

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Istruttore Dott.ssa PATTI Valentina

R.g. 380/2015

\*\*\*\*\*

Causa promossa :

da : **BANCA UNICREDIT S.p.a.** con l'Avv. SINISI Luigi

contro : [REDACTED] **S.R.L.** con l'Avv. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Istruttore delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa PATTI Valentina del Tribunale Ordinario di Foggia , nell'udienza del 04/04/2018 ha conferito al sottoscritto Arch. Pasquale SCARDIGNO, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, formulando i seguenti quesiti:

**1) "** Proceda l'esperto 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 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) "** Proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ";

**2) "** Proceda all 'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei



dati catastali”;

**3)** “Proceda alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi ”;

**4)** “Proceda alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali e personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici .In caso di un 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. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonchè quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del giudice dell'esecuzione ”;

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

**6)** “ Proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento”;

**7)** “Proceda 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”;

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

**9)** “Proceda alla verifica e 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”.

**10)** “Proceda alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione relativa ai cespiti per i quali è necessario”.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e , in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia o concessione edilizia ( e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione; ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, preci-



sando 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 aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

d) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

**11)** "Proceda 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.

Per gli immobili ad 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.

Il Giudice Istruttore fissa il termine di 90 giorni a partire dalla data del giuramento avvenuta il 04/04/2018, per il deposito telematico dell'elaborato peritale del CTU con i relativi allegati, ed il successivo invio in copia della relazione tecnica ai creditori procedenti e intervenuti, oltre al debitore anche se non costituito.

**INDICE**

1. Premessa.....	pag.5
2. Risposta al 1° quesito .....	pag. 7
3. Risposta al 1°bis quesito .....	pag.7
4. Risposta al 2° quesito .....	pag. 8
5. Risposta al 3° quesito .....	pag. 14
6. Risposta al 4° quesito .....	pag. 17
7. Risposta al 5° quesito .....	pag. 17
8. Risposta al 6° quesito .....	pag. 18
9. Risposta al 7° quesito .....	pag. 20
10. Risposta al 8° quesito .....	pag. 20
11. Risposta al 9° quesito .....	pag.20
12. Conclusioni.....	pag.21

**1. PREMESSA**

L'oggetto della presente relazione tecnica d'ufficio, concerne la stima del valore di mercato degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, costituiti da :

- 1) **Immobile n.1** : costituito da locale deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Co-



mune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIIa 2003 Sub.22 categoria C/2 , Classe 3 , Consistenza di mq.32.00 ,Rendita Catastale 110.73 (Allegato-B1-B2 visure catastali storiche e Allegato-D3 planimetria catastale);

**2) Immobile n.2:** costituito da locale deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIIa 2003 Sub.24 categoria C/2 , Classe 3 , Consistenza di mq.47.00 ,Rendita Catastale 162.63 (Allegato-B3-B4 visure catastali storiche e Allegato-D2 planimetria catastale);

**3) Immobile n.3:** costituito da locale deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIIa 2003 Sub.28 categoria C/2 , Classe 4, Consistenza di mq.25.00 ,Rendita Catastale 96.68 (Allegato-B5-B6 visure catastali storiche e Allegato-D1 planimetria catastale).

Pertanto , il C.T.U. Arch. Pasquale SCARDIGNO, nominato dal Giudice delle Esecuzioni dott.ssa PATTI Valentina del Tribunale di Foggia, procede ad ispezionare gli immobili oggetto del presente atto di pignoramento , eseguendo tutti i dovuti rilievi fotografici , metrici , e i relativi accertamenti al caso in esame (Allegato-L1 - Verbale di sopralluogo n.1 del 13-04-2018 , e Allegato-L2 - Verbale di sopralluogo n.2 del



18/04/2018).

## **2. RISPOSTA AL QUESITO N.1**

*" Proceda l'esperto 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 almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento ) segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima";*

Preliminarmente ,esaminando la documentazione presente agli atti del fascicolo, è stato effettuato il controllo per accertare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, del c.p.c., a tal fine non si è riscontrata nessuna mancanza di documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico di CTU della presente procedura in esame.

## **3. RISPOSTA AL QUESITO N.1 BIS**

*"Proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ";*

Dalla documentazione reperita presso i pubblici uffici relativamente agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva , è emerso quanto segue :

che relativamente **all'immobile n.1** : costituito da locale deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.22;



che relativamente **all' Immobile n.2**: costituito da locale deposi-

to/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale

ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada

privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57

P.Illa 2003 Sub.24 ; e per **l' Immobile n.3**: costituito da locale deposi-

to/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale

ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada

privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57

P.Illa 2003 Sub.28. Essi per l'appunto, consultando la opportuna docu-

mentazione catastale acquisita, risultano essere stati oggetto e pervenuti

agli attuali intestatari [REDACTED] s.r.l. mediante atto pubblico sti-

pulato con i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], giusto atto

di compravendita firmato in data 19-09-2007 con rep. N.51242 rogante

notaio Trombetta Aurelio di Foggia reg.n.15399.1/2007.

Inoltre relativamente agli immobili n.1-2-3 di cui sopra, ricade la nota di

trascrizione per verbale di pignoramento immobiliare alla data

06/10/2015 con registro generale n.18516 e reg. part.14280, a favore del-

la Banca Unicredit Spa contro [REDACTED] srl con sede in San

Giovanni Rotondo(FG).

#### 4. **RISPOSTA AL QUESITO N.2**

*"Proceda all 'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ".*

Per l'avvio delle operazioni peritali, il CTU incaricato inviava rispettiva-  
mente comunicazione mediante raccomandata A/R n.153311344888 al-



la società debitrice [REDACTED] s.r.l. , all'indirizzo presente agli atti, mentre in sede di sopralluogo si è potuto constatare che la sede attuale è la seguente: Via Luigi Capponi, n.20 in San Giovanni Rotondo (FG) , per conto della società i Sig.ri Coco Donato e Coco Michele . Intanto , contemporaneamente si inviava mediante pec per il creditore precedente Banca Unicredit Spa rappresentato e difeso dallo Studio Legale dell'Avv. Sinisi Luigi all'indirizzo [avvluigisinisi@pec.giuffre.it](mailto:avvluigisinisi@pec.giuffre.it) con ricevuta di avvenuta consegna (Allegato-I).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13-04-2018 , presso i luoghi di causa siti in San Giovanni Rotondo (FG) alla Traversa (strada privata) di Via Trattuto delle Corse al n.15 , presso gli immobili oggetto di causa, con appuntamento previsto per le ore 9.30 dello stesso giorno .

In detta circostanza il CTU come da verbale delle operazioni peritali n.1 (Allegato-L1), effettuava i necessari rilievi metrici e fotografici , oltre ha prendere contatti con il rappresentate legale della ditta [REDACTED] [REDACTED] srl, al fine di poter accedere all'interno degli immobili di causa. In detta circostanza il CTU contattava telefonicamente il Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per conto dell' [REDACTED] srl, ove si apprendeva che gli stessi non avevano da tempo l'uso dei locali in esame, oltretutto anche sprovvisti anche delle chiavi di accesso . Pertanto il CTU rinviava le operazioni peritali , concludendo nello stesso giorno le stesse alle ore 11.00.

Di seguito il CTU effettuando ulteriori accessi e contatti telefonici, nel secondo sopralluogo con verbale delle operazioni peritali n.2 (Allegato-L2) alla data del 18/04/2018 , apprendeva che detti locali di proprietà di



[REDACTED] srl , risultano essere allo stato attuale in uso rispettivamente ai seguenti Sig.ri :

- Sig. [REDACTED] (relativamente all'immobile n.1 al Foglio57 p.IIa 2003 sub.22 (foto n.5), guardando l'Allegato-C elaborato planimetrico del piano secondo interrato , è il quarto locale posto a sinistra entrando nella corsia centrale al piano);

- Sig. [REDACTED] (relativamente all'immobile n.2 Foglio57 p.IIa 2003 sub.24(foto n.6), guardando l'Allegato-C elaborato planimetrico del piano secondo interrato , è il secondo locale posto a sinistra entrando nella corsia centrale al piano);

- Sig. [REDACTED] (relativamente all'immobile n.3 Foglio57 p.IIa 2003 sub.28 (foto n.7), guardando l'Allegato-C elaborato planimetrico del piano secondo interrato , è il terzo locale posto a destra entrando nella corsia centrale al piano). Di seguito le operazioni peritali verbale n.2 , terminano nello stesso alle ore 11.30.

Dalle operazioni peritali effettuate , e dalle informazioni e documentazioni specifiche reperite attraverso gli elaborati progettuali , si descrivono nello specifico gli immobili di causa:. Essi per l'appunto , risultano essere localizzati in zona periferica del Comune di San Giovanni Rotondo(FG) in ambito urbano , e più precisamente sono ubicati al piano secondo dell'interrato di uno stabile condominiale sito al civico n.15 strada privata (foto n.2) traversa di Via Tratturo delle Corse .Dalla strada pubblica, immettendosi nella strada privata è presente una prima rampa (foto n.1) che consente l'accesso diretto al primo piano interrato dello stabile condominiale , mentre proseguendo sulla stessa via , di seguito in prossi-



mità del civico n.13 (foto n.3) , si attesta una seconda rampa che consente accedendovi l'ingresso vero e proprio alla corsia centrale del secondo piano interrato , che la stessa serve gli accessi alle proprietà oggetto della presente procedura esecutiva (foto n.3-4).

Nel dettaglio, si descrivono i locali di piena proprietà intestati alla società ██████████ srl:

- 1) **Immobile n.1** : (foto n.5) costituito da locale destinato a deposito/magazzino sito al piano interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIIa 2003 Sub.22 categoria C/2 , Classe 3 , Consistenza di mq.32.00 ,Rendita Catastale 110.73 ; per poter accedere al locale in esame si deve percorrere dapprima una rampa posta in prossimità del civico n.13 (foto n.3), e di seguito una seconda rampa posta a destra all'interno del piano che porta al piano secondo interrato dello stabile condominiale. Il locale in oggetto è difatto il quarto da sinistra entrando dalla corsia centrale (Allegato -C elaborato planimetrico) , avente ingresso mediante un portone con basculante metallica . Al suo interno si compone di un solo vano rifinito e dotato di impianto di illuminazione ad uso civile (Allegato-D3 planimetria catastale) ; inoltre dalle planimetrie catastali , esso confina da una parte con il sub.no 21 e dall'altra con il sub.no 23 (Allegato-B7) . Le dimensioni effettive in pianta sono mt.3.50 x mt.9.14 = 32.00 mq , avente un'altezza netta interna di circa mt.2,40 (Allegato -G2 planimetria



progetto di cui al P.d.C. n.25/2006);

2) **Immobile n.2** : (foto n.6) costituito da locale destinato a deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIIa 2003 Sub.24 categoria C/2 , Classe 3 , Consistenza di mq.47.00 ,Rendita Catastale 162.63 ; detto locale risulta essere accessibile anch'esso mediante una rampa posta in prossimità del civico n.13 , e di seguito percorrendo al suo interno una seconda rampa posta a destra dell'ingresso al piano , vi si accede direttamente al piano secondo interrato dello stabile condominiale . Il locale in oggetto risulta essere il secondo da sinistra entrando dalla corsia centrale (Allegato -C elaborato planimetrico) , con ingresso anch'esso mediante un portone con basculante metallica , ove al suo interno si compone di un solo vano rifinito e dotato di impianto di illuminazione ad uso civile (Allegato-D2 planimetria catastale) . Inoltre , consultando le planimetrie catastali , risulta essere confinate da una parte con il sub.no 25 e dall'altra con il sub.no 23 (Allegato-B7) .Le dimensioni effettive in pianta sono mt.5.15 x mt.9.14 = 47.00 mq , per un'altezza interna di circa mt.2,40(Allegato -G2 planimetria progetto di cui al P.d.C. n.25/2006);

3) **Immobile n.3** : (foto n.7) costituito da locale destinato a deposito/magazzino sito al piano interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa di



Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa

2003 Sub.28 categoria C/2 , Classe 4 , Consistenza di mq. 25.00

,Rendita Catastale 96.68 ; detto locale risulta essere accessibile

anch'esso mediante una rampa posta in prossimità del civico

n.13 , e di seguito percorrendo al suo interno una seconda rampa

posta a destra dell'ingresso al piano , vi si accede direttamente

al piano secondo interrato dello stabile condominiale . Il locale in

oggetto risulta essere il terzo da destra entrando dalla corsia cen-

trale (Allegato - C Elaborato planimetrico) , avente ingresso

anch'esso mediante un portone con basculante metallica , ove al

suo interno si compone di un solo vano rifinito e dotato di impianto

di illuminazione ad uso civile (Allegato-D1- Planimetria catastale) .

Inoltre consultando le planimetrie catastali , esso risulta essere

confinato da una parte con il sub.no 27 e dall'altra con il sub.no

29 (Allegato-B7) . Le dimensioni effettive in pianta sono : mt.3.85

x mt.6.50 = 25.00 mq , per un altezza interna di circa mt.2,40 (Alle-

gato -G2 planimetria progetto di cui al P.d.C. n.25/2006);

Si precisa , che le proprietà oggetto della presente procedura esecutiva

ossia : immobile n.1, immobile n.2 e immobile n.3, sono state oggetto di

regolare accatastamento mediante dichiarazione protocollo

n.FG0233203 del 29/12/2005 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Pro-

vinciale del Territorio di Foggia. Mentre per quanto attiene in ambito co-

munale , le proprietà in esame, sono state oggetto di Permesso di Costru-

ire n.25 del 04/05/2006 rilasciato dall'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica

del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in ditta i Sig.ri ██████████ ██████████ -



██████ e ██████████ ██████████ (Allegati-F1-F2-F3-G1-G2-G3-G4). Nel complesso la struttura edilizia in cui si trovano le proprietà in esame, riguarda un manufatto di recente costruzione , come si evince dal deposito dell'autorizzazione sismica al n.10835 del 21/04/2006 presso il Genio Civile di Foggia . Di fatto gli immobili risultano avere una struttura portante a telaio in cemento armato avente: pilastri, travi e fondazioni, oltre ai relativi impalcati con solai in latero-cemento. Mentre le partizioni di spessore di circa mt.0,10 e le tompagnature dello spessore di circa mt.0,30 , sono in muratura in laterizio leggero. Nel complesso gli immobili si trovano in buono stato di conservazione , ad eccezione di alcune zone riscontrate della pavimentazione corsia centrale ove si presenta parzialmente sconnessa.

### 5. RISPOSTA AL QUESITO N.3

*" Proceda alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato. "*

La metodologia di stima utilizzata è il metodo sintetico-comparativo.

Detto criterio deve condurre al risultato del più probabile valore di mercato, ossia non esiste matematicamente un valore certo ma bensì un valore probabile : la quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti , potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico. Quindi , considerato la natura del bene oggetto della presente stima, il contesto geografico e socio-economico , i collegamenti della rete viaria, nonché l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche e estrinseche, l'accessibilità ed orientamento.

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona di riferimento , dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, e tenuti



presente i prezzi di vendita di beni similari compravenduti in libera contrattazione, in questi ultimi tempi, si procede alla stima degli immobili richiamati in un tre lotti separati :

> **LOTTO N.1 - BENE IMMOBILE N.1** : costituito da locale destinato a deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.22 categoria C/2 , Classe 3 , Consistenza di mq.32.00, (foto n.5), considerando complessivamente una superficie commerciale effettiva di mq. 32,00 per la stima del valore di mercato, tenuto presente del buono stato conservativo delle finiture , considerando la dotazione impiantistica generale esistente , e la zona di ubicazione dell'immobile in contesto periferico della città a vocazione turistica e urbanizzata , oltre alla superficie calpestabile di cui è caratterizzato , si attribuisce il valore di mercato unitario di euro/mq. 900,00 quindi si calcola : il valore complessivo del bene immobile è di mq. 32,00 x euro/mq. 900,00 = Euro 28.800,00 .

**Pertanto si stima il : Valore di Mercato Lotto n.1 del bene immobile n.1 ammonta in Euro 28.800,00 (dicasi ventottomilaottocentoeuro /00) .**

> **LOTTO N.2 : BENE IMMOBILE N.2** : costituito da locale destinato a deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.24 categoria C/2 , Classe 3 , Consistenza di mq.47.00 , (foto n.6), considerando complessivamente una superficie commerciale



effettiva di mq. 47,00 per la stima del valore di mercato, tenuto presente del buono stato conservativo delle finiture , considerando la dotazione impiantistica generale esistente , e la zona di ubicazione dell'immobile in contesto periferico della città a vocazione turistica e urbanizzata , oltre alla superficie calpestabile di cui è caratterizzato , si attribuisce il valore di mercato unitario di euro/mq. 900,00 quindi si calcola : il valore complessivo del bene immobile è di mq. 47,00 x euro/mq. 900,00 = Euro 42.300,00 .

**Pertanto si stima il : Valore di Mercato Lotto n.2 del bene immobile n.2 ammonta in Euro 42.300,00 (dicasi quarantaduemilatrecentoeuro /00) .**

> **LOTTO N.3 : BENE IMMOBILE N.3** : costituito da locale destinato a deposito/magazzino sito al piano interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.28 categoria C/2 , Classe 4 , Consistenza di mq.25.00 , considerando complessivamente una superficie commerciale effettiva di mq. 25,00 (foto n.7) per la stima del valore di mercato, tenuto presente del buono stato conservativo delle finiture , considerando la dotazione impiantistica generale esistente , e la zona di ubicazione dell'immobile in contesto periferico della città a vocazione turistica e urbanizzata , oltre alla superficie calpestabile di cui è caratterizzato , si attribuisce il valore di mercato unitario di euro/mq. 900,00 quindi si calcola : il valore complessivo del bene immobile è di mq. 25,00 x euro/mq. 900,00 = Euro 22.500,00 .

**Pertanto si stima il : Valore di Mercato Lotto n.3 del bene immobile n.3 ammonta in Euro 22.500,00 (dicasi ventiduemilacinquecentoeuro /00) .**



## 6. POSTA AL QUESITO N.4

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

La presente procedura esecutiva , concerne la stima del valore di mercato degli immobili in esame in tre lotti separati:

**- LOTTO N.1 - BENE IMMOBILE N.1 : Valore di Mercato in Euro 28.800,00**

**(dicasi ventottomilaottocentoeuro /00)** : costituito da locale destinato a deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.22.

**- LOTTO N.2 : BENE IMMOBILE N.2 - Valore di Mercato in Euro 42.300,00**

**(dicasi quarantaduemilatrecentoeuro /00)** : costituito da locale destinato a deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.24.

**- LOTTO N.3 : BENE IMMOBILE N.3 - Valore di Mercato in Euro 22.500,00**

**(dicasi ventiduemilacinquecentoeuro /00)** : costituito da locale destinato a deposito/magazzino sito al piano interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.28.

## 7. RISPOSTA AL QUESITO N.5



*" Proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento";*

Il CTU precisa che in sede di sopralluogo e da informazioni reperite dal Sig. Coco Donato per conto della società ██████████ srl, che relativamente agli immobili di causa , risultano essere in uso rispettivamente dai seguenti Sig.ri :

- Sig. Mugnano Walter (relativamente all'immobile n.1 al Foglio57 p.IIa 2003 sub.22 (foto n.5);

- Sig. D'Addetta Giuseppe (relativamente all'immobile n.2 al Foglio57 p.IIa 2003 sub.24(foto n.6);

- Sig. Totaro Pasquale (relativamente all'immobile n.3 , al Foglio 57 p.IIa 2003 sub.28 (foto n.7).

Inoltre , si apprende , che le spese condominiali relative ai locali di causa, vengono direttamente pagate dai Sig.ri che ne detengono l'uso, come sopra specificati .

Dalle ricerche effettuate presso le banche dati degli Uffici Agenzia delle Entrate di Foggia , relativamente all'intestatario degli immobili di causa ossia la società ██████████ srl e ai nominativi specificati, non sono emersi agli atti contratti o atti registrati in data anteriormente al pignoramento immobiliare registrato in data 06/10/2015 con registro generale n.18516 e reg. part.14280, a favore della Banca Unicredit Spa contro ██████████ srl con sede in San Giovanni Rotondo(FG).

## **8. RISPOSTA AL QUESITO N.6**



*" Proceda 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".*

Relativamente agli immobili di cui alla presente procedura esecutiva ,  
ossia :

- **l'immobile n.1** : costituito da locale deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.22;

- **l' Immobile n.2**: costituito da locale deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.24 ;

- **l' Immobile n.3**: costituito da locale deposito/magazzino sito al piano secondo interrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.IIa 2003 Sub.28;

l'esistenza delle seguenti formalità :

1) **atto pubblico di compravendita** tra ██████████ s.r.l. con i Sig.ri ██████████ e ██████████ , firmato in data 19-09-2007 con rep. N.51242 rogante notaio Trombetta Aurelio di Foggia reg.n.15399.1/2007;

2) **nota di trascrizione verbale di pignoramento immobiliare** in data



06/10/2015 con registro generale n.18516 e reg. part.14280, a favore della Banca Unicredit Spa contro ██████████ srl con sede in San Giovanni Rotondo(FG).

**9. RISPOSTA AL QUESITO N.7**

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

Dalle informazioni reperite dal CTU, non sono emersi vincoli e oneri di natura condominiali nei confronti degli immobili di causa.

**10. RISPOSTA AL QUESITO N.8**

*"Proceda alla verifica e 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".*

**Verifica Urbanistica:**

Mediante accesso agli atti all'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica del Comune di San Giovanni Rotondo(FG) eseguito dal CTU incaricato con prot. n. 10851del 06/04/2018 (Allegato-E1-E2), si è appreso che relativamente agli immobili di causa facenti parte dello stabile condominiale sito alla Traversa(strada privata) Via Tratturo delle Corse n.15, essi risultano essere stati oggetto di rilascio di Permesso di Costruire n.25 del 04/05/2006 (Allegati-F1-F2-F3) con relativi allegati grafici e documentazione progettuale (Allegati G1-G2-G3-G4), rilasciati dall'U.T.C. del Comune di San Giovanni Rotondo(FG).

**Verifica Catastale:** per quanto attiene agli immobili di causa , essi risul-



tano essere stati oggetto di accatastamento con dichiarazione di protocollo n.FG0233203 in data 29/12/2005 (Allegati-D1-D2-D3- Planimetrie catastali ), con presentazione dell'elaborato planimetrico con protocollo n.FG0255354 del 10/12/2015(Allegato-C); mentre l'estratto di mappa catastale con l'Allegato-B7 , consente di individuare e localizzare gli immobili in esame nel contesto urbano in cui sono inseriti.

### 11. RISPOSTA AL QUESITO N.9

*"Proceda alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione relativa ai cespiti per i quali è necessario".*

Le proprietà oggetto della presente procedura esecutiva aventi destinazione a locali magazzino/depositi, ossia non destinati alla permanenza prolungata di persone come: garage, depositi, locali tecnici ecc., sono esonerati dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), secondo quanto disciplinato dal DLgs 192/2005 , DLgs 63/2013 , e successive modifiche.

### 12. CONCLUSIONI

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, di proprietà del debitore , vengono individuati in tre lotti separati.

Il sottoscritto CTU arch. Pasquale SCARDIGNO

STIMA

il valore complessivo di euro 93.600,00 , suddiviso in tre distinti lotti:

- LOTTO N.1 - BENE IMMOBILE N.1 : Valore di Mercato in Euro



**28.800,00 (dicasi ventottomilaottocentoeuro /00)** : costituito da lo-

cale destinato a deposito/magazzino sito al piano secondo inter-

terrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San Gio-

vanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo

delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.Ila 2003 Sub.22;

- **LOTTO N.2 : BENE IMMOBILE N.2 - Valore di Mercato in Euro**

**42.300,00 (dicasi quarantaduemilatrecentoeuro /00)** : costituito da

locale destinato a deposito/magazzino sito al piano secondo in-

terrato dello stabile condominiale ubicato nel Comune di San

Giovanni Rotondo(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo

delle Corse al n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.Ila 2003 Sub.24.

- **LOTTO N.3 : BENE IMMOBILE N.3 - Valore di Mercato in Euro**

**22.500,00 (dicasi ventiduemilacinquecentoeuro /00)** : costituito da

locale destinato a deposito/magazzino sito al piano interrato dello

stabile condominiale ubicato nel Comune di San Giovanni Roton-

do(FG) alla Traversa (strada privata) di Via Tratturo delle Corse al

n.15, distinto al N.C.E.U. al Foglio 57 P.Ila 2003 Sub.28.

Ritenendo con la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, di

avere assolto all'incarico conferito, lo scrivente rimane a disposizione

della S.V. ILL.MO Giudice dott.ssa PATTI Valentina , per qualsiasi chia-

rimento . La presente relazione tecnica si compone di n.23 pagine datti-

loscritte, e viene depositata/trasmessa telematicamente all'Ufficio di

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia , in data

10 Maggio dell'anno 2018.

Con osservanza



Cerignola, 10-05-2018

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

(Arch. Pasquale SCARDIGNO)



**ALLEGATI**

**Allegato - A .** Documentazione Fotografica.

**Allegato - B1/B2/B3/B4/B5/B6.** Visure Storiche Catastali degli immobili ;

**Allegato- B7.** Estratto di mappa catastale .

**Allegato - C-** Elaborato Planimetrico catastale.

**Allegato - D1/D2/D3.** Planimetrie Catastali degli Immobili di causa.

**Allegato - E1/E2.** Richiesta accesso agli atti e invio pec protocollo telematico del Comune di San Giovanni Rotondo(FG) .

**Allegato - F1-F2-F3 .** Permesso di Costruire n.25 del 04/05/2006.

**Allegato - G1/G2/G3/g4. -** Grafici progettuali P.d.C. n.25/2006.

**Allegato - H -** Comunicazione sopralluogo raccomandata a/r.

**Allegato - I-** Comunicazione sopralluogo pec - per l'Avv. Sinisi Luigi.

**Allegato - L1/L2-** Verbale di sopralluogo n.1-2;

**Allegato -M-** Specifica degli Onorari.

