetteranno 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 andare 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.

Si procederà poi operando le opportune decurtazioni che tengano conto degli adempimenti amministrativi da operare per regolarizzare l’immobile e dello stato manutentivo del manufatto in esame.

Per la **valutazione degli appartamenti**, si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona. Le informazioni raccolte presso le agenzie



immobiliari della zona, riportano per la zona di interesse valori per appartamenti residenziali compresi tra 1.200 / 1.300, €/mq a seconda del piano e del grado di finitura degli immobili proposti.

Tali valori sono peraltro condivisi dalle quotazioni immobiliari fornite dal sito del Borsino Immobiliare ([https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Puglia/Foggia-Provincia/San Giovanni Rotondo](https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/Puglia/Foggia-Provincia/San_Giovanni_Rotondo)) da cui si evince per edifici di civile abitazione site in zona semi-centrale un prezzo di vendita medio di 1.100/1200 €/mq e per i box di 860 €/mq.

Per le mansarde si sono reperiti annunci con prezzi di vendita pari a 900/1000 €/mq.

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

Per il calcolo della superficie commerciale ed i coefficienti utilizzati ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima si veda la tabella di seguito riportata, in cui risulta:

- superficie lorda dei singoli vani;
- coefficiente di superficie commerciale,
- superficie commerciale<sup>1</sup>, calcolata come:
  - superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici dei muri interni e perimetrali;
  - superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi).

---

<sup>1</sup> Il calcolo della superficie commerciale può essere determinata con metodi diversi di misurazione ed omogeneizzazione; si è scelto di adottare le istruzioni dell'Agenzia del Territorio nel *Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Allegato 2*, che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.



<b>Lotto 1</b> <b>Appartamento piano terra</b>	<b>Sup. lorda</b> <b>(mq)</b>	<b>Coeff.</b> <b>sup. comm.</b>	<b>Sup.</b> <b>commerciale</b> <b>(mq)</b>
Vani principali e accessori (disimp, soggiorno/cottura, camera matrimoniale, camera, wc 1,wc 2, ripostiglio)	118	1	118
Pertinenze esclusive			
balcone	-	25 %	-
<b>Tot.</b>	<b>118</b>		<b>118</b>

<b>Lotto 2</b> <b>Appartamento piano primo</b>	<b>Sup. lorda</b> <b>(mq)</b>	<b>Coeff.</b> <b>sup. comm.</b>	<b>Sup.</b> <b>commerciale</b> <b>(mq)</b>
Vani principali e accessori (disimp, soggiorno/cottura, camera matrimoniale, camera, wc 1,wc 2, ripostiglio)	118	1	118
Pertinenze esclusive			
balcone	54	25 %	13.50
<b>Tot.</b>	<b>172</b>		<b>131.50</b>

<b>Lotto 3</b> <b>Appartamento piano secondo</b>	<b>Sup. lorda</b> <b>(mq)</b>	<b>Coeff.</b> <b>sup. comm.</b>	<b>Sup.</b> <b>commerciale</b> <b>(mq)</b>
Vani principali e accessori (disimp, soggiorno, cucina/pranzo, camera matrimoniale, camera, wc 1, wc 2, ripostiglio)	118	1	118
Pertinenze esclusive			
balcone	54	25 %	13.50
<b>Tot.</b>	<b>172</b>		<b>131.50</b>

<b>Lotto 4</b> <b>Mansarda</b>	<b>Sup. lorda</b> <b>(mq)</b>	<b>Coeff.</b> <b>sup. comm.</b>	<b>Sup.</b> <b>commerciale</b> <b>(mq)</b>
Vani principali e accessori (soggiorno/cottura, camera	80	1	80





<b>matrimoniale, wc 1, ripostiglio</b>			
<b>Pertinenze esclusive</b>			
<b>balcone</b>	11	25 %	3
<b>Tot.</b>	<b>91</b>		<b>83</b>

In relazione alle indagini di mercato effettuate, considerate le caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile in esame, si ritiene quindi di potere attribuire i valori indicati nella tabella che segue:

	<b>Valore comm. (€/mq)</b>	<b>Sup. comm. (mq)</b>	<b>Valutazione commerciale</b>
<b>Lotto 1</b>	1.100	118	129.800
<b>Lotto 2</b>	1.200	132	158.400
<b>Lotto 3</b>	1.200	132	158.400
<b>Lotto 4</b>	900	80	72.000

Per quanto esposto in precedenza è necessario che le valutazioni commerciali calcolate siano decurtate dei costi stimati per la regolarizzazione del bene.

Per la **valutazione dell'appartamento** compreso nel lotto 2 (appartamento allo stato grezzo dei lavori di costruzione) si è inoltre ritenuto opportuno, determinare, attraverso un computo metrico estimativo di massima, per una stima di spesa dei lavori di completamento necessari, e determinare ed applicare una adeguata decurtazione che permetta di risalire alla quantificazione del più probabile valore dell'unità immobiliare nel suo stato attuale. (I prezzi unitari di costruzione sono stati assunti dal prezziario della Regione Puglia dell'anno 2017 e sono comprensivi di utile dell'impresa, imprevisti e spese generali). Pertanto al valore dell'immobile finito, sarà necessario applicare una decurtazione di € 15.000,00 per tenere in considerazione le necessarie spese per il completamento dell'appartamento.



Pertanto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità per ogni singolo lotto applicando le decurtazioni necessarie alla regolarizzazione degli immobili, così come esposto nei punti a seguire della presente relazione:

regolarizzazione catastale: € 2.000,00 oltre iva e oneri: **€ 2.537,60**

regolarizzazione edilizio-urbanistica: € 5.000,00 oltre iva e oneri: **€ 6.344,00**

regolarizzazione della mansarda: **€ 10.000,00**

lotto	Valore commerciale (€)	Costi stimati per regolarizzazione edilizio – urbanistica (€)	Costi stimati per completamento lavorazioni (€)	Costi stimati per regolarizzazione catastale (€)	Valutazione (€)
1	129.800,00	1.586,00	-	634,40	<b>127.579,60</b>
2	158.400,00	1.586,00	15.000,00	634,40	<b>141.179,60</b>
3	158.400,00	1.586,00	-	634,40	<b>156.179,60</b>
4	72.000,00	10.000,00 + 1.586,00	-	634,40	<b>59.779,60</b>
<b>Tot</b>	<b>518.600,00</b>	<b>10.000,00 + 6.344,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>2.537,60</b>	<b>484.718,40</b>

## 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.

Ad oggi, l'oggetto del pignoramento è costituito dalla piena proprietà di un immobile comprendente fabbricato per civile abitazione composto da tre appartamenti disposti rispettivamente ai piani terra, primo e secondo, mansarda e garage.

Si pone però l'attenzione sulle sentenze, non ancora trascritte, richiamate al punto 1) *quinqüies*.

## 2.6 Individuazione dei lotti



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

Relativamente alla formazione dei lotti, l'immobile si configura come una proprietà divisibile e vendibile in 4 lotti così individuati:

**LOTTO 1 : APPARTAMENTO AL PIANO TERRA**

si compone di ampia zona giorno con cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio. L'appartamento possiede due accessi: uno dal vano scala in comune della palazzina, l'altro da un cancello esterno prospiciente la via Fiorentino, che attraverso un'area esterna pavimentata, delimitata da cancelli e balaustra perimetrale, introduce all'abitazione in prossimità della zona cottura. L'appartamento si presenta in efficiente stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala, e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofonico e allaccio alla fornitura idrica, elettrica e gas; è inoltre presente una stufa a pellet. L'altezza interna è di 2.75 m. Si considera all'interno del lotto anche la quota di ¼ relativa agli spazi comuni: garage, area esterna e vano scala della palazzina.

**Prezzo a base d'asta del lotto 1: 127.579,60**

**LOTTO 2 : APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO**

si presenta incompleto, con i lavori fermi allo stato grezzo (mancano pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, porte interne...). Prende accesso dal vano scala e si compone di un ampio vano con predisposizione per la cucina a vista, da un disimpegno si accede alle due camere e i due bagni con punti-attacco predisposti, ma privi di sanitari, e un vano ripostiglio; balcone che si sviluppa su tre prospetti. Sono presenti la predisposizione dell'impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio alla



fornitura idrica ed elettrica per la cucina è previsto l'utilizzo di una bombola di gas posta sul balcone; l'altezza interna è di 2.75 m. (v. All. H – rilievo fotografico).

Si considera all'interno del lotto anche la quota di  $\frac{1}{4}$  relativa agli spazi comuni: garage, area esterna e vano scala della palazzina.

**Prezzo a base d'asta del lotto 2: 141.179,60**

### **LOTTO 3 : APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO**

L'appartamento prende accesso dal vano scala, si compone di ampia zona giorno con un divisorio in cui si aprono due arcate che divide la zona cucina/pranzo dal soggiorno; da un disimpegno si accede alle due camere da letto i due bagni e un ripostiglio, balcone che si sviluppa su tre prospetti. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo: tinteggiature, cornici ai soffitti, bagni con rivestimenti curati, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono però presenti tracce di umidità e condensa dovute probabilmente allo scarso arieggiamento degli ambienti. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio alla fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone. L'altezza interna è di 2.75 m.

Si considera all'interno del lotto anche la quota di  $\frac{1}{4}$  relativa agli spazi comuni: garage, area esterna e vano scala della palazzina.

**Prezzo a base d'asta del lotto 3: 156.179,60**

### **LOTTO 4 : MANSARDA**

La mansarda prende accesso dal vano scala della palazzina, e presenta una divisione interna degli spazi che individua una zona giorno con cucina a vista, una camera da letto, un bagno e diversi vani ripostiglio ricavati nelle zone ad altezza inferiore. Gli ambienti presentano altezza interna max di m



2.85 e altezza min di 2.00 m nella zona giorno e nella camera, mentre nei ripostigli scende a circa 0.30 m. Si presenta in buono stato manutentivo ma con finiture meno curate degli appartamenti ai piani inferiori: tinteggiature, infissi in anticorodal con zanzariere scorrevoli, porta blindata in legno per l'accesso dal vano scala e porte interne in legno (v. All. H – rilievo fotografico). Sono presenti tracce di umidità negli ambienti esposti a nord. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti, citofono e allaccio di fornitura idrica ed elettrica, per la cucina viene utilizzata la bombola di gas posta sul balcone.

**Prezzo a base d'asta del lotto 4: 59.779,60**

## **2.7 Stato di possesso dei beni**

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni

Alla data dei sopralluoghi l'immobile si presenta nel pieno possesso del debitore, sig. \_\_\_\_\_ : e da lui occupato al piano secondo; mentre il piano terra è occupato dalla moglie sig.ra \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ prima in virtù di assegnazione della casa coniugale, poi per Sentenza del Trib. Di Foggia n. 13 del 2014 che Le riconosce la proprietà in comunione legale con il marito.

## **2.8 Accertamento di formalità vincoli e oneri sui beni**

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;

Ad oggi, i unici vincoli che resterebbe a carico di questo immobile riguardano:

- l'ipoteca giudiziale trascritta nei confronti del debitore e dei beni oggetto di procedura, il cui creditore (Release s.p.a.) ad oggi non è ancora parte della presente procedura, né perchè a provveduto a



spiegare l'intervento, né perché il creditore precedente non gli ha notificato gli avvisi di legge; benchè tale vincolo è basato su un'ipoteca giudiziale relativa ad un decreto ingiuntivo, lo stesso ad oggi è sottoposto ad un vaglio giudiziale presso il Tribunale di Firenze, la cui sentenza è prevista nella primavera del 2018 a seguito dell'udienza di discussione ex art. 281 sexies c.p.c.

- **le sentenze ad oggi non ancora trascritte**, ma di cui si è avuta notizia attraverso la documentazione consegnatami dal debitore nel corso di sopralluogo (v. All. F, G):

- Sentenza n. 13 del 2014 della causa civile n. 3869/06 di *"accertamento della comunione legale"* tra i coniugi Ricciardi, con la quale il Tribunale di Foggia dichiara che i beni oggetto di procedura, ovvero *"il suolo edificabile sito nel comune di San Giovanni Rotondo alla c.da Piano esteso mq 800, identificato in catasto al foglio 58, p.lla 1791 (ex 953/b) acquistato da \_\_\_\_\_ con atto del notar Frumento del 21/2/1991 e l'unità immobiliare su detto suolo realizzata in forza di concessione edilizia n. 132/91"*, rientrano nella comunione legale tra i coniugi e ne sono proprietari in quote uguali (v. All. F).

Tale sentenza veniva confermata dalla Corte di Appello di Bari con sentenza n. 1411/16, come dichiarato dall'avv. Ferrara Michele, genero e legale della sig.ra \_\_\_\_\_ nel verbale di sopralluogo n. 4 (v. All. G - verbale).

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 odieramente gravano i beni oggetto della presente procedura.



## 2.9 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

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

L'immobile ricade secondo il vigente Piano Regolatore Generale, nella *Zona C1 – Intensiva*. Dai rilievi effettuati, anche in base alla documentazione rilasciata dal comune di San Giovanni Rotondo relativa al progetto depositato e autorizzato, si deduce che nella sagoma esterna del fabbricato non sono presenti opere in contrasto con gli strumenti urbanistici generali o particolareggiati (v. All. G, H, I).

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di San Giovanni Rotondo si è riscontrato, che il fabbricato è riconducibile alle seguenti autorizzazioni e pratiche edilizie (v. All. G):

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione;
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. I).

Per la verifica della coincidenza tra quanto realizzato e quanto assentito dal titolo abilitativo, dalla consultazione della documentazione depositata presso gli Uffici del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), si evincono alcune difformità che si elencano come segue:

- Piano terra: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; in sostituzione della finestra prevista nella zona soggiorno/pranzo, viene realizzata una finestra e una porta utilizzata ad oggi come ingresso preferenziale all'appartamento.
- Piani primo e secondo: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; viene realizzato un balcone continuo anche sul prospetto nord;



- Mansarda: diverso uso e distribuzione interna. In particolare, la mansarda autorizzata come vano unico adibito a stenditoio, è stata adibita ad uso abitativo ricavando una camera e un bagno e una zona giorno con cucina a vista.
- Sistemazione area esterna: di tale area non vi è documentazione negli elaborati del progetto autorizzato, per cui non è possibile stabilire se vi siano difformità in merito.

Si evidenzia che i lavori relativi alle due concessioni sopra menzionate, ormai scadute, non sono mai stati portati a termine e non vi è mai stata una chiusura lavori; pertanto si può affermare che il fabbricato non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti, l'accatastamento e dunque quale conseguenza della mancanza di tali documenti non ha mai potuto ottenere l'agibilità, per la quale il comune comunicava che non è mai stata presentata alcuna domanda per il rilascio.

Per quanto riguarda le variazioni distributive intervenute in fase di realizzazione del fabbricato, si fa presente che le stesse possono essere regolarizzate previo incarico ad un tecnico che provveda a completare l'iter amministrativo con deposito di una *s.c.i.a. in sanatoria per diversa distribuzione interna*, chiusura dei lavori e redazione di tutti i certificati necessari per i quali si stima una spesa di € 5.000,00 (oltre iva ed oneri);

Per quanto riguarda le difformità relative alla mansarda le stesse potrebbero essere sanate, presentando una domanda di conversione dei sottotetti in civili abitazione come previsto **Legge Regionale n.33 del 15/11/2007 REGIONE PUGLIA**, modificata ed integrata dalla **Legge Regionale n.16 del 07/04/2014 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)"** dalla L.R. 33/2007, provvedendo al pagamento dei relativi costi e oneri di urbanizzazione di concerto con l'ufficio tecnico che in via preventiva si è





stimato in € 10.000,00 ma per il quale si necessita una più approfondita verifica di concerto con l'uff. tecnico.

## 2.10 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

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

Nel caso in oggetto, l'immobile ha destinazione residenziale, pertanto è necessario conseguire l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) per gli appartamenti che compongono la palazzina. Si procede quindi alla redazione degli stessi (v. All. L) con un costo quantificato in euro 250,00 (oltre iva ed cassa) per ogni unità immobiliare.

## 2.11 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 se la proprietà del suolo su cui sorge il bene.

Da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e dalle indagini condotte presso i competenti uffici, è emerso che il fabbricato non risulta agli atti del Catasto Fabbricati (v. All. G) pertanto non è possibile valutarne la conformità catastale.



Per regolarizzare l'immobile occorre quindi procedere all'accatastamento dello stesso, operazione per la quale si stima una spesa di euro 1.000,00 per aggiornamento del mappale ed € 250,00 per ogni unità immobiliare (oltre iva e cassa).

Il fabbricato è stato costruito successivamente al 01.09.1967, dal momento che l'atto di acquisto del solo terreno risale al 21.02.1991, mentre le concessioni edilizie rintracciate presso i registri del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) risultano essere la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 132 del 1991 per costruzione di un fabbricato in cemento armato per civile abitazione, e la Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 125 del 1995 richiesta per completamento delle opere autorizzate con C.E. n. 132 del 1991 (v. all. G).

Per la verifica della coincidenza tra quanto realizzato e quanto assentito dal titolo abilitativo, dalla consultazione della documentazione depositata presso gli Uffici del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), si evincono alcune difformità che si elencano come segue:

- Piano terra: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; in sostituzione della finestra prevista nella zona soggiorno/pranzo, viene realizzata una finestra e una porta utilizzata ad oggi come ingresso preferenziale all'appartamento.
- Piani primo e secondo: diversa distribuzione interna. In particolare vengono meno due vani a favore di una maggiore superficie per la zona soggiorno/pranzo; viene realizzato un balcone continuo anche sul prospetto nord;
- Mansarda: diverso uso e distribuzione interna. In particolare, la mansarda autorizzata come vano unico adibito a stenditoio, è stata adibita ad uso abitativo ricavando una camera e un bagno e una zona giorno con cucina a vista.
- Sistemazione area esterna: di tale area non vi è documentazione negli



elaborati del progetto autorizzato, per cui non è possibile stabilire se vi siano difformità in merito.

Si evidenzia che i lavori relativi alle due concessioni sopra menzionate, ormai scadute, non sono mai stati portati a termine e non vi è mai stata una chiusura lavori; pertanto si può affermare che il fabbricato non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti, l'accatastamento e dunque quale conseguenza della mancanza di tali documenti non ha mai potuto ottenere l'agibilità, per la quale l'ufficio comunale comunicava che non è mai stata presentata alcuna domanda per il rilascio.

Per quanto riguarda le variazioni distributive intervenute in fase di realizzazione del fabbricato, si fa presente che le stesse possono essere regolarizzate previo incarico ad un tecnico che provveda a completare l'iter amministrativo con deposito di una *s.c.i.a. in sanatoria per diversa distribuzione interna*, chiusura dei lavori e redazione di tutti i certificati necessari, per i quali si stima una spesa di € 5.000 (oltre iva e cassa);

Per quanto riguarda le difformità relative alla mansarda le stesse potrebbero essere sanate, presentando una domanda di conversione dei sottotetti in civili abitazione come previsto **Legge Regionale n.33 del 15/11/2007 REGIONE PUGLIA**, modificata ed integrata dalla **Legge Regionale n.16 del 07/04/2014 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale 15 novembre 2007, n. 33 (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate)"** dalla L.R. 33/2007, provvedendo al pagamento dei relativi costi e oneri di urbanizzazione di concerto con l'ufficio tecnico che in via preventiva si è stimato in € 10.000 ma per il quale si necessita una più approfondita verifica di concerto con l'ufficio tecnico comunale.

In conclusione, come richiesto, 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; il valore del bene da porre a base d'asta.

<b>Quadro di riepilogo Lotto 1</b>	
Tipologia del bene	Intera proprietà di un appartamento al piano terra di palazzina destinata a civile abitazione.
descrizione	L'appartamento è composto da due camere da letto, due bagni, soggiorno/cucina, disimpegno, ripostiglio per una superficie lorda di mq. 118; un'area esterna in comune con l'intera palazzina; al piano interrato si trova un garage avente una superficie di circa mq. 640 con accesso tramite rampa dalla via Fiorentino. (superficie reale coperta mq. 135, superficie reale area esterna mq. 541,46)
ubicazione	Comune di San Giovanni Rotondo – contrada Piano - via Francesco Paolo Fiorentino
Estensione	mq 118
Dati catastali	Catasto Terreni F. 58 p.lla 1859 – fabbricato non accatastato
proprietario	
Titolo provenienza	Atto di compravendita
Stato proprietà	Piena proprietà
Iscrizioni e trascrizioni	<b>Iscrizione del 12/12/2012</b> – Reg. Part. 2212 Reg. Gen. 2376, di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale tribunale rep. 6735 del 05.09.2012.
Stato occupazionale	Occupato dalla moglie del debitore, sig.ra
Regolarità urbanistico/edilizia	il fabbricato presenta lievi difformità rispetto al progetto autorizzato e non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti e l'accatastamento. Situazione regolarizzabile.
Conformità catastale	Non verificabile per mancanza accatastamento fabbricato
Abitabilità/agibilità	Mancante. Potrà essere richiesta a seguito della regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.
Valore base d'asta	<b>127.579,60 euro</b>



<b>Quadro di riepilogo Lotto 2</b>	
Tipologia del bene	intera proprietà di un appartamento al piano primo di palazzina destinata a civile abitazione.
descrizione	L'appartamento si presenta allo stato grezzo dei lavori di costruzione; si compone di due camere, due bagni, zona giorno con predisposizione cucina, disimpegno, ripostiglio e balcone, per una superficie lorda di 118 mq e 54 di balcone; si compone inoltre, in comune con l'intera palazzina, di un'area esterna e al piano interrato di un garage avente una superficie di circa mq. 640 con accesso tramite rampa dalla via Fiorentino. (superficie reale coperta mq. 135, superficie reale area esterna mq. 541,46)
ubicazione	Comune di San Giovanni Rotondo – contrada Piano - via Francesco Paolo Fiorentino
Estensione	118 + 54 mq
Dati catastali	Catasto Terreni F. 58 p.lla 1859 – fabbricato non accatastato
proprietario	
Titolo provenienza	Atto di compravendita
Stato proprietà	Piena proprietà
Iscrizioni e trascrizioni	<b>Iscrizione del 12/12/2012</b> – Reg. Part. 2212 Reg. Gen. 2376, di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale tribunale rep. 6735 del 05.09.2012.
Stato occupazionale	Occupato dalla moglie del debitore, sig.ra
Regolarità urbanistico/edilizia	il fabbricato presenta lievi difformità rispetto al progetto autorizzato e non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti e l'accatastamento. Situazione regolarizzabile.
Conformità catastale	Non verificabile Non verificabile per mancanza accatastamento fabbricato
Abitabilità/agibilità	Mancante. Potrà essere richiesta a seguito della regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.
Valore base d'asta	<b>141.179.60 euro</b>

<b>Quadro di riepilogo Lotto 3</b>	
Tipologia del bene	intera proprietà di un appartamento al piano secondo di palazzina destinata a civile abitazione.
descrizione	L'appartamento si compone di due camere, due bagni, zona giorno, zona cucina/pranzo, disimpegno, ripostiglio e balcone, per una superficie lorda di 118 mq e 54 di balcone; si compone inoltre, in comune con l'intera palazzina, di un'area esterna e al piano interrato di un garage avente una superficie di circa mq. 640 con accesso tramite rampa dalla via Fiorentino. (superficie



	reale coperta mq. 135, superficie reale area esterna mq. 541.46)
ubicazione	Comune di San Giovanni Rotondo – contrada Piano - via Francesco Paolo Fiorentino
Estensione	118 + 54 mq
Dati catastali	Catasto Terreni F. 58 p.la 1859 – fabbricato non accatastato
proprietario	
Titolo provenienza	Atto di compravendita
Stato proprietà	Piena proprietà
Iscrizioni e trascrizioni	<b>Iscrizione del 12/12/2012</b> – Reg. Part. 2212 Reg. Gen. 2376, di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Pubblico Ufficiale tribunale rep. 6735 del 05.09.2012.
Stato occupazionale	Occupato dalla moglie del debitore, sig.ra
Regolarità urbanistico/edilizia	il fabbricato presenta lievi difformità rispetto al progetto autorizzato e non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti e l'accatastamento. Situazione regolarizzabile.
Conformità catastale	Non verificabile per mancanza accatastamento fabbricato
Abitabilità/agibilità	Mancante. Potrà essere richiesta a seguito della regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.
Valore base d'asta	<b>156.179,60 euro</b>

<b>Quadro di riepilogo Lotto 4</b>	
Tipologia del bene	intera proprietà di mansarda di palazzina destinata a civile abitazione.
descrizione	La mansarda è stata adibita ad uso abitativo ricavando una camera, un bagno e una zona giorno con cucina a vista, balcone e dei ripostigli nelle zone dove le falde del tetto sono più basse. Per una superficie lorda di 80 mq e 11 di balcone. Si compone inoltre, in comune con l'intera palazzina, di un'area esterna e al piano interrato di un garage avente una superficie di circa mq. 640 con accesso tramite rampa dalla via Fiorentino. (superficie reale coperta mq. 135, superficie reale area esterna mq. 541.46)
ubicazione	Comune di San Giovanni Rotondo – contrada Piano - via Francesco Paolo Fiorentino
Estensione	80 + 11 mq
Dati catastali	Catasto Terreni F. 58 p.la 1859 – fabbricato non accatastato
proprietario	
Titolo provenienza	Atto di compravendita
Stato proprietà	Piena proprietà
Iscrizioni e trascrizioni	<b>Iscrizione del 12/12/2012</b> – Reg. Part. 2212 Reg. Gen. 2376, di IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO,



	Pubblico Ufficiale tribunale rep. 6735 del 05.09.2012.
Stato occupazionale	Occupato dalla moglie del debitore, sig.ra
Regolarità urbanistico/edilizia	il fabbricato presenta difformità rispetto al progetto autorizzato per diversa destinazione d'uso e distribuzione interna. Non ha mai concluso il suo iter amministrativo mancando la chiusura lavori, il collaudo, le certificazioni degli impianti e l'accatastamento. Iter amministrativo regolarizzabile; mentre è da verificare di concerto con l'ufficio tecnico la possibilità di sanare la mansarda per l'uso abitativo.
Conformità catastale	Non verificabile per mancanza accatastamento fabbricato
Abitabilità/agibilità	Mancante. Potrà essere richiesta a seguito della regolarizzazione urbanistico edilizia e catastale.
Valore base d'asta	<b>59.779,60</b> euro

### Deposito telematico PCT

In attuazione dell'obbligo ex Lege del deposito della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio a mezzo PCT, si deposita la presente relazione, che si compone di n. 39 pagine dattiloscritte (depositata con le modalità telematiche previste dal PCT, in documento informatico debitamente sottoscritto con firma digitale, con estensione .p7m; relazione che si confà, come da elenco allegati di:

- n. 12 allegati (contraddistinti dalla lett. A alla lett. L).

Il consulente tecnico si riserva di inviare alle parti, a mezzo pec a parte creditrice ed a mezzo racc.ta a/r a parte debitrice, 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 accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera (FG), 30 ottobre 2017

Relazione firmata digitalmente dal C.T.U.  
Dott. Arch. Daniela Lovaglio



