

ing. G. Paride Bosco
via V. Capozzi 66 - Foggia - tel. 0881-614845 / 388-6268762
STUDIO TECNICO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

R. G. n. 478/ 2018

*Esecuzione Immobiliare: BANCA di CREDITO COOPERATIVO
di S. GIOVANNI ROTONDO*

contro

*Terzi intervenuti: AGENZIA delle ENTRATE -
RISCOSSIONE*

+

*CONSORZIO EDILIZIO COMPARTO P -
S. Giovanni R.*

Oggetto: stima immobiliare.

RELAZIONE DI C.T.U.
Chiarimenti Lotto n. 6
con divisione in lotti 6/A – 6/B – 6/C

marzo 2022

Il C.T.U.

Il G.E.
dott.ssa Valentina PATTI



Consulenza tecnica INTEGRATIVA a richiesta e per incarico
dell'Ill.ma Sig.ra Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina
PATTI nella procedura esecutiva immobiliare:

- n. 478/2018 Reg. G. Es. promossa da

BANCA di CREDITO COOPERATIVO

di S. GIOVANNI ROTONDO

contro

C.T.U.: *ing. G. Paride Bosco.*

*Atto giudiziario di pignoramento immobili - nota di trascrizione
presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov.le Foggia – Serv.
Pubblicità Immobiliare - in data 18.10.2018 ai nn. 21728 reg.
gen. e 16118 reg. part..*

Terzi intervenuti:

AGENZIA delle ENTRATE - RISCOSSIONE

+

CONSORZIO EDILIZIO COMPARTO P - S. Giovanni R.



Premessa

Con provvedimento dell'Ill.ma G.E. dott.ssa Valentina Patti, in data 29.11.2019, il sottoscritto ing. G. Paride Bosco era nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe e in data 24.09.2020 accettava l'incarico conferito prestando il giuramento di rito.

Lo scrivente depositava telematicamente relazione di C.T.U. in data 15.04.2021, in cui i beni staggiti erano suddivisi in n. 6 lotti di vendita e dove, in particolare, il lotto n. 6 era così formato (la numerazione segue quella di cui al paragrafo *Identificazione degli immobili oggetto del pignoramento* della predetta relazione di C.T.U.):

Immobili intestati all'esecutato **per l'intero**:

6. **Struttura di fabbricato in c.a.** in corso di costruzione in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. T-1, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2697** sub. **1**, cat. in corso di costruzione – via monsignor De Nittis snc p. T-1.
7. **Struttura di fabbricato in c.a.** in corso di costruzione in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. T-1, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2697** sub. **2**, cat. in corso di costruzione – via monsignor De Nittis snc p. T-S1.

Immobili intestati all'esecutato **per la quota di ½** in regime di separazione dei beni con la moglie dell'esecutato:

8. **Struttura di fabbricato in c.a.** in corso di costruzione in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. T-1, insistente sui terreni part. 1060-1052-2691-2693-2695 e da accatastare, e **rampa** di



accesso al piano interrato comune anche alle strutture part. 2697 sub.1-2 c.s., quest'ultima in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2692**, cat. in corso di costruzione – via monsignor De Nittis snc p. T-S1.

9. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **1010**, qualità seminativo cl. 2 centiare 84 R.D. € 0,37 R.D. € 0,24.
10. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **1052**, qualità seminativo cl. 2 centiare 82 R.D. € 0,36 R.D. € 0,23.
11. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **1060**, qualità seminativo cl. 2 are 1.44 R.D. € 0,63 R.D. € 0,41.
12. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2691**, qualità seminativo cl. 2 centiare 87 R.D. € 0,38 R.D. € 0,25.
13. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2693**, qualità seminativo cl. 2 are 1.50 R.D. € 0,66 R.D. € 0,43.
14. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2695**, qualità seminativo cl. 2 centiare 23 R.D. € 0,10 R.D. € 0,07.

Con provvedimento in udienza del 24.06.2021, l'Ill.ma G.E. , così disponeva:

“(…) considerato invece quanto al lotto n. 6, che il perito vi ha accorpato beni pignorati per l'intero e beni pignorati pro quota,



sicché occorre invitare l'ausiliario a precisare se possano distinguersi in distinti lotti ed in ogni caso a rispondere al quesito n. 5 del verbale di conferimento dell'incarico, con indicazione del valore delle sole quote pignorate perciò che riguarda i cespiti pignorati per un 1/2 (...) PQM (...) e rinvia per la deliberazione della istanza di vendita e l'adozione dei provvedimenti ex art. 600 c.p.c. in relazione ai beni facenti parte del lotto n. 6 nonché per la verifica delle attività delegate all'udienza del 17.03.2022 (...) dispone che entro 30 giorni prima della fissata udienza il perito fornisca i chiarimenti di cui in motivazione mediante in relazione integrativa."

I presenti chiarimenti vengono presentati in ritardo rispetto al termine prefissato dal G.E., a causa di una serie di n. 8 interventi chirurgici subiti dallo scrivente C.T.U., con conseguenti lunghi decorsi post operatori, che non hanno consentito allo scrivente di adempiere a quanto richiesto.



Chiarimento in ordine alla possibilità di divisione del lotto n. 6 tra beni esclusivi e beni in comproprietà

La risposta alla richiesta di chiarimento è positiva. Infatti, è possibile:

- accorpate in un primo lotto (indicato come **lotto 6/A**) le strutture in c.a. del fabbricato di cui ai punti 6-7 precedenti (seppure deprezzandolo perché perde la particella 2692, su cui è prevista la realizzazione della porzione di rampa, di larghezza 3,00 metri, che darebbe l'accesso carrabile al piano seminterrato, mentre si conserva l'accesso tramite scala interna);
- prevedere un secondo lotto (indicato come **lotto 6/B**), costituito dalle strutture di fondazione e controterra di preparazione per la sola porzione di rampa, di larghezza 3,00 m, che avrebbe costituito l'accesso carrabile al piano interrato del lotto che precede;
- accorpate in un terzo lotto (indicato come **lotto 6/C**) le strutture in c.a. del fabbricato adiacente e delle strutture in c.a. di preparazione di ulteriore porzione della rampa, anch'essa di larghezza 3,00 metri, di cui al punto 8 precedente e relativi terreni limitrofi di cui ai punti da 9 a 14 precedenti.

Segue la stima dei lotti c.s. descritti.



**Quesiti nn. 2-2bis-3-4-4bis-5-6-7-8-9-10 – Identificazione dei lotti di
beni, descrizione, accertamenti e stima**

LOTTO n. 6/A – Scheletro parziale di villetta in c.a. in S. Giovanni R. alla via De Nittis, a due piani fuori terra oltre autorimessa interrata, accessibile da scala interna, la cui rampa di accesso è oggetto di separata vendita.

Dati catastali – Il lotto è identificato in catasto come segue:

-per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni:

6. **Struttura di fabbricato in c.a.** in corso di costruzione in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. T-1, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2697** sub. **1**, cat. in corso di costruzione – via monsignor De Nittis snc p. T-1.
7. **Struttura di fabbricato in c.a.** in corso di costruzione in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. T e p. interrato, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2697** sub. **2**, cat. in corso di costruzione – via monsignor De Nittis snc p. T-S1.

Confini – L’appezzamento confina a N con parcheggio pubblico part. 1047 e 971, ad E con part. n. 2084, a S con part. 2692, ad O con strada via de Nittis e marciapiede part. n.1046.

Descrizione – L’immobile è formato da un appezzamento di terreno, ubicato nel comparto P del PRG vigente del comune di S. Giovanni Rotondo, all’angolo tra le vie monsignor De Nittis e Perosi. Su detto appezzamento l’esecutato ha realizzato una struttura in c.a. formata da un piano interrato, con solaio del piano



terra sopraelevato di 1 metro circa dal piano stradale, su cui si eleva la struttura di un corpo di fabbrica, a formare una villa con singolo alloggio, elevata fino al piano secondo sottotetto. Il tutto come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 12 del 30.01.2008. Le superfici realizzate sono indicate nel prospetto di cui al paragrafo di stima.

Lo stato di conservazione delle strutture è buono.

Stato di possesso – L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato.

Formalità, vincoli ed oneri – Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull'immobile salvo quelli derivanti dalla presente esecuzione.

Regolarità urbanistica del lotto di vendita – L'immobile è conforme al Permesso di Costruire n. 12 del 30.01.2008 in atti del comune di San Giovanni Rotondo.

Aggiornamento catastale – Gli immobili part. 2697 sub. 1-2 sono conformi allo stato di fatto.

Stima – Sulla base della stima già effettuata per le abitazioni formanti altri lotti della presente esecuzione immobiliare, si ritiene che il valore delle strutture di fabbricato realizzate, possa essere stimato assumendo un valore unitario di € 200 /mq per il piano interrato e di € 150 /mq per le strutture in elevazione. Per il terreno si valutano € 20/mq.



Segue il prospetto di stima:

n.	descrizione	riferimenti cat.			sup.	valore unitario	valore di stima
		f.	part.	sub.	[mq]	[€/mq]	[€]
1	Struttura di fabbr. in elevazione	57	2697	1			
2	Struttura autorimessa interrata	57	2697	2			
	p. interrato				161	200	32 200
	piano terra				58	150	8 700
	piano primo				58	150	8 700
	piano secondo				58	150	8 700
	balconi 1 p.				31	100	3 100
	terreno				274	20	5 480
totale							66 880
valore deprezzato per la mancata vendita congiunta della porzione di rampa part. 2692						-20%	53 504
Totale valore arrotondato lotto n. 6/A							53 500

Ne deriva un **valore a base d'asta del lotto n. 6/A pari a € 53.500** (cinquantatremilacinquecento/00).

Certificazione energetica – L'immobile non necessita di attestato di prestazione energetica per la sua vendita.



LOTTO n. 6/B – Terreno, su cui insiste porzione di strutture interrata in c.a. per la realizzazione di rampa di accesso dalla via De Nittis in S. Giovanni R..

Dati catastali – Il lotto è identificato in catasto come segue:

-per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni, ma comunque cointestato con la moglie [REDACTED]

8. **Terreno con porzione di strutture in c.a. interrata** alla via De Nittis in S. Giovanni R., in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2692**, cat. in corso di costruzione – via monsignor De Nittis snc p. T-S1.

Confini – L’appezzamento confina a N con la struttura in c.a part. 2697, ad E con part. n. 2084, a S con part. 2695-2693-2691, ad O con strada via de Nittis e marciapiede part. n.1010.

Descrizione – L’immobile è formato da un appezzamento di terreno, ubicato nel comparto P del PRG vigente del comune di S. Giovanni Rotondo, alla via monsignor De Nittis. Su detto appezzamento l’esecutato ha realizzato una parte delle fondazioni e dei muri di contenimento per la preparazione di una rampa di accesso progettata per l’accesso carrabile a servizio dell’autorimessa interrata del lotto 6/A che precede.

Le superfici realizzate sono indicate nel prospetto di cui al paragrafo di stima.

Lo stato di conservazione delle strutture è buono.

Stato di possesso – L’immobile è nella disponibilità dell’esecutato.



Formalità, vincoli ed oneri – Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull’immobile salvo quelli derivanti dalla presente esecuzione.

Regolarità urbanistica del lotto di vendita – L’immobile è conforme al Permesso di Costruire n. 12 del 30.01.2008 in atti del comune di San Giovanni Rotondo.

Aggiornamento catastale – L’immobile è conforme allo stato di fatto.

Stima – Sulla base della stima già effettuata per le abitazioni formanti altri lotti della presente esecuzione immobiliare, si ritiene che il valore delle strutture interrata realizzate, possa essere stimato assumendo un valore unitario di € 200 /mq. Per il valore del terreno si valutano € 20/mq.

Segue il prospetto di stima:

n.	descrizione	riferimenti cat.			sup. [mq]	valore unitario [€/mq]	valore di stima [€]
		f.	part.	sub.			
1	Struttura interrata porzione di rampa	57	2692				
	p. interrato				47	200	9 400
	terreno				88	20	1 760
	totale						11 160
	valore quota 1/2						5 580
	valore deprezzato per la vendita di una sola quota					-20%	4 464
	Totale valore arrotondato lotto n. 6/B						4 500

Ne deriva un **valore a base d’asta del lotto n. 6/B pari a € 4.500** (quattromilacinquecento/00).



LOTTO n. 6/C – Scheletro parziale di fabbricato in c.a. in S. Giovanni R. alla via De Nittis, previsto di due piani fuori terra, per n. 2 abitazioni e con autorimessa interrata, ma realizzato solo per l'autorimessa e fino ai pilastri del piano terra.

Dati catastali – Il lotto è identificato in catasto come segue:

-per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di separazione dei beni, ma comunque cointestato con la moglie Miscio Teresa:

8bis. **Struttura di fabbricato in c.a.** in corso di costruzione in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. T-1, insistente sui terreni in C.T. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part.**1052-1060-2691-2693-2695**, da accatastare.

9. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **1010**, qualità seminativo cl. 2 centiare 84 R.D. € 0,37 R.D. € 0,24.

10. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **1052**, qualità seminativo cl. 2 centiare 82 R.D. € 0,36 R.D. € 0,23.

11. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **1060**, qualità seminativo cl. 2 are 1 centiare 44 R.D. € 0,63 R.D. € 0,41.

12. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2691**, qualità seminativo cl. 2 centiare 87 R.D. € 0,38 R.D. € 0,25.

13. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2693**, qualità



seminativo cl. 2 are 1 centiare 50 R.D. € 0,66 R.D. € 0,43.

14. **Terreno** in S. Giovanni R. alla via De Nittis, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2695**, qualità seminativo cl. 2 centiare 23 R.D. € 0,10 R.D. € 0,07.

Confini – L’appezzamento confina a N con part. 818-1046-2692, ad E con part. nn. 2084-1055-1050, a S con part. 1053-1061, ad O con strada via de Nittis e marciapiede part. nn. 1059-1687.

Descrizione – L’immobile è formato da un appezzamento di terreno ubicato nel comparto P del PRG vigente del comune di S. Giovanni Rotondo alla via monsignor De Nittis. Su detto appezzamento l’esecutato ha realizzato un piano interrato, con solaio del piano terra sopraelevato di 1 metro circa, su cui si elevano i pilastri del solo piano terra (e senza che sia stato realizzato il solaio del primo piano) di un piccolo fabbricato previsto composto da piano terra e piano primo, ciascuno con un alloggio. Il tutto come da progetto approvato con Permesso di Costruire n. 12 del 30.01.2008. Le superfici realizzate sono indicate nel prospetto di cui al paragrafo di stima.

Lo stato di conservazione delle strutture è buono.

Stato di possesso – L’immobile è nella disponibilità dell’esecutato.

Formalità, vincoli ed oneri – Non risultano formalità, vincoli od oneri particolari sull’immobile salvo quelli derivanti dalla presente esecuzione.

Regolarità urbanistica del lotto di vendita – L’immobile è conforme al Permesso di Costruire n. 12 del 30.01.2008 in atti del



comune di San Giovanni Rotondo.

Aggiornamento catastale – L'immobile, realizzato sulle particelle 2691-2693-2695-1060-1052, non è riportato in catasto fabbricati dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio. Le spese tecniche per la redazione del tipo mappale e la sua dichiarazione in Catasto Fabbricati si possono stimare in €2.500 oneri inclusi.

Stima – Sulla base della stima già effettuata per le abitazioni formanti altri lotti della presente esecuzione immobiliare, si ritiene che il valore delle strutture di fabbricato realizzate, possa essere stimato assumendo un valore unitario di € 200 /mq per il piano interrato e di € 150 /mq per le strutture in elevazione.

Escludendo qualsiasi valore residuo per il terreno part. 1010, che costituisce strada di PRG, per gli altri terreni, si assume un valore unitario di € 20 /mq. Segue il prospetto di stima:

n.	descrizione	riferimenti cat.			sup. [mq]	valore unitario [€/mq]	valore di stima [€]
		f.	part.	sub.			
1	Struttura di fabbr.	57	2692				
	p. interrato				151	200	30 200
	piano terra				85	150	12 750
2	terreno	57	1010		84	20	-
3	terreno	57	1052		82	20	1 640
4	terreno	57	1060		144	20	2 880
5	terreno	57	2691		87	20	1 740
6	terreno	57	2693		150	20	3 000
7	terreno	57	2695		23	20	460
totale valore di mercato							52 670
spese di accatastamento struttura							- 2 500
restano							50 170
valore quota 1/2							25 085
valore deprezzato per la vendita di una sola quota -20%							20 068
Valore arrotondato lotto n. 6/C							20 100

Ne deriva un **valore a base d'asta del lotto n. 6/C pari a € 20.100** (ventimilacento/00).



Quesito n. 11 – Certificazione energetica

Certificazione energetica – I lotti in vendita non necessitano di certificazione energetica.

Quesito n. 12 – Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199

Per i lotti di cui sopra, non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria i presenti chiarimenti, che si compongono di n. 14 pagine, e ne invia copia alle parti (anche non costituite) tramite p.e.c. o raccomandata A/R per le eventuali osservazioni.

Per gli allegati, deve farsi riferimento alla citata relazione di C.T.U. depositata, telematicamente in data 15.04.2021.

Foggia, 28 marzo 2022.

La C.T.U.

f.to ing. G. Paride Bosco



