



## **TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA**

*Terza Sezione Civile*

*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

### **RELAZIONE DI STIMA**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 174/2019 + 315/2019 R.G. Es.**

**GIUDICE: DOTT. CLAUDIO CARUSO**

**CREDITORI:**

**B.C.C. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI**

**ROTONDO SOC. COOP. A R.L.**

**E**

**BANCO BPM S.P.A.**

**DEBITORI:**





## Sommario

INCARICO.....	4
PREMESSA.....	4
TITOLARITA'.....	6
OPERAZIONI PERITALI.....	7
DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567.....	9
LOTTO N. 1.....	30
DATI CATASTALI.....	30
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	30
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE.....	32
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	33
REGOLARITA' EDILIZIA.....	34
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI.....	35
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	35
LOTTO N. 2 – 3.....	35
DATI CATASTALI.....	35
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	36
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE.....	38
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	39
REGOLARITA' EDILIZIA.....	39
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI.....	43
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	43
LOTTO N. 4 – 5.....	43
DATI CATASTALI.....	43
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.....	44
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE.....	46
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	47
REGOLARITA' EDILIZIA.....	47
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI.....	49
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'.....	49
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	50
LOTTO N. 6 – 7 – 8.....	51





---

DATI CATASTALI .....	51
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE .....	51
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE .....	53
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .....	54
REGOLARITA' EDILIZIA .....	55
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI .....	57
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' .....	58
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	59
LOTTO N. 9 - 10 - 11 .....	61
DATI CATASTALI .....	61
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE .....	62
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE .....	64
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .....	65
REGOLARITA' EDILIZIA .....	66
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI .....	67
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' .....	68
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	69
LOTTO N. 12 .....	70
DATI CATASTALI .....	70
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE .....	70
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE .....	72
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .....	73
REGOLARITA' EDILIZIA .....	73
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI .....	76
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' .....	76
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	77
LOTTO N. 13 .....	77
DATI CATASTALI .....	77
IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE .....	77
CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE .....	79
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .....	80
REGOLARITA' EDILIZIA .....	80
DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI .....	81
PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' .....	82

---



---

<b>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b> .....	82
<b>DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO</b> .....	83
<b>Criteria e metodologie estimative</b> .....	83
1) <b>Descrizione dell'immobile oggetto di stima</b> .....	83
2) <b>Analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita</b> .....	86
3) <b>Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile</b> .....	88
<b>SCHEMA RIASSUNTIVO</b> .....	98
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	102
<b>ALLEGATI</b> .....	103





## INCARICO

Il sottoscritto Ing. Giacomo Lombardi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia con n. 3055 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con n. 314, con ordinanza del G.E. Dott. Claudio Caruso, datata 23/02/2020, è stato nominato Esperto nella causa civile in oggetto.

In udienza del 08/09/2020, previo giuramento di rito, lo scrivente riceveva l'incarico di espletare sugli immobili pignorati le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.

## PREMESSA

Lotto n. 1 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via De Bonis n. 4, cat. F/3, piano 2, foglio 143 part. 3543 sub. 8;

Lotto n. 2 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Insegnante Pasquale Turbacci, cat. F/3, piano 1, foglio 58 part. 7140 sub. 10;
- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Insegnante Pasquale Turbacci, cat. F/3, piano 1, foglio 58 part. 7140 sub. 11;

Lotto n. 3 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Insegnante Pasquale Turbacci, cat. F/3, piano 2, foglio 58 part. 7140 sub. 19;

Lotto n. 4 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Novelli, cat. C/6, piano S1, foglio 63 part. 1178 sub. 7;



Lotto n. 5 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Novelli, cat. C/1, piano T, foglio 63 part. 1178 sub. 13;

Lotto n. 6 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Santa Maria Di Fatima, cat. C/2, piano S1, foglio 40 part. 2889 sub. 19;

Lotto n. 7 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Santa Maria Di Fatima, cat. C/1, piano T, foglio 40 part. 2889 sub. 4;

Lotto n. 8 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Santa Maria Di Fatima, cat. C/1, piano T, foglio 40 part. 2889 sub. 5;

Lotto n. 9 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/2, piano S1, foglio 59 part. 860 sub. 25;
- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano T, foglio 59 part. 860 sub. 19;
- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano T, foglio 59 part. 860 sub. 21;

Lotto n. 10 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/2, piano T-S1, foglio 59 part. 860 sub. 28.
- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano T, foglio 59 part. 860 sub. 20;
- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano T,



foglio 59 part. 860 sub. 22;

Lotto n. 11 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano S2, foglio 59 part. 860 sub. 13;

Lotto n. 12 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano S1, foglio 63 part. 1308 sub. 8;

Lotto n. 13 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/1, piano T-S1, foglio 58 part. 3986 sub. 4.

TITOLARITA'

In catasto gli immobili risultano intestati:

con sede in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)	P.IVA	Proprietà 1/1
---------------------------------------	-------	---------------



## OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 17 settembre 2020, ore 10:00, il sottoscritto CTU Ing. Giacomo Lombardi si è recato a San Giovanni Rotondo, in via De Bonis n. 4, presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Sul luogo erano presenti il Sig. \_\_\_\_\_ in qualità di socio della ditta \_\_\_\_\_, che ha consentito l'accesso agli immobili, nonché l'Ing. \_\_\_\_\_ collaboratore del CTU.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 143 particella 3543 subalterno 7;
- foglio 143 particella 3543 subalterno 8;
- foglio 40 particella 2889 subalterno 5.

Il prosieguo delle operazioni peritali è stato rinviato al giorno 24 settembre 2020, ore 09:30, presso l'immobile in via Kennedy n. 21 in San Giovanni Rotondo.

Alle ore 12:00 si sono concluse le operazioni peritali, previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

Il giorno 24 settembre 2020, ore 09:30, riprendono le operazioni peritali, alla presenza dello scrivente CTU, del suo collaboratore, Ing. I \_\_\_\_\_ e del Sig. \_\_\_\_\_.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 40 particella 2889 subalterno 4;
- foglio 58 particella 3986 subalterno 4;
- foglio 63 particella 1178 subalterno 13;
- foglio 63 particella 1308 subalterno 8.

Il prosieguo delle operazioni peritali è stato rinviato al giorno 9 ottobre 2020, ore 09:30, presso l'immobile in via Kennedy n. 21 in San Giovanni Rotondo.

Alle ore 12:15 si sono concluse le operazioni peritali, previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.





Il giorno 21 ottobre 2020, ore 09:00, riprendono le operazioni peritali, alla presenza dello scrivente CTU, del suo collaboratore, Ing. \_\_\_\_\_, e del Sig. \_\_\_\_\_.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 58 particella 7140 subalterno 10 – 11 - 19;
- foglio 59 particella 860 subalterno 19 – 20 – 21 – 22 – 25.

Il prosieguo delle operazioni peritali è stato rinviato al giorno 6 novembre 2020, ore 09:30, presso l'immobile in via Kennedy n. 21 in San Giovanni Rotondo.

Alle ore 11:45 si sono concluse le operazioni peritali, previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

Il giorno 4 dicembre 2020, ore 09:00, riprendono le operazioni peritali, alla presenza dello scrivente CTU, del suo collaboratore, Ing. \_\_\_\_\_ e del Sig. \_\_\_\_\_.

Sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici delle seguenti unità immobiliari:

- foglio 59 particella 860 subalterno 13 – 28;
- foglio 63 particella 1178 subalterno 7;
- foglio 40 particella 2889 subalterno 19.

Alle ore 11:30 si sono concluse le operazioni peritali, previa lettura e firma del verbale di sopralluogo.

In seguito il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo per reperire i titoli abilitativi dei fabbricati e presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia per ricercare atti di compravendita da utilizzare per la valutazione dell'immobile.

Nella relazione tecnica, il verbale di sopralluogo costituisce l'Allegato n. 1.



## DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
Nota di trascrizione del 13/05/1947 NN. 7053/192568 LUCERA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Atto del 19/05/1947 Notaio: Dott.	Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati: -Fog. 126 -Fog. 45 Part. 130 -Fog. 56 Part. 219 - 251 -Fog. 125 Part. 49 -Fog. 58 Part. 70 -Fog. 40 Part. 11 – 18 - 227	A FAVORE: -I  CONTRO:
Nota di trascrizione del 17/12/1954 NN. 24121/327630/1 LUCERA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Atto del 28/11/1954 Notaio:	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni: -Fog. 58 Part. 21	A FAVORE:   CONTRO:
Nota di trascrizione del 26/02/1959 NN. 4557/412087 LUCERA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Atto del 03/02/1959 di suolo edificatorio di 196 mq	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni: -Fog. 143 Part. 2035	A FAVORE:   CONTRO:
Nota di trascrizione del 28/01/1961 NN. 1768/1497 LUCERA	Atto tra vivi COMPRAVENDITA Atto del 11/01/1961 Notaio:	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni: -Fog. 40 Part. 618	A FAVORE:   CONTRO:
Nota di trascrizione del 11/11/1974 NN. 14653/13782 FOGGIA	Atto tra vivi Compravendita Atto del 12/10/1974 Rep. N. 5348 Notaio: in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni - Fog. 63 Part. 9	A FAVORE:   CONTRO:



Nota di trascrizione del 20/01/1975 NN. 720/16462 FOGGIA	Atto tra vivi Atto di permuta Atto del 07/01/1975 Rep. N.72 Notaio: Pasquale Rinaldi in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni - Fog. 63 Part. 10
Nota di trascrizione del 20/01/1975 NN. 721/16463 FOGGIA	Atto tra vivi Atto di permuta Atto del 07/01/1975 Rep. N.72 Notaio: Pasquale Rinaldi in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni - Fog. 63 Part. 9
Nota di trascrizione del 11/04/1975 NN. 3836/19307 FOGGIA	Donazione Atto del 12/03/1975 Rep. N. 547 Notaio: Nicola Signore in Manfredonia	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni - Fog. 63 Part. 100 (ex 1/c)
Nota di trascrizione del 23/04/1979 NN. 6294/80466 FOGGIA	Donazione Atto del 05/04/1979 Rep. N. 1071 Notaio: Pasquale Rinaldi in Manfredonia	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni - Fog. 58 Part. 69
Nota di trascrizione Data presentazione 04/07/1979 Variata in data 19/10/2009 NN. 10009/83762 FOGGIA	COMPRAVENDITA Del 08/06/1979 REP. 412 Notaio: Giannino Frumento	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni: -Fog. 50 Part. 21 -Fog. 59 Part. 165
Nota di trascrizione del 04/10/1979 NN. 13820/87355 FOGGIA	Atto tra vivi Atto di asservimento a parcheggio Atto del 17/09/1979 nn. 613/182 Notaio: Giannino Frumento in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni - Fog. 63 Part. 251
Nota di trascrizione Data presentazione 05/03/1981 Variata in data 28/07/2009 NN. 3709/113565 FOGGIA	COMPRAVENDITA Del 08/06/1979 REP. 412 Notaio: Giannino Frumento	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni: -Fog. 58 part. 21 -Fog. 59 part. 165 -Fog. 12 part. 13





Nota di trascrizione del 18/06/1985 NN. 9566/189466 FOGGIA	Atto tra vivi Compravendita Atto del 06/06/1985 nn. 7334/1726 Notaio: Giannino Frumento in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni - Fog. 63 Part. 359 (ex 10/b) - Fog. 63 Part. 251 (ex 251/a)
Nota di trascrizione del 08/11/1989 NN. 20159/268359 FOGGIA	Atto tra vivi Compravendita Atto del 15/10/1989 nn. 3908/3364 Notaio: Giannino Frumento in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 2004-68-2010
Nota di trascrizione del 31/05/1990 NN. 10890/280892 FOGGIA	Atto tra vivi Compravendita Atto del 17/05/1990 Rep. N. 3939 Notaio: Rosa Giuliani in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 21
Nota di trascrizione del 12/10/1990 NN. 22610/290916 FOGGIA	Dichiarazione di successione Rep. N. 96	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 1075 -Fog. 58 Part. 71 -Fog. 68 Part. 39





Nota di trascrizione del 04/04/1991 NN. 7928/6641 FOGGIA	DENUNCIA DI SUCCESSIONE Del 12/04/1989	N.C.E.U. San Giovanni Rotondo -Fog. 143 Part. 993 sub.1 -Fog. 23 Part. 1283  N.C.T. San Giovanni Rotondo -Fog. 45 Part. 130 -Fog. 40 Part. 28 – 227 - 11 -Fog. 58 Part. 70 -Fog. 56 Part. 251 – 219 -Fog. 25 Part. 49 -Fog. 89 Part. 12 – 13 - 43
Nota di trascrizione del 04/03/1992 NN. 5046/4298 FOGGIA	DIVISIONE GIUDIZIALE Del 23/01/1992 Avv. Aldo Consiglio	N.C.T. San Giovanni Rotondo -Fog. 40 Part. 11 -Fog. 58 Part. 70 -Fog. 56 Part. 251 – 219
Nota di trascrizione del 26/08/1992 NN. 15706/12671 FOGGIA	Atto tra vivi Compravendita Atto del 29/07/1992 Rep. N. 18391 Notaio: Giannino Frumento in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 2004-68-2010
Nota di trascrizione del 19/12/1992 NN. 22821/18599 FOGGIA	Atto notarile pubblico Divisione Atto del 27/11/1992 Rep. N. 18892 Notaio: Giannino Frumento in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 59 Part. 323-463-16-17- 20-116-324-375-24-379-25-27 -Fog. 32 Part. 26  Catasto San Giovanni Rotondo- fabbricati -Fog. 59 Part. 438-437-436



<p>Nota di trascrizione del 04/10/1994 NN. 13958/10599 FOGGIA</p>	<p>Atto amministrativo Certificato denunciata successione Atto del 02/07/1991 Rep. N. 805</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 40 Part.28-11-227 -Fog. 45 Part.180 -Fog. 125 Part.49 -Fog. 56 Part. 219-251 -Fog. 58 Part.70 -Fog. 89 Part. 12-13-43</p> <p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 94 Part. 73 Sub. 13 -Fog. 143 Part. 993 Sub.1 -Fog. 143 Part. 1267</p>
<p>Nota di trascrizione del 18/02/1995 NN. 3058/2386 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario Ordinanza approv. progetto di divisione Atto del 04/10/1994 Rep. N. 612</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part.70 -Fog. 56 Part. 251 -Fog. 56 Part.219 -Fog. 56 Part.214 -Fog. 40 Part.11</p>
<p>Nota di trascrizione del 05/07/1996 NN. 10474/7968 FOGGIA</p>	<p>Atto per causa di morte Certificato di denunciata successione Atto del 29/05/1992 nn. 1086/178</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part.70 -Fog. 56 Part.251 -Fog. 56 Part.219 -Fog. 40 Part.227 -Fog. 40 Part.28 -Fog. 125 Part.49 -Fog. 45 Part.130</p>
<p>Nota di trascrizione del 18/01/1997 NN. 1262/1097 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Compravendita Atto del 30/12/1996 Rep. N. 8307 Notato: Rosa Giuliani in San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 40/b Part. 827</p> <p>Proprietà 1/1</p>



<p>Nota di trascrizione del 06/05/1997 NN. 7318/5840 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Ripartizione utili ed oneri di piano particolareggiato Atto del 08/04/1997 Rep. N. 23474 Notaio: Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 1949-1950- 1951-1952-1953-1954-1955- 1956-1957-1958-1959-1964- 1965-1966-1967-1968-1960- 1961-1962-1963-1975-1976- 1977-1978-1979-1980-1981- 1982-1983-1984-1985-1986- 1987-1988-1992-1993-1994- 1995-1989-1990-1991-1996- 1997-1998-1554-2033-2034- 2036-2088-2106-2107-2108- 2109-2112-2113-2114-2115- 2116-2117-2118-2119-2120- 2121-2122-2382-2427-2428- 1548-1553-1999-2018-2019- 2020-2021-2022-2023-2024- 2025-2027-2028-2029-2030- 2031-2032-2372-2373-1637- 2369-2370-2371-2429-2430- 2123-2124-2125-2126-2127- 2128-2129-2130-2131-2132- 2436-2437-2073-2074-2075- 2076-2077-2078-2294-2295- 2402-2433-2434-2435-2094- 2095-2053-2054-2055-2056- 2057-2058-2059-2061-2062- 2063-2182-2183-2184-2185- 2186-2187-2188-2189-2190- 2238-2239-2240-2241-2045- 2046-2047-2048-2235-2236- 2237-2040-2041-2042-2043- 2219-2220-2221-2222-2223- 2224-2225-2226-2227-2228- 2229-2230-2231-2232-2233- 2234-2049-2050-2051-2052- 2191-2192-2193-2194-2195- 2196-2197-2065-2066-2067- 2068-2069-2070-2071-2270- 2271-2272-2273-2274-2275- 2276-2277-2301-2080-2081- 2278-2279-2280-2038-2198- 2199-2200-2201-2202-2203- 2204-2205-2206-2207-2208- 2209-2210-2211-2212-2213- 2214-2215-2216-2217-2218- 2097-2098-2420-2421-2422- 2083-2084-2085-2086-2287- 2288-2289-2293-2400-2431- 2432-1910-1911-1944-1904- 1907-1909-2152-2153-1900- 1902-1906-2180-2181-2100- 2101-2102-2104-2375-2378- 2423-2424-2425-2426-2139- 2406-2407-2408-2409-2142- 2410-2411-2412-2145-2413- 2414-2415-2148-2416-2417- 2418-2419-2090-2091-2092- 2284-2285-2286-2302-2303- 2281-2282-2283-687-1914- 2161-2162-2163-2252-1813- 1692-1692-2333-2334-2335- 2336-2337-1696-1697-2320- 2321-2322-2323-2324-2325</p>	<p>A FAVORE: -Comune di San Giovanni Rotondo Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO: 79 soggetti</p>
---	--	--	---





<p>Nota di trascrizione del 06/05/1997 NN. 7321/5843 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Regolamentazione di volumetria Atto del 08/04/1997 Rep. N. 23474 Notaio: Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 1950-1951- 1953-1955-1957-1968-1952- 1958-1962-1979-1956-1967- 1978-1983-1966-1984-1990- 1994-1993-1998-1997-1988- 1637-1987-1991-1995-1996- 2020-2021-2022-2023-2024- 2025-2029-2030-2031-2032- 2033-2034-2050-2124-2125- 2369-2370-2371-2051-2054- 2058-2059-2119-2120-2045- 2052-2055-2046-2056-2061- 2057-2062-2118-2063-2065- 2117-2121-2069-2070-2071- 2073-2074-2075-2076-2077- 2078-2080-2081-2083-2084- 2085-2086-2112-2113-2183- 2199-2220-2221-2236-2185- 2201-2223-2274-2237-2239- 2188-2189-2202-2203-2204- 2206-2207-2211-2225-2226- 2227-2228-2230-2231-2240- 2241-2271-2272-2273-2190- 2197-2205-2229-2196-2208- 2195-2209-2218-2194-2216- 2210-2217-2232-2282-2285- 2288-2192-2214-2193-2215- 2213-2233-1944-1902-2152- 2180-2181-2409-2423-2426- 2408-2424-2406-2412-2410- 2415-2413-2419-2416-2422- 2432-2092-2177-2179-2131- 2303-2283-2286-2293-687- 2161-1813-2336</p>	<p>A FAVORE: -79 soggetti</p> <p>CONTRO: -79 soggetti</p>
<p>Nota di trascrizione del 06/05/1997 NN. 7322/5844 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Convenzione edilizia Atto del 08/04/1997 Rep. N. 23474 Notaio: Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 1950-1951- 1953-1955-1957-1968-1952- 1958-1962-1979-1956-1967- 1978-1983-1966-1984-1990- 1994-1993-1998-1997-1988- 1637-1987-1991-1995-1996- 2020-2021-2022-2023-2024- 2025-2029-2030-2031-2032- 2033-2034-2050-2124-2125- 2369-2370-2371-2051-2054- 2058-2059-2119-2120-2045- 2052-2055-2046-2056-2061- 2057-2062-2118-2063-2065- 2117-2121-2069-2070-2071- 2073-2074-2075-2076-2077- 2078-2080-2081-2083-2084- 2085-2086-2112-2113-2183- 2199-2220-2221-2236-2185- 2201-2223-2224-2237-2239- 2188-2189-2202-2203-2204- 2206-2207-2211-2225-2226- 2227-2228-2230-2231-2240- 2241-2271-2272-2273-2190- 2197-2205-2229-2196-2208- 2195-2209-2218-2194-2216- 2210-2217-2232-2282-2285-</p>	<p>A FAVORE: -Comune di San Giovanni Rotondo Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO: -79 soggetti</p>





		2288-2192-2214-2193-2215-2213-2233-1944-1902-2152-2180-2181-2409-2423-2426-2408-2424-2406-2412-2410-2415-2413-2419-2416-2422-2432-2092-2127-2129-2131-2303-2283-2286-2293-687-2161-1813-2336	
Nota di trascrizione del 13/01/1999 NN. 712/618 FOGGIA	Atto tra vivi Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 30/12/1998 Rep. N. 28331 Notaio: Filippo Improta in Foggia	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 59 Part. 116-375-379	
Nota di trascrizione del 18/02/1999 NN. 3218/2476 FOGGIA	Atto tra vivi Cessione di diritti reali a titolo gratuito Atto del 25/01/1999 Rep. N. 27839 Notaio: Giannino Frumento in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 40 Part. 827	
Nota di trascrizione del 19/10/1999 NN. 18155/12992 FOGGIA	Atto tra vivi Regolamentazione di volumetria Atto del 06/10/1999 Rep. N. 26247 Notaio: Corallo Filippo Rizzo in Manfredonia	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni Unità Negoziale n.1 (a) -Fog. 58 Part. 2192-2214  Unità Negoziale n.2 (b) -Fog. 58 Part. 2213-2233  Unità Negoziale n.3 (c) -Fog. 58 Part. 2213-2233	
Nota di trascrizione del 22/10/1999 NN. 18488/13209 FOGGIA	Atto tra vivi Convenzione Edilizia Atto del 01/10/1999 Rep. N. 44568 Notaio: Aurelio Trombetta in Foggia	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni Unità Negoziale n.1 (a) -Fog. 58 Part. 2791-2792-2793  Unità Negoziale n.2 (b) -Fog. 58 Part. 2450-2488-2794-2795-2801-2802-2803  Unità Negoziale n.3 (c) -Fog. 58 Part. 1075-1266-1822-2787-2788-2789-2798-2799-2804  Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati Unità Negoziale n.2 (b) -Fog. 58 Part. 2449-2805-2806	



<p>Nota di trascrizione del 22/10/1999 NN. 18490/13211 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Regolamentazione di volumetria Atto del 01/10/1999 Rep. N.44570 Notaio: Aurelio Trombetta In Foggia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni Unità Negoziale n.1 (a) -Fog. 58 Part. 2792-2799-2804  Unità Negoziale n.2 (b) -Fog. 58 Part. 2789-2798  Unità Negoziale n.3 (c) -Fog. 58 Part. 2488-2794- 2803-2449</p>
<p>Nota di trascrizione del 03/01/2000 NN. 1809/1262 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Divisione Atto del 15/01/2000 Rep. N. 12499 Notaio: Clorinda Concetta Carmilla Lucia Calderisi In Foggia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni Unità Negoziale n.1 (a) -Fog. 58 Part. 2231-2273- 2207-2189-2204-2227-2230- 2272-2206  Unità Negoziale n.2 (b) -Fog. 58 Part. 2203-2225- 2240-2188-2202-2211-2226- 2220-2241-2271</p>







		<p>932-933-934-924-925-926- 927-928-951-952-893-894- 895-896-679-681-682-683- 684-685-727-729-1018-1019- 1020-1021-27-310-311-313- 868-869-870-871-872-873- 874-875-876-877-878-879- 880-881-915-917-1101-1102- 1121-1122-26-882-883-884- 885-886-887-888-889-918- 919-923-960-964-966-1024- 1025-1103-1104-1105-1106- 1107-1108-1109-1110-1113- 1114-1115-1116-1119-1125- 1126-808-809-810-775-776- 778-779-780-781-774-777- 788-789-790-791-970-971- 972-973-977-978-415-968- 982-983-984-985-986-987- 1129-1130-1117-1118-1127- 1128-891-892-954-955-956- 957-1111-1112-980-981-988- 989-974-975-976-990-991- 638-639-640-641-642-735- 736-737 -Fog. 59 Part. 533-534 -Fog. 63 Part. 665-666-667- 668-669-907 -Fog. 59 Part. 588-590-591- 788-789-790-791-511-546- 592-593-660-723-724-725- 726-727-728-729-730-733- 734-735-736-743-744-745- 746-747-748-749-750-751- 792-793-521-737-738-739- 740-552-555-556-557-559- 754-755-756-757-758-759- 760-761 -Fog. 63 Part. 413-411-738- 739-740-741-814-815-816- 820-821-822-811-812-813- 817-818-819 -Fog. 59 Part. 691-692 -Fog. 63 Part. 828-829-830- 831-832-833-834-835-624- 625-627-628-629-630-631- 632-633-634-635-636-637- 994-995-996-997-692-694- 695-696-1095-1096-801-802- 803-804-805-785-787-1097- 1098 -Fog. 59 Part. 537-538-585- 586-786-787-512-514-515- 516-517-518-731-732 -Fog. 63 Part. 654-655-656- 657-670-671-672-673-674- 948-949-782-783-784-792- 793-794-795-796-797-798- 799-800-616-617-618-619- 620-824-825-826-827-998- 999-836-837-838-839-945- 946-935-936-937-938-939 -Fog. 59 Part. 384-774-775- 776-777-794-795-796-797- 798-577-579-582-583-780- 781-782-783-784-785-802- 803-804</p>	
--	--	---	--





		Fog. 63 Part. 749-750-751-752-753-754-403-1078-1077-405-407-409-697-698-699-909-910-911-912-913-614-615-1123-1124 -Fog. 59 Part. 116-550-752-753-561-565-566-762-763-764-765-766-767-437-438-567-569-768-769-771-772-773 Fog. 63 Part. 897-898-899-900-901-902	
Nota di trascrizione del 01/04/2000 NN. 5992/4361 FOGGIA	Atto tra vivi Regolamentazione di volumetria Atto del 03/03/2000 nn. 18931/8928 Notaio: Vincenzo Meterangelis In Foggia	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni 88 Unità Negoziali -Fog. 59 Part. 473-511-561-567-577-588-693-695-697-714-717-723-727-729-763-768-780-789-803 -Fog. 59 Part. 737-739-754-756 -Fog. 63 Part. 612-785 e Fog. 59 Part. 516-526 -Fog. 63 Part. 647-745 -Fog. 63 Part. 774-794-804-808-851-865 -Fog. 63 Part. 657-857-900-912-930-941-943 -Fog. 63 Part. 611-685-689-1089-1091-1097-700-710-789-1090-1092-1098 -Fog. 63 Part. 607 e Fog. 59 Part. 514 -fog. 63 Part. 617-625-729 -Fog. 63 Part. 683-686 -Fog. 63 Part. 645-653-704-706-715-719-650-720-749-780-805-810-646-651-707-746-754-755-861-904-910-945-948-951-631-632-843-879-918-637-773-841-878-838-844-927-935-636-836-842-635-666-893-925-654-669-674-856-895-940-667-671-676-697-848-859-897-934-939-679-608-681-725-793-849-858-870-877-845-869-873-876-881-917-938-955-777-620-779-828-994-995-996-997-998-999-622-658-690-771-825-830-760-767-768-884-982-989-991-638-736-682-1082-839-846-928-931-936-787-788 -Fog. 59 Part. 527-540-546-556-557-730-746-749-759-762-764-781-785-788-790-793-804-813-814 -Fog. 63 Part. 619-824-829-739-827-831-815-819-820-821 Fog. 59 Part. 521-552-736-738-751-755 -Fog. 63 Part. 624-724-727-776-630-752-781-787-835-687-692-623-660-664-701-716-713-659-661-691-696	A FAVORE: -138 soggetti  CONTRO: -139 soggetti



		<p>-Fog. 59 Part. 733-735-743-750-592-593-725-740-757 -Fog. 63 Part. 655-673-698-618-738-826-615-662-695-726-792-668-672-894-926-663-717-796-801 -Fog. 59 Part. 499-517-525 -Fog. 63 Part. 887-888-956-975-980-985-883-885-891-974-984-988-850-866-898-909-795 -Fog. 59 Part. 116-437-537-550-585-498-524-539 -Fog. 63 Part. 847-933-937-1080-576-575 -Fog. 59 Part. 504-505-506 -Fog. 63 Part. 579-580-587-588-589-590-591-582-583-598-599-593-594-595-602-603-601-605</p>	
<p>Nota di trascrizione del 01/04/2000 NN. 5993/4362 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Convenzione edilizia Atto del 03/03/2000 nn. 18931/8928 Notaio: Vincenzo Meterangelis in Foggia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni 88 Unità Negoziali -Fog. 59 Part. 473-511-561-567-577-588-693-695-697-714-717-723-727-729-763-768-780-789-803 -Fog. 59 Part. 737-739-754-756 -Fog. 63 Part. 612-785 e Fog. 59 Part. 516-526 -Fog. 63 Part. 647-745 -Fog. 63 Part. 774-794-804-808-851-865 -Fog. 63 Part. 657-857-900-912-930-941-943 -Fog. 63 Part. 611-685-689-1089-1091-1097-700-710-789-1090-1092-1098 -Fog. 63 Part. 607 e Fog. 59 Part. 514 -Fog. 63 Part. 617-625-729 -Fog. 63 Part. 683-686 Fog. 63 Part. 645-653-704-706-715-719-650-720-749-780-805-810-646-651-707-746-754-755-861-904-910-945-948-951-631-632-843-879-918-637-773-841-878-838-844-927-935-636-836-842-635-666-893-925-654-669-674-856-895-940-667-671-676-697-848-859-897-934-939-679-608-681-725-793-849-858-870-877-845-869-873-876-881-917-938-955-777-620-779-828-994-995-996-997-998-999-622-658-690-771-825-830-760-767-768-884-982-989-991-638-736-682-1082-839-846-928-931-936-787-788 -Fog. 59 Part. 527-540-546-556-557-730-746-749-759-762-764-781-785-788-790-793-804-813-814</p>	<p>A FAVORE: -Comune di San Giovanni Rotondo Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO: -138 soggetti</p>



		<p>-Fog. 63 Part. 619-824-829-739-827-831-815-819-820-821</p> <p>-Fog. 59 Part. 521-552-736-738-751-755</p> <p>-Fog. 63 Part. 624-724-727-776-630-752-781-782-835-687-692-623-660-664-701-716-713-659-661-691-696</p> <p>-Fog. 59 Part. 733-735-743-750-592-593-725-740-757</p> <p>-Fog. 63 Part. 655-673-698-618-738-826-615-662-695-726-792-668-672-894-926-663-717-796-801</p> <p>-Fog. 59 Part. 499-517-525</p> <p>-Fog. 63 Part. 887-888-956-975-980-985-883-885-891-974-984-988-850-866-898-909-795</p> <p>-Fog. 59 Part. 116-437-537-550-585-498-524-539</p> <p>-Fog. 63 Part. 847-933-937-1080-576-575</p> <p>-Fog. 59 Part. 504-505-506</p> <p>-Fog. 63 Part. 579-580-587-588-589-590-591-582-583-598-599-593-594-595-602-603-601-605</p>	
<p>Nota di trascrizione del 20/09/2000 NN. 16544/11973 FOGGIA</p>	<p>Atto per causa di morte Accettazione tacita di eredità Atto del 08/09/2000 Rep. N. 12955 Notaio: Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi in Foggia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 70</p>	
<p>Nota di trascrizione del 02/05/2001 NN. 8895/6773 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Compravendita Atto del 06/04/2001 Rep. N. 31420 Notaio: Giannino Frumento in San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 63 Part. 1157-1159</p>	





Nota di trascrizione del 26/07/2001 NN. 15845/11911 FOGGIA	Atto tra vivi Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 24/07/2001 Rep. N. 46099 Notaio: Aurelio Trombetta	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 59 Part. 116-550-551- 561-562-563-564-565-566  Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 59 Part. 437-438
Nota di trascrizione del 07/04/2001 NN. 7167/5450 FOGGIA	Atto tra vivi Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 16/03/2001 Rep. N. 31337 Notaio: Giannino Frumento	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 63 Part. 1157-1158- 1159-1160
Nota di trascrizione del 15/02/2002 NN. 3816/2583 FOGGIA	Atto tra vivi Compravendita Atto del 13/02/2002 Rep. N. 10754 Notaio: Rosa Giuliani in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 2189-2204-2227
Nota di trascrizione del 02/01/2003 NN. 85/79 FOGGIA	Atto tra vivi Compravendita Atto del 31/12/2002 Rep. N. 11142 Notaio: Rosa Giuliani in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 59 Part. 537-585-836- 838
Nota di trascrizione del 17/07/2003 NN. 17119/12936 FOGGIA	Atto tra vivi Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/07/2003 Rep. N. 47887 Notaio: Aurelio Trombetta in Foggia	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 63 Part. 683-686
Nota di iscrizione del 25/07/2003 NN. 17789/2826 FOGGIA	Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di finanziamento Atto del 16/07/2003 Rep. N. 34855 Somma Tot. € 2.490.000,00 Somma cap.le € 830.000,00 Notaio: Giannino Frumento in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 59 Part. 537-585-836- 838





<p>Nota di trascrizione del 02/10/2003 NN. 23165/17624 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 04/09/2003 Rep. N. 15577 Notaio: Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi in Foggia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni</p> <p>Unità Negoziale N.1 (a) -Fog.58 Part. 2189 -Fog.58 Part. 2204 -Fog.58 Part. 2227</p> <p>Unità Negoziale N.2 (b) -Fog.58 Part. 2240</p>
<p>Nota di trascrizione del 02/10/2003 NN. 23166/17625 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Atto di asservimento a parcheggio del 04/09/2003 Rep. N. 15578 Notaio: Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi in Foggia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni</p> <p>-Fog.58 Part. 2189 -Fog.58 Part. 2204 -Fog.58 Part. 2227</p>
<p>Nota di trascrizione del 28/07/2004 NN. 19675/14381 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 21/07/2004 Rep. N. 48892 Notaio: Aurelio Trombetta in Foggia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni</p> <p>-Fog.63 Part. 1293</p>
<p>Domanda di annotazione del 25/02/2005 NN. 4704/612 FOGGIA</p>	<p>Annotazione a Iscrizione Frazionamento in quota Atto del 22/10/2004 Rep. N. 49021 Notaio: Aurelio Trombetta in Foggia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati</p> <p>-Fog. 59 Part. 860 sub. 4</p>
<p>Domanda di annotazione del 25/02/2005 NN. 4705/613 FOGGIA</p>	<p>Annotazione a Iscrizione Restrizione di beni Atto del 22/10/2004 Rep. N. 49021 Notaio: Aurelio Trombetta in Foggia</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati</p> <p>-Fog. 59 Part. 860 sub. 5 -Fog. 59 Part. 860 sub.6 -Fog. 59 Part. 860 sub. 7 -Fog. 59 Part. 860 sub.8 -Fog. 59 Part. 860 sub. 9 -Fog. 59 Part. 860 sub.10 -Fog. 59 Part. 860 sub. 11 -Fog. 59 Part. 860 sub.12 -Fog. 59 Part. 860 sub. 13 -Fog. 59 Part. 860 sub.14 -Fog. 59 Part. 860 sub. 15 -Fog. 59 Part. 860 sub.16 -Fog. 59 Part. 860 sub.17</p>



Nota di trascrizione del 26/03/2005 NN. 7351/5173 FOGGIA	Atto tra vivi Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 10/03/2005 Rep. N. 2094 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog.40 Part. 2851 -Fog.40 Part. 618
Nota di trascrizione del 26/03/2005 NN. 7351/5174 FOGGIA	Atto tra vivi Vincolo a parcheggio Atto del 10/03/2005 Rep. N. 2094 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog.40 Part. 2851 -Fog.40 Part. 618
Nota di trascrizione del 07/04/2005 NN. 8232/5803 FOGGIA	Atto tra vivi Compravendita Atto del 08/03/2005 nn. 2061/772 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 40 Part. 2851-2852
Domanda di annotazione del 16/08/2005 NN. 18912/2162 FOGGIA	Annotazione a iscrizione inefficacia totale art. 2668 coom 3 cod. civ. Atto del 08/03/2005 Rep. N. 2060 Notaio: Barbara Nastrino in Manfredonia	/
Nota di iscrizione del 04/05/2006 NN. 10611/2052 FOGGIA	Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 06/04/2006 Rep. N. 3600 Somma Tot. € 2.032.000,00 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 40 Part. 2836
Nota di trascrizione del 02/01/2007 NN. 11/11 FOGGIA	DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 22/11/2006 rep. 613/2006	Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati: -Fog. 143 Part. 3543 sub. 1 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 3 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 4



<p>Nota di trascrizione del 02/01/2007 NN. 12/12 FOGGIA</p>	<p>DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 22/11/2006 rep. 614/2006</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati: -Fog. 143 Part. 3543 sub. 1 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 3 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 4</p>
<p>Domanda di annotazione del 07/02/2007 NN. 3205/372 FOGGIA</p>	<p>Annotazione a iscrizione Restrizione di beni Atto del 28/09/2006 Rep. N. 4143 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 40 Part. 2289 sub. 15 -Fog. 40 Part. 2289 sub.16 -Fog. 40 Part. 2289 sub.17 -Fog. 40 Part. 2289 sub. 22 -Fog. 40 Part. 2289 sub.23 -Fog. 40 Part. 2289 sub.24 Fog. 40 Part. 2289 sub.19 -Fog. 40 Part. 2289 sub.4 -Fog. 40 Part. 2289 sub. 6 -Fog. 40 Part. 2289 sub.7 -Fog. 40 Part. 2289 sub.8 -Fog. 40 Part. 2289 sub.9 -Fog. 40 Part. 2289 sub.10 -Fog. 40 Part. 2289 sub.13 -Fog. 40 Part. 2289 sub.1 -Fog. 40 Part. 2289 sub.2 -Fog. 40 Part. 2289 sub.3</p>
<p>Nota di trascrizione del 03/04/2008 NN. 8167/5884 FOGGIA</p>	<p>DENUNCIA DI SUCCESSIONE del 03/01/2008 rep. 5/2008.</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati: Unità negoziale n. 1 -Fog. 58 Part. 1559 sub. 21 -Fog. 58 Part. 1559 sub. 52  Unità negoziale n. 2 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 1 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 3 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 4</p>
<p>Nota di trascrizione del 03/04/2009 NN. 8729/5962 FOGGIA</p>	<p>Atto per causa di morte Accettazione tacita di eredità Atto del 01/04/2009 nn. 12888/6697 Notaio: Rosa Giuliani in San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 2789</p>
<p>Nota di trascrizione del 03/04/2009 NN. 8730/5963 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi Compravendita Atto del 01/04/2009 nn. 12888/6697 Notaio: Rosa Giuliani in San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni Unità Negoziale N.1 (a) -Fog. 58 Part. 2789 Unità Negoziale N.2 (b) -Fog. 58 Part. 2798</p>





Nota di iscrizione del 08/01/2010 NN. 398/37 FOGGIA	Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 05/01/2010 nn. 6660/3449 Somma Tot. € 300.000,00 Somma cap.le € 150.000,00 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 40 Part. 2889 Sub. 5
Nota di trascrizione del 17/02/2012 NN. 3844/2994 FOGGIA	Atto tra vivi Compravendita Atto del 16/02/2012 nn. 8303/4664 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 2789-2798
Nota di trascrizione del 15/03/2012 NN. 5897/4580 FOGGIA	Atto tra vivi Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 16/02/2012 nn. 8319/4671 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 2789-2798
Nota di trascrizione del 26/04/2012 NN. 8678/6718 FOGGIA	Atto tra vivi Costituzione di vincolo di destinazione Atto del 02/04/2012 nn. 8379/4733 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Terreni -Fog. 58 Part. 2789-2798





Nota di trascrizione Del 19/04/2013 NN. 8157/6094 FOGGIA	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Del 18/04/2013 REP. 8977/5197 Notaio: Nastrino Barbara	Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati: unità negoziale n. 1 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 1 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 3 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 4
Nota di trascrizione Del 19/04/2013 NN. 8158/6095 FOGGIA	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Del 18/04/2013 REP. 8977/5197 Notaio: Nastrino Barbara	Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati: unità negoziale n. 1 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 1 -Fog. 143 Part. 3543 sub. 2 -Fog. 143 Part. 3543 sub.
Nota di trascrizione Del 19/04/2013 NN. 8159/6096 FOGGIA	ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Del 18/04/2013 REP. 8977/5197 Notaio: Nastrino Barbara	Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati: unità negoziale n. 1 -Fog. 143 Part. 3543 sub. -Fog. 143 Part. 3543 sub. -Fog. 143 Part. 3543 sub.
Nota di trascrizione Del 19/04/2013 NN. 8160/6097 FOGGIA	COMPRAVENDITA Del 18/04/2013 REP. 8977/5197 Notaio: Nastrino Barbara	Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati: unità negoziale n. 1 -Fog. 143 Part. 3543 sub -Fog. 143 Part. 3543 sub -Fog. 143 Part. 3543 sub
Nota di trascrizione del 09/10/2013 NN. 20360/15537 FOGGIA	Atto tra vivi Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 11/09/2013 nn. 9187/5368 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo	Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 59 Part. 860 Sub.



<p>Nota di Iscrizione del 01/07/2016 NN. 13031/1597 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca Volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 29/06/2016 Somma Tot. € 3.500.000,00 Somma cap.le € 1.750.000,00 Notaio: Barbara Nastrino in San Giovanni Rotondo</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 58 Part. 7140 sub.4 -Fog. 58 Part. 7140 sub.10 -Fog. 58 Part. 7140 sub.11 -Fog. 58 Part. 7140 sub.19 -Fog. 143 Part. 3543 sub.7 -Fog. 143 Part. 3543 sub.8 -Fog. 40 Part. 2289 sub.4 -Fog. 40 Part. 2289 sub.19 -Fog. 40 Part. 2289 sub.5 -Fog. 58 Part. 3986 sub.4 -Fog. 63 Part. 1308 sub.8 -Fog. 63 Part. 1178 sub.13 -Fog. 63 Part. 1178 sub.7 -Fog. 59 Part. 860 sub.25 -Fog. 59 Part. 860 sub.28 -Fog. 59 Part. 860 sub.13 -Fog. 59 Part. 860 sub.22 -Fog. 59 Part. 860 sub.20 -Fog. 59 Part. 860 sub.21 -Fog. 59 Part. 860 sub.19 -Fog. 59 Part. 860 sub.26</p>
<p>Nota di trascrizione del 09/05/2019 NN. 10033/7588 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario del 04/04/2009 Rep. n. 1691 Ufficiale giudiziario del Tribunale di Foggia Verbale di pignoramento immobili</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 143 Part. 3543 sub.8 -Fog. 58 Part. 7140 sub.10 -Fog. 58 Part. 7140 sub.11 -Fog. 58 Part. 7140 sub.19 -Fog. 63 Part. 1178 sub.7 -Fog. 63 Part. 1178 sub.13 -Fog. 40 Part. 2289 sub.19 -Fog. 40 Part. 2289 sub.4 -Fog. 40 Part. 2289 sub.5 -Fog. 59 Part. 860 sub.25 -Fog. 63 Part. 1308 sub.8 -Fog. 59 Part. 860 sub.13 -Fog. 59 Part. 860 sub.19 -Fog. 59 Part. 860 sub.20 -Fog. 59 Part. 860 sub.21 -Fog. 59 Part. 860 sub.22 -Fog. 58 Part. 3986 sub.4 -Fog. 59 Part. 860 sub.28</p>
<p>Nota di trascrizione del 25/07/2019 NN. 16670/12517 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario del 04/07/2009 Rep. n. 3853 Ufficiale giudiziario del Tribunale di Foggia Verbale di pignoramento immobili</p>	<p>Catasto San Giovanni Rotondo- Fabbricati -Fog. 40 Part. 2289 sub.5</p>

Figura n. 1: Tabella Ipotecaria



- Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa, in quanto ricopre il ventennio precedente la trascrizione dei due pignoramenti, ovvero la trascrizione del 09/05/2019 e la trascrizione del 25/07/2019.
- Si è rilevata corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e quelli riportati nell'atto di pignoramento e note di trascrizione.
- La visura Camerale della Società \_\_\_\_\_ srl costituisce l'Allegato n. 1bis.

LOTTO N. 1

#### DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 143 part. 3543 sub. 8 Cat. F/3	proprietà per 1/1	dal 17/10/2014 ad oggi

Figura n. 2: dati catastali

#### IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- foglio 143 particella 3543 subalterno 8.

L'unità immobiliare è localizzata al piano secondo, con accesso da via De Bonis n.

4. L'intero fabbricato è in corso di costruzione, tranne il piano terra adibito ad attività commerciale.

L'accesso all'appartamento è consentito tramite scala interna in calcestruzzo armato ed ascensore, predisposto ma non ancora installato.







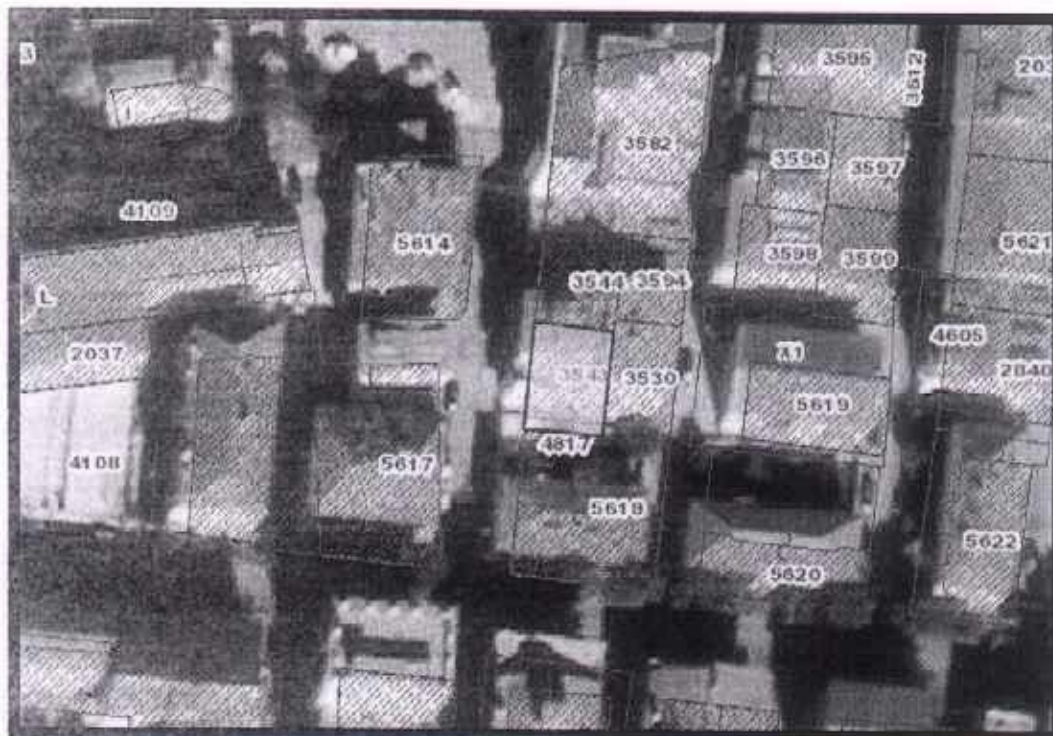


Figura n. 5: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 3543 evidenziata in giallo

## CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: a doppia falda inclinata con tegole

Tompagno: costituito da blocchi di Alveolater da 20 cm, pannelli in polistirene da 8 cm e laterizio da 8 cm.

Pareti esterne: in parte intonacata al civile ed in parte rivestita da piastrelle in gres

Pareti interne: al grezzo

Pavimentazione interna: non presente (massetto calcestruzzo)

Infissi e porte esterne: non presenti (solo avvolgibili in pvc)

Porte interne: non presenti

Soffitto: al grezzo (solaio in latero cemento)

Bagno: non presente

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:



- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete comunale
- impianto TV e citofono da installare
- impianto elettrico da installare

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è al grezzo, mentre quello esterno è valutato buono in quanto nuova costruzione.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 2: Stato di fatto – Pianta piano secondo (scala 1:100)
- Allegato n. 3: Stato di progetto – Pianta piano secondo (scala 1:100)

Per completare la descrizione dell'immobile si allega rilievo fotografico:

- Allegato n. 4: Rilievo fotografico.

#### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per una lettura omogenea dei dati sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde, come indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
piano secondo	108,00 mq	1	108,00 mq
Balcone 1	4,10 mq	0,3	1,20 mq
Balcone 2	2,70 mq	0,3	0,80 mq
Superficie convenzionale complessiva			110,00 mq

Figura n. 6: Consistenza Lotto N. 1





## REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **20/09/2013: Permesso di costruire n.28** – Ristrutturazione del fabbricato esistente per stessa volumetria e sagoma, e nuova costruzione in sopraelevazione dell'esistente nei limiti previsti dal PRG e dal PP. La ristrutturazione prevede la demolizione dei solai intermedi e di copertura, del tramezzi ed in modo parziale la demolizione dei muri perimetrali; la sopraelevazione riguarda solo una parte di fabbricato. Pertanto al fabbricato oggetto di ristrutturazione, si aggiungerà un terzo piano oltre al piano sottotetto (non abitabile) relativo alla zona oggetto di sopraelevazione;
- **27/11/2013: Prot. N.27837** – Segnalazione certificata di inizio attività per una modifica al progetto originario, riguardante solo l'ampliamento del piano interrato;
- **23/09/2014: Prot. N. 22284** – Segnalazione certificata di inizio attività in variante a Dia/Scia N. 27837 del 27/04/2013 – Progetto di ristrutturazione per stessa volumetria e sagoma, senza modifiche di destinazione d'uso. L'immobile oggetto di intervento ricade nella zona omogenea B1 del vigente PRG. Il progetto introduce alcune lievi modifiche che riguardano principalmente il piano interrato, il piano terra e i prospetti esterni;
- **15/10/2014: Comunicazione di fine lavori inerenti il progetto di ristrutturazione per stessa volumetria e sagoma**, previa demolizione parziale del fabbricato esistente in via De Bonis, relativamente all'unità immobiliare posta al piano terra e piano interrato, individuata con il subalterno n.6 part.IIa n.3543 del foglio 143;
- **05/08/2016 – Prot. N.21516** – Segnalazione certificata di inizio attività in variante a Scia n.22284 del 23/09/2014 – Variante e sdoppiamento al progetto di ristrutturazione per stessa volumetria e sagoma, previa demolizione parziale del fabbricato esistente sito in via De Bonis (lotto A). La progettazione, oltre ad alcune modifiche che riguardano principalmente la



distribuzione interna ai vari piani dell'edificio, prevede lo sdoppiamento in due lotti della parte del fabbricato oggetto del completamento.

### DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Non vi sono difformità in quanto tutte le opere di finitura interne devono essere realizzate.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il cespite è accatastato con la categoria F/3, ovvero fabbricato in costruzione "al rustico", purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile.

Questa categoria catastale rientra nei casi in cui non è obbligatoria la redazione di APE, come descritto dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e richiamato anche dall'appendice A del D.M. Linee guida APE 26/06/2015.

### LOTTO N. 2 - 3

### DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 58 part. 7140 sub. 10 Cat. F/3	proprietà per 1/1	dal 01/04/2009 ad oggi
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 58 part. 7140 sub. 11 Cat. F/3	proprietà per 1/1	dal 01/04/2009 ad oggi
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 58 part. 7140 sub. 19 Cat. F/3	proprietà per 1/1	dal 01/04/2009 ad oggi

Figura n. 7: dati catastali





## IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- foglio 58 particella 7140 subalterno 10;
- foglio 58 particella 7140 subalterno 11;
- foglio 58 particella 7140 subalterno 19.

Le unità immobiliari sono localizzate rispettivamente al piano primo e secondo con accesso da via Pasquale Turbacci n. 32. Le unità immobiliari pignorate sono le uniche incomplete dell'intero fabbricato. L'accesso agli appartamenti è consentito tramite scala interna in calcestruzzo armato e ascensore.



Figura n. 8: Straicio del foglio di mappa n. 58

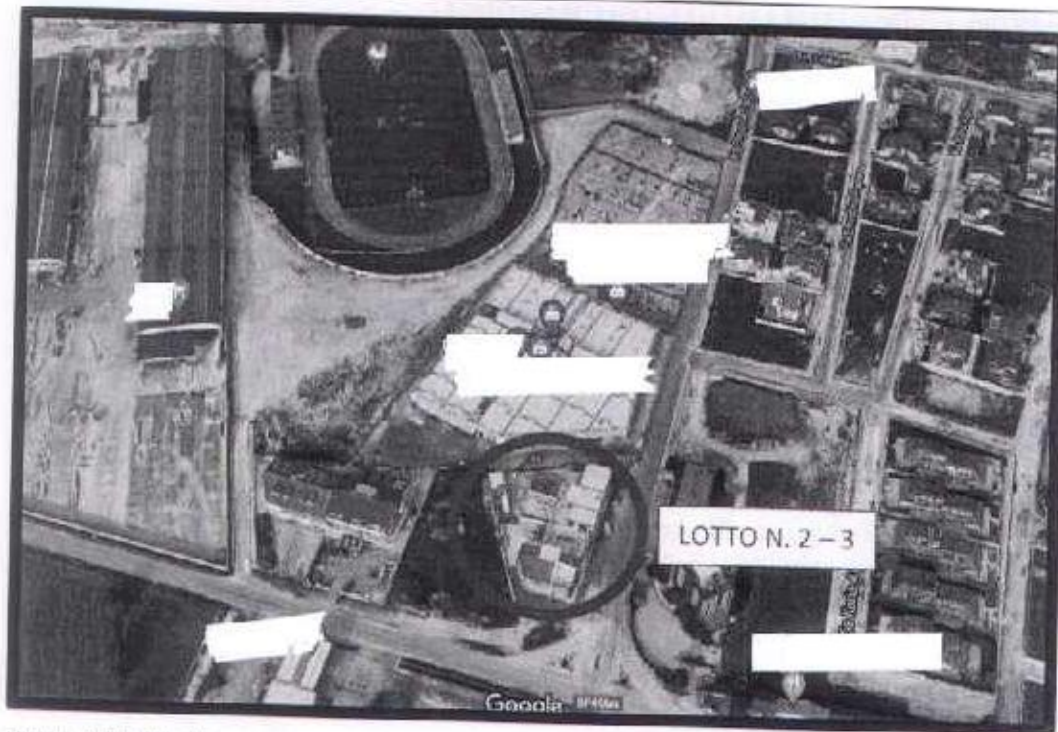


Figura n. 9: Ortofoto 3D

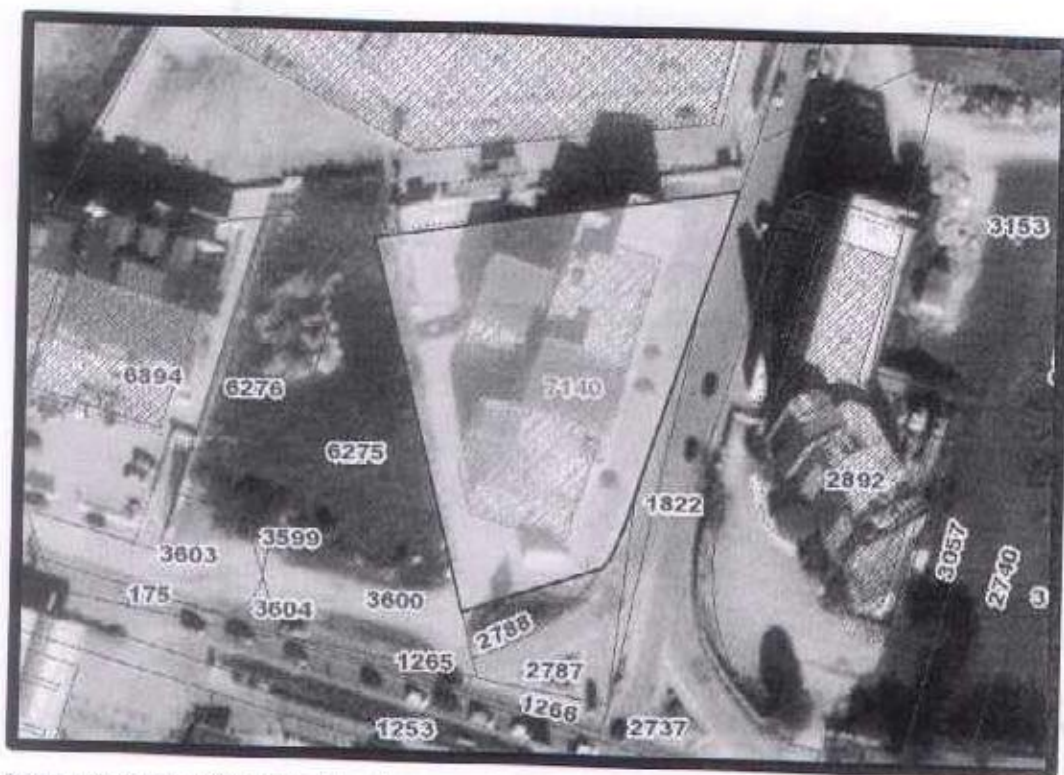


Figura n. 10: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 7140 evidenziata in giallo





## CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: piana con terrazzo praticabile

Pareti esterne: in parte intonacate al civile ed in parte rivestite con piastrelle in gres di colore nero

Pareti interne: al grezzo

Pavimentazione interna: non presente (massetto in calcestruzzo)

Infissi e porte esterne: non presenti

Porte interne: non presenti

Soffitto: piano in latero-cemento al grezzo

Bagno: non presente

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete comunale
- impianto TV e citofono da installare
- impianto elettrico da installare

Lo stato di conservazione e manutenzione interno è al grezzo mentre quello esterno è valutato buono in quanto nuova costruzione.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, sono stati prodotti i seguenti elaborati grafici:

### **Lotto n. 2**

- Allegato n. 5: Stato di fatto – Pianta piano primo (scala 1:100)
- Allegato n. 6: Stato di progetto – Pianta piano primo (scala 1:100)
- Allegato n. 7: Rilievo fotografico.

### **Lotto n. 3**

- Allegato n. 8: Stato di fatto – Pianta piano secondo (scala 1:100)
- Allegato n. 9: Stato di progetto – Pianta piano secondo (scala 1:100)
- Allegato n. 10: Rilievo fotografico.





**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

Per una lettura omogenea dei dati sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde, come indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).

**Lotto n. 2**

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
piano primo	204,00 mq	1	204,00 mq
balcone	26,90 mq	0,1	2,70 mq
Superficie convenzionale complessiva			206,70 mq

**Lotto n. 3**

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
piano secondo	87,00 mq	1	87,00 mq
terrazzo	82,40 mq	0,1	8,20 mq
Superficie convenzionale complessiva			95,20 mq

Figura n. 11: Consistenza Lotto N. 2 - 3

**REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- 09/03/2012: Parere favorevole (ASI FG) dal punto di vista igienico sanitario per l'intero complesso edilizio;
- 09/05/2012: **Permesso di costruire N.18** – Permesso di realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali da ubicare nell'ambito del P.P. dell'insula "F1" compreso tra la circonvallazione





sud, Via della Gioventù e Via Turbacci, con esclusione del piano interrato. La presente progettazione ospita quattro locali commerciali di taglie diverse, di cui due destinati a negozi di varia natura e gli altri due destinati rispettivamente a esposizione e vendite di auto con annessa zona per revisione e collaudo e l'altro a esposizione e vendita di infissi con annessa zona assemblaggio. Il primo piano è suddiviso in quattro locali ad uso ufficio di dimensioni pressoché uguali tra di loro, invece il secondo piano ospita due locali ad uso ufficio serviti da un unico blocco scala-ascensore;

- 16/05/2012: Comunicazione di inizio lavori per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali (Permesso di costruire N.18 del 09/05/2012);
- 06/09/2012: **Permesso di costruire N.48** - Permesso di variante al progetto munito di permesso di costruire n.18 del 09/05/2012 per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali da ubicare nell'ambito del P.P. dell'insula "F1" compreso tra la circonvallazione sud, via della Gioventù e via Turbacci, con esclusione del piano interrato (foglio 58, particelle 2789-2798). Con questo Permesso si prevede l'arretramento del fronte Sud del fabbricato di 1,10 m, per ottemperare al rispetto delle distanze dalla sede stradale della circonvallazione Sud;
- 17/09/2012: Comunicazione di inizio lavori per la realizzazione di un complesso edilizio (Variante al permesso di costruire N.18 del 09/05/2012);
- 08/11/2012: **Permesso di Costruire N.68** – Permesso per i lavori di realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali da ubicare nell'ambito del P.P. dell'insula "F1" compreso tra la Circonvallazione Sud, Viale della Gioventù e Via Turbacci. Con il permesso di costruire N.18/2012 e ss.vv. permesso di costruire N.48/2012 il comune ha rilasciato autorizzazione per un progetto stralcio, inerente solo il piano terra. Quindi con questo permesso si intende richiedere l'autorizzazione per l'intero complesso edilizio;





- 15/11/2012: Comunicazione di inizio lavori per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali da ubicare nell'ambito del P.P. compreso tra la Circonvallazione Sud, Viale della Gioventù e Via Turbacci;
- 06/12/2012: **Permesso di costruire N.74** – Permesso di realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali da ubicare nell'ambito del P.P. dell'insula "F1" compreso tra la circonvallazione sud, Via della Gioventù e Via Turbacci (Accorpamento Permesso di costruire N.18 del 09/05/2012, N.48 del 06/09/2012 e N.68 del 08/11/2012 con contestuale variante in corso d'opera). Con la presente progettazione la società accorpa tutti i titoli abilitativi edilizi rilasciati dall'ente e richiede contestualmente una variante in corso d'opera per sopraggiunte esigenze della committenza;
- 28/12/2012: Comunicazioni di inizio lavori per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali da ubicare nell'ambito del P.P. dell'insula "F1" compreso tra la circonvallazione sud, Via della Gioventù e Via Turbacci, con accorpamento Permesso di costruire N.18/12, N.48/12 e N.68/12 con contestuale variante in corso d'opera;
- 16/05/2013: **SCIA N. 11918** - La segnalazione riguarda il progetto per lo sdoppiamento dei titoli abilitativi relativi alla costruzione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e attività commerciali ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra la circonvallazione sud, Viale della Gioventù e via Turbacci in zona "F1" del PRG e identificato catastalmente al foglio 58 p.lla 7149 del Comune di San Giovanni Rotondo;
- 07/08/2014: Comunicazione di fine lavori riguardanti la realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali, relativamente alle unità immobiliari individuate con i subalterni n.5-7-8-9 particella n.7140 del foglio 58;





- 03/02/2015: SCIA N. 002972 – Segnalazione certificata di inizio attività, in variante a SCIA N. 8266 del 28/03/2014. La segnalazione riguarda il progetto per lo sdoppiamento dei titoli abilitativi relativi alla costruzione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e attività commerciali ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra la circonvallazione sud, Viale della Gioventù e via Turbacci in zona "F1" del PRG e identificato catastalmente al foglio 58 p.lla 7149 del Comune di San Giovanni Rotondo. Quindi la presente progettazione, oltre ad alcune modifiche della distribuzione interna ai vari piani dell'edificio, prevede lo sdoppiamento in due lotti del fabbricato oggetto di completamento (Lotto A e Lotto B);
- 16/05/2015: Comunicazione di fine lavori riguardanti la realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali, relativamente all'unità immobiliare individuata con il subalterno n.18 particella n.7140 del foglio 58;
- 01/06/2015: Certificato di collaudo statico di opera in conglomerato cementizio armato normale. I lavori riguardano la realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e locali commerciali. Il fabbricato ha una struttura portante in c.c.a. costituita da pilastri e travi su fondazioni del tipo a travi rovesce incrociate e solai in latero-cemento con travetti precompressi posti ad interasse di 50 cm con soletta in c.c.a. di completamento gettata in opera;
- 09/11/2015: Validità dell'attestazione di agibilità per l'immobile individuato catastalmente con la particella n.7140 sub. 18 del foglio di mappa n.58 facente parte del complesso edilizio destinato ad uffici privati e locali commerciali sito nell'ambito del P.P. compreso tra la circonvallazione sud, Viale della Gioventù e Via Turbacci;
- 10/10/2016: CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE PROT. N. 28302 - Progetto per la realizzazione di un complesso edilizio da destinare ad uffici privati e attività commerciali ubicati nell'ambito del P.P. compreso tra la circonvallazione sud, Viale della Gioventù e via Turbacci.



## DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Non vi sono difformità in quanto tutte le opere di finitura interne devono essere realizzate.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I cespiti sono accatastati con la categoria **F/3**, ovvero **fabbricato in costruzione "al rustico"**, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. Questa categoria catastale rientra nei casi in cui **non bisogna dotare l'immobile di un APE**, come descritto dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005 e richiamato anche dall'appendice A del D.M. Linee guida APE 26/06/2015.

**LOTTO N. 4 - 5**

## DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 63 part. 1178 sub. 7 Cat. C/6, classe 3, mq 36	proprietà per 1/1	dal 25/02/2002 ad oggi
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 63 part. 1178 sub. 13 Cat. C/1, classe 5, mq 64	proprietà per 1/1	dal 25/02/2002 ad oggi

Figura n. 12: dati catastali



## IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- foglio 63 particella 1178 subalterno 7;
- foglio 63 particella 1178 subalterno 13.

Il locale a piano terra è ad uso commerciale con ingresso su via Novelli n. 4/a e 4/b, mentre il locale interrato è ad uso autorimessa con ingresso al civico 6.

Entrambi i locali, con ingresso indipendente, sono parte di un edificio singolo che si sviluppa su 4 livelli, uno interrato e tre fuori terra.

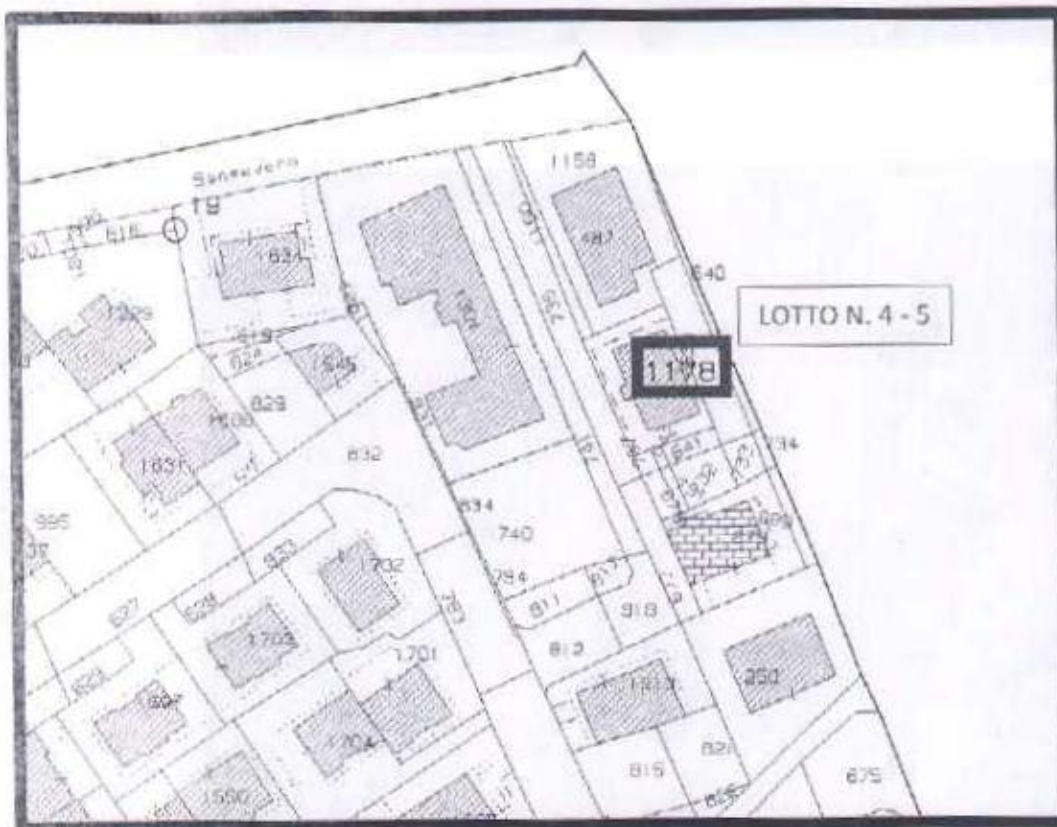


Figura n. 13: Stralcio del foglio di mappa n. 63



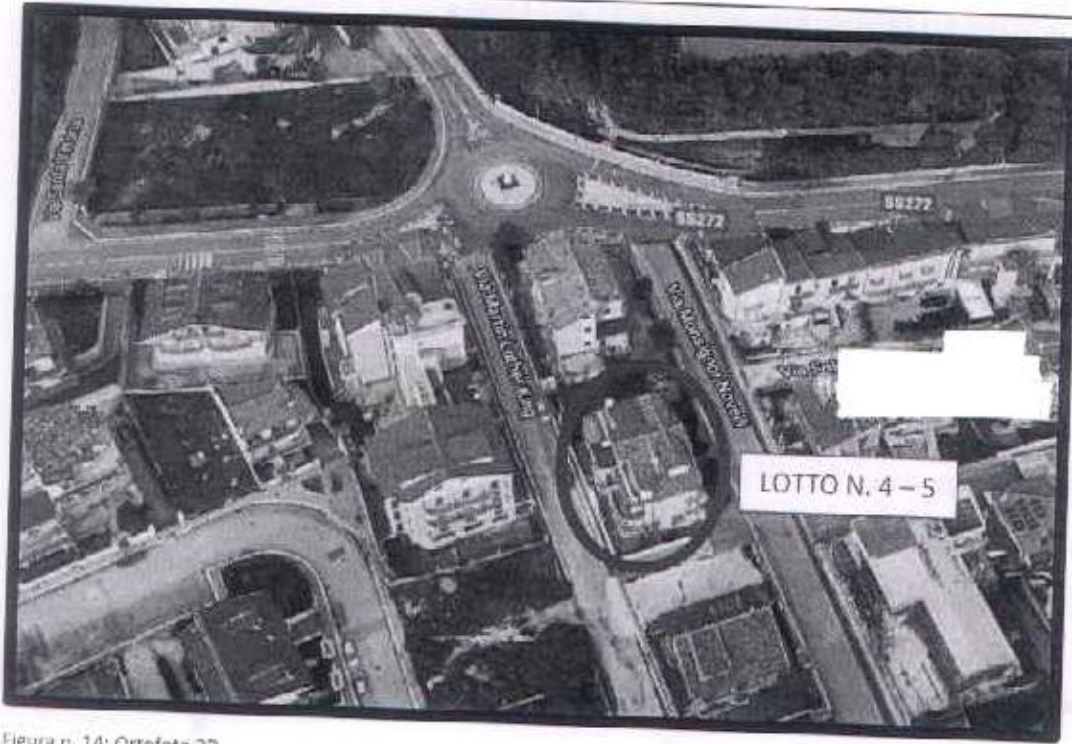


Figura n. 14: Ortofototo 3D



Figura n. 15: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 1178 evidenziata in giallo











intervento ricade in zona "C2" della variante al PRG, ed è riportata al foglio 63 part. 638-736 del N.C.T. del Comune di San Giovanni Rotondo;

- 09/08/2001: Prot. N.19755 – **Denuncia di inizio attività** per apportare alcune modifiche riguardanti essenzialmente il sistema di scale che mette in comunicazione i vari livelli dell'edificio;
- 24/09/2001: Prot. N. 23603 – **Denuncia di inizio attività** per la realizzazione di interventi riguardanti essenzialmente la riorganizzazione degli spazi interni ai vari livelli dell'edificio, fatta eccezione per il piano terra;
- 03/05/2002: Comunicazione di inizio lavori per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozi (Variante alla D.I.A. del 24/09/2001 Prot. N. 23603);
- 06/05/2002: Prot. N. 10659 – **Denuncia di inizio attività** per la realizzazione di interventi atti a rendere l'edificio più rispondente alle esigenze della committenza. In particolare, per il piano interrato è prevista l'eliminazione dei ripostigli ammessi a due box-auto, mentre al piano terra l'unica variazione consiste nell'eliminazione di un servizio igienico e del relativo locale antibagno;
- 29/07/2002: Prot. N. 16716 – Certificato di collaudo statico del fabbricato per civile abitazione e negozi realizzato in San Giovanni Rotondo tra via M. L. King e via Novelli, depositato presso il Genio Civile di Foggia;
- 05/08/2002: Dichiarazione di fine lavori del progetto di costruzione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi, da realizzarsi in via M. L. King – via M. Novelli;
- 27/08/2002: Dichiarazione di abitabilità/agibilità della costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozi nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo".



## DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

### Lotto n. 5

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 14, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 16, ha evidenziato una **diversa distribuzione degli spazi interni** in quanto sono stati realizzati alcuni tramezzi.

Le difformità sono segnate con un cerchio di colore rosso nell'Allegato n. 16.

### PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

### Lotto n. 5

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di **1.032,00 €**.

In seguito dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento per depositare la planimetria dello stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 1.032,00 €: sanzione
- 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti)
- 600,00 €: accatastamento

**In totale 2.232,00 €.**

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede 1.000,00 € per spese tecniche.

**In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono 3.232,00 €.**



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### Lotto n. 4

Il cespite è accatastato con la categoria **C/6**, ovvero autorimessa.

Di conseguenza **non è necessaria la redazione dell'APE** in quanto per locali adibiti ad autorimessa non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) quindi non è necessario un clima abitativo, per quanto disposto dall'art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005.

### Lotto n. 5

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 17).

L'immobile appartiene alla classe energetica **"E"**, con un consumo annuo di 308,85 kWh/mq.

Si evidenzia che durante il sopralluogo è stato rilevato che nella struttura non vi sono impianti di riscaldamento.

Pertanto nel programma utilizzato (Blumatica Energy) per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è stata inserita una caldaia fittizia, ovvero simulata, come richiesto da tutti i programmi per la redazione degli APE. L'APE prodotto dallo scrivente CTU è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia" in quanto la trasmissione della certificazione energetica sul portale è obbligatoria dal 18/05/2020.

Dopo la trasmissione sul portale è stato assegnato all'APE in oggetto il seguente codice identificativo: **7104620000080995**.





LOTTO N. 6 - 7 - 8

## DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 40 part. 2889 sub. 19 Cat. C/2, classe 4, mq 26	proprietà per 1/1	dal 12/06/2006 ad oggi
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 40 part. 2889 sub. 4 Cat. C/1, classe 6, mq 54	proprietà per 1/1	dal 12/06/2006 ad oggi
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 40 part. 2889 sub. 5 Cat. C/1, classe 5, mq 186	proprietà per 1/1	dal 12/06/2006 ad oggi

Figura n. 17: dati catastali

## IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono descritti nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- foglio 40 particella 2889 subalterno 19;
- foglio 40 particella 2889 subalterno 4;
- foglio 40 particella 2889 subalterno 5.

Il fabbricato è costituito da un livello interrato da adibire a garage, piano terra, primo, secondo e attico. Il locale autorimessa ha l'ingresso su via Santa Maria di Fatima al civico 26/a, mentre i locali commerciali al n. 30/a e 30, con accesso indipendente.

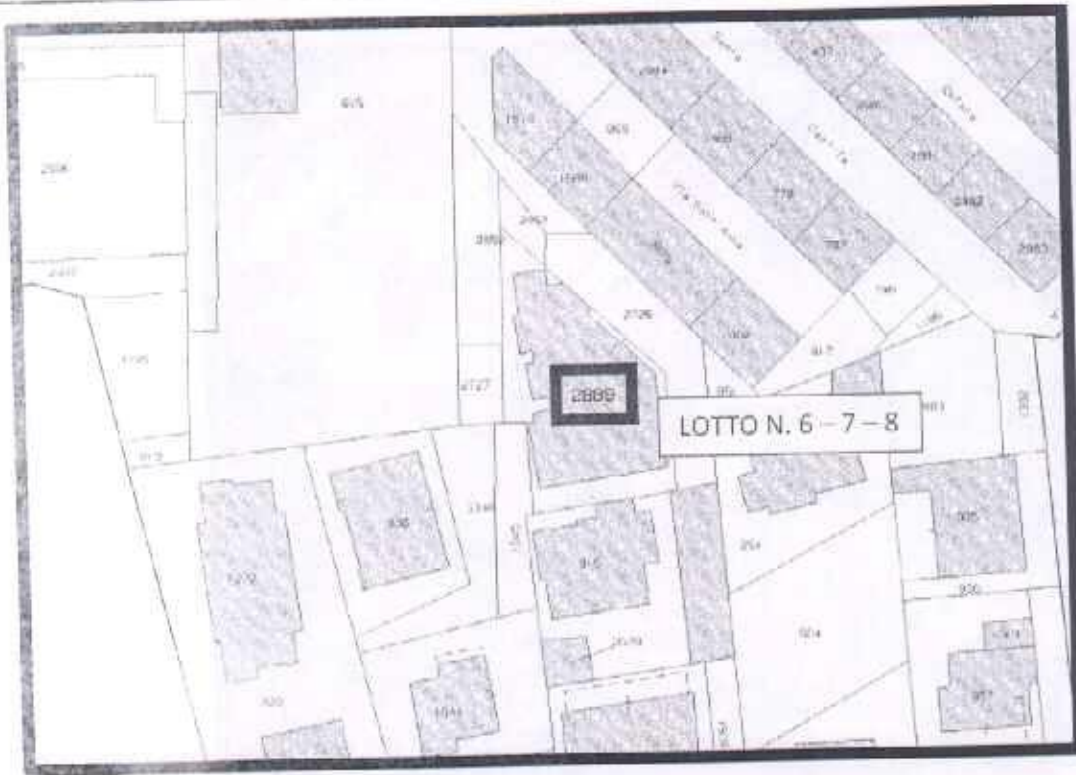


Figura n. 18: Stralcio del foglio di mappa n. 40

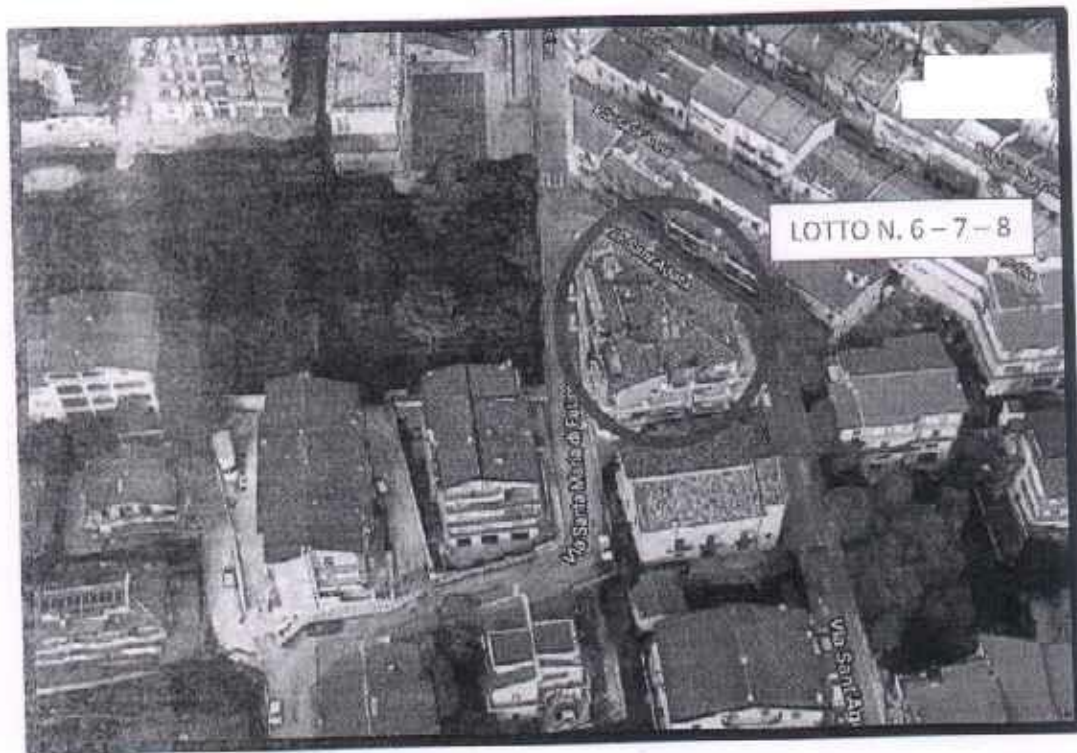


Figura n. 19: Ortofoto 3D





Figura n. 20: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 2889 evidenziata in giallo

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: a doppia falda con tegole

Tompagno 1: alveolater da 20 cm, polistirene da 8 cm e laterizio da 8 cm

Tompagno 2: alveolater da 20 cm, polistirene da 8 cm e mattoncino da 12 cm

Pareti esterne: rivestite in pietra al piano terra ed intonacate nei livelli superiori

Pareti interne: intonacate al civile

Pavimentazione interna 1: pavimento in gres

Pavimentazione interna 2: parquet

Infissi e porte esterne: infissi in legno-alluminio con vetrocamera

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Bagno: pavimento e piastrelle in gres, con lavabo, tazza e doccia









piano terra, primo, secondo e piano attico in parte da adibire a civile abitazione e in parte a soffitta. Al piano interrato sono previsti nove box per auto e un locale destinato a deposito. Il piano terra ospita un alloggio oltre ad un ampio locale ad uso commerciale;

- 23/06/2004: Comunicazione di inizio lavori per la demolizione del fabbricato preesistente tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima;
- 28/07/2004: Comunicazione di fine lavori di demolizione del fabbricato tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima;
- 01/02/2005: Prot. N. 968 - Attestato di deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;
- **10/03/2005: Permesso di Costruire N.20** – Permesso di Variante al progetto munito di concessione edilizia N.73 del 17/06/2004 inerente la demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. La presente progettazione prevede un ampliamento del fabbricato di progetto a seguito dell'acquisizione, da parte della committenza, di un'area adiacente ubicata nell'angolo nord-ovest rispetto al lotto originario;
- 15/03/2005: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione di un fabbricato in San Giovanni Rotondo (Permesso di Costruire N.20);
- 03/05/2005: Prot. N.7932 – Attestato di deposito, presso il Genio Civile di Foggia, del progetto riguardante i lavori di demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato in Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima del comune di San Giovanni Rotondo;
- **11/10/2005: Permesso di costruire N.115** – Permesso di Variante al progetto munito di permesso di costruire N.73 del 17/06/2004 e N.20 del 10/03/2005 per la demolizione, ricostruzione e ampliamento di un fabbricato sito tra Via Sant'Agata e Via Santa Maria di Fatima. La presente progettazione prevede alcune modifiche che riguardano la copertura del fabbricato. In particolare si





- è proceduto ad una modifica della copertura in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato prevedendo un aumento dell'altezza fino al raggiungimento dell'altezza massima di 12 m;
- 14/10/2005: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione e ampliamento di un fabbricato in San Giovanni Rotondo;
  - 22/05/2006: Prot. N.13461 – Denuncia di inizio attività per realizzazione degli interventi edilizi da eseguire in Variante al Permesso di costruire N.115 del 11/10/2005. Le opere da eseguire sull'immobile consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare la distribuzione interna delle varie unità immobiliari. Altra modifica consiste nell'aver ricavato, al piano terra, due locali commerciali in luogo di uno più grande previsto precedentemente. L'area oggetto dell'intervento ricade in zona B1 della variante al PRG, catastalmente individuata dalla particella 2836 (ex 618) e 2851 (ex 827) del foglio 40 del Comune di San Giovanni Rotondo;
  - 06/07/2006: Prot. n. 18359 - Richiesta certificato di agibilità.

### DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

#### **Lotto n. 7**

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 21, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 23, ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto sono stati realizzati/demoliti alcuni tramezzi.

Le difformità sono segnate con un cerchio di colore rosso nell'Allegato n. 23.

#### **Lotto n. 8**

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 25, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 27, ha evidenziato una diversa distribuzione degli spazi interni in quanto sono stati realizzati/demoliti alcuni tramezzi.

Le difformità sono segnate con un cerchio di colore rosso nell'Allegato n. 27.



---

## PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

### Lotto n. 7

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di 1.032,00 €.

In seguito dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento per depositare la planimetria dello stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 1.032,00 €: sanzione
- 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti)
- 600,00 €: accatastamento

In totale 2.232,00 €.

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede 1.000,00 € per spese tecniche.

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono **3.232,00 €.**

### Lotto n. 8

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di 1.032,00 €.

In seguito dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento per depositare la planimetria dello stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 1.032,00 €: sanzione
- 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti)
- 600,00 €: accatastamento



In totale 2.232,00 €.

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede 1.000,00 € per spese tecniche.

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono 3.232,00 €.

### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

#### Lotto n. 6

Il cespite è accatastato con categoria C/2, ovvero deposito.

Di conseguenza non è necessaria la redazione dell'APE in quanto per locali adibiti a deposito non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) quindi non è necessario un clima abitativo, per quanto disposto dall'art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005.

#### Lotto n. 7

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 24).

L'immobile appartiene alla classe energetica "D", con un consumo annuo di 227,64 kWh/mq.

Si evidenzia che durante il sopralluogo è stata rilevata una caldaia non collegata alla rete di riscaldamento.

Pertanto nel programma utilizzato (Blumatica Energy) per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sono stati inseriti i dati della caldaia rilevata nell'immobile anche se non funzionante.

L'APE prodotto dallo scrivente CTU è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia", in quanto la trasmissione della certificazione energetica sul portale è obbligatoria dal 18/05/2020.





Dopo la trasmissione sul portale è stato assegnato all'APE in oggetto il seguente codice identificativo: **7104620000080996**.

#### **Lotto n. 8**

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 28).

L'immobile appartiene alla classe energetica "D", con un consumo annuo di 202,07 kWh/mq.

Si evidenzia che durante il sopralluogo è stato rilevato una caldaia non collegata alla rete di riscaldamento.

Pertanto nel programma utilizzato (Blumatica Energy) per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica sono stati inseriti i dati della caldaia rilevata nell'immobile anche se non funzionante.

L'APE prodotto dallo scrivente CTU è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA denominato "Sistema Informativo APE Puglia", in quanto la trasmissione della certificazione energetica sul portale è obbligatoria dal 18/05/2020.

Dopo la trasmissione sul portale è stato assegnato all'APE in oggetto il seguente codice identificativo: **7104620000081062**.





## IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- foglio 59 particella 860 subalterno 25 – 19 – 21;
- foglio 59 particella 860 subalterno 28 – 20 – 22;
- foglio 59 particella 860 subalterno 13.

L'ingresso del fabbricato è ubicato al civico 163 di viale Aldo Moro.

I locali adibiti a deposito sono al livello meno uno, mentre un locale ad uso autorimessa è al livello meno due. I posti auto scoperti sono localizzati nel piazzale adiacente il fabbricato, con ingresso in comune.

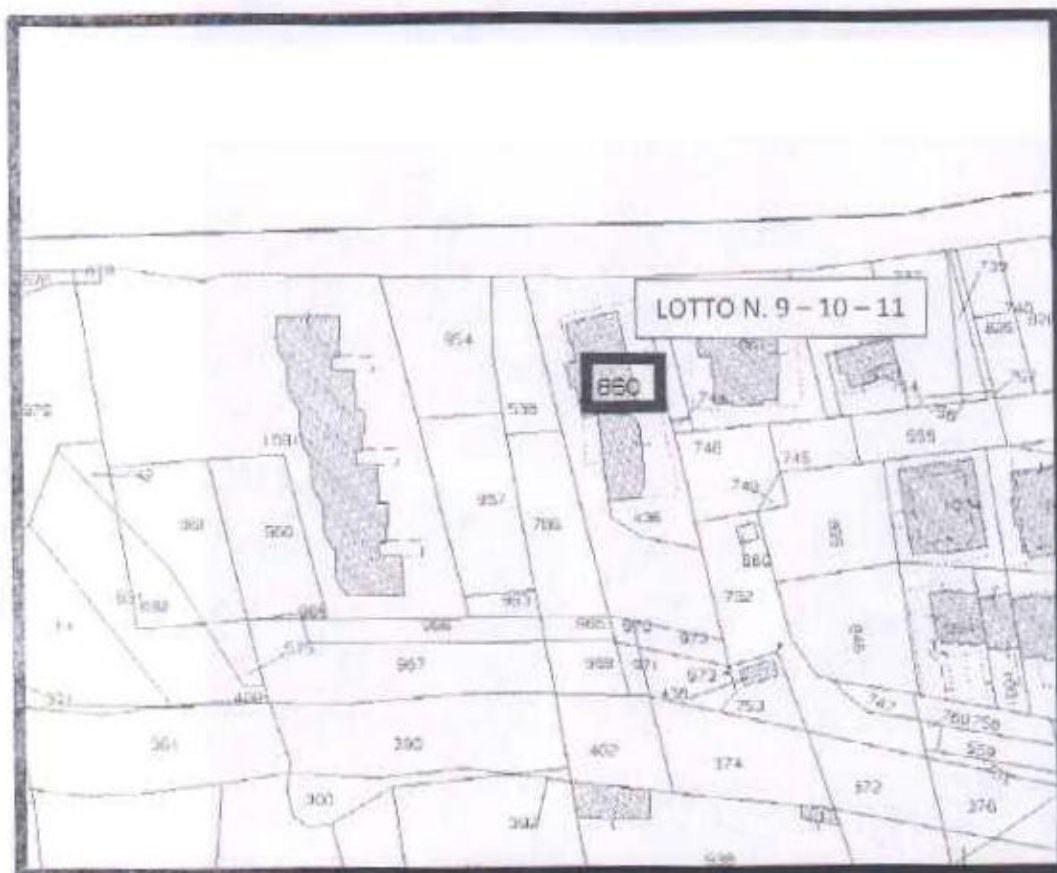


Figura n. 23: Stralcio del foglio di mappa n. 59





Figura n. 24: Ortofoto 3D



Figura n. 25: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 860 evidenziata in giallo











## REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **12/12/2001: Concessione edilizia N.296** – Permesso di costruire per realizzazione di un nuovo edificio, da destinarsi in parte a civile abitazione ed in parte ad attività commerciale, nonché la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato esistente, il tutto nel rispetto delle volumetrie esprimibili;
- **17/12/2002: Concessione edilizia N.210** – Concessione di sdoppiamento della C.E. N.296/2001 relativa al progetto per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi e ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente, consistente nel frazionare lo stesso in lotti "A" e "B" – Realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi individuato come lotto "B" sito nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo" compreso tra Viale Aldo Moro, via Novelli, Strada di PRG e circonvallazione sud;
- **17/04/2003: Concessione edilizia N.81** – Concessione di variante alla C.E. N.210 del 17/12/2002 relativa al progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione e negozi individuato come lotto "B" nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo". La concessione prevede una generale riorganizzazione degli spazi sia all'interno che all'esterno dell'edificio, senza modificarne i parametri urbanistici;
- **30/04/2003: Comunicazione di inizio lavori** per la costruzione di un fabbricato nel P.P. "Pozzo Cavo" del comune di San Giovanni Rotondo;
- **25/11/2003: Prot. N. 27355** – Denuncia inizio delle attività per la realizzazione degli interventi edilizi da eseguire in variante alla C.E. N.81 del 17/04/2003. Le opere consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare soprattutto la distribuzione degli spazi interni dell'edificio. L'immobile è riportato in catasto al foglio 59 nn. 537-585-836-838 e ricade in zona territoriale omogenea "C2" di PRG;
- **16/07/2004: Prot. N. 18690** – Denuncia di inizio attività relativa al progetto per nuova edificazione di un lotto con realizzazione di un fabbricato per civili



abitazioni e negozi e ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato esistente, ricadente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Novelli, strada di PRG e circunvallazione sud, zona "C2" della variante di PRG (Variante alla D.I.A. n.27355 del 25/11/2003). Le opere consistono nella realizzazione di lievi modifiche che vanno ad interessare soprattutto la distribuzione degli spazi interni;

- 06/10/2004: Prot. n. 24267 – Richiesta certificato di agibilità.

### DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

#### **Lotto n. 9**

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 29, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 31, ha evidenziato una errata rappresentazione grafica di alcuni dettagli costruttivi.

Le difformità sono segnate con un cerchio di colore rosso nell'Allegato n. 31.

#### **Lotto n. 10**

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 32, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 34, ha evidenziato delle modifiche realizzate sull'immobile, relative ad elementi strutturali e di tamponamento.

È stata murata l'apertura che consentiva l'ingresso dal livello interrato, come descritto nella foto n. 4 dell'Allegato n. 33.

Inoltre è stata realizzata un'asola nel solaio di copertura del livello interrato, che corrisponde al solaio di calpestio del piano primo. Questa asola (foro nel solaio) consente di collegare l'immobile del piano terra (non pignorato), adibito ad attività commerciale, e l'immobile pignorato (sub. 28).

Infine sono stati realizzati tramezzi interni per suddividere l'unità immobiliare in più ambienti.

Le difformità sono evidenziate con cerchi di colore rosso nell'Allegato n. 34.









---

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

### Lotto n. 9

Il cespite è accatastato con la categoria C/2, ovvero deposito.

Di conseguenza non è necessaria la redazione dell'APE in quanto per locali adibiti a deposito non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) quindi non è necessario un clima abitativo, per quanto disposto dall'art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005.

### Lotto n. 10

Il cespite è accatastato con la categoria C/2, ovvero deposito.

Di conseguenza non è necessaria la redazione dell'APE in quanto per locali adibiti a deposito non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) quindi non è necessario un clima abitativo, per quanto disposto dall'art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005.

### Lotto n. 11

Il cespite è accatastato con la categoria C/6, ovvero autorimessa.

Di conseguenza non è necessaria la redazione dell'APE in quanto per locali adibiti a deposito non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) quindi non è necessario un clima abitativo, per quanto disposto dall'art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005.



LOTTO N. 12

### DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 63 part. 1308 sub. 8 Cat. C/6, classe 3, mq 74	proprietà per 1/1	dai 09/09/2004 ad oggi

*V. fo*

Figura n. 27: dati catastali

### IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- foglio 63 particella 1308 subalterno 8.

Il locale, ad uso autorimessa, è ubicato in viale Aldo Moro n. 129/b.

Tramite una rampa si accede all'area di manovra antistante il locale, al livello meno uno. Il locale autorimessa è incluso in un fabbricato ad uso residenziale che si sviluppa su due livelli fuori terra, piano terra e primo.

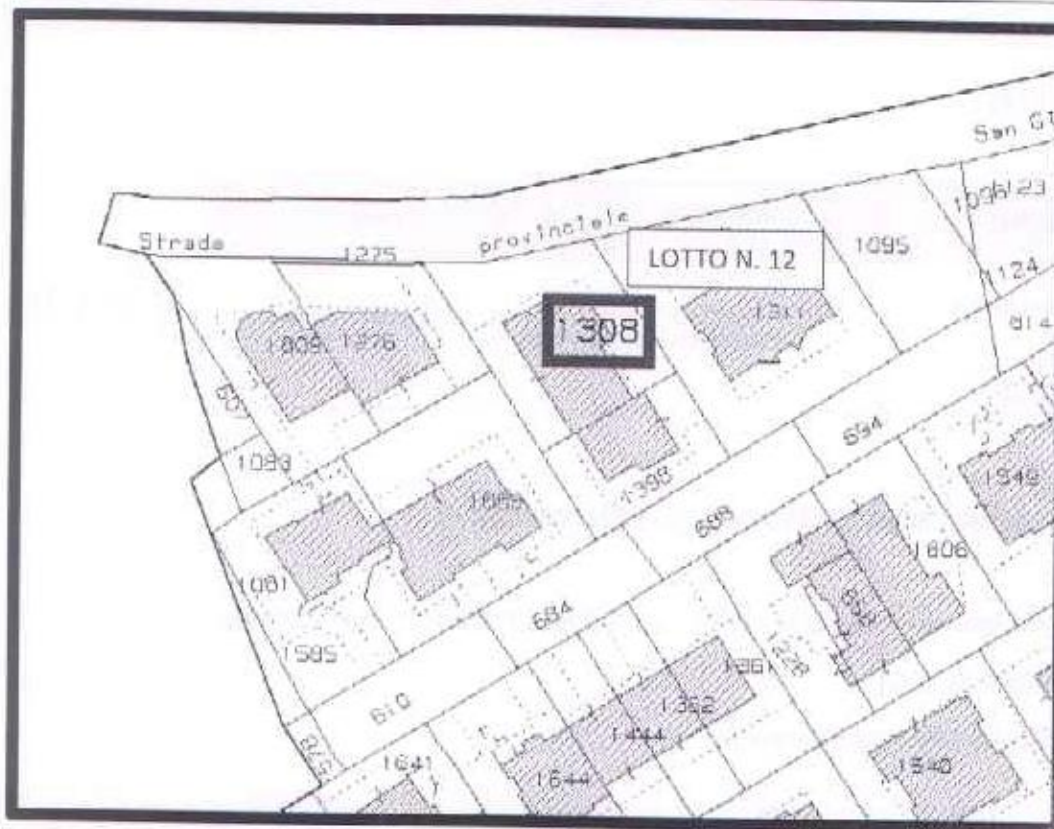


Figura n. 28: Stralcio del foglio di mappa n. 63

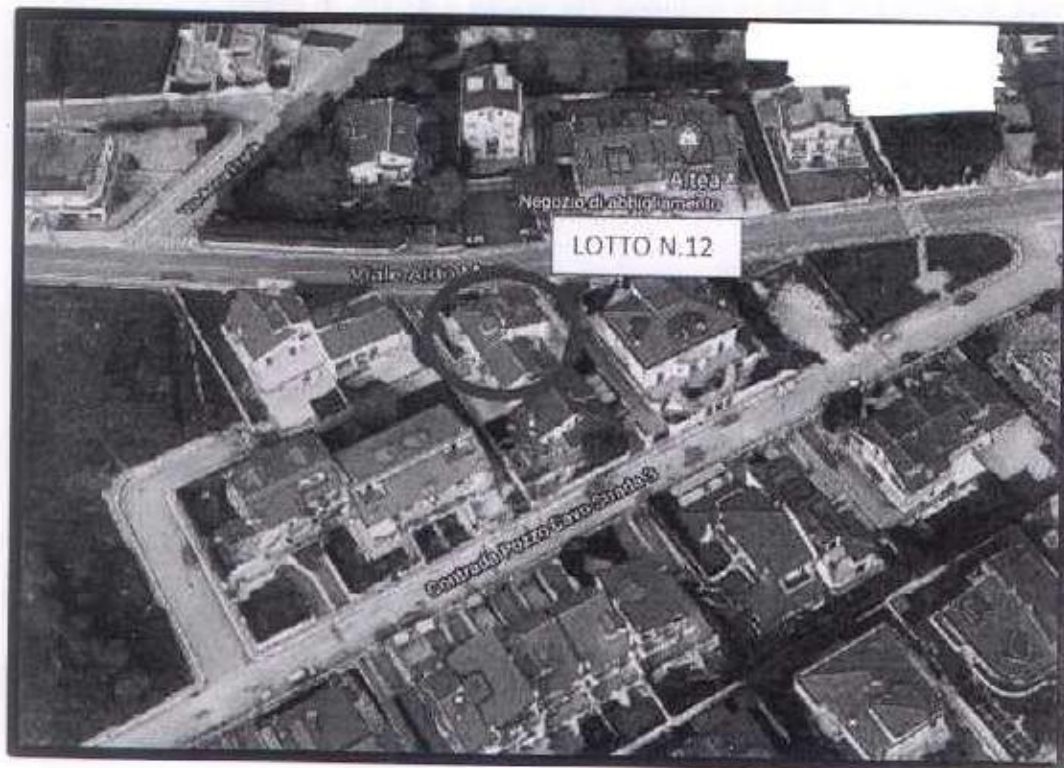


Figura n. 29: Ortofoto 3D





Figura n. 30: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 1308 evidenziata in giallo

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: a doppia falda con tegole

Pareti esterne: intonacate al civile e tinteggiate

Pareti interne: intonacate al civile

Pavimentazione interna: in monocottura

Infissi e porte esterne: serranda saracinesca in acciaio zincato

Porte interne: assenti

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Bagno: assente

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete comunale
- **impianto TV e citofono assenti**



- impianto elettrico

Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno è valutato buono. Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, sono stati prodotti i seguenti elaborati grafici:

- Allegato n. 38: Stato di fatto – Pianta piano interrato (scala 1:100);
- Allegato n. 39: Rilievo fotografico;
- Allegato n. 40: Catastale – Pianta piano interrato (scala 1:100).

### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per una lettura omogenea dei dati sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde, come indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
piano interrato	72,00 mq	1	72,00 mq
Superficie convenzionale complessiva			72,00 mq

Figura n. 31: Consistenza Lotto N. 12

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **23/07/2003: Concessione Edilizia N.160** – Concessione per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozio nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo" - Lotti n.26-27. Il progetto prevede la realizzazione di due corpi di fabbrica adiacenti e separati da un giunto tecnico. Il corpo di fabbrica denominato "lotto A" ospita un unico alloggio di tipo duplex, mentre il "lotto B" ospita,





nella parte prospiciente Viale Aldo Moro, un locale commerciale a piano terra e un appartamento al piano primo. La restante parte del "lotto B2" ospita un alloggio di tipo duplex;

- **24/11/2003: Concessione Edilizia N.252** – Concessione di variante al progetto munito di Concessione Edilizia n.160 del 23/07/2003 per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozio, nell'ambito del P.P. compreso tra via Novelli, Viale Aldo Moro e Circonvallazione Sud. L'area oggetto dell'intervento (lotto 26-27) ricade in zona "C2" della variante al PRG ed è riportata catastalmente al foglio 63 particelle 683-686 del Comune di San Giovanni Rotondo. La progettazione prevede l'introduzione di alcune modifiche, ovvero una lieve riorganizzazione dell'assetto strutturale relativo alla porzione nord del lotto B;
- 03/12/2003: Comunicazione di inizio lavori per la costruzione di un fabbricato in P.P. "Pozzo Cavo" Lotto 26-27 del comune di San Giovanni Rotondo;
- 30/12/2003: DIA prot. n. 30029 - Concessione per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozio nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo" - Lotti n.26-27;
- 12/07/2004 - oggetto: realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente nell'ambito del P.P. Pozzo Cavo – Lotto 26 e 27 – Lotto B1 – Richiesta di sdoppiamento del permesso di costruire e variante in corso d'opera – rif. 1) C.E. n 160 del 23/07/2003; 2) C.E. n 252 del 24/11/2003; 3) DIA prot. 30029 del 30/12/2003; 4) PdC n 76 del 25/06/2004;
- 25/06/2004: **Permesso di Costruire n. 76**;
- 16/07/2004 – Pratica Edilizia n. 18131/2004 – Comunicazione relativa a permesso di costruire di Variante e Sdoppiamento della C.E. n 76 del 25/06/2004, relativa al Lotto B e di cui al progetto per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi nell'ambito del P.P. Pozzo Cavo – Lotto 26 – 27, in Lotti B1 e B2 – Fabbricato individuato come Lotto B1;
- 22/07/2004 – Integrazione della documentazione da parte dell'  
che trasmette: dichiarazione di accettazione del DL, atto pubblico





di asservimento del suolo della costruzione e atto pubblico di asservimento del parcheggio;

- **27/07/2004 – Permesso di Costruire n. 93** – permesso di costruire per variare a sdoppiare la C.E. n 76 del 25/06/2004, relativa al Lotto B e di cui al progetto per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozi nell'ambito del P.P. Pozzo Cavo – Lotto 26 e 27, in Lotti B1 e Lotto B2, fabbricato individuato come Lotto B1, zona C2 del PRG. Il progetto iniziale prevedeva la costruzione di Lotto A e Lotto B adiacenti, separati solo da giunto tecnico; con la C.E. del 09/04/2004 per il Lotto A è stata rilasciato il PdC n 75 del 25/06/2004 e per il Lotto B il PdC n 76 del 25/06/2004. La presente reazione si riferisce esclusivamente al Lotto B, ovvero al PdC n. 76/2004;
- 24/08/2004: Verbale di visita e Certificato di Collaudo Statico a firma dell'Arch. \_\_\_\_\_ con studio in Torremaggiore, progettista e calcolatore Ing. I \_\_\_\_\_ Impresa esecutrice
- 08/09/2004 – Certificato di conformità impianti elettrici rilasciato dalla ditta \_\_\_\_\_ ;
- 08/09/2004 – Dichiarazione di conformità degli impianti (art. 9 L. 46/1990) a firma di \_\_\_\_\_ c;
- 13/09/2004 – Richiesta per rilascio permesso di Abitabilità ai sensi dell'art. 4 del DPR n 425 del 22/04/1994 – oggetto: realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente nell'ambito del P.P. Pozzo Cavo – Lotto 26 e 27 – Lotto B1;
- 13/09/2004 – Comunicazione fine Lavori - realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente nell'ambito del P.P. Pozzo Cavo – Lotto 26 e 27 – Lotto B1;
- 13/09/2004 – Certificato di conformità delle opere a firma dell'Ing.
  
- 13/09/2004 – Certificato di conformità delle opere sul risparmio energetico (Legge 10/91 ex 373/76) a firma dell'Ing.



- 13/09/2004 – Certificato di conformità delle opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche Legge 13/89 e DM 236/89 a firma dell'Ing.
- 11/10/2004 – CERTIFICATO DI AGIBILITA' relativo a 1) C.E. n 160 del 23/07/2003; 2) C.E. n 252 del 24/11/2003; 3) DIA prot. 30029 del 303/12/2003; 4) PdC n 76 del 25/06/2004; 5) PdC n 93 del 27/07/2004; visto il Certificato di Collaudo statico depositato al Genio Civile al n 17433/2004; Accatastamento del 09/09/2004; Dichiarazione del DL ai sensi dell'art. 25, comma 1 del DPR 308/2001; Legge 10/91 a firma dell'Ing.  
dichiarazione di conformità degli impianti Legge n 46/90; dichiarazione Legge Quadro L. n 447/1995;
- 24/05/2005: Comunicazione di fine lavori per la realizzazione di un fabbricato per civili abitazioni e negozio, ricadente nell'ambito del P.P. "Pozzo Cavo" - Lotto 26-27.

#### DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 38, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 40, ha evidenziato una **errata rappresentazione grafica**. Le difformità con lo stato di fatto sono segnate con cerchi di colore rosso nell'Allegato n. 40.

#### PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Le difformità catastali possono essere regolarizzate tramite il deposito di un DOCFA sul portale dell'Agenzia delle Entrate (Sister), effettuato da un tecnico abilitato. **Il costo dell'operazione è pari a 600,00 € oltre IVA.**



## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il cespite è accatastato con la categoria C/6, ovvero autorimessa.

Per i locali adibiti ad autorimessa non è prevista la permanenza di occupanti (residenti o lavoratori) quindi non è necessario un clima abitativo.

Di conseguenza **non è necessario redigere l'APE**, per quanto disposto dall'art. 3, comma 3, del D.lgs. 192/2005.

### LOTTO N. 13

#### DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto fabbricati San Giovanni Rotondo Foglio 58 part. 3986 sub. 4 Cat. C/1, classe 4, mq 170	proprietà per 1/1	dal 10/06/2005 ad oggi

Figura n. 32: dati catastali

#### IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

- foglio 58 particella 3986 subalterno 4.

Il locale, ad uso commerciale, è ubicato in viale Aldo Moro n. 101.

L'unità immobiliare ha un'area di pertinenza su viale Aldo Moro, con aree verdi annesse, ed un locale deposito al piano interrato.



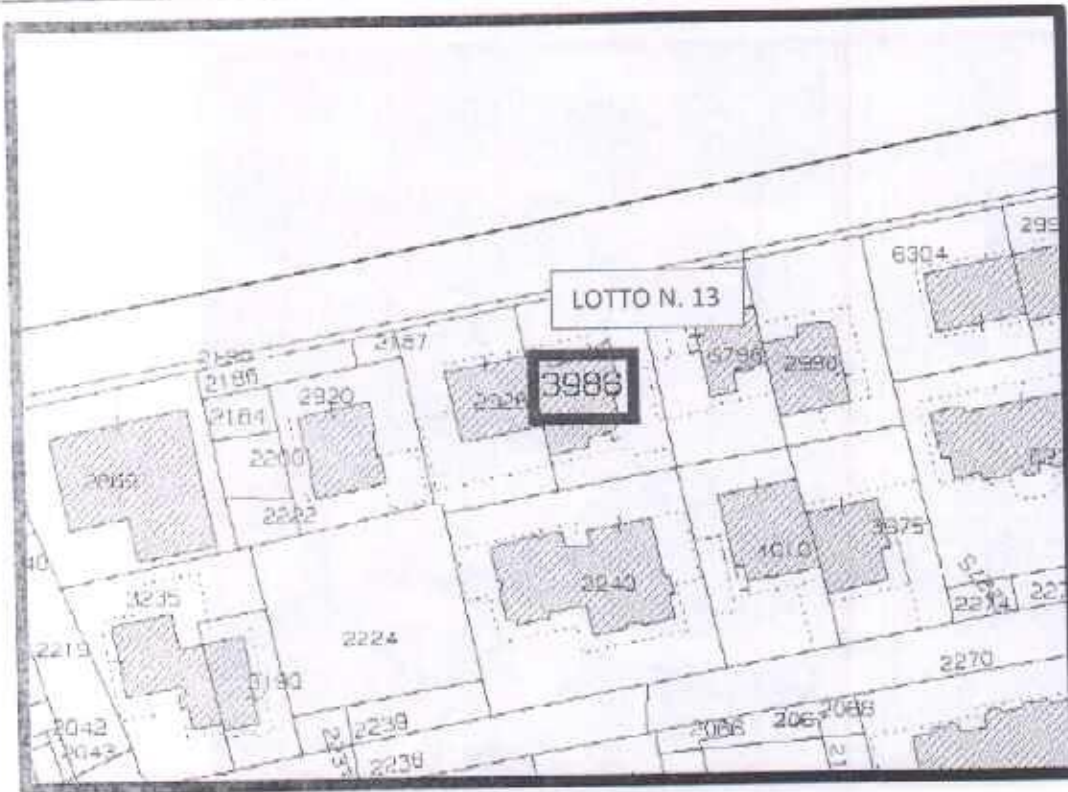


Figura n. 34: Stralcio del foglio di mappa n. 58

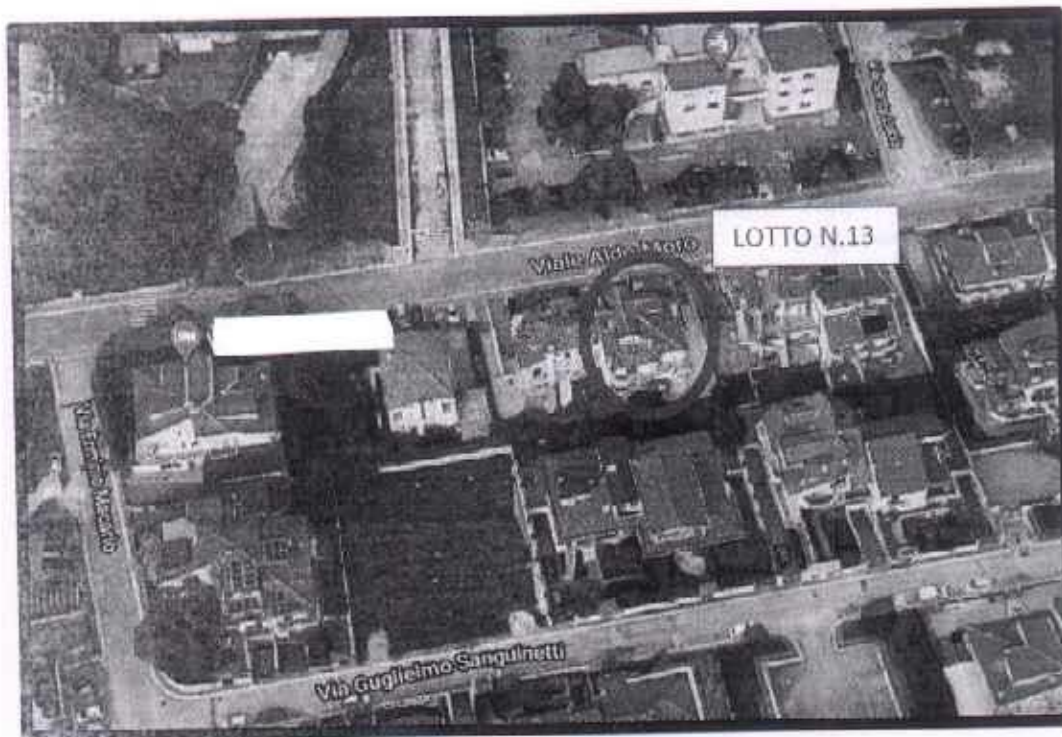


Figura n. 35: Ortofotografia 3D



Figura n. 36: Catastale sovrapposto ad ortofoto con particella 3986 evidenziata in giallo

### CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE

Struttura portante: travi e pilastri in calcestruzzo armato

Solai: in latero cemento

Copertura: a doppia falda con tegole

Pareti esterne: rivestita in pietra a piano terra ed intonacata sugli altri livelli

Pareti interne: intonacate al civile

Pavimentazione interna: pavimento in gres

Infissi e porte esterne: infissi in alluminio con vetro-camera e saracinesca in acciaio zincato

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Bagno: pavimento e piastrelle in gres, con lavabo e tazza

L'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio AQP
- impianto fognario collegato alla rete comunale





N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 4		
Dati catastali	locale autorimessa	F 63 P 1178 S 7 - Cat. C/6
Prezzo unitario (€/mq)	1.200,00 €/mq	
Consistenza (mq)	38,30 mq	
Valore a base d'asta (€)		45.960,00 €
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 5		
Dati catastali	locale commerciale	F 63 P 1178 S 13 - Cat. C/1
Prezzo unitario (€/mq)	1.700,00 €/mq	
Consistenza (mq)	74,00 mq	
Valore di partenza (€)		125.800,00 €
Costi per sanare le difformità (€)		3.232,00 €
Valore a base d'asta (€)		122.568,00 €
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 6		
Dati catastali	locale deposito	F 40 P 2889 S 19 - Cat. C/2
Prezzo unitario (€/mq)	1.100,00 €/mq	
Consistenza (mq)	27,60 mq	
Valore a base d'asta (€)		30.360,00 €
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 7		
Dati catastali	locale commerciale	F 63 P 1178 S 13 - Cat. C/1
Prezzo unitario (€/mq)	1.700,00 €/mq	
Consistenza (mq)	87,00 mq	
Valore di partenza (€)		147.900,00 €
Costi per sanare le difformità (€)		3.232,00 €
Valore a base d'asta (€)		144.668,00 €

P. 2329 sub 4





## SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 174/2019 + 305/2019 R.G.Es.		
Promossa da	B.C.C. Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo e Banco BPM Spa	
contro		
G.E.	Dott. Claudio Caruso	
CTU	Ing. Giacomo Lombardi	
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 1		
Dati catastali	Appartamento in corso di costruzione	F 143 P 3543 S 8 - Cat. F/3
Prezzo unitario (€/mq)	1.000,00 €/mq	
Consistenza (mq)	110,00 mq	
Valore a base d'asta (€)		110.000,00 €
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 2		
Dati catastali	Appartamento in corso di costruzione	F 58 P 7140 S 10 - Cat. F/3 F 58 P 7140 S 11 - Cat. F/3
Prezzo unitario (€/mq)	850,00 €/mq	
Consistenza (mq)	206,70 mq	
Valore a base d'asta (€)		175.695,00 €
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 3		
Dati catastali	Appartamento in corso di costruzione	F 58 P 7140 S 19 - Cat. F/3
Prezzo unitario (€/mq)	850,00 €/mq	
Consistenza (mq)	95,20 mq	
Valore a base d'asta (€)		80.920,00 €



**Valore di mercato Lotto n. 12**

Il Lotto n. 12 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso autorimessa, quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 72,00 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.200,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 12} = 72,00 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 86.400,00 \text{ €}$$

Al valore di partenza occorre detrarre i costi per sanare le difformità.

$$\text{Quindi } 86.400,00 \text{ €} - 600,00 \text{ € (DOCFA)} = 85.800,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore Lotto n. 12} = 85.800,00 \text{ €}$$

**Valore di mercato Lotto n. 13**

Il Lotto n. 13 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso commerciale, quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 177,20 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.700,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 13} = 177,20 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = 301.240,00 \text{ €}$$

Al valore di partenza occorre detrarre i costi per sanare gli abusi.

$$\text{Quindi } 301.240,00 \text{ €} - 3.232,00 \text{ € (SCIA in sanatoria)} = 298.008,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore Lotto n. 13} = 298.008,00 \text{ €}$$



### **Valore di mercato Lotto n. 9**

Il Lotto n. 9 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso deposito, ma può essere utilizzato anche come autorimessa, dopo la variazione catastale in C/6. Quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 259,00 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.100,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 9} = 259,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 284.900,00 \text{ €}$$

Al valore di partenza occorre detrarre i costi per sanare le difformità.

$$\text{Quindi } 284.900,00 \text{ €} - 600,00 \text{ € (DOCFA)} = 284.300,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore Lotto n. 9} = 284.300,00 \text{ €}$$

### **Valore di mercato Lotto n. 10**

Il Lotto n. 10 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso deposito, ma può essere utilizzato anche come autorimessa, dopo la variazione catastale in C/6. Quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 90,00 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.100,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 10} = 90,00 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 99.000,00 \text{ €}$$

Al valore di partenza occorre detrarre i costi per sanare gli abusi.

$$\text{Quindi } 99.000,00 \text{ €} - 6.432,00 \text{ € (SCIA in sanatoria)} = 92.568,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore Lotto n. 10} = 92.568,00 \text{ €}$$

### **Valore di mercato Lotto n. 11**

Il Lotto n. 11 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso autorimessa, quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 34,40 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.200,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 11} = 34,40 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 41.280,00 \text{ €}$$





Al valore di partenza occorre detrarre i costi per sanare gli abusi.

Quindi  $125.800,00 \text{ €} - 3.232,00 \text{ € (SCIA in sanatoria)} = 122.568,00 \text{ €}$

Valore Lotto n. 5 = 122.568,00 €

#### **Valore di mercato Lotto n. 6**

Il Lotto n. 6 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso deposito, ma può essere utilizzato anche come autorimessa, dopo la variazione catastale in C/6. Quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 27,60 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.100,00 €/mq.

Valore Lotto n. 6 =  $27,60 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 30.360,00 \text{ €}$

#### **Valore di mercato Lotto n. 7**

Il Lotto n. 7 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso commerciale, quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 87,00 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.700,00 €/mq.

Valore Lotto n. 7 =  $87,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = 147.900,00 \text{ €}$

Al valore di partenza occorre detrarre i costi per sanare gli abusi.

Quindi  $147.900,00 \text{ €} - 3.232,00 \text{ € (SCIA in sanatoria)} = 144.668,00 \text{ €}$

Valore Lotto n. 7 = 144.668,00 €

#### **Valore di mercato Lotto n. 8**

Il Lotto n. 8 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso commerciale, quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 229,00 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.700,00 €/mq.

Valore Lotto n. 8 =  $229,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = 389.300,00 \text{ €}$

Al valore di partenza occorre detrarre i costi per sanare gli abusi.

Quindi  $389.300,00 \text{ €} - 3.232,00 \text{ € (SCIA in sanatoria)} = 386.068,00 \text{ €}$

Valore Lotto n. 8 = 386.068,00 €



### **Valore di mercato Lotto n. 2**

Il Lotto n. 2 rientra nella categoria dei fabbricati in corso di costruzione, quindi al valore unitario medio di 1.350,00 €/mq occorre detrarre i costi per realizzare tutte le finiture (impianti, tramezzi, pavimenti, sanitari e tinteggiatura) pari a 500,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 206,70 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 850,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 2} = 206,70 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 175.695,00 \text{ €}$$

### **Valore di mercato Lotto n. 3**

Il Lotto n. 3 rientra nella categoria dei fabbricati in corso di costruzione, quindi al valore unitario medio di 1.350,00 €/mq occorre detrarre i costi per realizzare tutte le finiture (impianti, tramezzi, pavimenti, sanitari e tinteggiatura) pari a 500,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 95,20 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 850,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 3} = 95,20 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €/mq} = 80.920,00 \text{ €}$$

### **Valore di mercato Lotto n. 4**

Il Lotto n. 4 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso autorimessa, con stato manutentivo buono, quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 38,30 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.200,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 4} = 38,30 \text{ mq} \times 1.200,00 \text{ €/mq} = 45.960,00 \text{ €}$$

### **Valore di mercato Lotto n. 5**

Il Lotto n. 5 rientra nella categoria dei fabbricati ad uso commerciale, quindi il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 74,00 mq moltiplicata per il valore unitario medio, 1.700,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 5} = 74,00 \text{ mq} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = 125.800,00 \text{ €}$$



Comparabili	N. 15	N. 16	N. 17	N. 18	N. 19
Data compravendita	18/09/2019	04/12/2019	18/06/2020	12/09/2018	29/10/2020
Repertorio	13215	13346	13624	1538	2143
Rogante	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile
Comune	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo
Via	Viale Cappuccini 1/A	Contrada Pozzocavo Strada 5 n.17	Martin Luther King 7	Contrada Pozzocavo Strada 2 n.30	Contrada Pozzocavo Strada 4 n.33
Piano	T	S1-T-1-2	S1-T-1	S1-T-1-2	T-S1
Estremi catastali	F 40 P 2577 S 2	F 63 P 1597 S 3 F 63 P 1597 S 1	F 63 P 1178 S 5 F 63 P 1178 S 9	F 63 P 1476 S 2 F 63 P 1476 S 1	F 63 P 1572 S 3 F 63 P 1572 S 2
categoria catastale	C/1	S 3 (A/2) S 1 (C/6)	S 5 (A/2) S 9 (C/6)	S 2 (A/2) S 1 (C/6)	S 3 (A/2) S 2 (C/6)
Anno di costruzione	1999	2008	2001	2006	2008
Superficie (mq)	72 mq	S 3: 255 mq S 1: 44 mq	S 5: 64 mq S 9: 23 mq	S 2: 148 mq S 1: 78 mq	S 3: 112 mq S 2: 79 mq
Prezzo complessivo (€)	110.000,00 €	385.000,00 €	93.000,00 €	310.000,00 €	190.000,00 €
Locali accessori	/	Box-auto	Box-auto	Box-auto	Box-auto
Prezzo unitario (€/mq)	1527,80 €/mq	1.287,60 €	1.069,00 €	1.371,70 €	994,80 €
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (settembre 2020)	0,994	0,994	0,995	0,995	1
Prezzo appartamento rivalutato (€) settembre 2020	109.340,00 €	382.690,00 €	92.535,00 €	308.450,00 €	190.000,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	1518,60 €/mq	1279,90 €/mq	1063,60 €/mq	1364,80 €/mq	994,80 €/mq

Figura n. 44: Tabella comparabili foglio di mappa 40 e 63

**Valore di mercato Lotto n. 1**

Il Lotto n. 1 rientra nella categoria dei fabbricati in corso di costruzione, quindi al valore unitario medio di 1.500,00 €/mq occorre detrarre i costi per realizzare tutte le finiture (impianti, tramezzi, pavimenti, sanitari e tinteggiatura) pari a 500,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla superficie 110,00 mq moltiplicata per il valore unitario medio di 1.000,00 €/mq.

$$\text{Valore Lotto n. 1} = 110,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = 110.000,00 \text{ €}$$





Comparabili	N. 11	N. 12	N. 13	N. 14
Data compravendita	20/07/2017	20/09/2020	19/10/2015	30/09/2019
Superficie	11839	2039	462	1530
Regante	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile
Comune	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo
Via	Francesco Morcaldi 17	Guicciardini 2 (Sub. 2-9) Via della Rotonda 39 (Sub. 1)	Turbacci	Antonio Massa 48
Piano	2°	T-51-T	T	51-2°
Estremi catastali	F 143 P 3745 S 9	F 143 P 5814 S 2 F 143 P 5814 S 9 F 143 P 2023 S 1	F 58 P 7140 S 4	F 58 P 1438 S 12 F 58 P 1438 S 39
Categoria catastale	A/3	S 2 (A/3) S 9 (C/2) S 1 (A/4)	C/1	S 12 (A/3) S 39 (C/6)
Anno di costruzione	2001	2010-1970	2016	1991
Superficie (mq)	94 mq	S 2: 98 mq S 9: 31 mq S 1: 49 mq	102 mq	S 12: 129 mq S 39: 33 mq
Prezzo complessivo (€)	85.000,00 €	90.000,00 €	190.000,00 €	190.000,00 €
Locali accessori	/	Deposito	/	Boil-auto
Prezzo unitario (€/mq)	904,30 €/mq	449,40 €/mq	1862,70 €/mq	1.172,90 €
Indice di rivalutazione monetaria ISTAT (settembre 2020)	1,009	1	1,019	0,994
Prezzo appartamento rivalutato (€) settembre 2020	85.785,00 €	90.000,00 €	191.620,00 €	188.860,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	912,60 €/mq	449,40 €/mq	1858,10 €/mq	1165,80 €/mq

Figura n. 43. Tabella comparabili foglio di mappa 58 e 143

Dopo l'analisi dei comparabili e l'assegnazione della scala di valori per le varie tipologie edilizie, è possibile determinare il più probabile valore di mercato per singolo Lotto.



Comparabili	N. 6	N. 7	N. 8	N. 9	N. 10
Data compravendita	23/12/2019	10/12/2018	03/05/2018	10/09/2020	09/05/2019
Repertorio	1659	12772	12401	15334	13051
Rogante	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile
Comune	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo
Via	Viale Aldo Moro 63	Enrico Berlinguer 2	Viale Aldo Moro 103	Enrico Berlinguer	Antonio Massa 48
Piano	1°	51-2°-3°	51-2°-3°	52-1°	3°
Estremi catastali	F 58 P 323 S 12	F 58 P 1350 S 13 F 58 P 1350 S 4	F 58 P 3986 S 6 F 58 P 3986 S 8	F 58 P 2540 S 32 F 58 P 2540 S 18	F 58 P 1438 S 13
categoria catastale	A/3	S 13 (A/3) S 4 (C/6)	S 6 (A/3) S 8 (C/6)	S 32 (A/3) S 18 (C/7)	A/3
Anno di costruzione	1990	1990	2005	1998	1991
Superficie (mq)	92 mq	S 13: 123 mq S 4: 30 mq	S 6: 90 mq S 8: 73 mq	S 32: 128 mq S 18: 31 mq	86 mq
Prezzo complessivo (€)	133.000,00 €	147.000,00 €	90.000,00 €	175.000,00 €	74.999,52 €
Locali accessori	/	Box-auto	Box-auto	Deposito	/
Prezzo unitario (€/mq)	1445,70 €/mq	960,80 €	552,10 €/mq	1.100,60 €	872,10 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (settembre 2020)	0,991	0,998	0,999	1	0,992
Prezzo appartamento rivalutato (€) settembre 2020	132.202,00 €	146.706,00 €	89.910,00 €	175.000,00 €	74.399,52 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	1437,00 €/mq	958,90 €/mq	551,00 €/mq	1100,60 €/mq	865,10 €/mq

Figura n. 42: Tabella comparabili foglio di mappa 58

In merito ai locali ad uso commerciale, si rileva un prezzo unitario medio decisamente più alto rispetto ai locali ad uso abitazione, in quanto questo tipo di immobili sono poco disponibili sul mercato, infatti negli ultimi anni ci sono state poche compravendite di beni simili.



Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3	N. 4	N. 5
Data compravendita	25/03/2019	29/10/2019	14/09/2017	21/01/2020	28/09/2020
Riferimento	1307	13283	11897	13437	2073
Rogante	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile	Atto Notarile
Comune	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo	San Giovanni Rotondo
Via	Ludovico Ariosto 19-21	Torquato Tasso 4	Amigò 14	Francesco Mercaldi 17	John Fitzgerald Kennedy 37
Piano	T-1-2	1	T-51	1*	1*
Estremi catastali	F 143 P 2974 S 3	F 143 P 2982 S 1	F 143 P 2971 S 7	F 143 P 3745 S 8	F 143 P 5620 S 4
categoria catastale	A/4	A/3	A/3	A/3	A/4
Anno di costruzione	Ante 1967	Ante 1967	Ante 1967	1977	Ante 1967
Superficie (mq)	130 mq	69 mq	161 mq	80 mq	86 mq
Prezzo complessivo (€)	50.001,00 €	34.000,00 €	90.000,00 €	72.000,00 €	60.000,00 €
Locali accessori	/	/	/	/	/
Prezzo unitario (€/mq)	384,60 €/mq	492,80 €/mq	559,00 €/mq	900,00 €/mq	697,70 €/mq
Indice di rivalutazione monetaria ISTAT (settembre 2020)	0,994	0,995	1,008	0,992	1
Prezzo appartamento rivalutato (€) settembre 2020	49.703,98 €	33.830,00 €	90.720,00 €	71.424,00 €	60.000,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	382,30 €/mq	490,30 €/mq	563,50 €/mq	892,80 €/mq	697,70 €/mq

Figura n. 41: Tabella comparabili foglio di mappa 143

Dopo l'anno di costruzione, il fattore che incide sul prezzo è la posizione del fabbricato, infatti una nuova costruzione localizzata in centro città ha un valore maggiore di una nuova costruzione nella periferia urbana.

Quanto descritto per i fabbricati ad uso abitazione, in merito all'anno di costruzione ed alla posizione nel centro urbano, è valido anche per i locali ad uso autorimessa ed uso deposito. Infatti nella maggior parte dei casi i locali uso deposito possono essere utilizzati anche per il rimessaggio di autovetture con il cambio di categoria catastale.





Presso l'Agenzia delle Entrate/Conservatoria RR.II. di Foggia sono stati reperiti e consultati numerosi atti notarili di compravendita di unità immobiliari simili ai beni da stimare, per rilevare i prezzi di vendita, verificatisi in regime di libero mercato e in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Gli atti relativi ad appartamenti, locali deposito, locali autorimessa e locali commerciali, sono stati stipulati tra il 2017 e il 2020, come descritto nelle Tabelle, dalla figura n. 41 alla figura n. 44.

I prezzi delle transazioni degli immobili "comparabili", riferiti ad epoche diverse dalla data di stima, mediante gli indici di rivalutazione monetaria ISTAT, sono resi omogenei in modo da considerare la variazione delle quotazioni degli immobili e la svalutazione monetaria nei vari periodi, la stipula degli atti e l'attualità della valutazione. In particolare i prezzi sono stati rivalutati tutti a settembre 2020, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

L'analisi degli atti consente le seguenti osservazioni.

I comparabili nn. 1 – 2 – 3 – 5, classati catastalmente come abitazioni, sono stati edificati prima del 1967 ed hanno un prezzo medio di 530,00 €/mq.

I comparabili nn. 4 – 6 – 7 – 9 – 10 – 12 – 14, relativi ad abitazioni con locale autorimessa come pertinenza e/o locale deposito, sono stati edificati tra gli anni '70 e gli anni '90 ed hanno un prezzo medio di 980,00 €/mq.

I comparabili nn. 8 – 11 – 16 – 17 – 18 – 19, relativi ad abitazioni con locale autorimessa come pertinenza e/o locale deposito, sono stati edificati dopo il 2000 ed hanno un prezzo medio di 1.030,00 €/mq.

I comparabili nn. 13 – 15 sono locali ad uso commerciale, di recente costruzione, con prezzo medio di 1.700,00 €/mq.

Dalla analisi degli atti si rileva che l'anno di costruzione del fabbricato è il fattore che ha maggiore incidenza sul prezzo unitario.

Infatti i comparabili costruiti prima del 1967 sono localizzati nel centro città, mentre quelli costruiti dopo il 2000 sono nella zona di espansione.



Figura n. 40: Localizzazione del comparabili

In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 19 atti di compravendita, descritti in figura n. 40, Comparabili da 1 a 19.

Gli atti di compravendita sono stati scelti per la comparazione in quanto le transazioni sono avvenute negli anni 2017/2018/2019/2020; i prezzi degli immobili sono stati pagati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni di mercato; il parametro tecnico, metro quadrato (mq) della superficie commerciale, possiede il requisito della proporzionalità con il prezzo degli immobili "comparabili" e con il valore dell'immobile da stimare.

### 3) Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile

Il valore di mercato degli immobili viene determinato mediante raffronto (comparazione) con prezzi noti e certi di unità immobiliari adiacenti.

Il procedimento di stima ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato degli immobili, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Si procede dapprima con l'identificazione di immobili analoghi a quelli da stimare per fattori posizionali, vicinanza di servizi pubblici, aree a verde, piazze, scuole e caratteristiche intrinseche.







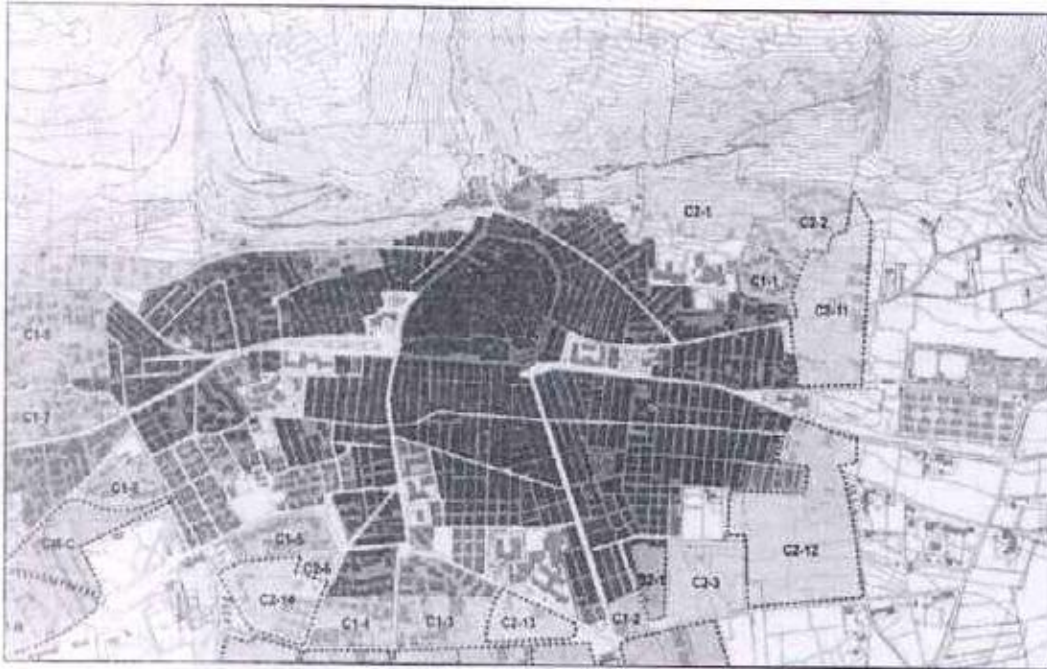
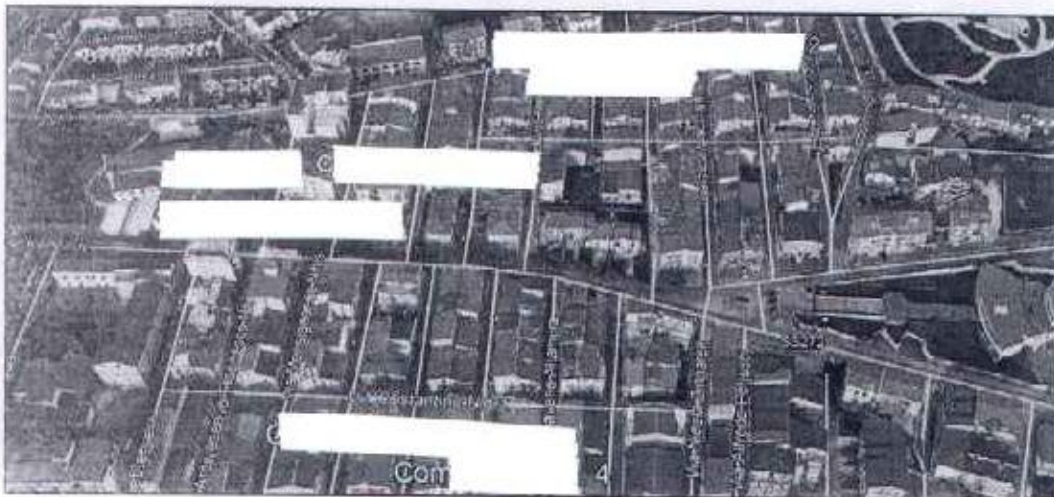


Figura n. 39: Stralcio del PUG (2006)

## 2) Analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita

Il procedimento di stima per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, consiste nella ricerca di atti di compravendita recenti di unità immobiliari localizzate in fabbricati adiacenti ed in condizioni simili agli immobili da stimare, con riferimento all'attualità.



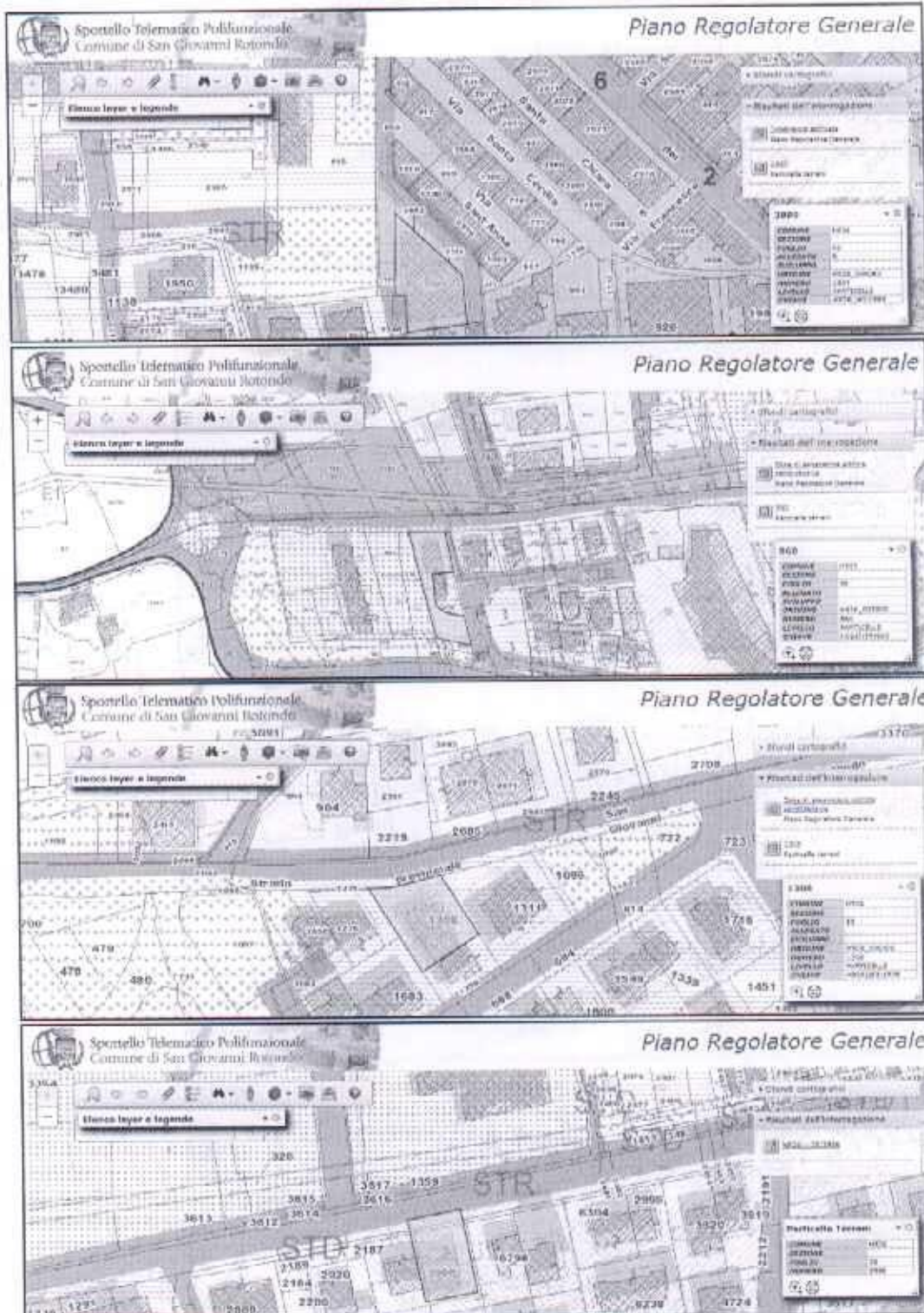
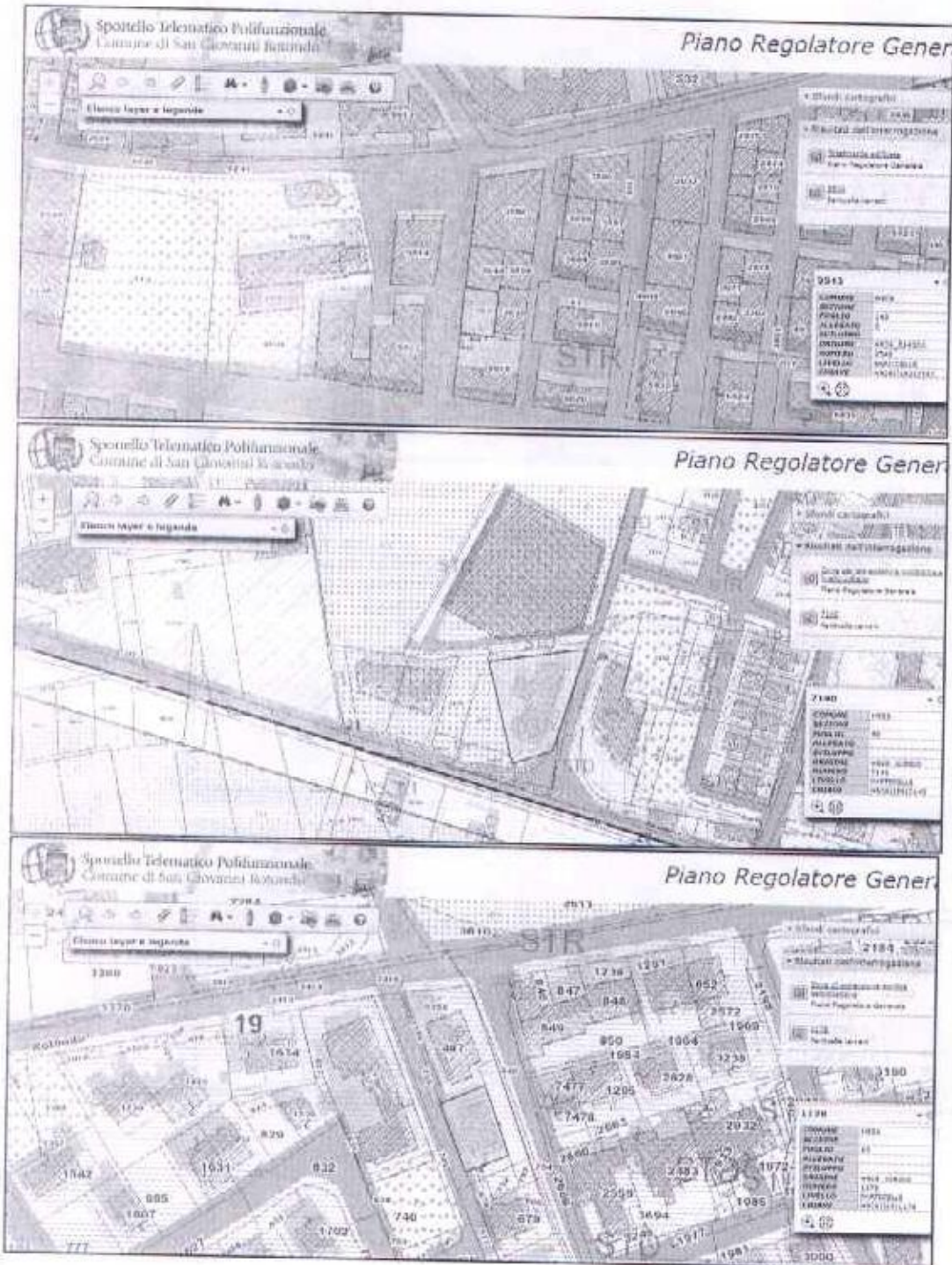


Figura n. 38: Stralcio del PRG e localizzazione dei Lotti





- Foglio 63 particella 1178 – zona di espansione edilizia semintensiva;
- Foglio 40 particella 2889 – zona totalmente edificata;
- Foglio 59 particella 860 – zona di espansione edilizia semintensiva;
- Foglio 63 particella 1308 – zona di espansione edilizia semintensiva.









## PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA'

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica in sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo una SCIA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di 1.032,00 €.

In seguito dovrà essere effettuato un nuovo accatastamento per rappresentare lo stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 1.032,00 €: sanzione
- 800,00 €: spese tecniche per presentare la SCIA (compreso di diritti)
- 600,00 €: accatastamento

In totale 2.232,00 €.

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede 1.000,00 € per spese tecniche.

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono 3.232,00 €.

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 44).

L'immobile appartiene alla classe energetica "D", con un consumo annuo di 313,04 kWh/mq.

L'APE prodotto è stato inviato sul portale Regionale dell'ENEA, con assegnazione del codice identificativo: **7104620000081303.**



- precisamente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Massa e Strada di P.R.G. (Insula D – "Torre del Signore"). L'edificio di progetto si articola su quattro livelli principali, a cui si aggiunge un piano sottotetto non abitabile. Il piano terra ospita un ampio locale destinato ad attività commerciale, provvisto dei necessari locali di supporto (servizio igienico e ripostiglio);
- **19/08/2004: Permesso di costruire N.106** - Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente in zona "C2" della variante al PRG, e precisamente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Massa e Strada di P.R.G. (Insula D – "Torre del Signore").
  - **21/12/2004: DIA prot. n. 30326** - Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente in zona "C2" della variante al PRG, e precisamente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Massa e Strada di P.R.G. (Insula D – "Torre del Signore").
  - **21/06/2005: DIA prot. n. 14084** - Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente in zona "C2" della variante al PRG, e precisamente nell'ambito del P.P. compreso tra Viale Aldo Moro, via Massa e Strada di P.R.G. (Insula D – "Torre del Signore").
  - **31/01/2006: Comunicazione di fine lavori** inerenti il progetto per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio.
  - **01/02/2006: Prot. n. 03040** - Richiesta per il rilascio del certificato di Agibilità.

#### DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 41, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 43, ha evidenziato una diversa distribuzione interna ed una errata rappresentazione dell'area esterna di pertinenza.

Le difformità sono segnate con cerchi di colore rosso nell'Allegato n. 43.





- impianto TV e citofono assenti
- impianto elettrico

Lo stato di conservazione e manutenzione interno ed esterno è valutato buono. Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, sono stati prodotti i seguenti elaborati grafici:

- Allegato n. 41: Stato di fatto – Pianta piano terra (scala 1:100);
- Allegato n. 42: Rilievo fotografico;
- Allegato n. 43: Catastale – Pianta piano terra (scala 1:100).

### CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per una lettura omogenea dei dati sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde, come indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).

Destinazione	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
piano terra	148,20 mq	1	148,20 mq
piano interrato	25,70 mq	1	25,70 mq
balcone	11,00	0,3	3,30 mq
Superficie convenzionale complessiva			177,20 mq

Figura n. 37: Consistenza Lotto N. 13

### REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile è stato edificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **29/03/2004: Permesso di costruire N.27-** Realizzazione di un fabbricato per civile abitazione e negozio, ricadente in zona "C2" della variante al PRG, e



N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 11		
Dati catastali	locale autorimessa	F 59 P 860 S 13 - Cat. C/6
Prezzo unitario (€/mq)	1.200,00 €/mq	
Consistenza (mq)	34,40 mq	
Valore a base d'asta (€)		41.280,00 €
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 12		
Dati catastali	locale autorimessa	F 63 P 1308 S 8 - Cat. C/6
Prezzo unitario (€/mq)	1.200,00 €/mq	
Consistenza (mq)	72,00 mq	
Valore di partenza (€)		86.400,00 €
Costi per sanare le difformità (€)		600,00 €
Valore a base d'asta (€)		85.800,00 €
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 13		
Dati catastali	locale commerciale	F 58 P 3986 S 4 - Cat. C/1
Prezzo unitario (€/mq)	1.700,00 €/mq	
Consistenza (mq)	177,20 mq	
Valore di partenza (€)		301.240,00 €
Costi per sanare le difformità (€)		3.232,00 €
Valore a base d'asta (€)		298.008,00 €
Valore totale del pignoramento		1.898.195,00 €

Figura n. 45: Schema riassuntivo



N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 8		
Dati catastali	locale commerciale	F 40 P 2889 S 5 - Cat. C/1
Prezzo unitario (€/mq)	1.700,00 €/mq	
Consistenza (mq)	229,00 mq	
Valore di partenza (€)		389.300,00 €
Costi per sanare le difformità (€)		3.232,00 €
Valore a base d'asta (€)		386.068,00 €
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 9		
Dati catastali	locale deposito + posti auto scoperti	F 59 P 860 S 25 - Cat. C/2 F 59 P 860 S 19 - Cat. C/6 F 59 P 860 S 21 - Cat. C/6
Prezzo unitario (€/mq)	1.100,00 €/mq	
Consistenza (mq)	259,00 mq	
Valore di partenza (€)		284.900,00 €
Costi per sanare le difformità (€)		600,00 €
Valore a base d'asta (€)		284.300,00 €
N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO - LOTTO 10		
Dati catastali	locale deposito + posti auto scoperti	F 59 P 860 S 28 - Cat. C/2 F 59 P 860 S 20 - Cat. C/6 F 59 P 860 S 22 - Cat. C/6
Prezzo unitario (€/mq)	1.100,00 €/mq	
Consistenza (mq)	90,00 mq	
Valore di partenza (€)		99.000,00 €
Costi per sanare le difformità (€)		6.432,00 €
Valore a base d'asta (€)		92.568,00 €





---

## BIBLIOGRAFIA

- Graziano Castello, 2016, Manuale operativo del valutatore immobiliare, Legislazione Tecnica 2016;
- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2014, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 3, Exeo edizioni;
- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2011, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 1, Exeo edizioni;
- Agenzia del Territorio, 2011, Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano;
- Simonotti Marco, 2006, Metodi di stima immobiliare, Palermo: D. Flaccovio;
- Misseri Salvatore Corrado, 1993, Introduzione alla misura empirica del valore, Quaderno n. 5, Ce.S.E.T. Firenze;
- Milano Giovanni, 1978, Caratteri del giudizio di stima e didattica, Università degli Studi di Bari – Annali della facoltà di Agraria, volume XXX;
- Forte Carlo, 1968, Elementi di Estimo urbano, Etas Kompass, Milano;
- Giuseppe Medici, 1962, Principi di Estimo, Edizioni Agricole, Bologna.



## ALLEGATI

1. Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo – Allegato n. 1 bis: Visura Camerale
2. Allegato n. 2: Planimetria stato di fatto Lotto n. 1 (scala 1:100)
3. Allegato n. 3: Planimetria stato di progetto Lotto n. 1 (scala 1:100)
4. Allegato n. 4: Rilievo fotografico Lotto n. 1
5. Allegato n. 5: Planimetria stato di fatto Lotto n. 2 (scala 1:100)
6. Allegato n. 6: Planimetria stato di progetto Lotto n. 2 (scala 1:100)
7. Allegato n. 7: Rilievo fotografico Lotto n. 2
8. Allegato n. 8: Planimetria stato di fatto Lotto n. 3 (scala 1:100)
9. Allegato n. 9: Planimetria stato di progetto Lotto n. 3 (scala 1:100)
10. Allegato n. 10: Rilievo fotografico Lotto n. 3
11. Allegato n. 11: Planimetria stato di fatto Lotto n. 4 (scala 1:100)
12. Allegato n. 12: Rilievo fotografico Lotto n. 4
13. Allegato n. 13: Planimetria catastale Lotto n. 4 (scala 1:100)
14. Allegato n. 14: Planimetria stato di fatto Lotto n. 5 (scala 1:100)
15. Allegato n. 15: Rilievo fotografico Lotto n. 5
16. Allegato n. 16: Planimetria catastale Lotto n. 5 (scala 1:100)
17. Allegato n. 17: APE Lotto n. 5
18. Allegato n. 18: Planimetria stato di fatto Lotto n. 6 (scala 1:100)
19. Allegato n. 19: Rilievo fotografico Lotto n. 6
20. Allegato n. 20: Planimetria catastale Lotto n. 6 (scala 1:100)
21. Allegato n. 21: Planimetria stato di fatto Lotto n. 7 (scala 1:100)
22. Allegato n. 22: Rilievo fotografico Lotto n. 7
23. Allegato n. 23: Planimetria catastale Lotto n. 7 (scala 1:100)
24. Allegato n. 24: APE Lotto n. 7
25. Allegato n. 25: Planimetria stato di fatto Lotto n. 8 (scala 1:100)
26. Allegato n. 26: Rilievo fotografico Lotto n. 8
27. Allegato n. 27: Planimetria catastale Lotto n. 8 (scala 1:100)
28. Allegato n. 28: APE Lotto n. 8



29. Allegato n. 29: Planimetria stato di fatto Lotto n. 9 (scala 1:100)
30. Allegato n. 30: Rilievo fotografico Lotto n. 9
31. Allegato n. 31: Planimetria catastale Lotto n. 9 (scala 1:100)
32. Allegato n. 32: Planimetria stato di fatto Lotto n. 10 (scala 1:100)
33. Allegato n. 33: Rilievo fotografico Lotto n. 10
34. Allegato n. 34: Planimetria catastale Lotto n. 10 (scala 1:100)
35. Allegato n. 35: Planimetria stato di fatto Lotto n. 11 (scala 1:100)
36. Allegato n. 36: Rilievo fotografico Lotto n. 11
37. Allegato n. 37: Planimetria catastale Lotto n. 11 (scala 1:100)
38. Allegato n. 38: Planimetria stato di fatto Lotto n. 12 (scala 1:100)
39. Allegato n. 39: Rilievo fotografico Lotto n. 12
40. Allegato n. 40: Planimetria catastale Lotto n. 12 (scala 1:100)
41. Allegato n. 41: Planimetria stato di fatto Lotto n. 13 (scala 1:100)
42. Allegato n. 42: Rilievo fotografico Lotto n. 13
43. Allegato n. 43: Planimetria catastale Lotto n. 13 (scala 1:100)
44. Allegato n. 44: APE Lotto n. 13.

Torremaggiore, li 07/12/2020

IL C.T.U.

Ing. Giacomo Lombardi





## **TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA**

*Terza Sezione Civile*  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

### **INTEGRAZIONE**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 174/2019 + 315/2019 R.G.Es.***

***GIUDICE: DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE***

***CREDITORI:***

***B.C.C. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI  
ROTONDO SOC. COOP. A R.L.***

***E***

***BANCO BPM S.P.A.***

***DEBITORI:***





## Sommario

INCARICO.....	2
PREMESSA.....	3
CONVENZIONI EDILIZIE.....	5
CONFINI DEI CESPITI.....	6
EVOLUZIONE CATASTALE DELLE PERTICELLE.....	8
ALLEGATI.....	14







---

**PREMESSA**

**Lotto n. 1** - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via De Bonis n. 4, cat. F/3, piano 2, foglio 143 part. 3543 sub. 8;

**Lotto n. 2** - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Insegnante Pasquale Turbacci, cat. F/3, piano 1, foglio 58 part. 7140 sub. 10;
- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Insegnante Pasquale Turbacci, cat. F/3, piano 1, foglio 58 part. 7140 sub. 11;

**Lotto n. 3** - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Insegnante Pasquale Turbacci, cat. F/3, piano 2, foglio 58 part. 7140 sub. 19;

**Lotto n. 4** - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Novelli, cat. C/6, piano S1, foglio 63 part. 1178 sub. 7;

**Lotto n. 5** - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Novelli, cat. C/1, piano T, foglio 63 part. 1178 sub. 13;

**Lotto n. 6** - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Santa Maria Di Fatima, cat. C/2, piano S1, foglio 40 part. 2889 sub. 19;

**Lotto n. 7** - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Santa Maria Di Fatima, cat. C/1, piano T, foglio 40 part. 2889 sub. 4;

**Lotto n. 8** - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – via Santa Maria Di Fatima, cat. C/1, piano T, foglio 40 part. 2889 sub. 5;

**Lotto n. 9** - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/2, piano S1,



foglio 59 part. 860 sub. 25;

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano T,

foglio 59 part. 860 sub. 19;

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano T,

foglio 59 part. 860 sub. 21;

Lotto n. 10 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/2, piano T-

S1, foglio 59 part. 860 sub. 28.

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano T,

foglio 59 part. 860 sub. 20;

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano T,

foglio 59 part. 860 sub. 22;

Lotto n. 11 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano S2,

foglio 59 part. 860 sub. 13;

Lotto n. 12 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/6, piano S1,

foglio 63 part. 1308 sub. 8;

Lotto n. 13 - bene oggetto di pignoramento:

- N.C.E.U. SAN GIOVANNI ROTONDO – viale Aldo Moro, cat. C/1, piano T-

S1, foglio 58 part. 3986 sub. 4.



## CONVENZIONI EDILIZIE

Il CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo le convenzioni edilizie relative ai cespiti sopra riportati.

Il Comune ha comunicato la difficoltà nel reperire le convenzioni richieste, come descritto nel seguente Allegato.

- Allegato n. 1: Accesso agli atti U.T. San Giovanni Rotondo

Dopodiché il CTU si è recato presso l'Archivio Notarile di Foggia per reperire le convenzioni edilizie, che sono descritte nei seguenti allegati:

- Allegato n. 2: Convenzione edilizia del 01/10/1999 rep. 44568
- Allegato n. 3: Convenzione edilizia del 03/03/2000 rep. 18931
- Allegato n. 4: Convenzione edilizia del 08/04/1996 rep. 23474

Le convenzioni sopra menzionate riportano le seguenti argomentazioni:

- ✓ Ripartizione percentuale degli oneri ed utili connessi all'attuazione del piano particolareggiato – definizione problematiche relative ai non aderenti al consorzio ed ai relitti tratturali;
- ✓ Cessione dei suoli al Comune;
- ✓ Regolamentazione di volumetria;
- ✓ Quietanze per compensazioni;
- ✓ Pagamento dell'importo dell'affrancazione di livelli;
- ✓ Opere di urbanizzazione primaria;
- ✓ Opere di urbanizzazione secondaria;
- ✓ Contributo sul costo di costruzione;
- ✓ Riserve a favore del Comune;
- ✓ Clausole Comuni.

Pertanto si evidenzia che le convenzioni non riportano oneri/vincoli che potrebbero gravare sui cespiti dopo la vendita.









## EVOLUZIONE CATASTALE DELLE PERTICELLE

DATI CATASTALI	EVOLUZIONE UNITA' IMMOBILIARE
Foglio 40 part. 2889 sub. 4	Foglio 40 part. 2889 sub. 4 - 12/06/2006 - Costituzione prot. n. 955.1/2006
	Foglio 40 part. 2889 sub. 4 - 27/12/2006 - Conferma class. Prop. Prot n. 127663/06
	Foglio 40 part. 2889 sub. 4 - 28/08/2013 - Variazione - inserimento in visura dei dati di superficie
La particella 2889 deriva dalla soppressione della particella 2836 foglio 40 e particella 2851 foglio 40	
Le particelle 2336 e 2851 prima di diventare ente urbano erano classate come Seminativo.	
Foglio 40 part. 2889 sub. 5	Foglio 40 part. 2889 sub. 5 - 12/06/2006 - Costituzione prot. n. 955.1/2006
	Foglio 40 part. 2889 sub. 5 - 27/12/2006 - Rettifica class. Prop. Prot n. 61114.1/2006
	Foglio 40 part. 2889 sub. 5 - 28/08/2013 - Variazione - inserimento in visura dei dati di superficie
La particella 2889 deriva dalla soppressione della particella 2836 foglio 40 e particella 2851 foglio 40	
Le particelle 2336 e 2851 prima di diventare ente urbano erano classate come Seminativo.	
Foglio 40 part. 2889 sub. 19	Foglio 40 part. 2889 sub. 19 - 12/06/2006 - Costituzione prot. n. 955.1/2006
	Foglio 40 part. 2889 sub. 19 - 27/12/2006 - Rettifica class. Prop. Prot n. 61114.1/2006
	Foglio 40 part. 2889 sub. 19 - 28/08/2013 - Variazione - inserimento in visura dei dati di superficie
La particella 2889 deriva dalla soppressione della particella 2836 foglio 40 e particella 2851 foglio 40	
Le particelle 2336 e 2851 prima di diventare ente urbano erano classate come Seminativo.	





Foglio 58 part. 3986 sub. 4	Foglio 58 part. 3986 sub. 4 - 10/06/2005 - Costituzione prot. n. 1160.1/2005
	Foglio 58 part. 3986 sub. 4 - 18/01/2006 - Ultimazione fabbricato urbano n. 2057.1/2006
	Foglio 58 part. 3986 sub. 4 - 18/01/2006 - Variazione - Conferma class. Prop. prot n. 11112/2006
	Foglio 58 part. 3986 sub. 4 - 28/08/2013 - Variazione - Inserimento in visura dei dati di superficie
La particella 3986 deriva dalla soppressione della particella 2189 foglio 58, particella 2204 foglio 58 e particella 2227 foglio 58	
Le particelle 2189, 2204 e 2227 prima di diventare ente urbano erano classate come Seminativo.	
Foglio 58 part. 7140 sub. 10	Foglio 58 part. 7140 sub. 10 - 06/08/2014 - Costituzione prot. n. 1834.1/2014
	Foglio 58 part. 7140 sub. 10 - 25/01/2018 - Variazione toponomastica n. 2118.1/2018
La particella 7140 deriva dalla soppressione della particella 2798 foglio 58	
La particella 2798 prima della soppressione era classata come Seminativo.	
Foglio 58 part. 7140 sub. 11	Foglio 58 part. 7140 sub. 11 - 06/08/2014 - Costituzione prot. n. 1834.1/2014
	Foglio 58 part. 7140 sub. 11 - 25/01/2018 - Variazione toponomastica n. 2119.1/2018
La particella 7140 deriva dalla soppressione della particella 2798 foglio 58	
La particella 2798 prima della soppressione era classata come Seminativo.	
Foglio 58 part. 7140 sub. 19	Foglio 58 part. 7140 sub. 19 - 06/08/2014 - Costituzione prot. n. 1834.1/2014
	Foglio 58 part. 7140 sub. 19 - 25/01/2018 - Variazione toponomastica n. 2121.1/2018
La particella 7140 deriva dalla soppressione della particella 2798 foglio 58	





Foglio 59 part. 860 sub. 21	Foglio 59 part. 860 sub. 17 - 12/08/2004 - Costituzione prot. n. 1436.1/2004
	Foglio 59 part. 860 sub. 21 - 28/12/2004 - Variazione prot. n. 32992.1/2004
	Foglio 59 part. 860 sub. 21 - 28/08/2013 - Variazione - Inserimento dati di superficie
La particella 860 deriva dalla soppressione della particella 537 foglio 59, particella 585 foglio 59, particella 836 foglio 59 e 838 foglio 59	
Le particelle 537 e 836 prima di diventare ente urbano erano classate come Pascolo Arb. Le particelle 585 e 838 prima di diventare ente urbano erano classate come Seminativo	
Foglio 59 part. 860 sub. 22	Foglio 59 part. 860 sub. 17 - 12/08/2004 - Costituzione prot. n. 1436.1/2004
	Foglio 59 part. 860 sub. 22 - 28/12/2004 - Variazione prot. n. 32992.1/2004
	Foglio 59 part. 860 sub. 22 - 28/08/2013 - Variazione - Inserimento dati di superficie
La particella 860 deriva dalla soppressione della particella 537 foglio 59, particella 585 foglio 59, particella 836 foglio 59 e 838 foglio 59	
Le particelle 537 e 836 prima di diventare ente urbano erano classate come Pascolo Arb. Le particelle 585 e 838 prima di diventare ente urbano erano classate come Seminativo	
Foglio 59 part. 860 sub. 25	Foglio 59 part. 860 sub. 4 - 12/08/2004 - Costituzione prot. n. 1436.1/2004
	Foglio 59 part. 860 sub. 4 - 07/10/2004 - Ultimazione fabbricato urbano n. 17588.1/2004
	Foglio 59 part. 860 sub. 4 - 22/06/2005 - Variazione - Conferma class. Prop. prot n. 32299.1/2005
	Foglio 59 part. 860 sub. 4 - 22/06/2005 - Variazione - Conferma class. Prop. prot n. 32299.1/2005
	Foglio 59 part. 860 sub. 25 - 21/06/2007 - Variazione - Conferma class. Prop. prot n. 19764.1/2007
	Foglio 59 part. 860 sub. 25 - 28/08/2013 - Variazione - Inserimento dati di superficie





La particella 860 deriva dalla soppressione della particella 537 foglio 59, particella 585 foglio 59, particella 836 foglio 59 e 838 foglio 59	
Le particelle 537 e 836 prima di diventare ente urbano erano classate come Pascolo Arb. Le particelle 585 e 838 prima di diventare ente urbano erano classate come Seminativo	
Foglio 59 part. 860 sub. 28	Foglio 59 part. 860 sub. 28 - 04/11/2010 - Variazione prot. n. 26006.1/2010
	Foglio 59 part. 860 sub. 28 - 05/01/2011 - Variazione prot. n. 230.1/2011
	Foglio 59 part. 860 sub. 28 - 28/08/2013 - Variazione - Inserimento dati di superficie
La particella 860 deriva dalla soppressione della particella 537 foglio 59, particella 585 foglio 59, particella 836 foglio 59 e 838 foglio 59	
Le particelle 537 e 836 prima di diventare ente urbano erano classate come Pascolo Arb. Le particelle 585 e 838 prima di diventare ente urbano erano classate come Seminativo	
Foglio 63 part. 1178 sub. 7	Foglio 63 part. 1178 sub. 7 - 25/02/2002 - Costituzione prot. n. 335.1/2002
	Foglio 63 part. 1178 sub. 7 - 25/07/2002 - Ultimazione fabbricato urbano n. 12866.1/2002
	Foglio 63 part. 1178 sub. 7 - 25/07/2003 - Variazione prot. n. 38809.1/2003
	Foglio 63 part. 1178 sub. 7 - 28/08/2013 - Variazione - Inserimento dati di superficie
La particella 1178 deriva dalla soppressione della particella 1157 foglio 63 e particella 1159 foglio 63	
La particella 1157 prima di diventare ente urbano era classata come Seminativo La particella 1159 prima di diventare ente urbano era classata come Vigneto	
Foglio 63 part. 1178 sub. 13	Foglio 63 part. 1178 sub. 11 - 01/03/2002 - Variazione prot. n. 2621.1/2002
	Foglio 63 part. 1178 sub. 11 - 25/07/2002 - Ultimazione fabbricato urbano n. 12866.1/2002
	Foglio 63 part. 1178 sub. 11 - 25/07/2003 - Variazione prot. n. 38809.1/2003
	Foglio 63 part. 1178 sub. 11 - 11/03/2008 - Variazione a rett. prot. n. 6070.1/2008



