

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 113/2022 R.GES. promossa da GUBER BANCA SPA in danno di NEW



1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 7.9.23 riceveva dal G.E. dott. PALAGANO Michele, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 24.10.23 il prescritto giuramento.

Alla data del 15.10.23 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 24.10.23.

Intanto il 18.10.23 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito; in data 24.10.23, poi, il G.E., preso atto della regolarità di detta dichiarazione, confermava l'incarico conferito.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio



pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;



- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, anche mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni alla stima, ivi



compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare



riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;



11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la**



coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle opere presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici,



parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Inoltre:

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti,



successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia le visure storiche: dell'appartamento (all.to n. 3), del locale commerciale di cui al sub 4 (all.to n. 4), del locale commerciale di cui al sub 3 (all.to n. 5), nonché le loro rispettive planimetrie catastali (all.ti nn. 6-7-8).

In più acquisiva la documentazione catastale dell'intero fabbricato, nello specifico: elaborato planimetrico (all.to n. 9), elenco sub (all.to n. 10) e fl. di mappa (all.to n. 11).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di San Giovanni Rotondo (Foggia) si esaminava tutta la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica dei cespiti, nello specifico: conc. ed. in sanatoria n. 119 del 24.3.1986, conc. ed. n. 32 dell'8.3.1988, conc. ed. in variante n. 624 del 25.6.1988, conc. ed. in sanatoria n. 801 del 18.12.1989, conc. ed. n. 22 dell'8.2.1990, conc. ed. n. 641 del 22.5.1990, conc. ed. in variante n. 185 dell'11.12.1990, conc. ed. n. 142 del 25.7.1991, nonché agibilità del 20.2.1991 ed abitabilità del 20.11.1991.

Poi si svolgevano specifiche indagini presso l'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'esistenza o meno di un contratto di affitto riguardante il bene destinato a residenza, attualmente occupato da parenti del Legale Rappresentante della Società debitrice.

Intanto il giorno 1.12.23 si fissava, previa regolare comunicazione a mezzo pec all'avv. della creditrice ed a mezzo racc. a.r. sia alla Società debitrice e sia all'Amm.re e Legale Rappresentante della stessa, l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.



In tale occasione, risultava presente solo il sig. [REDACTED]
(Amm.re e Legale Rappresentante della [REDACTED] si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico degli immobili, nonché si eseguivano rilievi per l'elaborazione delle pratiche A.P.E. (appart. e locali commerciali a p.t.) e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né la debitrice eseguita nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che gli stessi sono pervenuti alla New Image Srl (inizialmente con sede in Lucera, cod. fisc. 01707540710) per la quota dell'intero in piena proprietà, attraverso i seguenti atti:

- **atto di compravendita del 28.2.1990 rep. nn. 14541/3539** a rogito notar Frumento Giannino, trascritto a Foggia il 23.3.1990 ai nn. 5811/276652, con il quale i coniugi [REDACTED]



████████████████████ non per sé ma nella sua qualità di legale rappresentante con potere di firma della predetta società ██████████

██████████ con sede in ██████████ (part. iva ██████████), un fabbricato ad uso artigianale costruito sulla part.lla 986 del fl. 58, sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla Contrada Piano o via Foggia, con annesso circostante terreno scoperto e recintato formante pertinenza del fabbricato medesimo;

- **atto di deliberazione assemblea straordinaria del 3.4.1996, come da verbale di pari data rep. nn. 32757/4286** ad ufficio notar Augelli Michele, con il quale la predetta Società trasferiva la propria sede legale da Lucera (FG) a San Giovanni Rotondo (FG).

Per quanto riguarda, infine, eventuali variazioni catastali si rimanda al dettaglio delle visure storiche degli immobili accluse alla presente relazione che, allo stato, risultano censiti al Catasto Fabbricati al fl. 58, part.lla 986/3, 986/4, 986/5.

Tale dettaglio risulta da denuncia di fusione, divisione e variazione degli spazi interni registrata in data 3.1.08 al n. 69.1/2008 (prot. n. FG0001900) in variazione delle unità precedentemente censite con i mappali 986/1 e 986/2, a loro volta risultati in forza di denuncia di frazionamento registrata in data 19.7.1991 al n. 182.1/1991 in variazione dell'unità immobiliare censita sin dall'impianto meccanografico con il mappale 986 del fl. 58 di Catasto Fabbricati; con precisazione che il relativo ente urbano risulta censito con il mappale 986, di ha 0.10.00, del fl. 58 di Catasto Terreni.

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)



In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sui beni de quo altre procedure esecutive.

b) II QUESITO (Identificazione dei beni)

Immobili pignorati

Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento a firma dell'avv. Salvatori Giorgio Maria del 21.2.22, sono i seguenti:

1) Appartamento fl. 58, part.lla 986, sub 5, categ. Categ. A/2, vani 11;

2) Locale commerciale fl. 58, part.lla 986, sub 4, categ. C/1, mq. 178;

3) Locale commerciale fl. 58, part.lla 986, sub 3, categ. C/1, mq. 108.

I predetti in capo, per quota 1/1 di proprietà, alla società New Image Srl in persona del legale rappresentante pro tempore, cod. fisc. e part. iva 01707540710 con sede legale in San Giovanni Rotondo (FG) via Foggia n. 222 – cap. 71013.

Coerenze

Le coerenze dei beni, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

a) appartamento

corte di pertinenza locale commerciale sub 4, corte di pertinenza locale commerciale sub 4 (prospettante via Foggia), altra proprietà di cui alla part.lla 3859, corte di pertinenza locale commerciale sub 3, salvo altri;



b) locale commerciale sub 4

via Papa Giovanni XXIII, via Foggia, altra proprietà di cui alla part.lla 3859, locale commerciale sub 3, nonché sottostante appartamento, salvo altri;

c) locale commerciale sub 3

via Papa Giovanni XXIII, corte di pertinenza locale commerciale sub 4 – locale commerciale sub 4, altra proprietà di cui alla part.lla 3859, altre proprietà di cui alle part.lle 3859-3858, nonché sottostante appartamento, salvo altri.

Dati catastali

I beni in questione risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di San Giovanni Rotondo, così come segue:

a) appartamento

fl. 58, part.lla 986, sub 5, cat. A/2, cl. 1, consist. 11 vani, via Foggia n. SNC, p. T-1, superf. tot. mq. 267, superf. tot. escluse aree scoperte mq. 246, R.C. € 1.079,39; in ditta [REDACTED] con sede in Lucera (FG) (proprietà per 1/1);

b) locale commerciale sub 4

fl. 58, part.lla 986, sub 4, cat. C/1, cl. 6, consist. 178 mq., via Foggia n. SNC, p. T, superf. catast. mq. 246, R.C. € 4.219,56; in ditta [REDACTED] con sede in Lucera (FG) (proprietà per 1/1);

c) locale commerciale sub 3

fl. 58, part.lla 986, sub 3, cat. C/1, cl. 6, consist. 108 mq., via Foggia n. SNC, p. T, superf. catast. mq. 190, R.C. € 2.560,18; in ditta [REDACTED] con sede in Lucera (FG) (proprietà per 1/1).



b) II QUESITO - BIS (Individuazione beni a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte integrante, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 12).

d) III QUESITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

I beni pignorati, costituiti da un appartamento e da due locali commerciali con relative corti pertinenziali, compongono un fabbricato ubicato in San Giovanni Rotondo (Foggia) alla via Foggia n. 222, in una zona periferica della città, interamente urbanizzata.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

Prima di descrivere le caratteristiche intrinseche dei beni pignorati è utile evidenziare che il fabbricato da essi definito si sviluppa su due livelli f.t., il primo, contenente i due locali commerciali dotati di pertinenze esterne scoperte ed il secondo contenente l'appartamento dotato di scalinata di accesso che si diparte dalla corte esterna ad esso pertinente.

La costruzione, debitamente recintata ed avente copertura a tetto del tipo a doppia falda, è realizzata con struttura portante in c.a., orizzontamenti in latero-cemento e compagnatura con intercapedine.

Il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato e presenta sui vari prospetti dei balconi, due verande (di cui una interamente chiusa) e delle finestre variamente distribuite.

Passando ai singoli immobili si ha:

a) appartamento



L'appartamento, dotato di ingresso indipendente, si sviluppa su di un unico livello ed occupa l'intero originario spazio sottotetto del fabbricato, presenta un'altezza utile al colmo pari ad mt. 4,40, mentre ai lati minori un'altezza che termina a mt. 0,00.

Esso è costituito da: cinque vani (due ambienti soggiorno e tre camere da letto) ed accessori (due cucine, due bagni, quattro ripostigli, un disimpegno, un ingresso ed un corpo scala), nonché due balconi, due verande (di cui una chiusa ed una aperta) ed una corte pertinenziale alla quota stradale.

Si precisa, inoltre, che le due verande presentano un'altezza utile costante di mt. 2,10, mentre tre dei quattro ripostigli un'altezza che va dal valore max di mt. 1,50 a quello min pari mt. 0,00; il tutto come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 13), resasi necessaria in quanto lo stato di fatto non corrisponde a quello riportato nella relativa pianta catastale.

I vari ambienti dell'alloggio sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni risultano rivestiti con piastrelle unitamente alle aree destinate a cucina; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès.

Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso; gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano telai prevalentemente in pvc.

I due balconi sono debitamente pavimentati e delimitati da balaustre realizzate per buona parte in muratura.

Infine per le due verande si può annotare che quella prospiciente via Foggia risulta aperta verso l'affaccio stradale e coperta con una struttura metallica sulla quale è disposta una lamiera coibentata, mentre la veranda posta verso l'affaccio della corte pertinenziale al locale commerciale sub 3 è



interamente chiusa e presenta una struttura portante in legno sormontata da una copertura in lamiera coibentata.

Entrambe le strutture posate sugli spazi veranda risultano prive di qualsiasi autorizzazione comunale e, come tali, allo stato, possono definirsi abusive.

In merito, volendo, si potrebbe provvedere alla loro regolarizzazione urbanistica attraverso l'approntamento e deposito presso il Comune di debita pratica in sanatoria, facendo seguire al suo positivo esito, il conseguenziale nuovo accatastamento, comunque necessario per la diversa distribuzione interna.

Per una più chiara interpretazione dei luoghi si rimanda alle fotografie accluse (foto nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12);

b) locale commerciale sub 4

Per quanto riguarda il locale commerciale sub 4 si può affermare che lo stesso presenta un'altezza utile di mt. 3,70 ed è costituito da: due vani (un ambiente commerc. variamente articolato ed un ufficio) ed accessori (un ingresso, tre bagni ed un ripostiglio), nonché una corte esterna pertinenziale, attualmente priva della originaria schermatura (divisione) con la limitrofa corte pertinenziale del locale commerciale sub 3; il tutto come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 14), resasi anch'essa necessaria in quanto lo stato di fatto non corrisponde a quello riportato nella relativa pianta catastale.

Detto immobile che in passato ospitava una discoteca, presenta i vari ambienti intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni risultano rivestiti e pavimentati con piastrelle; le porte interne sono metalliche; gli infissi esterni presentano telai in alluminio, come dello stesso materiale è realizzato il



volume che definisce l'ingresso che, dagli accertamenti eseguiti, risulta privo di qualsivoglia autorizzazione.

La corte pertinenziale è, per buona parte del suo sviluppo superficiale, pavimentata e, per il solo suo tratto laterale al fabbricato, è coperta da una struttura in policarbonato sorretta da adeguata struttura metallica anch'essa priva di permesso autorizzativo.

Alla luce di quanto esposto, quindi, anche per le opere abusive qui riscontrate, per la loro regolarizzazione, dovrebbe essere presentata debita pratica in sanatoria e conseguenziale nuovo accatastamento.

Per una più chiara interpretazione dei luoghi ispezionati si rimanda alle fotografie accluse alla presente (foto nn. 13-14-15-16-17-18-19-20-21-22);

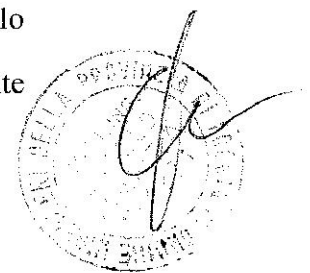
c) locale commerciale sub 3

In merito al locale commerciale sub 3 si può affermare che lo stesso presenta un'altezza utile di mt. 3,70 ed è costituito da: un vano (spazio commerciale) ed accessori (due depositi), nonché una corte esterna pertinenziale; il tutto come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 15), resasi necessaria in quanto lo stato di fatto non corrisponde a quello riportato nella relativa pianta catastale.

Anche detto bene ospitava una discoteca ed infatti la distribuzione interna è funzionale ad una simile attività.

I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès e le porte interne sono in alluminio.

La corte pertinenziale è in parte pavimentata e presenta il cancello d'ingresso, posto lungo la muratura di confine, in una posizione differente da quella originaria riportata negli atti catastali.



Stante quanto esposto, per questo bene, si renderà necessario provvedere all'aggiornamento della pianta catastale al fine di renderla conforme allo stato di fatto.

Per una più chiara interpretazione dei luoghi ispezionati si rimanda alle fotografie accluse alla presente (foto nn. 23-24-25-26-27-28-29-30).

Impianti

a) appartamento

Bene dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas, impianto di riscaldamento autonomo, un apparecchio di climatizzazione posto in uno dei due ambienti cucina, impianto TV, impianto citofonico;

b) locale commerciale sub 4

Bene dotato di: impianto idrico-fognante ed elettrico;

c) locale commerciale sub 3

Bene dotato di: impianto idrico-fognante ed elettrico.

Si precisa che gli impianti tecnologici dei vari cespiti, per quello che è stato possibile appurare in sede di visita, risultano tutti funzionanti e rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si annota, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti medesimi).

Considerazioni generali

Si può annotare che la manutenzione generale del fabbricato contenente i beni de quo può considerarsi globalmente sufficiente, infatti sono in sufficiente stato di manutenzione le coperture, gli scarichi, le facciate, la



scalinata e gli infissi; mediocre, invece, può definirsi lo stato di manutenzione delle corti pertinenziali.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento è buona, mentre genericamente discreta può considerarsi quella dei due locali commerciali.

d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza

La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 427,92 – cinque vani (due soggiorni e tre camere da letto) ed accessori (due cucine, due bagni, quattro ripostigli, un disimpegno, un ingresso ed un corpo scala), nonché due balconi, due verande (di cui una chiusa ed una aperta) ed una corte esterna pertinenziale, avendo considerato ridotta di 1/3 la superficie sia di tre dei quattro ripostigli e sia quella dei due balconi, mentre la superficie delle due verande e quella della corte esterna è stata ridotta di ½.

La superficie lorda del locale commerciale sub 4 è:

mq. 254,96 – due vani (un ambiente commerc. ed un ufficio) ed accessori (un ingresso, tre bagni ed un ripostiglio), nonché una corte esterna pertinenziale, avendo considerato la superficie di quest'ultima ridotta di 1/10.

La superficie lorda del locale commerciale sub 3 è:

mq. 157,34 – un vano (un ambiente commerciale) ed accessori (due depositi), nonché una corte esterna pertinenziale, avendo considerato la superficie di quest'ultima ridotta di 1/10.



Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per i beni in argomento:

a) appartamento

rappresentano elementi certamente positivi:

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata e comunque non estremamente distante dal centro cittadino; tutto ciò rende piuttosto interessante ed incoraggiante l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio e la sua dotazione accessoria (corte pertinenziale, ingresso indipendente, verande e balconi molto estesi) costituiscono elementi attualmente richiesti dal mercato immobiliare locale;
- la buona manutenzione generale interna dell'immobile;



mentre è da considerarsi negativamente:

- la circostanza che allo stato, il bene è occupato (senza contratto di affitto) da parenti dell'Amm.re e Legale Rappresentante della Società esecutata;
- la necessità di regolarizzare la situazione di fatto riscontrata (abusi su spazi verande), nonché provvedere alla conformità della pianta catastale allo stato di fatto;

b) locale commerciale sub 4

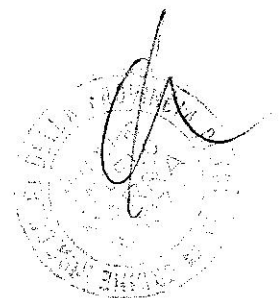
- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata e comunque non particolarmente distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- la dimensione superficiale costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la discreta manutenzione generale interna dell'immobile è un ulteriore elemento positivo;

elementi negativi, invece, sono da considerare:

- la necessità di ripristinare la schermatura fissa originaria esistente tra la corte pertinenziale e quella limitrofa propria del sub 3;
- la necessità di regolarizzare la situazione di fatto riscontrata (abuso volume ingresso);
- la necessità di rendere conforme la pianta catastale allo stato di fatto;

c) locale commerciale sub 3

- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata e comunque non



particolarmente distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;

- la dimensione superficiale costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- l'ampia corte pertinenziale, di facile accesso anche a mezzi di una certa dimensione, è un altro elemento significativo da annotare;
- la discreta manutenzione generale interna dell'immobile è un ulteriore elemento degno di nota;

elemento negativo, invece, è da considerare:

- la necessità di rendere conforme la pianta catastale allo stato di fatto.

I prezzi correnti nelle zone interessate per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

a) appartamento

intorno a valori compresi tra **€/mq. 900,00** ed **€/mq. 1.150,00**, nel caso di specie si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 1.000,00**;

b) locali commerciali

intorno a valori compresi tra **€/mq. 1.200,00** ed **€/mq. 2.100,00**, nel caso di specie si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 1.600,00** per il locale con accesso dal fronte strada principale (via Foggia) ed **€/mq. 1.500,00** per quello con ingresso dalla strada secondaria (via Papa Giovanni XXIII)



Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale dei beni, nel modo seguente:

a) appartamento

mq. 427,92 x €/mq. 1.000,00 = € 427.920,00, che si arrotonda ad € 428.000,00 (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di gennaio 2024), pari alla quota dell'intero;

b) locale commerciale sub 4

mq. 254,96 x €/mq. 1.600,00 = € 407.936,00, che si arrotonda ad € 408.000,00 (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di gennaio 2024), pari alla quota dell'intero;

c) locale commerciale sub 3

mq. 157,34 x €/mq. 1.500,00 = € 236.010,00 che si arrotonda ad € 236.000,00, (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di gennaio 2024), pari alla quota dell'intero.

Per un totale di € 1.072.000,00, pari alla quota dell'intero.

Alle predette somme di stima attribuite ai vari cespiti vanno, però, decurtate le somme necessarie alla regolarizzazione (a mezzo sanatoria) degli abusi riscontrati e quelle delle nuove pratiche di accatastamento a farsi, tutte attività ad ufficio di tecnico abilitato.



Pertanto il precedente dettaglio si trasforma come segue:

a) appartamento

€ 428.000,00 – oneri pratica sanatoria € 5.000,00 - oneri pratica nuovo accatastamento € 1.000,00 = € 422.000,00, pari alla nuova quota dell'intero;

b) locale commerciale sub 4

€ 408.000,00 – oneri per lavori di divisione dalla corte pertinenziale di cui al locale sub 3 (ad es. a mezzo muretto in elementi prefabbricati e soprastante ringhiera metallica) € 2.000,00 - oneri pratica sanatoria € 5.000,00 - oneri pratica nuovo accatastamento € 1.000,00 = € 400.000,00, pari alla nuova quota dell'intero;

c) locale commerciale sub 3

€ 236.000,00 - oneri pratica nuovo accatastamento € 1.000,00 = € 235.000,00, pari alla nuova quota dell'intero;

Pertanto la su riportata somma totale di € 1.072.000,00, si modifica in € 1.057.000,00 pari alla quota dell'intero.

Iva

Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che la debitrice esecutata svolga attività di impresa costruttrice e/o similare.

d) IV QUESITO - BIS (Stima dei beni secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2023 (unico dato più recente disponibile), dettaglia - per la zona in oggetto al riguardo di cespiti a vocazione residenziale e locali commerciali (negozi), tutti aventi uno stato conservativo normale – i valori seguenti:



a) appartamento

- valore min : €/mq. 950,00;
- valore max: €/mq. 1.100,00;

b) negozio

- valore min : €/mq. 1.250,00;
- valore max: €/mq. 2.050,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

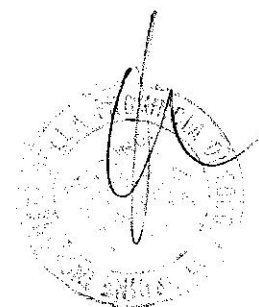
Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; la debitrice esecutata è proprietaria degli immobili pignorati per la loro interezza, nella quota di 1/1 ciascuno.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche dei cespiti in precedenza descritti, nonché della loro attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in tre distinti lotti, così individuati:

Lotto 1 (appartamento)

- *ubicazione*: San Giovanni Rotondo (Foggia) via Foggia n. 222;
- *consistenza*: cinque vani (due soggiorni e tre camere da letto) ed accessori (due cucine, due bagni, quattro ripostigli, un disimpegno, un ingresso ed un corpo scala), nonché due balconi, due verande (di cui una chiusa ed una aperta) ed una corte esterna pertinenziale;
- *confini*: corte di pertinenza locale commerciale sub 4, corte di pertinenza locale commerciale sub 4 (prospettante via Foggia), altra



proprietà di cui alla part.lla 3859, corte di pertinenza locale commerciale sub 3, salvo altri;

- *dati catastali*: fl. 58, part.lla 986, sub 5, cat. A/2, cl. 1, consist. 11 vani, via Foggia n. SNC, p. T-1, superf. tot. mq. 267, superf. tot. escluse aree scoperte mq. 246, R.C. € 1.079,39; in ditta New Image Srl con sede in Lucera (FG) (proprietà per 1/1);
- *prezzo base*: **€ 422.000,00 pari alla quota dell'intero (al netto della somma di € 6.000,00 stimata per: pratica sanatoria e necessario nuovo accatastamento);**

Lotto 2 (locale commerciale sub 4)

- *ubicazione*: San Giovanni Rotondo (Foggia) via Foggia n. 222;
- *consistenza*: due vani (un ambiente commerc. ed un ufficio) ed accessori (un ingresso, tre bagni ed un ripostiglio), nonché una corte esterna pertinenziale;
- *confini*: via Papa Giovanni XXIII, via Foggia, altra proprietà di cui alla part.lla 3859, locale commerciale sub 3, nonché sottostante appartamento, salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 58, part.lla 986, sub 4, cat. C/1, cl. 6, consist. 178 mq., via Foggia n. SNC, p. T, superf. catast. mq. 246, R.C. € 4.219,56; in ditta New Image Srl con sede in Lucera (FG) (proprietà per 1/1);
- *prezzo base*: **€ 400.000,00 pari alla quota dell'intero (al netto della somma di € 8.000,00 stimata per: divisione corte pertinenziale, pratica sanatoria e necessario nuovo accatastamento);**



Lotto 3 (locale commerciale sub 3)

- *ubicazione*: San Giovanni Rotondo (Foggia) via Foggia n. 222;
- *consistenza*: un vano (un ambiente commerciale) ed accessori (due depositi), nonché una corte esterna pertinenziale;
- *confini*: via Papa Giovanni XXIII, corte di pertinenza locale commerciale sub 4 – locale commerciale sub 4, altra proprietà di cui alla part.lla 3859, altre proprietà di cui alle part.lle 3859-3858, nonché sottostante appartamento, salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 58, part.lla 986, sub 3, cat. C/1, cl. 6, consist. 108 mq., via Foggia n. SNC, p. T, superf. catast. mq. 190, R.C. € 2.560,18; in ditta [REDACTED] (proprietà per 1/1);
- *prezzo base*: **€ 235.000,00 pari alla quota dell'intero (al netto della somma di € 1.000,00 stimata per il necessario nuovo accatastamento).**

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano tutti in possesso della debitrice esecutata.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)



Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, gli immobili innanzi descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **pignoramento trascritto a Foggia il 27.4.06** ai nn. 10099/6803 contro la società [REDACTED] ed a favore: della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526), del Credito Cooperativo – Cassa Rurale e Artigiana di S. Giovanni Rotondo Soc. Coop. a r.l. con sede in San Giovanni Rotondo (FG) (cod. fisc. 00149260713) e del Credito Emiliano SpA con sede in Reggio Emilia (cod. fisc. 01806740153), gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, annotato di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 10.9.09 ai nn. 21662/3032, in dipendenza di atto giudiziario in data 13.6.08 n. 108/06 di rep. del Tribunale di Foggia;
- **ipoteca volontaria iscritta a Foggia il 27.3.15** ai nn. 4896/550 per la somma complessiva di € 400.000,00, di cui € 200.000,00 in linea capitale, contro la società New Image Srl con sede in Lucera (FG) (cod. fisc. 01707540710) ed a favore della Banca di Credito Cooperativo di S. Giovanni Rotondo - Società Cooperativa con sede in San Giovanni Rotondo (FG) (cod. fisc. 00149260713), con domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Rotondo al v.le A. Moro n. 9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 26.3.15 n. 10.202/6.210 di rep. notaio Nastrino Barbara di San Giovanni Rotondo, concesso alla medesima Società datrice di ipoteca;



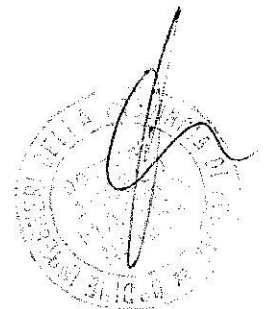
- **pignoramento trascritto a Foggia il 6.4.22** ai nn. 8489/6717 contro la società [REDACTED] ed a favore della Buonconsiglio 3 Srl con sede in Milano (cod. fisc. 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

I) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

Il fabbricato contenente i beni pignorati è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- conc. ed. in sanatoria n. 119 del 24.3.1986, riguardante la metà del p.t. costruito in assenza della conc. ed.;
- conc. ed. n. 32 dell'8.3.1988, inerente alla costruzione del piano primo (sottotetto);
- conc. ed. in variante n. 624 del 25.6.1988, riferita alla realizzazione di un solaio di piano intermedio);
- conc. ed. in sanatoria n. 801 del 18.12.1989, riguardante l'altra metà del p.t. costruito in assenza della conc. ed.;
- conc. ed. n. 22 dell'8.2.1990, riferita alla costruzione delle falde di copertura del fabbricato;
- conc. ed. n. 641 del 22.5.1990, per cambio di destinazione d'uso del p.t. del fabbricato da destinare a discoteca;
- conc. ed. in variante n. 185 dell'11.12.1990, per la realizzazione di aperture, mensola balcone e cornicione prospetto sud del fabbricato;
- conc. ed. n. 142 del 25.7.1991, per cambio di destinazione d'uso del sottotetto da soffitta ad abitazione.

Lo stesso fabbricato ha, poi, beneficiato del:



- certificato di agibilità del 20.2.1991, riferita al p.t. come da progetto di cui alla conc. ed. in sanatoria n. 801 del 18.12.1989;
- certificato di abitabilità del 20.11.1991, riferita al 1° p. sottotetto come da progetto di cui alla conc. ed. n. 142 del 25.7.1991.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento e dei locali commerciali)

Per i summenzionati beni immobili sono stati redatti, conformemente alla normativa vigente, i relativi attestati di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente acclusi alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda.

In merito si annota che per la loro stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo delle u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato che li contiene e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento e dei locali terranei.

Successivamente copia delle A.P.E. sono state trasmesse alla Regione Puglia

– Catasto Energetico, nello specifico:

- appartamento: cod. identif. n. 7104624000465224 (all.to n. 16);
- locale commerciale sub 4: cod. identif. n. 7104624000465219 (all.to n. 17);
- locale commerciale sub 3: cod. identif. n. 7104624000465212 (all.to n. 18).



n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che **la stessa riguarda tre beni immobili (abitazione e due locali commerciali) oggetto di tre lotti di vendita**, così definiti:

Lotto 1 (appartamento)

- ubicazione:

San Giovanni Rotondo (Foggia) via Foggia n. 222;

- sommaria descrizione:

L'appartamento pignorato, con accesso indipendente, posto al 1° p. di un fabbricato ubicato in una zona periferica della città comunque interamente urbanizzata, si presenta al suo interno in un buono stato di conservazione generale ed è dotato di tutti gli impianti. I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati e tutti adeguatamente rifiniti;

- consistenza:

cinque vani (due soggiorni e tre camere da letto) ed accessori (due cucine, due bagni, quattro ripostigli, un disimpegno, un ingresso ed un corpo scala), nonché due balconi, due verande (di cui una chiusa ed una aperta) ed una corte esterna pertinenziale;

- confini:



corte di pertinenza locale commerciale sub 4, corte di pertinenza locale commerciale sub 4 (prospettante via Foggia), altra proprietà di cui alla part.lla 3859, corte di pertinenza locale commerciale sub 3, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 58, part.lla 986, sub 5, cat. A/2, cl. 1, consist. 11 vani, via Foggia n. SNC, p. T-1, superf. tot. mq. 267, superf. tot. escluse aree scoperte mq. 246, R.C. € 1.079,39; in ditta New Image Srl con sede in Lucera (FG) (proprietà per 1/1);

- attuale proprietario:

debitrice esecutata società New Image Srl (proprietà per 1/1);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto alla New Image Srl (inizialmente con sede in Lucera, cod. fisc. 01707540710) per la quota dell'intero in piena proprietà, con atto di compravendita del 28.2.1990 rep. nn. 14541/3539 a rogito notar Frumento Giannino, trascritto a Foggia il 23.3.1990 ai nn. 5811/276652, con il quale i coniugi [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] non per sé ma nella sua qualità di legale rappresentante con potere di firma della predetta società [REDACTED]

[REDACTED] un fabbricato ad uso artigianale costruito sulla part.lla 986 del fl. 58, sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla Contrada Piano o via Foggia, con annesso circostante terreno scoperto e recintato formante pertinenza del fabbricato medesimo;

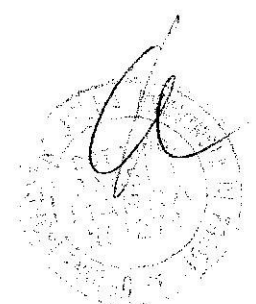


- iscrizioni e trascrizioni:

pignoramento trascritto a Foggia il 27.4.06 ai nn. 10099/6803 contro la società [REDACTED] ed a favore: della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526), del Credito Cooperativo – Cassa Rurale e Artigiana di S. Giovanni Rotondo Soc. Coop. a r.l. con sede in San Giovanni Rotondo (FG) (cod. fisc. 00149260713) e del Credito Emiliano SpA con sede in Reggio Emilia (cod. fisc. 01806740153), gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, annotato di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 10.9.09 ai nn. 21662/3032, in dipendenza di atto giudiziario in data 13.6.08 n. 108/06 di rep. del Tribunale di Foggia;

ipoteca volontaria iscritta a Foggia il 27.3.15 ai nn. 4896/550 per la somma complessiva di € 400.000,00, di cui € 200.000,00 in linea capitale, contro la società [REDACTED] ed a favore della Banca di Credito Cooperativo di S. Giovanni Rotondo - Società Cooperativa con sede in San Giovanni Rotondo (FG) (cod. fisc. 00149260713), con domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Rotondo al v.le A. Moro n. 9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 26.3.15 n. 10.202/6.210 di rep. notaio Nastrino Barbara di San Giovanni Rotondo, concesso alla medesima Società datrice di ipoteca;

pignoramento trascritto a Foggia il 6.4.22 ai nn. 8489/6717 contro la società [REDACTED] ed a favore della Buonconsiglio 3 Srl con sede in Milano (cod. fisc.



11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile non è nella disponibilità della debitrice esecutata, infatti è occupato, a titolo gratuito, dalla sorella e dalla madre dell'Amm.re e Legale Rappresentante della Società;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- conc. ed. in sanatoria n. 119 del 24.3.1986;
- conc. ed. n. 32 dell'8.3.1988;
- conc. ed. in variante n. 624 del 25.6.1988;
- conc. ed. in sanatoria n. 801 del 18.12.1989;
- conc. ed. n. 22 dell'8.2.1990;
- conc. ed. n. 641 del 22.5.1990;
- conc. ed. in variante n. 185 dell'11.12.1990;
- conc. ed. n. 142 del 25.7.1991;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento ha beneficiato del:

- certificato di agibilità del 20.2.1991;
- certificato di abitabilità del 20.11.1991;

- prezzo base d'asta:



€ 422.000,00 pari alla quota dell'intero (al netto della somma di € 6.000,00 stimata per: pratica sanatoria e necessario nuovo accatastamento).

Lotto 2 (locale commerciale sub 4)

- ubicazione:

San Giovanni Rotondo (Foggia) via Foggia n. 222;

- sommaria descrizione:

il locale pignorato, posto al piano terra del fabbricato anzi descritto, presenta una forma regolare ed è dotato di un'ampia corte pertinenziale; i vari ambienti al loro interno sono in discreto stato di manutenzione;

- consistenza:

due vani (un ambiente commerc. ed un ufficio) ed accessori (un ingresso, tre bagni ed un ripostiglio), nonché una corte esterna pertinenziale;

- confini:

via Papa Giovanni XXIII, via Foggia, altra proprietà di cui alla part.IIa 3859, locale commerciale sub 3, nonché sottostante appartamento, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 58, part.IIa 986, sub 4, cat. C/1, cl. 6, consist. 178 mq., via Foggia n. SNC, p. T, superf. catast. mq. 246, R.C. € 4.219,56; in ditta New Image Srl con sede in Lucera (FG) (proprietà per 1/1);

- attuale proprietario:

debitrice esecutata società [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- titolo di provenienza del bene:



il bene è pervenuto alla [REDACTED]
[REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà, con atto di compravendita del 28.2.1990 rep. nn. 14541/3539 a rogito notar Frumento Giannino, trascritto a Foggia il 23.3.1990 ai nn. 5811/276652, con il quale i coniugi [REDACTED]

[REDACTED] non per sé ma nella sua qualità di legale rappresentante con potere di firma della predetta società [REDACTED]

[REDACTED] un fabbricato ad uso artigianale costruito sulla part.lla 986 del fl. 58, sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla Contrada Piano o via Foggia, con annesso circostante terreno scoperto e recintato formante pertinenza del fabbricato medesimo;

- iscrizioni e trascrizioni:

pignoramento trascritto a Foggia il 27.4.06 ai nn. 10099/6803 contro la società [REDACTED] ed a favore: della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526), del Credito Cooperativo – Cassa Rurale e Artigiana di S. Giovanni Rotondo Soc. Coop. a r.l. con sede in San Giovanni Rotondo (FG) (cod. fisc. 00149260713) e del Credito Emiliano SpA con sede in Reggio Emilia (cod. fisc. 01806740153), gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, annotato di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data



10.9.09 ai nn. 21662/3032, in dipendenza di atto giudiziario in data 13.6.08 n. 108/06 di rep. del Tribunale di Foggia;

ipoteca volontaria iscritta a Foggia il 27.3.15 ai nn. 4896/550 per la somma complessiva di € 400.000,00, di cui € 200.000,00 in linea capitale, contro la società [REDACTED] ed a favore della Banca di Credito Cooperativo di S. Giovanni Rotondo - Società Cooperativa con sede in San Giovanni Rotondo (FG) (cod. fisc. 00149260713), con domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Rotondo al v.le A. Moro n. 9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 26.3.15 n. 10.202/6.210 di rep. notaio Nastrino Barbara di San Giovanni Rotondo, concesso alla medesima Società datrice di ipoteca;

pignoramento trascritto a Foggia il 6.4.22 ai nn. 8489/6717 contro la società [REDACTED] ed a favore della Buonconsiglio 3 Srl con sede in Milano (cod. fisc. 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

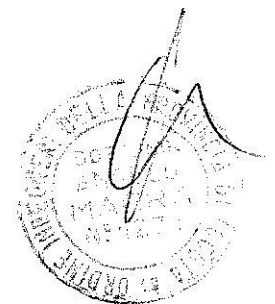
- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità della debitrice eseguita;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- conc. ed. in sanatoria n. 119 del 24.3.1986;
- conc. ed. n. 32 dell'8.3.1988;
- conc. ed. in variante n. 624 del 25.6.1988;



- conc. ed. in sanatoria n. 801 del 18.12.1989;
- conc. ed. n. 22 dell'8.2.1990;
- conc. ed. n. 641 del 22.5.1990;
- conc. ed. in variante n. 185 dell'11.12.1990;
- conc. ed. n. 142 del 25.7.1991;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento ha beneficiato del:

- certificato di agibilità del 20.2.1991;
- certificato di abitabilità del 20.11.1991;

- prezzo base d'asta:

€ 400.000,00 pari alla quota dell'intero (al netto della somma di € 8.000,00 stimata per: divisione corte pertinenziale, pratica sanatoria e necessario nuovo accatastamento).

Lotto 3 (locale commerciale sub 3)

- ubicazione:

San Giovanni Rotondo (Foggia) via Foggia n. 222;

- sommaria descrizione:

il locale pignorato, posto al piano terra del fabbricato anzi descritto, presenta una forma regolare ed è dotato di un'ampia corte pertinenziale; lo stato di conservazione interno può definirsi discreto, mediocre quello della corte;

- consistenza:

un vano (un ambiente commerciale) ed accessori (due depositi), nonché una corte esterna pertinenziale;



- confini:

via Papa Giovanni XXIII, corte di pertinenza locale commerciale sub 4 – locale commerciale sub 4, altra proprietà di cui alla part.lla 3859, altre proprietà di cui alle part.lle 3859-3858, nonché sottostante appartamento, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 58, part.lla 986, sub 3, cat. C/1, cl. 6, consist. 108 mq., via Foggia n. SNC, p. T, superf. catast. mq. 190, R.C. € 2.560,18; in ditta [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1);

- attuale proprietario:

debitrice esecutata società [REDACTED] (proprietà per 1/1);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto alla New Image Srl (inizialmente con sede in Lucera, cod. fisc. 01707540710) per la quota dell'intero in piena proprietà, con atto di compravendita del 28.2.1990 rep. nn. 14541/3539 a rogito notar Frumento Giannino, trascritto a Foggia il 23.3.1990 ai nn. 5811/276652, con il quale i coniugi [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], un fabbricato ad uso artigianale costruito sulla part.lla 986 del fl. 58, sito nel Comune di San Giovanni Rotondo alla



Contrada Piano o via Foggia, con annesso circostante terreno scoperto e recintato formante pertinenza del fabbricato medesimo;

- iscrizioni e trascrizioni:

pignoramento trascritto a Foggia il 27.4.06 ai nn. 10099/6803 contro la società [REDACTED] ed a favore: della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526), del Credito Cooperativo – Cassa Rurale e Artigiana di S. Giovanni Rotondo Soc. Coop. a r.l. con sede in San Giovanni Rotondo (FG) (cod. fisc. 00149260713) e del Credito Emiliano SpA con sede in Reggio Emilia (cod. fisc. 01806740153), gravante “inter alia” il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, annotato di restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 10.9.09 ai nn. 21662/3032, in dipendenza di atto giudiziario in data 13.6.08 n. 108/06 di rep. del Tribunale di Foggia;

ipoteca volontaria iscritta a Foggia il 27.3.15 ai nn. 4896/550 per la somma complessiva di € 400.000,00, di cui € 200.000,00 in linea capitale, contro la società [REDACTED] ed a favore della Banca di Credito Cooperativo di S. Giovanni Rotondo - Società Cooperativa con sede in San Giovanni Rotondo (FG) (cod. fisc. 00149260713), con domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Rotondo al v.le A. Moro n. 9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 26.3.15 n. 10.202/6.210 di rep. notaio Nastrino Barbara di San Giovanni Rotondo, concesso alla medesima Società datrice di ipoteca;



pignoramento trascritto a Foggia il 6.4.22 ai m. 8489/6717 contro la società

[REDACTED] ed a favore della [REDACTED]

[REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità della debitrice esecutata;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- conc. ed. in sanatoria n. 119 del 24.3.1986;
- conc. ed. n. 32 dell'8.3.1988;
- conc. ed. in variante n. 624 del 25.6.1988;
- conc. ed. in sanatoria n. 801 del 18.12.1989;
- conc. ed. n. 22 dell'8.2.1990;
- conc. ed. n. 641 del 22.5.1990;
- conc. ed. in variante n. 185 dell'11.12.1990;
- conc. ed. n. 142 del 25.7.1991;

- conformità catastale:

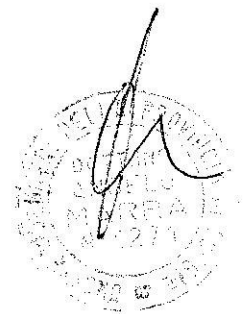
lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

il fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento ha beneficiato del:

- certificato di agibilità del 20.2.1991;
- certificato di abitabilità del 20.11.1991;

- prezzo base d'asta:



€ 235.000,00 pari alla quota dell'intero (al netto della somma di € 1.000,00 stimata per il necessario nuovo accatastamento).

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 30 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 3);
- visura storica catastale locale commerciale sub 4 (all.to n. 4);
- visura storica catastale locale commerciale sub 3 (all.to n. 5);
- pianta catastale appartamento (all.to n. 6);
- pianta catastale locale commerciale sub 4 (all.to n. 7);
- pianta catastale locale commerciale sub 3 (all.to n. 8);
- elaborato planimetrico fabbricato (all.to n. 9);
- elenco sub fabbricato (all.to n. 10);
- fl. di mappa (all.to n. 11);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale fabbricato (all.to n. 12);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente (all.to n. 13);
- pianta stato di fatto locale commerciale sub 4 redatta dallo scrivente (all.to n. 14);
- pianta stato di fatto locale commerciale sub 3 redatta dallo scrivente (all.to n. 15);
- certif. A.P.E. appartamento (cod. identif. n. 7104624000465224) (all.to n. 16);
- certif. A.P.E. locale commerciale sub 4 (cod. identif. n. 7104624000465219) (all.to n. 17);



- certif. A.P.E. locale commerciale sub 3 (cod. identif. n. 7104624000465212) (all.to n. 18).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, all'avv. della creditrice procedente ed a mezzo racc. a.r. all'Amm.re e Legale Rappresentante della Società debitrice. Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 15.1.2024

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA



