

**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**

**Oggetto: stima immobiliare.**

**RELAZIONE DI C.T.U.**

**aprile 2021**

**Il C.T.U.**

**Il G.E.**  
**dott.ssa Valentina PATTI**



Consulenza tecnica 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***

---



### ***Identificazione degli immobili oggetto del pignoramento***

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

1. **Locale** in S. Giovanni Rotondo alla via Antonacci 15 e via De Nittis snc p. T, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **36 (ex 7)**, cat. C/6 cl. 3 cons. 45 mq, sup. cat. 52 mq, rendita € 181,28 – via monsignor De Nittis n. CN p. T.
2. **Appartamento mansarda** in S. Giovanni R. alla via Antonacci 19 p. 3, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **17**, cat. A/3 cl. 3 cons. 4,5 vani, sup. cat. 80 mq, rendita € 406,71 – via monsignor De Nittis n. CN p. 3.
3. **Appartamento mansarda** in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. 3, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **31**, cat. A/3 cl. 3 cons. 8 vani, sup. cat. 150 mq, rendita € 723,04 – via Antonacci 13 p. 2-3.

#### **RESIDENZA DELL'ESECUTATO.**

4. **Box** in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. S1, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **24**, cat. C/6 cl. 4 cons. 48 mq, sup. cat. 38 mq, rendita € 225,59 – via monsignor De Nittis n. CN p. S1.
5. **Box** in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. S1, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **35**, cat. C/6 cl. 4 cons. 23 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 108,09 – via monsignor De Nittis n. CN p. S1.
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.

**per la quota di 1/2** 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.

I beni dal n. 1 al n. 5 sono tutti agevolmente vendibili singolarmente e formeranno quindi i lotti nn. 1-2-3-4-5. I beni dal n. 6 al n. 14 dovranno formare più vantaggiosamente un unico lotto n. 6 di vendita.

## **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.

Quindi, il G.E. poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni peritali;*



- 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 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;*
- 3. alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante*



*l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*

- 4. alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.*
- 5. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*
- 6. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;*
- 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 , 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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali é 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 (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 di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai*



*vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovra ordinati 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.*

### **Svolgimento operazioni peritali**

---

Preliminarmente, lo scrivente C.T.U. iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione ed eseguiva la ricerca della documentazione ipocatastale riguardante l'immobile oggetto dell'esecuzione, riscontrando la documentazione in atti.

Veniva anche richiesto l'accesso atti all'Ufficio Tecnico Comunale di S. Giovanni Rotondo, il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica e la certificazione del regime patrimoniale del debitore all'Ufficio Anagrafe comunale.

Il primo accesso agli atti presso l'UTC era effettuato in data 19.11.2020. In data 21.12.2020 e in data 15.03.2021, il sottoscritto C.T.U. presentava al G.E. due successive istanze di proroga motivate da problemi di salute. In data 16.03.2021, lo scrivente



comunicava, tramite p.e.c., ai legali l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19.03.2021 ore 11:00 presso gli immobili in S. Giovanni R. alla via De Nittis.

In detto sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U., era presente l'esecutato, che consentiva l'accesso agli immobili di interesse.

Lo scrivente eseguiva rilievi fotografici e plano-altimetrici degli immobili con l'assistenza del collaboratore ing. Stefania Bosco. Le operazioni peritali venivano sospese alle ore 12:10.

In data 08.04.2021 si eseguiva un secondo accesso all'UTC di S. Giovanni R., per completare l'accesso alle pratiche edilizie sugli immobili di interesse, senza poter visionare il PdC n. 26/09, relativo al fabbricato part. 2580, che risulta irreperibile.

### **Quesito n. 1 – Documentazione in atti**

In via preliminare, lo scrivente ha proceduto al controllo di idoneità e completezza della documentazione in atti per tutti gli immobili oggetto della presente stima.

### **Quesito n. 1 - bis – Ricostruzione delle vicende traslative e gravami**

Si riporta di seguito la certificazione notarile di cui al comma 2 dell'art. 567 c.p.c., depositata agli atti e attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta in data 21.02.2019 dal notaio in S. Marco in Lamis dott.ssa Daniela Augelletta. Detta relazione è stata positivamente riscontrata dal sottoscritto C.T.U.





*Avv. Daniela Augelletta*

**CERTIFICAZIONE NOTARILE**

AI SENSI DELL'ART.19, COMMA 14, D.L.78 DEL 31 MAGGIO 2010, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN LEGGE 30 LUGLIO 2010 N.122.

Io sottoscritta **Avv. DANIELA Augelletta**, Notaio in San Marco in Lamis, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari nel ventennio, relativamente agli immobili in appresso descritti, a tutto il **21 febbraio 2019**

**ATTESTO**

quanto segue:

**BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE**

così come descritti nell'atto di pignoramento, di proprietà

Immobili in San

Giovanni Rotondo (Fg):

- 1/1 Fabbricato cat. C/1, fol 57 p.lla 2580 sub 7;
- 1/1 Fabbricato cat. A/3, fol 57 p.lla 2580 sub 17;
- 1/1 Fabbricato cat. C/6, fol 57 p.lla 2580 sub 24;
- 1/1 Fabbricato cat. A/3, fol 57 p.lla 2580 sub 31;
- 1/1 Fabbricato cat. C/6, fol 57 p.lla 2580 sub 35;
- 1/1 Fabbricato cat. F/3, fol 57 p.lla 2697 sub 1;
- 1/1 Fabbricato cat. F/3, fol 57 p.lla 2697 sub 2;
- 1/2 Fabbricato cat. F/3, fol 57 p.lla 2692;
- 1/2 terreno di ha.00.00.82, fol 57 p.lla 1052;
- 1/2 terreno di ha.00.01.44, fol 57 p.lla 1060;
- 1/2 terreno di ha.00.00.84, fol 57 p.lla 1010;
- 1/2 terreno di ha.00.00.87, fol 57 p.lla 2691;
- 1/2 terreno di ha.00.01.50, fol 57 p.lla 2693;
- 1/2 terreno di ha.00.00.23, fol 57 p.lla 2695.

**DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI**

**a) piena proprietà** di immobili siti in San Giovanni Rotondo, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo, in ditta

1/1 pro-

prietà, al foglio 57:

- **p.lla 2580 sub 7**, Via Monsignore De Nittis n.CN, piano T, cat.C/1, classe 6, mq.45, superf.catast. 50 mq., R.C.Euro 1.066,74;
- **p.lla 2580 sub 17**, Via Monsignore De Nittis n.CN, piano 3, cat.A/3, classe 3, vani 4,5, superf.catast. 80 mq., R.C.Euro 406,71;
- **p.lla 2580 sub 24**, Via Monsignore De Nittis n.CN, piano S1, cat.C/6, classe 4, mq.48, superf.catast. 38 mq., R.C.Euro 225,59;
- **p.lla 2580 sub 31**, Via Monsignore De Nittis n.CN, piano 2-3, cat.A/3, classe 3, vani 8, superf.catast. 150 mq., R.C.Euro 723,04;



Firmato Da: MONDELLI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7603370469686e6f685c75f0d09a9a7



- p.lla 2580 sub 35, Via Monsignore De Nittis n.CN, piano S1, cat.C/6, classe 4, mq.23, superf.catast. 25 mq., R.C.Euro 108,09;

b) piena proprietà di fabbricati in corso di costruzione siti in San Giovanni Rotondo, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo,

proprietà 1/1 bene personale, al foglio 57:

- p.lla 2697 sub 1, Via Monsignore De Nittis SNC, piano T-1, cat.in corso di costruzione;

- p.lla 2697 sub 2, Via Monsignore De Nittis SNC, piano T-S1, cat.in corso di costruzione;

c) piena proprietà di fabbricato in corso di costruzione sito in San Giovanni Rotondo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo,

proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e

proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni, al foglio 57:

- p.lla 2692, Via Monsignore De Nittis SNC, piano T-S1, cat.in corso di costruzione;

d) piena proprietà di terreni siti in San Giovanni Rotondo, riportati nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo. in ditta

proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e

proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni, al foglio 57:

- p.lla 1052, semin. Cl.2, ha 00.00.82, R.D. Euro 0,36, R.A. Euro 0,23;

- p.lla 1060, semin. Cl.2, ha 00.01.44, R.D. Euro 0,63, R.A. Euro 0,41;

e) piena proprietà di terreni siti in San Giovanni Rotondo, riportati nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo, in ditta

proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni e

proprietà per  $\frac{1}{2}$  in regime di separazione dei beni, al foglio 57:

- p.lla 1010, semin. Cl.2, ha 00.00.84, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,24;

- p.lla 2691, semin. Cl.2, ha 00.00.87, R.D. Euro 0,38, R.A. Euro 0,25;

f) piena proprietà di terreno sito in San Giovanni Rotondo, riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo, in ditta

proprietà



Firmato Da: MONDELLI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7603370469686e9f685e776f6b98999



per ½ in regime di separazione dei beni e

proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, al foglio 57:

- p.lla 2693, semin. Cl.2, ha 00.01.50, R.D. Euro 0,66, R.A. Euro 0,43;

g) piena proprietà di terreno sito in San Giovanni Rotondo, riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo, in ditta

proprietà

per ½ in regime di separazione dei beni e

proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, al foglio 57:

- p.lla 2695, semin. Cl.2, ha 00.00.23, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,07.

#### STORTA IPOTECARIA

1) Al signor \_\_\_\_\_ innanzi generalizzato, detti immobili pervennero come segue:

\* immobili descritti alle superiori lettere a):

- al ventennio gli immobili distinti al fol.57 p.lla 2580 sub 7, p.lla 2580 sub 17, p.lla 2580 sub 24, p.lla 2580 sub 31 (derivante dai subb. 3, 19 e 20) e p.lla 2580 sub 35 (derivante dal sub. 33 ex subb. 8 e 28), non erano stati ancora costruiti, mentre i suoli edificatori sui quali sono stati realizzati gli stessi, identificati al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 57, particella 2580, comprendente anche le p.lle 1986 e 2056, (derivante la p.lla 2580 dalla p.lla 1984 ex 1683 ex 815 ex 49, la p.lla 1986 ex 1670 ex 426 ex 48 e la p.lla 2056 ex 1682 ex 825 ex 49), sono pervenuti al sig. \_\_\_\_\_ in regime di separazione di beni, innanzi generalizzato, in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Aurelio Trombetta del 2 aprile 2008, rep.51657/19208, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 2 maggio 2008 ai

i suddetti suoli, tra maggior consistenza, sono stati oggetto di cessione al Comune di San Giovanni Rotondo in esecuzione di convenzione edilizia in forza di atto a rogito Notaio Sergio Marcone, di Mattinata, del 20 aprile 2007, rep.1739/996, registrato nei termini, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 19 maggio 2007 ai nn.12498/8647, e regolamentazione di volumetria per l'esecuzione delle opere programmate nell'ambito del comparto "P" del P.R.G. del Comune di San Giovanni Rotondo, trascritta presso i RR.II. di Foggia in pari data ai nn.12500/8649 e successiva attribuzione di lotti alle signore



Firmato Da: MONDELLI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 7603370469686e9f665c75f9498989e7



trascritta presso i RR.II. di Foggia in pari dati ai nn.12501/8650;

\*\* quanto alle p.lle 2056 e 1984, già 815 (a sua volta derivante dalla originaria 49 del foglio 57), sono pervenute:

- alla signora per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  indiviso dell'intero cadauna, pervennero in virtù di successione in morte di

2001, giusta dichiarazione di successione presentata Ufficio del Registro di Manfredonia il 26 ottobre 2001 e classificata al n.195 del Volume 792;

- ai coniugi in forza di atto di divisione e cessione a rogito Notaio Domenico Giuliani, di San Giovanni Rotondo, del 2 agosto 1965, reg.to a San Marco in Lamis il 5 agosto 1965 al n.956 e trascritti presso i RR.II. di Lucera il 7 agosto 1965 ai nn.15738/111484 e nn.15739/111485;

\*\* quanto alla p.lla 1986, già 1670 (a sua volta derivante dalla originaria 48) è pervenuta ai signori

per la quota di  $\frac{3}{9}$  (tre noni) di usufrutto vitalizio, e ai

per la quota di  $\frac{2}{9}$  (due noni) indivisi dell'intero ciascuno di piena proprietà in virtù di successione legittima a causa di morte di

2003, giusta dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Manfredonia e classificata al n.152 del Vol.2003; i diritti pari ad  $\frac{1}{9}$  (un nono) cadauno indiviso dell'intero di nuda proprietà sono pervenuti ai germani BARBANO con successivo atto di donazione per Notaio Pierpaolo Zarrilli, di San Marco in Lamis, in data 10 luglio 2006, rep.2214, reg.to a San Severo il 14 luglio 2006 al n.2820/1T e trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 17 luglio 2006 ai nn.17279/11866 da parte della madre

la piena proprietà della p.lla 48 in forza di atto di divisione a rogito Notaio Domenico Giuliani, di San Giovanni Rotondo, del 2 agosto 1965, reg.to a San Marco in Lamis il 5 agosto 1965 al n.956 e trascritto presso i RR.II. di Lucera il 7 agosto 1965 ai nn.15738/111484;

\* immobili descritti alla superiore lettera b):

- al ventennio gli immobili distinti al fol.57 p.lla 2697 sub 1 p.lla 2697 sub 2, non erano stati ancora costruiti, mentre i suoli edificatori sui quali sorgevano gli stessi, identificati al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 57, particella 2697, comprendente anche le p.lle 1048 e 972, (derivanti la p.lla 2697 dalla p.lla 1001



Firmato Da: MONDELLI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7603370469686e9f665c75e909e999a7





ex 270, la p.lla 1048 dalla 527 ex 49, la p.lla 972 dalla 50), sono pervenuti al signor innanzi generalizzato, quale bene personale, in forza di atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta, di Foggia, del 30 maggio 2003, rep.47758, registrato nei termini, contenente convenzione edilizia, regolamentazione di volumetria e assegnazione lotti, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 26 giugno 2003 ai nn.15309-15312-15313/11620-11623-11624;

- la originaria p.lla 50 si apparteneva al

ad esso pervenuta con atti a rogito Notaio Domenico Giuliani, di San Giovanni Rotondo, del 15 novembre 1965, reg.ti nei termini, trascritti a Lucera il 4 dicembre 1965 ai nn.24551/119132 c nn.24552/119133;

- la originaria p.lla 270 si apparteneva alla

ad essa pervenuta in forza di acquisto a rogito Notaio Rinaldi, di San Giovanni Rotondo, del 18 gennaio 1974, rep.3352, reg. a San Severo il 4 febbraio 1974 al n.718, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 16 febbraio 1974 ai nn.2870/2758;

- la originaria p.lla 527 si apparteneva al chele per esser allo stesso pervenuta con atto di donazione a rogito Notaio Vincenzo Meterangelis, di Foggia, in data 10 marzo 1994, rep.15872, reg. nei termini, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 29 marzo 1994 ai nn.4836/3706;

\* l' immobile descritto alla superiore lettera c)

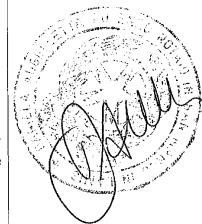
- al ventennio l' immobile distinto al fol.57 p.lla 2692, non era stato ancora costruito, mentre il suolo edificatorio sul quale sorgeva lo stesso, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Giovanni Rotondo al foglio 57, particella 2692 (derivante dalla p.lla 1011 ex 266), è pervenuto al signor innanzi generalizzato e alla signora

in regime di comunione legale di beni, in forza di atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta, di Foggia, del 30 maggio 2003, rep.47758, registrato nei termini, contenente convenzione edilizia, regolamentazione di volumetria e assegnazione lotti, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 26 giugno 2003 ai nn.15309-15312-15313/11620-11623-11624;

- l'originaria p.lla 266 si apparteneva al

ad esso pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio Domenico Giuliani, di San Giovanni Rotondo, del 14 gennaio 1966, reg. a San Marco in Lamis il 2 febbraio 1966 al n.239, trascritto presso i RR.II. di Lucera il 14 gennaio 1966 ai nn.15148/11079;

\* gli immobili descritti alla superiore lettera d) distinti al foglio 57 p.lla 1052 (derivante dalla p.lla 549 ex 49) e



Firmato Da: MONDELLI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7603370469686e9f685c75f9f9a99a7



p.lla 1060 (derivante dalla p.lla 816 ex 49) pervennero al  
innanzi gene-  
ralizzati, in regime di comunione legale di beni, in forza  
di atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta, di Foggia, del 30  
maggio 2003, rep.47758, registrato nei termini, contenente  
convenzione edilizia, regolamentazione di volumetria e asse-  
gnazione lotti, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 26  
giugno 2003 ai nn.15309-15312-15313/11620-11623-11624;  
l'originaria p.lla 49 si apparteneva alle

per i diritti pari a  $\frac{1}{4}$  indiviso dell'intero ca-  
dauna per esser pervenuti in forza di successione in morte  
di

giusta dichiarazione di suc-  
cessione presentata Ufficio del Registro di Manfredonia il  
26 ottobre 2011 e classificata al n.195 del Volume 792;

- ai signori i dirit-  
ti pari ad  $\frac{1}{2}$  cadauno indiviso dell'intero delle particelle  
48 e 49 del foglio 57 pervennero in forza di atto di divisio-  
ne e cessione a rogito Notaio Domenico Giuliani, di San Gio-  
vanni Rotondo, del 2 agosto 1965, reg.to a San Marco in La-  
mis il 5 agosto 1965 al n.956 e trascritti presso i RR.II.  
di Lucera il 7 agosto 1965 ai nn.15738/111484 e  
nn.15739/111485;

\* immobili descritti alla superiore lettera e):

- la p.lla 1010 (derivante dalla p.lla 266) del foglio 57 e  
la p.lla 2691 (derivante dalla p.lla 1011 ex 266), sono per-  
venute ai signori innanzi ge-  
neralizzati, in regime di comunione legale di beni, in forza  
di atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta, di Foggia, del 30  
maggio 2003, rep.47758, registrato nei termini, contenente  
convenzione edilizia, regolamentazione di volumetria e asse-  
gnazione lotti, trascritto presso i RR.II. l'originaria  
p.lla 266 si apparteneva al signor

ad esso pervenuta con atto di compravendita a  
rogito Notaio Domenico Giuliani, di San Giovanni Rotondo,  
del 14 gennaio 1966, reg. a San Marco in Lamis il 2 febbraio  
1966 al n.239, trascritto presso i RR.II. di Lucera il 14  
gennaio 1966 ai nn.15148/11079;

\* l'immobile descritto alla superiore lettera f) distinto al  
foglio 57 p.lla 2693 (derivante dalla p.lla 1013 ex 267) è  
pervenuta ai signori innanzi  
generalizzati, in regime di comunione legale di beni, in for-  
za di atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta, di Foggia, del  
30 maggio 2003, rep.47758, registrato nei termini, contenente  
convenzione edilizia, regolamentazione di volumetria e as-  
segnazione lotti, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 26

Firmato Da: MONDELLI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7603370469696e9f686c75f6f9d9a9a7



giugno 2003 ai nn.15309-15312-15313/11620-11623-11624;  
l'originaria p.lla 267, si apparteneva alla

ad essa pervenuta con atto di compravendita a rogito Notaio Aurelio Trombetta, di San Giovanni Rotondo, in data 21 dicembre 1972, reg. a San Severo il 10 gennaio 1973 al n.331, trascritto presso i RR.II. di Lucera l'8 gennaio 1973 ai nn.557/294974;

\* l'immobile descritto alla superiore lettera g) distinto al foglio 57 p.lla 2695 (derivante dalla p.lla 1056 ex 550) pervenute ai signori innanzi generalizzati, in regime di comunione legale con atto di compravendita a rogito Notaio Vincenzo Meterangelis, di Foggia, in data 6 giugno 1994, reg. nei termini, trascritto presso i RR.II. di Foggia in data 23 giugno 1994 ai nn.9419/7205; il suddetto suolo ha formato oggetto di convenzione edilizia e regolamentazione di volumetria e assegnazione lotti, in forza di atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta, di Foggia, del 30 maggio 2003, rep.47758, registrato nei termini, trascritto presso i RR.II. di Foggia il 26 giugno 2003 ai nn.15309-15312-15313/11620-11623-11624.

**NEL VENTENNIO IN ESAME I BENI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

1) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso i RR.II. di Foggia in data 1° ottobre 2007, ai n.ri 23993/4294, per la complessiva somma di Euro 300.000,00, a garanzia di originario mutuo di Euro 150.000,00 concesso dalla Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - Società Cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 00149260713, ai innanzi generalizzati, con atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta, del 27 settembre 2007, rep.51279/18867, reg.to nei termini, gravante, tra l'altro, le p.lle 972, 1001, 1048 e 1011 del fl.57;

2) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso i RR.II. di Foggia in data 28 luglio 2008, ai n.ri 18864/3781, per la complessiva somma di Euro 800.000,00, a garanzia di originario mutuo di Euro 400.000,00 concesso dalla Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - Società Cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 00149260713, ai innanzi generalizzati, con atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta, del 24 luglio 2008, rep.51872/19389, reg.to nei termini, gravante le p.lle 1984, 1986, 2056, 972, 1001 e 1048 del fl.57;

3) **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso i RR.II. di Foggia in data 16 luglio 2010, ai n.ri 15774/2690, per la complessiva somma di Euro 200.000,00, a garanzia di apertura di credito

Firmato Da: MONDELLI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 760337069868e9f685c759f9a9a987



di Euro 100.000,00 concessa dalla Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - Società Cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 00149260713, al

innanzi generalizzato, con atto a rogito Notaio Vincenzo Frattarolo, del 12 luglio 2010, rep.210923/19265, reg.to nei termini, gravante le p.lle 1984, 1986 e 2056 del fl.57;

**4) IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso i RR.II. di Foggia in data 10 febbraio 2012, ai n.ri 3180/228, per la complessiva somma di Euro 200.000,00, a garanzia di originario mutuo di Euro 100.000,00 concesso dalla Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - Società Cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 00149260713, al**

innanzi generalizzato, con atto a rogito Notaio Vincenzo Frattarolo, del 2 febbraio 2012, rep.213091/20602, reg.to nei termini, gravante le p.lle 1984, 1986 e 2056 del fl.57;

**5) IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso i RR.II. di Foggia in data 30 aprile 2012, ai n.ri 8919/829, per la complessiva somma di Euro 800.000,00, a garanzia di originario mutuo di Euro 400.000,00 concesso dalla Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - Società Cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 00149260713, al**

innanzi generalizzato, con atto a rogito Notaio Vincenzo Frattarolo, del 23 aprile 2012, rep.213382/20764, reg.to nei termini, gravante le p.lle 1984, 1986 e 2056 del fl.57;

**6) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto in data 26 aprile 2007 ai nn.10382/7252, a favore del Comune di San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 83001510714 e contro e nascente da atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta del 18 aprile 2007, rep.51005/18610, gravante, tra l'altro, le p.lle 972, 1001, 1048, 1011 del fl.57;**

**7) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto in data 29 luglio 2008 ai nn.18997/12415, a favore del Comune di San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 83001510714 e contro nascente da atto a rogito Notaio Aurelio Trombetta del 24 luglio 2008, rep.51873/19390, gravante, tra l'altro, le p.lle 2056, 1984 e 1986 del fl.57;**

**8) ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO trascritto in data 29 gennaio 2009 ai nn.2363/1774, a favore del Comune di San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 83001510714 e contro**

nascente da atto a rogito Nota-

Firmato Da: MONDELLI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7603370469686e9f685c75f9d9a9a7



Firmato Da: BOSCO GIUSEPPE PARIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5628e6cc5f88a2b9ba309f2a5847c0ac

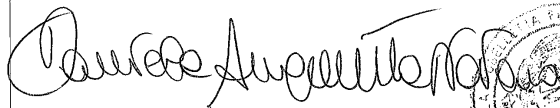



io Barbara Nastrino del 20 gennaio 2009, rep.6019/2976, gravante, tra l'altro, le p.lle 1986 e 1984 del fl.57;

9) **IPOTECA LEGALE** iscritta presso i RR.II. di Foggia in data 9 aprile 2009, ai n.ri 9267/1647, per la complessiva somma di Euro 51.631,62, di cui Euro 25.815,81 per capitale, nascente da atto amministrativo emesso da Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia in data 8 aprile 2009, rep.45307/2009, a favore della EQUITALIA SPA, con sede in Foggia, c.f.n.: 01594070714 e contro la signora gravante tra l'altro le p.lle 1010 e 1011 del fl.57;

10) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso i RR.II di Foggia, in data 18 ottobre 2018, ai n.ri 21728/16118, nascente da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Foggia in data 2 ottobre 2018, rep.6026/2018, a favore della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - Soc. Coop. a.r.l., con sede in San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 00149260713, e contro il signor gravante gli immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo al fl.57 p.lla 2580 subb. 7, 17, 24, 31, 35, p.lla 2697 subb.1 e 2, p.lla 2692, e distinti nel Catasto Terreni al fl. 57 p.lle 1052, 1060, 1010, 2691, 2693, 2695.

San Marco in Lamis, 21 febbraio 2019

Firmato Da: MONDELLI MICHELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7603370469686e9f685c75f949a9a7



Tutti i fabbricati facenti parte del compendio sono stati costruiti dall'esecutato, che li detiene in proprietà fin dalla loro ultimazione.



### **Quesito n. 1 - ter – Corrispondenza dati catastali**

---

Lo scrivente ha inoltre verificato che i dati catastali degli immobili corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Non sono intervenute variazioni della consistenza degli immobili in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Solo l'unità immobiliare al foglio 57 part. 2580 **sub. 7** è **diventata sub. 36** a seguito di denuncia per variazione di destinazione da C/1 (attività commerciale) a C/6 (box) del 05/10/2020 prot. n. FG0093761, con conseguente variazione di rendita da € 1066,74 a € 181,28.

### **Quesito n. 1 - quater – Sussistenza di altre procedure esecutive sul medesimo immobile**

---

Lo scrivente ha verificato con ispezione ipotecaria che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.

### **Quesito n. 1 - quinquies – Regime patrimoniale**

---

Come da estratto dell'atto di matrimonio (all. n. 6), l'esecutato è coniugato e, in data 24.09.2003, con atto per notaio Aurelio Trombetta, i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni.



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

---

**Lotti nn. 1-2-3-4-5** – Immobili in San Giovanni Rotondo alla via Antonacci e De Nittis.

*Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto (v. all. n. 3)*

*Descrizione dell'edificio* – L'edificio, in cui sono ubicati gli immobili di interesse, è composto da: *piano interrato*, destinato ad autorimessa; *piano terra*, destinato a negozi, box e depositi; da *due piani superiori e piano terzo sottotetto*, destinati ad appartamenti di tipo economico.

La copertura dell'edificio è a falde inclinate, sulle quali si aprono abbaini e terrazzini a livello del piano terzo sottotetto.

L'edificio è dotato di due scale e due ascensori con accessi dai civici 13 e 19, oltre che di accesso all'autorimessa interrata tramite rampa da via De Nittis e tramite porte di comunicazione con gli ascensori delle due scale. L'edificio ha finiture di tipo economico ed il suo stato di manutenzione può definirsi ottimo.

*Regolarità urbanistica dell'edificio* – L'edificio di via Antonacci e via De Nittis è stato costruito dall'esecutato con permesso di costruire n. 26 del 17.02.2009 e successiva SCIA di variante prot. n. 5216 del 22.02.2013. La SCIA di abitabilità ha prot. n.14250 del 12/6//2014.

***Tuttavia, il PdC n. 26 e la SCIA prot. n.14250 non sono***



*allo stato reperibili presso l'ufficio tecnico comunale.*

*Descrizione dell'autorimessa al piano interrato –*

All'autorimessa si accede tramite serranda elettrica avvolgibile e rampa della larghezza 4,00 metri circa e comunica attraverso disimpegno con le scale e gli ascensori dei civici 13 e 19 di via Antonacci. La rampa e le corsie hanno pavimentazione di tipo industriale in conglomerato cementizio e quarzo. I muri sono stati intonacati e tinteggiati di bianco.

Tutti i box sono dotati di serrande avvolgibili in acciaio zincato, mentre i ripostigli e le comunicazioni con le scale e gli ascensori hanno le porte REI 120 in acciaio verniciato.

L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti non idonei all'ambiente di installazione. Non sono presenti i contatori elettrici di sottolettura dei vari box.

Lo stato di manutenzione generale è buono.

*Spese per le regolarizzazioni impiantistiche, edilizie ed antincendio delle parti comuni -* Pur non essendo all'epoca della costruzione soggetta a controllo dei Vigili del Fuoco, l'autorimessa non rispetta varie norme antincendio allora vigenti.

Con le modifiche normative intervenute nel frattempo, l'autorimessa è ora soggetta a controllo dei VV.F. e vi sono nuove norme da rispettare.

Occorre quindi dare incarico ad un tecnico antincendio per la redazione ed istruzione di pratica antincendio presso i VV.F., e





per la progettazione e realizzazione dei lavori di adeguamento, inclusi quelli elettrici, da eseguirsi a cura di impresa specializzata.

Per **spese tecniche e lavori di adeguamento elettrico e antincendio**, si stima in via approssimativa una spesa complessiva di € **12.000** circa oneri compresi, come da prospetto che segue, da ripartirsi pro quota tra i proprietari dei box dell'autorimessa.

descrizione	€
diritti di segreteria	200
spese tecniche	3 800
adeguamento antincendio	5 500
adeguamento impianto elettrico	2 500
<b>totale spese pratica antincendio</b>	<b>12 000</b>

*Valutazioni di mercato e stima* – Gli immobili in esame sono ubicati in San Giovanni Rotondo, comune di oltre 20.000 abitanti della provincia di Foggia, nella zona periferica del comune perfettamente pianeggiante e posizionata a pochi metri dalla strada provinciale per Foggia e Manfredonia.

Con distanze a partire da 200-400 metri, si raggiungono facilmente a piedi le principali attività commerciali, le strade centrali, le scuole. Nelle vie Antonacci e De Nittis non vi sono attività commerciali.

Trattandosi di comune a forte vocazione turistica di tipo religioso, che ospita anche l'IRC Casa Sollievo della Sofferenza, è notevole la richiesta di immobili per abitazione, depositi e box. Ed infatti, nonostante la grave crisi immobiliare iniziata nel 2009, la quotazione di tali immobili è diminuita meno che negli altri



comuni della provincia.

L'edificio è di recente realizzazione, le sue finiture, sia pure economiche, sono di buon livello e il suo stato di manutenzione generale è ottimo.

Da informazioni assunte con continuità dallo scrivente, già da vari anni, da privati e da operatori immobiliari, il valore unitario di mercato per *abitazioni in mansarda* nel comune raggiunge al più una quotazione di € 900 /mq, per *box* € 600 /mq e per *locali al piano terra* in zone non commerciali € 800 /mq circa.

Per opportuno riscontro, si sono esaminate le quotazioni ufficiali riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni economiche in normale stato di manutenzione, riferite al 2° semestre 2020 (v. all. n. 9).

Si nota che i valori indicati in zona per immobili aventi caratteristiche simili a quella in esame (abitazioni non mansardate 950-1.150 €/mq; box 750-950 €/mq; uffici 900-1.150 €/mq) sono pressoché stazionari rispetto al semestre precedente e in linea con le valutazioni assunte.

Ad ulteriore conferma di quanto esposto, si riportano, in allegato n. 9, le valutazioni del Borsino Immobiliare (abitazioni 940-1.000 €/mq; box 600-900 €/mq circa) nonché quelle del sito *mercato-immobiliare.info* (abitazioni mansarda 950 €/mq circa), leggermente inferiori rispetto alle quotazioni dell'OMI.

Per cui si confermano le quotazioni unitarie di mercato assunte, anche in considerazione che gli immobili saranno venduti con un'asta giudiziaria.



## LOTTO n. 1

---

*Dati catastali* – **Locale** in S. Giovanni Rotondo alla via Antonacci 15 e via De Nittis snc p. terra, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **36 (ex 7)**, cat. C/6 cl. 3 cons. 45 mq, sup. cat. 52 mq, rendita € 181,28 – via monsignor De Nittis CN p.T.

*Confini* – Il locale confina a N con rampa autorimessa condominiale ed altro locale sub. 6, a S con vano scala condominiale di via Antonacci 13 e prospetta ad O su via Antonacci e ad E su via De Nittis (v. planim. cat. all. n. 4).

*Millesimi parti comuni e spese* – Millesimi tab. A: 36,203. Non risultano debiti condominiali.

*Descrizione* – Il locale è ubicato al piano terra dell'edificio condominiale ed ha accessi contrapposti da via Antonacci 15 e da via De Nittis. La tompagnatura è in muratura a cassetta isolata rivestita esternamente con mattonelle in gres ceramico. Esso consta di un unico ambiente, di un WC e di un piccolo spazio aperto antistante (corte) su via De Nittis, recintato con muretto intonacato di altezza 1,20 m circa. I vari pavimenti e il rivestimento (h=2,10 m circa) del bagno sono in gres ceramico. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera. Gli ingressi hanno anche serrande avvolgibili in acciaio zincato ad apertura elettrica. La porta interna è in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia a norma di legge.

Superficie lorda catastale **mq 52**. Altezza netta m 3,00.



Lo stato di manutenzione è ottimo.

*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 PdC n. 26 del 17.02.09 e alla SCIA di variante prot. n. 5216 del 22.02.13 in atti del comune di San Giovanni Rotondo, nel quale esso aveva destinazione abitativa. Non è stato possibile reperire la SCIA del cambio di destinazione d'uso da abitazione a locale commerciale e poi a box. Per la redazione e la presentazione all'UTC di una tale SCIA, le spese tecniche da sostenere assommano a circa 2.000 € oneri compresi.

*Aggiornamento catastale* – L'immobile nel suo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

*Stima* – Per quanto sopra esposto, il valore commerciale dell'immobile viene stimato in mq 52 x e 800/mq = € 41.600, da cui va detratta la spesa di € 2.000 per la regolarizzazione edilizia. Ne deriva un **valore a base d'asta del lotto n. 1 pari a € 39.600** (trentanovemilaseicento/00).

*Certificazione energetica* – Data la sua attuale destinazione, l'immobile non necessita di attestato di prestazione energetica per la sua vendita.



## LOTTO n. 2

---

*Dati catastali* – **Appartamento mansarda** in S. Giovanni R. alla via Antonacci 19 p. 3, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **17**, cat. A/3 cl. 3 cons. 4,5 vani, sup. cat. 80 mq, rendita € 406,71 – via monsignor De Nittis n. CN p. 3.

*Confini* – L'immobile confina a N con vano scala e vano ascensore condominiali e con altra appartamento sub. 18, a S con altro edificio condominiale e prospetta a O su via Antonacci e ad E su via De Nittis (v. planim. cat. all. n. 4).

*Millesimi parti comuni e spese* – Millesimi tab. A: 53,279. Non risultano debiti condominiali.

*Descrizione* – L'immobile è ubicato al piano terzo (sottotetto) con ingresso a sinistra salendo. La tompagnatura è in muratura a cassetta isolata e intonacata dal lato esterno. Esso consiste in: soggiorno con angolo cottura, due camere, un basso ripostiglio ed un terrazzino a livello. I vari pavimenti ed i rivestimenti di bagno e angolo cottura (h=2,10 m circa) sono in gres ceramico. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera. L'ingresso è dotato di porta blindata. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia a norma di legge.

**Superficie lorda catastale mq 80** di cui mq 75 coperti. Altezza netta variabile da m 1,30 (in una camera da m 0,75) a m 3,60 circa. Lo stato di manutenzione è ottimo.

*Stato di possesso* – L'immobile è nella disponibilità



dell'esecutato.

*Formalità, vincoli ed oneri* – Non risultano formalità, vincoli od oneri sull'immobile salvo quelli della presente esecuzione.

*Regolarità urbanistica del lotto di vendita* – L'immobile è conforme al PdC n. 26 del 17.02.09 e alla SCIA di variante prot. n. 5216 del 22.02.13 in atti del comune di San Giovanni Rotondo, nel quale esso aveva destinazione a sottotetto non abitabile.

*Non è reperibile presso l'UTC di S. Giovanni Rotondo il permesso di costruire per il recupero dei sottotetti sensi della L.R Puglia n. 33/2017.* Per ottenere il necessario permesso di costruire, le **spese di regolarizzazione** vengono stimate in via approssimativa pari a € **4.100** oneri compresi, come segue:

descrizione	€
spese diritti di segreteria	100
spese per urbanizz. secondaria	400
incidenza del costo di costruzione	500
monetizzazione standard urb. zone F	1100
spese tecniche	2000
<b>totale spese pratica edilizia</b>	<b>4100</b>

*Aggiornamento catastale* – L'immobile nel suo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate - sezione Territorio.

*Stima* – Per quanto sopra esposto, il valore commerciale dell'immobile viene stimato in mq 80 x € 900/mq = € 72.000, da cui va detratta la spesa di € 4.100 per la regolarizzazione edilizia. Ne deriva un **valore a base d'asta del lotto n. 2 pari a € 67.900** (sessantasettemilanovecento/00).

*Certificazione energetica* – Il lotto è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.



### **LOTTO n. 3**

---

*Dati catastali* – **Appartamento mansarda** in S. Giovanni R. alla via Antonacci n. 13, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **31**, cat. A/3 cl. 3 cons. 8 vani, sup. cat. 150 mq, rendita € 723,04 – via monsignor De Nittis p. 2-3.

*Confini* – L'immobile confina a N con altro edificio condominiale, a S con altro appartamento del civico 13 sub. 18, e prospetta a O su via Antonacci e ad E su via De Nittis, confina con vano scala e ascensore condominiali (v. planim. cat. all. n. 4).

*Millesimi parti comuni e spese* – Millesimi tab. A: 37,229+53,659. Non risultano debiti condominiali.

*Descrizione* – L'immobile è ubicato al piano terzo (sottotetto) ed ha accesso dal pianerottolo del 2° piano, tramite *due rampe scala e pianerottolo in proprietà esclusiva*. La tompagnatura è in muratura a cassetta isolata e intonacata dal lato esterno. Esso consta dell'unione di due appartamenti, comunicanti tra loro tramite il pianerottolo della scala e consiste in: soggiorno con angolo cottura, sala, quattro camere, due bagni e due terrazzini a livello. I vari pavimenti ed i rivestimenti di bagni e angolo cottura (h=2,10 m circa) sono in gres ceramico. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera. I due ingressi hanno porte blindate. Le porte interne sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sottotraccia a norma di legge.

**Superficie lorda catastale mq 150** di cui mq 143 coperti. Altezza netta variabile da m 1,30 (nella sala da m 0,75) a m 3,60



circa. Lo stato di manutenzione è ottimo.

*Stato di possesso* – **L'immobile costituisce la residenza dell'esecutato.**

*Formalità, vincoli ed oneri* – Non risultano formalità, vincoli od oneri sull'immobile oltre quelli della presente esecuzione.

*Regolarità urbanistica del lotto di vendita* - L'immobile è conforme al PdC n. 26 del 17.02.09 e alla SCIA di variante prot. n. 5216 del 22.02.13 in atti del comune di San Giovanni Rotondo, nel quale esso aveva destinazione a sottotetto non abitabile. *Non è reperibile presso l'UTC di S. Giovanni Rotondo il permesso di costruire per il recupero dei sottotetti sensi della L.R Puglia n. 33/2017.* Per ottenere il necessario permesso di costruire, le **spese di regolarizzazione** vengono stimate in via approssimativa pari a **€ 6.900** oneri compresi, come segue:

descrizione	€
spese diritti di segreteria	100
spese per urbanizz. secondaria	800
incidenza del costo di costruzione	1000
monetizzazione standard urb. zone F	2200
spese tecniche	2800
<b>totale spese pratica edilizia</b>	<b>6900</b>

*Aggiornamento catastale* – L'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate.

*Stima* – Per quanto sopra, il valore commerciale dell'immobile viene stimato in mq 150 x € 900/mq = € 135.000, cui va detratta la spesa di € 6.900 c.s.. Ne deriva un **valore a base d'asta del lotto n. 3 di € 128.100** (centoventottomilacent/00).

*Certificazione energetica* – Il lotto è sprovvisto di attestato di prestazione energetica.





## LOTTO n. 4

---

*Dati catastali* – **Box** in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. S1, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **24**, cat. C/6 cl. 4 cons. 48 mq, sup. cat. 38 mq, rendita € 225,59 – via monsignor De Nittis CN p. S1.

*Confini* – L'immobile confina a N con rampa autorimessa condominiale ed altro box sub. 25, a E con muro contro terra, a S con vano scala condominiale di via Antonacci 19 e ad O su corsia di manovra(v. planim. cat. all. n. 4).

*Millesimi parti comuni e spese* – Millesimi tab. A: 12,447; tab. A2 (corsia): 216,467. Non risultano debiti condominiali.

*Descrizione* – L'immobile è ubicato nell'autorimessa al piano interrato dell'edificio condominiale. Vi si accede tramite serranda avvolgibile in acciaio zincato a comando elettrico. Oltre al locale di rimessaggio e a una zona laterale aperta sottoscala, vi è un locale sotto l'altra scala condominiale destinato a WC, allo stato grezzo, dotato dei soli attacchi dell'acqua e fogna. Le pareti sono intonacate. Il pavimento è di tipo industriale in cemento e quarzo. L'impianto elettrico è sottotraccia privo di plafoniere e frutti.

**Superficie lorda catastale mq 38.** Altezza netta m 2,25.

Lo stato di manutenzione 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 PdC n. 26 del 17.02.09 e alla SCIA di variante prot. n. 5216 del 22.02.13 in atti del comune di San Giovanni Rotondo.

*Aggiornamento catastale* – L'immobile nel suo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

*Regolarizzazione impiantistica ed antincendio* – Da quanto più sopra stimato, la spesa pro quota da sostenere è pari a circa €12.000 x mill.mi 216,467 = € 2.600.

*Stima* – Per quanto sopra esposto, il valore commerciale dell'immobile viene stimato in mq 38 x € 600/mq = € 22.800, da cui va detratta la spesa di € 2.600 circa per la regolarizzazione impiantistica e antincendio. Ne deriva un **valore a base d'asta del lotto n. 4 pari a € 20.200** (ventimiladuecento/00).

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

-----



## LOTTO n. 5

---

*Dati catastali* – **Box** in S. Giovanni R. alla via De Nittis p. S1, in C.F. del comune di S. Giovanni R. al foglio **57** part. **2580** sub. **35**, cat. C/6 cl. 4 cons. 23 mq, sup. cat. 25 mq, rendita € 108,09 – via monsignor De Nittis n. CN p. S1.

*Confini* – L'immobile confina a N e ad E con muro contro terra, a S con corsia di manovra, ad O con altro box sub. 27(v. planim. cat. all. n. 4).

*Millesimi parti comuni e spese* – Millesimi tab. A: 5,697; tab. A2 (corsia): 99,072. Non risultano debiti condominiali.

*Descrizione* - L'immobile è ubicato nell'autorimessa al piano interrato dell'edificio condominiale. Vi si accede tramite serranda avvolgibile in acciaio zincato a comando elettrico. Le pareti sono intonacate. Il pavimento è di tipo industriale in cemento e quarzo. L'impianto elettrico è sottotraccia privo di plafoniere e frutti.

**Superficie lorda catastale mq 25.** Altezza netta m 2,70.

Lo stato di manutenzione 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 PdC n. 26 del 17.02.09 e alla SCIA di variante prot. n. 5216 del 22.02.13 in atti del comune di San Giovanni Rotondo.



*Aggiornamento catastale* – L’immobile nel suo stato di fatto è conforme alla planimetria catastale in atti dell’Agenzia delle Entrate sezione Territorio.

*Adeguamento impiantistico ed antincendio* – Da quanto più sopra stimato, la spesa pro quota da sostenere per l’adeguamento è pari a circa €12.000 x mill.mi 99,072= € 1.200 circa.

*Stima* – Per quanto sopra esposto, il valore commerciale dell’immobile viene stimato in mq 25 x € 600/mq = € 15.000, da cui va detratta la spesa di € 1.200 per la regolarizzazione impiantistica e antincendio. Ne deriva un **valore a base d’asta del lotto n. 5 pari a € 13.800** (tredicimilaottocento/00).

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

-----



## LOTTO n. 6

---

*Dati catastali* – Il lotto, formato da un appezzamento di terreno e dallo scheletro strutturale di due fabbricati con autorimessa in comune è identificato in catasto come segue:

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

1. **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.
2. **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.

**per la quota di 1/2** in regime di separazione dei beni, ma comunque cointestato con la moglie

3. **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.
4. **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.



5. **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.
6. **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.
7. **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.
8. **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.
9. **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 parcheggio pubblico part. 1047 e 971, ad E con part. nn. 2084-10551050, a S con part. 1053-1061, ad O con strada via de Nittis e marciapiede part. nn.1046-818-1687-1059.

*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 un piano interrato, con solaio del piano terra sopraelevato di 1 metro circa, su cui si elevano le separate strutture di due corpi di fabbrica, a formare una villa con singolo alloggio (elevata fino al piano sottotetto) ed una con due alloggi (elevata solo con i pilastri al



piano terra senza che sia stato realizzato il solaio del primo piano).  
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 e la rampa part. 2692 sono conformi allo stato di fatto. La parte di costruzione, consistente in piano interrato e piano terra, realizzata sulle part. part.1060-1052-2691-2693-2695, non è riportata 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, che costituiranno comunque pertinenza dei fabbricati da completare, 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.			
<b>1</b>	struttura di fabbr.	57	2697	1			
<b>2</b>	rampa comune ai due fabbricati	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
<b>3</b>	struttura di fabbr.	57	2692				
	p. interrato				198	200	39 600
	piano terra				85	150	12 750
<b>4</b>	terreno	57	1010		84	-	-
<b>5</b>	terreno	57	1052		82	20	1 640
<b>6</b>	terreno	57	1060		144	20	2 880
<b>7</b>	terreno	57	2691		87	20	1 740
<b>8</b>	terreno	57	2693		150	20	3 000
<b>9</b>	terreno	57	2695		23	20	460
totale							123 470
<b>Totale valore arrotondato lotto n. 6</b>							<b>123 500</b>

Da detta somma occorre detrarre la spesa per l'aggiornamento catastale della porzione di fabbricato realizzata sulla part. 2692, sopra stimata in pari a € 2.500. Ne deriva un **valore a base d'asta del lotto n. 6 pari a € 121.000** (centoventunomila/00).

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





## **Quesito n. 11 – Certificazione energetica**

---

*Certificazione energetica* – Attualmente, i lotti nn. 2-3 sono sprovvisti di certificazione energetica. Con l'entrata in vigore del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge n. 90/2013, che recepisce la direttiva europea 2010/31/UE e apporta profonde modifiche al decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192, l'attestato di certificazione energetica viene sostituito dall'**attestato di prestazione energetica**, che viene previsto nel caso di vendita, nuova costruzione o locazione di immobile dotato di impianto di riscaldamento, come nel caso di specie.

*Asseverazione* – Il sottoscritto C.T.U., pertanto, consapevole delle responsabilità derivanti da dichiarazioni mendaci, assevera che, per gli immobili lotti nn. 2-3 staggiti, è necessaria la redazione dall'attestato di prestazione energetica, ai sensi della Legge n. 90/2013.

Gli attestati di prestazione energetica sono allegati con il n. 11 alla presente relazione.

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

---

Per l'immobile esaminato sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, dato che *esso rientra nella tipologia di abitazione economica categoria catastale A/3 ed è occupato a titolo di abitazione principale dal*



*mutuatario insolvente, per cui l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati, prima che sia disposta la vendita.*

-----

Il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione, che si compone di n. 41 pagine e degli allegati, e ne invia copia alle parti (anche non costituite) tramite p.e.c. o raccomandata A/R per le eventuali osservazioni.

Foggia, 15 aprile 2021.

La C.T.U.

f.to ing. G. Paride Bosco

#### **ALLEGATI**

1. FOTO degli immobili
2. Visure catastali
3. Estratto di mappa catastale su ortofoto
4. Planimetrie catastali
5. Pratiche edilizie
6. Certificato di matrimonio
7. Verbale di sopralluogo
8. Ispezioni ipotecarie
9. Quotazioni ufficiali OMI
10. Schede sintetiche riepilogative
11. Attestati di prestazione energetica lotti nn. 2-3

