

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N° 168 / 2016 R.G.Es.

PROMOSSA DA

CREDITORE

E, PER ESSA,

rappresentata dall

Codice Fiscale:

Indirizzo

CONTRO



CREDITORE INTERVENUTO

NE

GIUDICE DOTT.SSA VALENTINA PATTI

GIURAMENTO DEL 06.12.2018  
PROSSIMA UDIENZA 23.07.2020

RELAZIONE DI STIMA  
E  
ALLEGATI

C.T.U. ING. GIOVANNI PANICO

Foggia, 22 luglio 2020



## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA E DI STIMA

### PREMESSA

Il sottoscritto Giovanni Panico – ingegnere – iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 1204, con studio in Foggia, viale Mahatma Gandhi n. 69, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare N. 168/2016 R.G.Es., veniva convocato dinanzi a sé dal Giudice Dott.ssa Valentina Patti per il giorno 06.12.2018 per prestare giuramento.

In tale data, accettato l’incarico, prestava il giuramento con la formula di rito.

Compiuti pertanto gli accertamenti ritenuti necessari ai fini dell’espletamento dell’incarico se ne espongono di seguito le risultanze insieme con le risposte ai quesiti posti nel conferimento dell’incarico stesso, richiamati – sinteticamente – di volta in volta.

#### **I. Controllo preliminare ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c. Sopralluogo ed altre attività preliminari allo svolgimento dell’incarico.**

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale per verificarne la completezza ai sensi dell’art. 567 comma 2 c.p.c. e acquisita altra documentazione ritenuta utile per l’espletamento dell’incarico (solo in parte allegata alla presente relazione di perizia tecnica e di stima), il sottoscritto inviava avviso di sopralluogo all’indirizzo dell’esecutato, quale risultante dal fascicolo.

Risultando privo di riscontro il predetto avviso, lo scrivente CTU in data 04.02.2019 indirizzava nota a mezzo PEC all’avvocato in quanto lo stesso – pur non essendo costituito nella procedura – su mandato rilasciato in suo favore dal detto signor in data aveva chiesto ed ottenuto l’autorizzazione alla consultazione del fascicolo. (*Allegati n° 1 e n° 2*).

In seguito ai successivi contatti intercorsi (nel corso dei quali si apprendeva che il signor data 26.02.2018) il giorno 19.02.2019 veniva eseguito un primo sopralluogo in San Giovanni Rotondo.

Nel corso di detto sopralluogo – cui intervenivano il signor (ai quali, nella circostanza, veniva consegnata una copia dell’elenco degli immobili oggetto di esecuzione) – e della successiva ricognizione eseguita per l’individuazione, nel territorio comunale, degli immobili oggetto della procedura, dichiaravano che “alcuni degli immobili elencati nell’atto di pignoramento – per quanto a loro conoscenza non fanno più da tempo parte del patrimonio immobiliare del (allegato n° 3).

Per l’effetto chiedevano, nella circostanza, alcuni giorni per fare le opportune verifiche e reperire le chiavi per consentire l’accesso a quelli, tra gli immobili elencati, ancora nel loro possesso. Sospese pertanto le operazioni peritali le stesse



venivano riprese in data 05.03.2019 come da verbale (Allegato n° 4) il cui contenuto, per comodità di lettura, è riportato di seguito:

“... dapprima ...” con la “... individuazione di quegli immobili che, oggetto di esecuzione, consistono in particelle di terreno che, in quanto tali, risultano essere tutte riportate nel Catasto Terreni del comune di San Giovanni Rotondo con gli identificativi, per ciascuna di esse, di seguito specificati.

1) Porzione di terreno identificata al Foglio 57 – Particella 327 – di forma pressoché rettangolare ubicata, in angolo, tra via Nazionale e via Luigi di Maggio.

2) Piccole porzioni di terreno, tutte appartenenti al Foglio 58 – Particelle 88, 1387, 1391 e 1388 rispettivamente – l’una adiacente all’altra, formanti nell’insieme un poligono di forma irregolare, ubicate sulla intersezione dei due tratti della via Soldato Ercolino paralleli rispettivamente alla via Alcide De Gasperi e al viale della Gioventù, non recintate né meglio delimitate sui luoghi.

Successivamente, sempre con l’ausilio dei signori

alla loro presenza, si è proceduto alla individuazione, alla apertura e all’accesso – per i rilievi e gli accertamenti di rito – di alcuni degli immobili oggetto di esecuzione riportati nel Catasto Fabbricati dello stesso comune di San Giovanni Rotondo, quali di seguito elencati.

a) Locale al piano interrato cui si accede tramite una rampa di scale da un ingresso attualmente contraddistinto dal civico 8 della via Puzzolante, dopo avere attraversato la porzione di un altro immobile intestato alla stessa ditta, attualmente riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 143 – Particella 4650 – Sub. 15 – Categoria C/2 – via Andrea Puzzolante snc – piano S1.

Foglio 143 – P.lla 4324 – Sub. 38 – Cat. C/6 – via Cincinnato 79 – piano T.

d) Locale al piano terra con ingresso dal civico 70 della via Spartaco, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 143 – Particella 4324 – Sub. 11 – Categoria C/1 – via Spartaco snc – piano T.

e) Locale al piano interrato, adiacente l’immobile di cui alla precedente lettera c), posto immediatamente alla sua destra per chi guarda dalla via Cincinnato, ricevente accesso direttamente dalla stessa via, riportato nel Catasto Fabbricati

*al Foglio 143 – Particella 4324 – Sub. 36 – Categoria C/2 – via Cincinnato snc – piano S1.*

- f) Locale al piano interrato con ingresso dal civico 13 della via A. Scarlatti, riportato nel Catasto Fabbricati al Foglio 143 – Particella 4891 – Sub. 13 – Categoria C/2 – via Alessandro Scarlatti snc – piano S1.*

*Dei predetti immobili è stato pertanto eseguito il rilievo planimetrico, al fine di verificare l'esatta consistenza e la corrispondenza alle planimetrie catastali.*

*È stato pure eseguito il rilievo fotografico per la descrizione delle caratteristiche di rifinitura interne degli immobili e per la descrizione dei luoghi.*

Fin qua il verbale di sopralluogo del 05.03.2019 di cui in allegato. (Allegato n° 4).  
Chiesta pertanto proroga per il deposito della relazione di perizia – che veniva concessa – lo scrivente avviava ulteriori accertamenti per il riscontro delle dichiarazioni ricevute a verbale.

Tali erano, tra gli altri, oltre a quelli presso l'Ufficio del Territorio, le ricerche



effettuate presso l'Ufficio Tributi del comune di San Giovanni Rotondo e contatti intrapresi e condotti con ditte e/o persone fisiche rivelatesi coinvolte a vario titolo per le ragioni di cui si dirà nel corso della presente esposizione (tanto personalmente quanto telefonicamente, tramite mail e a mezzo PEC). Tra questi l'..... nella qualità di amministratore dello stabile con ingresso condominiale dal civico ..... a via ....., di cui fanno parte cinque degli immobili oggetto di esecuzione, tra cui quelli indicati al precedente ....., riportati nel catasto fabbricati ..... Particella ..... li Categoria C/2 ..... e ..... Categoria .....).

(Allegati n° 5, n° 6, n° 7, n° 10 e n° 11).

All'esito di questa attività lo scrivente – non prima di aver incontrato personalmente il G.E. per illustrare, sebbene molto sinteticamente, le risultanze dei primi accertamenti eseguiti – in data **24.04.2019** inviava alla stessa una prima relazione illustrativa (corredata dei relativi allegati in essa richiamati – *Allegato n° 8*) cui seguiva, pochi giorni dopo, il **29.04.2019**, una breve nota integrativa (*Allegato n° 9*) contenente importanti aggiornamenti sopravvenuti in relazione all'immobile di cui al punto **a)** della prima parte della relazione illustrativa.

Come riportato nelle suddette relazioni:

*“Considerata la discordanza tra quanto asserito da ..... e quanto risultante dagli atti depositati nel fascicolo della procedura (tra cui la relazione notarile) lo scrivente CTU, preso anche atto che gli stessi ritenevano, per quanto sopra detto, di avere concluso la propria collaborazione al fine della individuazione degli immobili, ha ritenuto necessario di dovere eseguire per proprio conto ulteriori accertamenti con lo scopo di individuare i predetti immobili, accedervi e ricavare gli elementi necessari per l'adempimento dell'incarico.*

*Accertamenti che si sono rivelati, imprevedibilmente, articolati oltre che difficoltosi per le ragioni che, sinteticamente, saranno descritte di seguito.”*

Lo scrivente CTU, concludendo le predette relazioni, chiedeva al GE *“indicazioni... per il prosieguo delle operazioni peritali.”*

Lette le stesse il GE designava in qualità di custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.) anche *“affinché assista l'esperto nell'accesso agli immobili”*.

Alla luce di tutti gli accertamenti comunque e ovunque eseguiti in quanto ritenuti utili per l'espletamento dell'incarico – con e senza l'assistenza del funzionario dell'I.V.G. – lo scrivente ha ritenuto, all'esito degli stessi accertamenti, di dividere la presente relazione di perizia in **due parti**.

Nella **prima parte** (da pagina 6) si darà conto di tutti gli accertamenti eseguiti con riferimento a quegli immobili che, proprio in virtù di detti accertamenti ed al loro esito, devono ritenersi – a parere dello scrivente – erroneamente sottoposti alla procedura.



Nella **seconda parte** (da pagina 22), saranno invece trattati tutti gli altri immobili per rispondere ai quesiti ad essi afferenti come posti nel conferimento dell'incarico.

Nell'uno e nell'altro caso, il tutto sarà fatto riportando di seguito, per ciascuno, anche le note ad essi relative così come trasmesse al G.E. il 24 e il 29 aprile 2019, la descrizione degli ulteriori accertamenti svolti (di cui alcuni anche con l'ausilio e in presenza del dottor Nicola Corizzo, funzionario dell'I.V.G.), e le considerazioni conclusive.

–

Seguono:

**PARTE PRIMA – IMMOBILI CHE SI RITIENE SIANO STATI ERRONEAMENTE SOTTOPOSTI ALLA PROCEDURA.** ..... p. 6

**PARTE SECONDA – IMMOBILI CHE RESTANO ANCORA EFFETTIVAMENTE SOTTOPOSTI ALLA PROCEDURA.** ..... p. 22

**ELENCHI DEGLI ALLEGATI:**

- DI INTERESSE GENERALE. .... p. 46
- DI INTERESSE PER LA PRIMA PARTE DELLA RELAZIONE DI CTU. .... p. 47
- DI INTERESSE PER LA SECONDA PARTE DELLA RELAZIONE DI CTU. .... p. 48



**PARTE SECONDA**  
**IMMOBILI CHE RESTANO ANCORA**  
**EFFETTIVAMENTE SOTTOPOSTI ALLA PROCEDURA.**

Chiariti così i motivi per cui alcuni degli immobili oggetto del pignoramento saranno esclusi da ulteriori valutazioni, da questo punto in poi della presente relazione di perizia si tratterà solo dei residui immobili, anch'essi tutti ubicati, come quelli esaminati nelle pagine che precedono, nel centro abitato del comune di San Giovanni Rotondo.

Essi sono, nell'ordine con cui saranno trattati, i seguenti:

- A) Immobile di cui al punto 4 del pignoramento. Nel Catasto Fabbricati:  
Foglio 143 P.lla 4324 Sub. 36 di Categoria C/2, via Cincinnato snc - piano S1.
- B) Immobile di cui al punto 5 del pignoramento. Nel Catasto Fabbricati:  
Foglio 143 P.lla 4324 Sub. 11 di Categoria C/1, via Spartaco snc - piano T.
- C)
- D) Immobile di cui al punto 11 del pignoramento. Nel Catasto Fabbricati:  
Foglio \_\_\_\_\_ di Categoria \_\_\_\_\_
- E) Immobile di cui al punto 12 del pignoramento. Nel Catasto Fabbricati:  
Foglio 143 P.lla 4650 Sub. 15 di Categoria C/2, via Puzzolante snc, PS1.
- F) Immobile di cui al punto 14 del pignoramento. Nel Catasto Fabbricati:  
Foglio 143 P.lla 4891 Sub. 13 di Categoria C/2, via Scarlatti snc, PS1.
- G) Immobile di cui al punto 15 del pignoramento. Nel Catasto Fabbricati:  
Foglio \_\_\_\_\_ P.lla \_\_\_\_\_ - via \_\_\_\_\_
- H) Terreno di cui al punto 1 del pignoramento. Nel Catasto Terreni:  
Foglio 7 Particella \_\_\_\_\_
- I) Terreno di cui al punto 2 del pignoramento. Nel Catasto Terreni:  
Foglio 58 Particelle 88, 1388, 1387 e 1391.

**I.bis. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO. VARIAZIONI CATASTALI INTERVENUTE NEL CORSO DEL TEMPO.**

Dalla ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio anteriore la data del **08.04.2016** – di trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare al n° 6772 di Registro Generale / n° 5053 di Registro Particolare a favore delle \_\_\_\_\_

– risulta che la proprietà degli immobili e dei terreni esaminati in questa seconda parte è pervenuta al \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ per effetto di \_\_\_\_\_ quanto, per ciascuno di essi, specificato di seguito.



**Immobili di cui alle lettere A), B), C) e D).**

Detti immobili, identificati come subalterni 36, 11, e rispettivamente, fanno parte dello stabile condominiale che sorge tra via Spartaco e via Cincinnato sulla particella 4324 del foglio 143.

Essi appartengono al signor in quanto facenti parte di maggiore consistenza da egli stesso realizzata giusta Concessione Edilizia n. 308 del 31.08.1968 inizialmente rilasciata a tale " .. su suolo di proprietà della signora " (Allegato A.1).

Suolo che da quest'ultima fu venduto al con atto per notaio Rep. n. 18402 del 27.02.1969, registrato a San Marco in Lamis il 17.03.1969 al n. 325 e trascritto a Lucera il 29.03.1969 ai nn. 8510 RG /203929 RP così pure come riportato sulla richiesta di voltura, a del Permesso di Costruire n. 308/1968 (Allegato A.2) oltre che, rispettivamente, sugli atti di vendita per notaio del 30.04.1976, per notaio del 19.01.1984 e del 01.12.1986 richiamati alle lettere c.1), c.2) e c.3) nella prima parte della presente relazione di perizia.

Secondo la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo i lavori di costruzione sono stati ultimati, per la parte relativa agli "appartamenti ed al piano terra ubicati a nord dell'ingresso principale", in data 30.03.1971 (Allegato A.3).

Mancano invece, agli atti del Comune, l'inizio dei lavori in data 04.08.1969 e l'ultimazione del 31.12.1975 pure citati sugli atti con cui il signor ha venduto alcuni degli immobili appartenenti allo stesso fabbricato (lettera c.1) / Prima Parte).

Lo stato dei luoghi di questi immobili si è rivelato conforme alle planimetrie depositate agli atti del catasto fabbricati.

Fa in ciò eccezione l'immobile di cui alla lettera C) che, identificato con il sull'atto di pignoramento, era inizialmente costituito da un locale con accesso unico dalla (Allegato C.b).

In data 05.10.2016 (in data pertanto successiva a quella di trascrizione dell'atto di pignoramento) esso è stato soppresso e, fuso con altro locale adiacente avente ingresso indipendente, di pari categoria catastale, prima di allora identificato come (Allegato C.d), appartenente alla stessa ditta, ha assunto come identificativo di diversa e maggiore consistenza, stessa categoria, con ingresso doppio dalla stessa via. (Allegato C.f).

**Immobile di cui alla lettera E) alla via Puzzolante.**

Locale ad uso deposito posto al piano interrato dello stabile condominiale che sorge su via Puzzolante, particella 4650 del foglio 143, subalterno 15.



Appartiene al signor \_\_\_\_\_ in quanto facente parte di maggiore consistenza da egli stesso realizzata giusta Concessione Edilizia n. 113 del 27.05.1985 (*Allegato E.1*) e successiva Variante in Corso d'Opera (per "ampliamento del sottotetto") per cui è la Concessione Edilizia n. 15 del 22.01.1986 (*Allegato E.2*). Tanto su suolo acquistato da \_\_\_\_\_ con atto per notaio \_\_\_\_\_, Rep. n. 2406 / Racc. n. 738 del 17.12.1981 registrato a Manfredonia il 06.01.1982 al n. 95/93 e trascritto all'U.RR.II. di Foggia il 13.01.1982 ai n. 594 RG / 129083 RP. A quest'ultimo era pervenuto per successione a \_\_\_\_\_, deceduto il 30.08.1945.

I lavori di costruzione, iniziati in data 20.06.1985 quelli relativi alla C.E. 113/1985 e il 25.01.1986 quelli relativi alla C.E. 15/1986, sono stati ultimati in data 26.06.1986 come da Certificato rilasciato in data 17.07.1986 dall'Ufficio Tecnico.

(*Allegato E.3*).

Lo stato dei luoghi si è rivelato conforme alla planimetria depositata agli atti del catasto fabbricati. Da questa non emerge però chiaramente il fatto che il locale è di fatto "intercluso" ad altro (il subalterno 1 della particella 4340 dello stesso foglio 143, stessa ditta) attraverso cui solo può ricevere accesso.

(*Allegati E.b e E.c*).

#### Immobile di cui alla lettera F) alla via Scarlatti.

Questo immobile, individuato nel catasto fabbricati come sub. 13 della p.lla 4891 del foglio 143, appartiene al \_\_\_\_\_ in quanto facente parte di maggiore consistenza da egli stesso realizzata giusta Concessioni Edilizie n. 104 del 12.07.1990 (*Allegato F.1*) e n. 26 del 21.02.1991 (*Allegato F.2*).

Tanto su suolo acquistato da \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_ con atto per notaio \_\_\_\_\_

Rep. n. 13205 / Racc. n. 3166 del 12.05.1989 registrato a Manfredonia il 26.05.1989 al N. 836 Mod. I.V e trascritto a Foggia il 02.06.1989 ai n. 11304 RG / 261076 RP.

I lavori di costruzione, iniziati in data 19.07.1990 sono stati ultimati in data 05.02.1992 "ad eccezione del sottotetto che risulta ancora al grezzo". (*Allegato F.3*).

Non è stato possibile effettuare la verifica dello stato dei luoghi (né tantomeno la presenza e la funzionalità o meno del bagno) e l'esatta consistenza rispetto a quanto riportato agli atti del catasto fabbricati a causa della presenza di masserizie di varia natura che ne occupavano per intero il volume, come documentato dalle fotografie allegate. (*Allegato n° F.4*).

#### Immobile di cui alla lettera G) alla via \_\_\_\_\_

Trattasi, secondo gli identificativi catastali, di un " \_\_\_\_\_ " riportato nel catasto fabbricati come subalterno \_\_\_\_\_ della particella \_\_\_\_\_ el foglio \_\_\_\_\_



**Terreni di cui alla lettera J** (via Soldato Ercolino).

I terreni di cui infine si tratta in questo paragrafo sono attualmente identificati nel catasto terreni del comune di San Giovanni Rotondo come particelle **88, 1388, 1387 e 1391** del foglio **58**, così come quando pervennero in parte per diritto di usufrutto e in parte per la nuda proprietà, in forza di **atto di compravendita per notaio** **Rep. N. 3221 / Racc. n. 1204 del 12.12.2005**, registrato il





dirigente della Pretura di San Giovanni Rotondo le aveva riconosciuto di piena proprietà con decreto di riconoscimento redatto in data 19.05.1975 e registrato a Manfredonia il 20.05.1975 al N. 208/Vol. 39.

**I.ter. Verifica della corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.**

I dati identificativi catastali degli immobili per cui è resa la presente relazione di perizia trattati in questa seconda parte corrispondono con quelli riportati sull'atto di pignoramento e sulla relativa nota di trascrizione **fatta eccezione** per l'immobile di cui alla le ..... :lla particella ..... el foglio ..... per essere stato esso soppresso a fare data dal **05.10.2016** e accorpato ad altro immobile ( ..... ^7) anch'esso di proprietà de ..... per costituire infine il sub. **38**.  
(*Allegati A.a, B.a e C.a, C.c e C.e e D.a, + I.a, I.b, I.c e I.d*).

Detta variazione ha evidentemente interessato anche la consistenza dell'immobile. Essendo tuttavia essa intervenuta successivamente al 08.04.2016, data di trascrizione del pignoramento, la stima che se ne farà sarà limitata alla consistenza dell'immobile sottoposto a pignoramento originariamente individuato come .....

**I. quater. Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.**

Alla data in cui viene resa la presente relazione non risultano gravare altre procedure esecutive sugli immobili di cui alla presente seconda parte.

L'unica trascrizione contro, dopo quella dell'atto di pignoramento del 08.04.2016 (escluse anche due donazioni che peraltro non riguardano immobili oggetto della procedura), è quella di cui si è detto alla nella prima parte sotto la lettera *a*) – in relazione all'immobile riportato al ..... " ..... i favore di .....  
(*Allegato n° 13*).

**I. quinquies. Verifica del regime patrimoniale dei debitori.**

Da accertamenti svolti presso l'ufficio anagrafe del Comune di San Giovanni Rotondo l'esecutato, ..... - che era nato ..... il ..... dopo aver contratto matrimonio aveva scelto il regime di separazione di beni facendolo risultare con atto a rogito del notaio ..... del 12.12.1977. (*Allegato n° 14*).

**2. Identificazione degli immobili (confini, dati catastali, ecc.).**

Gli immobili oggetto di perizia, come già detto in altra parte della presente relazione, sono tutti ubicati nel centro abitato del comune di San Giovanni Rotondo e sono tutti attualmente riportati in ditta a ..... , nato a .....



codice fiscale proprietario, di tutti  
indistintamente, per l'intero.

Quattro di loro, in particolare, appartengono ad uno stesso fabbricato che sorge tra  
**via Spartaco e via L. Q. Cincinnato**, con ingresso condominiale da via Spartaco n.  
74, nel catasto fabbricati sulla **particella 4324 del foglio 143**, rispettivamente:

**A)** Locale ad uso deposito identificato come **sub. 36**, di categoria C/2 classe 2<sup>^</sup> –  
consistenza 78 mq (superficie catastale totale 99 mq) – rendita € 229,62 –  
indirizzo: **via Cincinnato snc, piano S1**.

Posto al piano interrato riceve accesso, tramite una porta avente altezza di circa  
1,40 – sottoposta al balcone di un altro immobile – dopo aver disceso una breve  
rampa di scale, dalla via Cincinnato con cui confina oltre che con terrapieni  
sottostanti locali al piano terra cui si accede dal portone condominiale al civico  
74 di via Spartaco. (*Allegati A.a*).

**B)** Locale ad uso negozio identificato come **sub. 11**, di categoria C/1 classe 3<sup>^</sup> –  
consistenza 24 mq (superficie catastale totale 24 mq) – rendita € 299,55 –  
indirizzo: **via Spartaco snc, piano T**.

Confina, in senso orario, con immobile identificato come sub. 13 in ditta a  
Gaggiano Giovanni, via Spartaco e immobile identificato come sub. 43 in ditta a  
Crisetti e Padovano, o loro aventi causa. (*Allegati B.a*).

**E)** Locale ad uso deposito identificato in catasto al **foglio 143 particella 4650 sub.  
15**, di categoria C/2 classe 1<sup>^</sup> – consistenza 149 mq (superficie catastale totale  
165 mq) – rendita € 377,07 – indirizzo: **via A. Puzzolante snc, piano S1**.



Posto al piano interrato di uno stabile condominiale, ne occupa interamente l'area di sedime. Riceve accesso, discesa una rampa di scale (scoperta, esterna al fabbricato) da una porta attualmente contrassegnata dal **civico 8**, attraverso altro immobile, questo identificato come sub. 1 della particella 4340 del foglio 143, anch'esso in ditta a \_\_\_\_\_ non sottoposto alla procedura per cui è resa la presente relazione di perizia.

Confina, oltre che con quest'ultimo immobile, con terrapieno per gli altri tre lati. (Allegati E.a).

- F)** Locale ad uso deposito identificato in catasto al **foglio 143 particella 4891 sub. 13**, di categoria C/2 classe 2<sup>^</sup> – consistenza 130 mq (superficie catastale totale 146 mq – rendita € 382,69 – indirizzo: **via A. Scarlatti snc, piano S1**.

Posto al piano interrato dello stabile condominiale riceve accesso, superata la porta di ingresso attualmente contrassegnata dal **civico 15**, discesa una rampa di scale larga circa un metro.

Confina con terrapieni e con porzione del sub. 6, stesso foglio e particella, in ditta \_\_\_\_\_ osta al piano S1. (Allegati F.a).

- I)** Gli altri terreni di cui a quest'ultimo punto appartengono tutti al **foglio 58** ove sono riportati, rispettivamente, con i seguenti dati identificativi e di classamento: particella – qualità (seminativo di 2<sup>^</sup> comune a tutti) – superficie (in ha.are.ca) – reddito: Dominicale (RD) e Agrario (RA):

- **p.lla 88** – sem. di 2<sup>^</sup> – ha 00.02.29 – RD € 1,01 / RA € 0,65. (Allegato I.a).
- **p.lla 1388** – sem. di 2<sup>^</sup> – ha 00.00.67 – RD € 0,29 / RA € 0,19. (Allegato I.b).
- **p.lla 1387** – sem. di 2<sup>^</sup> – ha 00.00.34 – RD € 0,15 / RA € 0,10. (Allegato I.c).
- **p.lla 1391** – sem. di 2<sup>^</sup> – ha 00.00.26 – RD € 0,11 / RA € 0,07. (Allegato I.d).



Per la loro localizzazione, nel ricordare che dette particelle sono l'una all'altra adiacenti, si rimanda ai relativi allegati. (*Allegati I.e, I.f, I.g e I.h*).

—  
**2.bis. Esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento.**

Al fine della esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda ai relativi allegati (ortofoto e mappe catastali) per la localizzazione, sul territorio comunale, delle particelle di cui essi fanno parte e alle relative planimetrie. (*Cfr. il dettaglio relativo all'immobile di interesse nell'elenco allegati*).

—  
**3. Descrizione dei beni.**

**A) Locale uso deposito – Foglio 143 Particella 4324 Subalterno 36 Categoria C/2  
– via Cincinnato snc - PS1.**

Trattasi di un locale cui si accede dalla via Cincinnato tramite porta in ferro a due battenti (la cui parte superiore è costituita da una rete metallica) che chiude un varco dell'altezza di 1,40 m.

Composto di due vani (intercomunicanti tra di loro tramite apertura praticata al grezzo nella muratura, priva di infisso) di dimensioni regolari in pianta: lunghi entrambi 10,00 m circa sono larghi rispettivamente 4,50 m e 3,15 m circa.

Lasciato al rustico, senza massetti e pavimenti a terra e intonaco alle pareti e sui soffitti ha, in queste condizioni, un'altezza libera di circa 2,10 m.

Esso è inoltre ingombro fino al soffitto di ogni sorta di masserizie.

(*Allegato A.b e A.e*).

**B) Locale uso negozio – Foglio 143 Particella 4324 Subalterno 11 Categoria C/I  
– via Spartaco snc – PT.**

È questo un piccolo locale ad uso commerciale composto di un unico vano con accesso diretto dalla via Spartaco chiuso da una saracinesca in ferro e da una vetrata in alluminio elettro-colorato.

Ha dimensioni regolari in pianta (4,30 m circa di larghezza e 4,70 m circa di profondità) e un'altezza utile interna di circa 3,10 m.

Ha pavimenti in ceramica e pareti intonacate a civile su cui sono presenti diffusi segni di umidità. **È privo di servizio igienico.**

Al momento del sopralluogo ne risultava demolita la fodera di mattoni che ricopriva una colonna di scarico verticale posta immediatamente a lato della porta di ingresso ed erano presenti evidenti segni di scavo, eseguiti lungo lo spigolo tra pavimenti e pareti laterali, per l'esecuzione di lavori di manutenzione non meglio precisati.

(*Allegati B.b e B.e*).

**E) Locale uso deposito – Foglio 143 Particella 4650 Subalterno 15 Categoria C/2  
– via Puzzolante snc, PS1.**

Questo immobile consiste di un locale per uso di deposito posto al primo piano interrato. Ad esso si accede, discesa una rampa di scale scoperta, e varcato un ampio portone in ferro (contrassegnato dal civico 8), attraversata un'area appartenente a un altro locale – distinto in catasto con il sub. 1 della particella 4340, stesso foglio 143 (avente pari destinazione e intestato alla stessa ditta) dopo aver salito alcuni gradini che lo delimitano in senso trasversale.

L'ingresso detto è unico per entrambi i locali e non esiste divisione materiale tra di essi che si sviluppano, l'uno adiacente all'altro, senza soluzione di continuità.

Ha dimensioni in pianta regolari pari a 22,50 m circa di lunghezza per una larghezza di 6,50 m. La superficie netta interna è interrotta da una serie di pilastri disposti lungo il suo asse longitudinale.

L'altezza utile interna è di 2,10 m.

Anche questo immobile si presentava, al momento del sopralluogo, ingombro di



mobili in disuso e merce varia.

Ha pavimenti in marmette di graniglia e pareti intonacate a civile.

Il suo stato manutentivo sembra, nel complesso, sufficiente.

(Allegati E.b e E.f).

**F) Locale uso deposito – Foglio 143 Particella 4891 Subalterno 13 Categoria C/2  
– via Scarlatti snc, PSI.**

Anche questo immobile consiste di un locale per uso deposito posto al primo piano interrato. Vi si accede, discesa una rampa privata interna di scale, dopo aver varcato una porta, chiusa da saracinesca in ferro e priva di altri infissi di sorta, che si apre al civico 13 della detta via Scarlatti.

Le sue dimensioni appaiono regolari anche se non è stato possibile rilevare quote (e altre caratteristiche intrinseche e/o la presenza del bagno, che pure si trova rappresentata sulla relativa planimetria catastale) in quanto esso si presentava, al momento del sopralluogo, stipato fino al soffitto di merce di ogni tipo.

È stato appena possibile notare che il tratteggio riportato sulla planimetria catastale rappresenta l'ingombro di un altro immobile, appartenente ad altra ditta.

L'altezza utile interna è di 2,50 m.

(Allegati F.b e F.e).

~~(Allegati H.b, H.c e H.d).~~

**I) Terreno – Foglio 58 Particelle 88, 1388, 1387 e 1391.**

I terreni di cui infine si tratta in questo paragrafo consistono di piccoli appezzamenti



di terreno aventi, nell'ordine, una superficie catastale pari rispettivamente a: are 2.29, are 00.67 are 00.34 e are 00.26 are.

Essi sorgono, indistinti, adiacenti l'uno all'altro, in corrispondenza di via Soldato Ercolino (il cui tracciato – che in parte vi si sovrappone – corrisponde alla prima parallela a nord del viale della Gioventù e alla prima parallela a est di via Alcide De Gasperi). Si presentano, allo stato, incolti.

Hanno, singolarmente, forma regolare. La loro giacitura è pianeggiante.

(Allegati I.e, I.f e I.g).

–

#### **4. Stima.**

Nel corso dei sopralluoghi si sono via via delineate, per ciascun immobile, una serie di considerazioni – confermate poi nel prosieguo degli accertamenti – tali per cui è apparso evidente che la ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia non poteva essere condotta con nessuno dei metodi più comunemente adottati, neanche con quello sintetico-comparativo.

Quand'anche infatti fosse stato reperito un campione significativo e documentato di transazioni aventi per oggetto immobili simili, per ubicazione e per destinazione d'uso, a quelli di cui si è chiamati a dare una valutazione – tale campione non avrebbe potuto fornire elementi utili per questi che – fatta eccezione per l'immobile di cui alla lettera C) – presentano caratteristiche intrinseche che li rendono unici nel loro genere.

Al solo scopo di fornire dei termini di paragone si riportano comunque in allegato i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari per le varie zone di ubicazione di ciascuno degli immobili e dei terreni considerati. (Allegato n° 15).

–

##### **A) Locale per uso deposito in via Cincinnato snc, piano S1.**

Per quanto esso possa essere proficuamente utilizzato come deposito ciò potrà avvenire, ovviamente, solo dopo averlo liberato di tutto quanto accatastato, alla rinfusa, al suo interno (Allegato A.e), ma soprattutto dopo averlo rifinito di massetto e pavimento interno, intonaci alle pareti e ai soffitti, e dotato di un infisso più idoneo. Per l'effetto dei suddetti lavori di pavimentazione e intonacatura la sua altezza libera interna si vedrà ridotta rispetto agli attuali 2,10 metri.

Si stimano, a corpo, € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

–

##### **B) Locale per uso negozio in via Spartaco snc – PT (n. 70).**

La destinazione d'uso di questo secondo immobile lo farebbe apparire appetibile da un punto di vista commerciale in quanto posizionato in una zona semi-centrale. Un'indagine di mercato condotta in loco, se da una parte ha rivelato un calo della domanda, ha fatto registrare un aumento dell'offerta di immobili con caratteristiche



analoghe.

A ciò si aggiunga il fatto che il locale, oltre ad avere necessità di lavori di manutenzione e di finitura, per essere fruttuosamente messo a reddito, deve essere dotato di un servizio igienico di cui è attualmente privo. La qual cosa non solo richiede ulteriori spese ma sottrae metratura utile alle già scarse dimensioni del locale stesso. (*Allegato B.e*).

Si stimano, a corpo, € 16.000,00 (euro sedicimila/00).

e) Locare a uso deposito in via Puzzolante snc – piano S1 (n. 8).

Questo immobile potrebbe avere una collocazione sul mercato più interessante



perché ha dimensioni interne (lunghezza 22 m, larghezza 6,50 m, altezza 2 m circa) che ne permettono una certa versatilità.

Restano a condizionarne l'uso non tanto il dislivello di quattro gradini (che lo delimitano in senso trasversale rispetto all'altro immobile adiacente, appartenente alla stessa ditta) che occorre risalire per arrivare sul relativo piano di calpestio o la fila centrale di pilastri che ne interrompe la luce netta o, infine, il fatto che abbia un accesso unico (comune all'altro immobile), sottoposto rispetto al livello stradale, tramite rampa di scale (esterna e scoperta) né il fatto che detta rampa non potrà essere coperta per non interferire con gli immobili appartenenti allo stabile – quanto piuttosto la circostanza che qualunque modifica o miglioria vi si voglia portare per renderne più agevole lo sfruttamento non potrà essere realizzata se non che con il consenso della ditta proprietaria dell'immobile "servente". (*Allegato E.f*).

Possono essere tali, per esempio, non solo una modifica della rampa di ingresso o l'installazione di un montacarichi a piano inclinato ma anche il semplice raccordo del piano di calpestio interno con la rampa esterna.

Di tutto quanto sopra si è pertanto cercato di tenere conto nel formulare il seguente giudizio finale di stima:

**in cifra tonda, € 75.000,00 (euro settantacinquemila/00) a corpo.**

**F) Locale ad uso deposito in via A. Scarlatti snc – piano S1 (n. 15).**

Questo immobile riceve accesso diretto, unico, pedonale, dalla porta attualmente contrassegnata dal civico 13 di via Scarlatti, discesa una rampa di scale cui si accede da un pianerottolo posto internamente in corrispondenza della porta di ingresso.

Come detto in altra parte della presente relazione di perizia, oltre all'altezza, non è stato possibile fare nessun altro tipo di riscontro della sua consistenza.

Ai fini della sua valutazione si terrà pertanto conto delle superfici indicate sulle relative visure, portando le opportune detrazioni per lo sgombero dei locali da quanto vi si trova ammassato e in relazione allo stato di manutenzione e conservazione presunto. (*Allegato F.e*).

**Valore di stima, a corpo, € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).**

1

**I) Terreni Foglio 58 Particelle 88, 1388, 1387, 1391 (via Soldato Ercomio).**

Anche in questo caso la dimensione minima dell'area, le percentuali di "intersezioni" delle diverse destinazioni d'uso previste dal PRG attestate nel Certificato di destinazione urbanistica rendono valido tutto quanto detto a proposito del terreno di

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 168/2016 R.G.Es. – Relazione di CTU



cui al punto H) che precede, fatta eccezione per l'indice di fabbricazione che, per le zone B2, è previsto nella misura di 3 mc/mq.

Nel prospetto seguente sono state riepilogate, per ciascuna particella, le rispettive estensioni (catastali) e destinazioni previste dal PRG con la percentuale di copertura per ogni singola particella.

Piano Regolatore Generale	Foglio 58			
	P.lla 88	P. 1388	P. 1387	P. 1391
	02.29	00.67	00.34	00.26
Percentuale di intersezione dell'area				
ZONE PARZIALMENTE EDIFICATA B2:	21,6 %	#	#	#
ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE A LIVELLO QUARTIERE F2:	78,4 %	100 %	100 %	100 %

Si ha pertanto la particella 88 di 229 mq che ricade per il 21,6% in zona B2 edificabile (vale a dire per 49,46 mq), e per il 78,4% in zona F2 destinata ad attrezzature pubbliche (pertanto per 179,54 mq).

Le altre particelle, che ricadono tutte, per intero, in zona F2 hanno una superficie complessiva di 127 mq.

Avremo pertanto, complessivamente:

[ 49,46 mq in zona B2 ] e [ 179,54 + 127,00 = 306,54 mq in zona F2 ]

In base ai parametri ipotizzati (indice di fabbricazione e costo di costruzione per la zona B2 e valore di esproprio del terreno che ricade in zona F2) il valore potenziale di ciascuna di queste due porzioni è molto variabile:

per quello in zona B2) da € 7.000,00 a € 20.000,00

e per quello in zona F) da € 6.120,00 a € 9.180,00

Per un valore complessivo del lotto variabile tra 13.000,00 ed € 29.000,00.

Somme che però appaiono di difficilmente realizzabili considerando la conformazione dei suoli e il fatto che la particella 88 sia già, di fatto, occupata da un tratturo.

Il valore totale di stima che pertanto si esprime per questo lotto, espresso in cifra tonda, è allora di € 20.000,00 (euro ventimila/00).

#### **4.bis. Superfici, determinate in accordo all'allegato 2) del Manuale OMI.**

Come scritto prima d'ora nella presente relazione di perizia, nel corso dei sopralluoghi effettuati, fatte poche eccezioni, è stato pressoché impossibile eseguire rilievi completi e attendibili all'interno dei locali oggetto di perizia.

Al fine di fornire comunque una indicazione della superficie commerciale vendibile può essere tuttavia utile riportare di seguito, per ciascun immobile, le superfici dedotte dalle visure catastali.

In quei casi in cui è stato utile (o necessario) ricorrere a ragguagli delle superfici i relativi conteggi sono stati esposti nel paragrafo relativo alla stima dell'immobile di



pertinenza cui il calcolo era riferito.

Rif.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Indirizzo	Cons.nza	S. cat.
A	143	4324	36	C/2	Via CINCINNATO – PS1	78 mq	99 mq
B	143	4324	11	C/1	Via SPARTACO PT	20 mq	24 mq
C	143	4324	14	C/6	Via CINCINNATO 79 -PT	20 mq	20 mq
D	143	4324	16	C/2	Via SPARTACO 74 – PT	21 mq	29 mq
E	143	4650	15	C/2	Via PUZZOLANTE – PS1	149 mq	165 mq
F	143	4891	13	C/2	Via SCARLATTI – PS1	130 mq	146 mq
G	40	2577	8	Lastrico	Via CAPPUCCINI	66 mq	#

Rif.	Fg.	P.lla	Sub.	Cat.	Indirizzo	Cons.nza
H	57	327		sem. 2 <sup>^</sup>	Via L. DI MAGGIO	are 02.66
I	58	88		sem. 2 <sup>^</sup>	Via SOLDATO ERCOLINO	are 02.29
		1388		sem. 2 <sup>^</sup>	Via SOLDATO ERCOLINO	are 00.67
		1387		sem. 2 <sup>^</sup>	Via SOLDATO ERCOLINO	are 00.34
		1391		sem. 2 <sup>^</sup>	Via SOLDATO ERCOLINO	are 00.26

##### 5. Quota spettante a ciascuno degli esecutati. Separabilità.

In relazione al presente quesito tutti gli immobili oggetto della procedura trattati in questa seconda parte della presente relazione di perizia, individuati singolarmente nel catasto fabbricati (o come parte di una più ampia consistenza come l'immobile di cui alla lettera C), il sub. 14) – sono di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

... proprietario, di tutti indistintamente, per l'intero.

Anche per questo motivo essi potranno essere posti in vendita separatamente, ciascuno per intero, in quanto costituiscono unità immobiliari autonome.

##### 6. Individuazione e descrizione dei lotti. Prezzo base.

Ciascuno degli immobili e dei terreni considerati oggetto di esecuzione – e tra loro quelli trattati in questa seconda parte, ubicati tutti nel comune di San Giovanni Rotondo – è suscettibile di essere utilizzato autonomamente.

Costituiscono altrettanti lotti che possono pertanto essere venduti singolarmente.

Si riportano di seguito – per ciascun lotto, nello stesso ordine con cui sono stati finora trattati – ubicazione, consistenza (la cui indicazione è da intendersi puramente teorica a causa delle difficoltà oggettive di eseguire rilievi descritte nei paragrafi precedenti), confini, dati catastali e prezzo base.

##### Lotto A) Locale in via Cincinnato snc, piano seminterrato.

Locale ad uso deposito posto in via Cincinnato snc, piano S1 di 78 mq (superficie



catastale totale 99 mq).

Confina con via Cincinnato e, per tre lati, con terrapieni sottostanti locali al piano terra cui si accede dal portone condominiale al civico 74 di via Spartaco.

Nel catasto fabbricati foglio 143 particella 4324 sub. 36, di categoria C/2 classe 2<sup>^</sup> –  
– rendita € 229,62 – indirizzo: via Cincinnato snc, piano S1.

Il presso base di questo lotto A) è di € 15.000,00 (euro quindicimila/00).

**Lotto B) Locale in via Spartaco snc, piano terra.**

Locale ad uso negozio posto in via Spartaco, piano terra, con accesso diretto dalla strada pubblica, di 24 mq (superficie catastale totale 24 mq).

Confina, in senso orario, con immobile identificato come sub. 13 in ditta  
via Spartaco e immobile identificato come sub. 43 in ditta

Padovano, o loro aventi causa.

Nel catasto fabbricati foglio 143 particella 4324 sub. 11, di categoria C/1 classe 3<sup>^</sup> –  
rendita € 299,55 – indirizzo: via Spartaco snc, piano T.

Il presso base di questo lotto B) è di € 16.000,00 (euro sedicimila/00).



**Lotto E) Locale al piano interrato che riceve accesso (dall'esterno attraverso altra proprietà, servente) da via Puzzolante.**

Trattasi di un locale ad uso deposito della superficie netta di circa 146 mq (in catasto: 149 mq; superficie catastale totale 165 mq).

Per un lato confina – anche se solo idealmente in quanto non vi sono tramezzature di ripartizione interposte – con altro immobile identificato come sub. 1 della particella 4340, mentre gli altri tre lati sono verso terrapieno.

In catasto è identificato al **foglio 143 particella 4650 sub. 15**, di categoria C/2 classe 1<sup>^</sup> – rendita € 377,07 – indirizzo: **via A. Puzzolante snc, piano S1**.

Il prezzo base di questo lotto E) è di **€ 75.000,00** (euro settantacinquemila/00).

**Lotto F) Locale al piano interrato con accesso diretto, pedonale, distinto con numero civico 15 di via Scarlatti.**

Trattasi di un locale ad uso deposito posto al piano interrato di uno stabile condominiale in angolo tra via Scarlatti, via L. Da Vinci e via Rossini.

Confina con terrapieni e, in parte, con il sub. 6, stesso foglio e particella, in ditta Bevilacqua / Popolo posto anch'esso al piano S1.

È identificato in catasto al **foglio 143 particella 4891 sub. 13**, di categoria C/2 classe 2<sup>^</sup> – rendita € 382,69 – indirizzo: **via A. Scarlatti snc, piano S1**.

Il prezzo base di questo lotto F) è di **€ 65.000,00** (euro sessantacinquemila/00).

**Lotto J) Terreni nel comune di San Giovanni Rotondo, via Soldato Ercolino.**

Questi terreni, ubicati in corrispondenza della via Soldato Ercolino, formano un unico corpo dai contorni irregolari.

Hanno confini come da foglio di mappa allegato e sono riportati, tutti al **foglio 58**, rispettivamente, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

di particella – qualità (seminativo di 2<sup>^</sup> comune a tutti) – superficie (in ha. are. ca) – reddito: Dominicale (RD) e Agrario (RA):

- **p.lla 88** – sem. di 2<sup>^</sup> – ha 00.02.29 – RD € 1,01 / RA € 0,65.
- **p.lla 1388** – sem. di 2<sup>^</sup> – ha 00.00.67 – RD € 0,29 / RA € 0,19.
- **p.lla 1387** – sem. di 2<sup>^</sup> – ha 00.00.34 – RD € 0,15 / RA € 0,10.
- **p.lla 1391** – sem. di 2<sup>^</sup> – ha 00.00.26 – RD € 0,11 / RA € 0,07.

Il prezzo base di questo **lotto J)** è di € 20.000,00 (euro ventimila/00).

**7. Stato di possesso degli immobili.**

In relazione al presente quesito, si dà atto che al momento dei sopralluoghi gli immobili in oggetto, quali più compiutamente identificati al precedente paragrafo 2, risultavano essere tutti ..... fatta eccezione per l'immobile di cui alla lett ..... ividuato in catasto foglio ..... particelle ..... sub. (di categoria C/2, via Spartaco 74, piano 3) che, per le ragioni già sinteticamente esposte nella prima parte della presente relazione di perizia, al punto e), risulta essere attualmente nel possesso della .....  
ice fiscale

(Allegato D.B e D.F).

**8. Formalità vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente.**

Al momento in cui viene resa la presente relazione di perizia non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni immobili oggetto di esecuzione indicati in questa seconda parte dell'esposizione né diritti reali di terzi che limitino la fruibilità dei cespiti oltre quella per cui è la presente procedura. (Allegato n° 13).

Riguardo agli oneri condominiali l'unico caso in cui risulta esserci la gestione da parte di un Amministratore è il condominio in via Spartaco, cui appartengono gli immobili indicati con le lettere A), B, C), e D). Questi non ha ritenuto di dare riscontro alle istanze rivolte in tal senso. (Allegati n° 6 e n° 7).



9. **Vincoli ed oneri non opponibili all'acquirente.**

Nel corso degli accertamenti non sono emersi vincoli di questo genere se non che quelli riportati nella documentazione in atti.

10. **Regolarità edilizia e urbanistica.**

In relazione al presente quesito va preliminarmente precisato che sono state avanzate svariate richieste di accesso agli atti per l'acquisizione delle notizie e l'estrazione di copie necessarie per l'espletamento dell'incarico.

Sia in forma scritta (a mezzo di istanze consegnate a mano, con posta elettronica semplice e, ripetutamente, a mezzo posta elettronica certificata, l'ultima inviata in data **06.07.2020** di cui se ne allegano alcune, raccolte in un unico elaborato, con il n° **18**) sia con solleciti e con inviti a adempiere rivolti personalmente presso gli Uffici competenti.

Solo recentemente, in data **11.06.2020** il Comune di San Giovanni Rotondo, rispondendo all'ennesimo sollecito ha messo a disposizione per la consultazione i fascicoli relativi però solo a due dei quattro fabbricati per cui era stata presentata richiesta. Fascicoli rivelatisi poi carenti di alcuni atti.

Trattasi in particolare delle pratiche edilizie relative a:

- fabbricato ubicato tra **via Spartaco** e **via L. Q. Cincinnato** che sorge sulla Particella **4324** del Foglio **143** cui appartengono gli immobili identificati come sub. **36, 11,** e (descritti alle lettere **A, B,** e di questa seconda parte della presente relazione di perizia tecnica);
- fabbricato che sorge in **via Puzzolante** sulla Particella **4650** del Foglio **143** cui appartiene il sub. **15** (descritto alla lettera **E** di questa parte di relazione tecnica).

Al momento in cui è redatta la presente relazione di perizia tecnica nulla invece è dato sapere in relazione a:

- fabbricato che sorge in **via A. Scarlatti** sulla Particella **4891** del Foglio **143** cui appartiene il sub. **13** (descritto alla lettera **F** di questa parte di relazione tecnica);
- **f** descritto alla lettera di questa parte di relazione tecnica.

I dati e gli elementi occorrenti per rispondere al presente quesito sono stati allora desunti – ove e per quanto possibile – da atti notarili di trasferimento di immobili appartenenti ai sopra menzionati fabbricati.

**La risposta al presente quesito è pertanto fornita, volta per volta, con tutte le riserve del caso.**

**Immobili di cui alle lettere A), B), e**

Il fabbricato di cui detti immobili (già identificati, in altra parte della presente



relazione di perizia, come subalterni **36, 11,** e (rispettivamente) fanno parte  
sorge, tra via Spartaco e via Cincinnato, sulla **particella 4324** del foglio **143.**

Esso è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. **308 del 31.08.1968** rilasciata  
inizialmente a tale Villani Lucia poi volturata allo stesso signor

(*Allegato A.1*) dopo che questi ne acquistò il suolo con **atto per notaio**

**Rep. N. 18402 del 27.02.1969** (*Allegato A.2*).

I lavori di costruzione, iniziati in data 04.08.1969 sono stati ultimati (per la parte  
relativa agli "*appartamenti e ai piano terra ubicati a nord dell'ingresso principale*")  
in data 30.03.1971 / 31.12.1975 (cfr. lettere **A, B, C, D** del *paragrafo 1.bis*).

Manca il certificato di agibilità e/o abitabilità.

#### **Immobile di cui alla lettera E) alla via Puzzolante.**

Questo secondo fabbricato (di cui fa parte il locale ad uso deposito posto al piano  
interrato, individuato come subalterno **15**) sorge su via Puzzolante, sulla **particella**  
**4650** del foglio **143.**

Esso è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.  
113 del 27.05.1985 (*Allegato E.1*) e successiva Variante in Corso d'Opera  
(ampliamento del sottotetto) per cui è la C.E. n. 15 del 22.01.1986 (*Allegato E.2*).

I lavori di costruzione, iniziati in data 20.06.1985 quelli relativi alla C.E. 113/1985 e  
in data 25.01.1986 quelli relativi alla C.E. 15/1986, sono stati ultimati in data  
26.06.1986 come da Certificato rilasciato in data 17.07.1986 dall'Ufficio Tecnico.

(*Allegato E.3*). Manca il certificato di agibilità e/o abitabilità.

#### **Immobile di cui alla lettera F) alla via Scarlatti.**

Il fabbricato di cui fa parte questo immobile, distinto come sub. **13**, sorge tra via A.  
Scarlatti, via L. Da Vinci e via Rossini, sulla **particella 4891** del foglio **143.**

In mancanza di riscontro alle richieste inoltrate al Comune non si è potuta fare  
nessuna verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene.

Per quanto di interesse si cita quanto riportato sull'atto per notaio

... Rep. N. 18126 del 08.06.1992, con cui il l... na venduto uno degli  
immobili appartenenti allo stabile realizzato. In quell'atto: "*Dichiara la parte  
venditrice che l'intero edificio del quale fa parte l'immobile oggetto del presente  
atto, è stato costruito in base alle Concessioni Edilizie n. 104 del 12.07.1990  
(Allegato F.1) e n. 26 del 21.02.1991 (Allegato F.2) entrambe rilasciate dal Comune  
di San Giovanni Rotondo ed i lavori sono iniziati il 19.07.1990 e sono stati ultimati il  
05.02.1992 ad eccezione del sottotetto che risulta ancora al grezzo*". (*Allegato F.3*).

Manca del tutto o, comunque, non è stato reso disponibile per la verifica della  
regolarità edilizia e urbanistica, il fascicolo relativo alla costruzione del fabbricato.  
Pertanto, anche il relativo il certificato di agibilità e/o abitabilità.



**Terreni di cui alla lettera J), nel Catasto Terreni al Foglio 58 Particelle varie.**

Previsioni del Piano Regolatore Generale	Foglio 58			
	P.lla 88	P. 1387	P. 1388	P. 1391
	Percentuale di intersezione dell'area			
Zone parzialmente edificata B2:	21,6 %	#	#	#
Zone per attrezzature pubbliche a livello quartiere F2:	78,4 %	100 %	100 %	100 %



## **11. Certificazione energetica.**

Per quanto riguarda il presente quesito, l'unico degli immobili oggetto della procedura che ne prevede l'obbligo della predisposizione è quello descritto alla lettera **B)** nei paragrafi che precedono, di categoria C/1.

Tuttavia le caratteristiche costruttive dell'immobile dal punto di vista energetico potrebbero essere variate rispetto al momento del sopralluogo. Infatti, come illustrato nella documentazione fotografica allegata (*Allegato B.e*), presso lo stesso erano in corso lavori di ristrutturazione che ne coinvolgevano, in particolare, l'unico infisso allora presente e il relativo cassonetto della saracinesca.

Lo scrivente CTU ha pertanto necessità di accertare (personalmente o tramite altro idoneo tecnico certificatore) lo stato attuale dei luoghi.

All'esito sarà predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica, la trasmissione e il deposito dello stesso.

## **12. Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della Legge 18.12.2008 n. 199.**

Degli immobili oggetto della procedura, escluso per le ragioni ormai note, l'immobile di cui alla lettera *c)* della prima parte della presente relazione, tutti gli altri hanno destinazione (C/2 o C/6) motivo per cui non ricorre l'applicabilità della legge citata.

§

Confidando di avere correttamente espletato l'incarico ricevuto e di avere – quindi – esaurientemente risposto ai quesiti posti, il sottoscritto resta pur sempre a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Foggia, 22.07.2020

Il C.T.U.

  
Im. Giovanni Panico

### **Seguono elenchi degli ALLEGATI.**

- |   |       |
|---|-------|
| ➤ di interesse generale.                                    | p. 46 |
| ➤ di interesse per la Prima parte della relazione di CTU.   | p. 47 |
| ➤ di interesse per la Seconda parte della relazione di CTU. | p. 48 |



## ALLEGATI

1. autorizzazione consultazione fascicolo.
2. PEC inviata il 04.02.2019.
3. Verbale di sopralluogo n. 1 del 19.02.2019.
4. Verbale di sopralluogo n. 2 del 05.03.2019.
5. Istanza di accesso agli atti c/o Ufficio Tributi del comune di San Giovanni R.
6. Mail inviata il 27.03.2019.
7. PEC inviata il 04.04.2019.
8. Relazione al GE del 24.04.2019
9. Relazione al GE del 29.04.2019
10. Istanza Prot. n° 20507 del 11.02.2019 per la Rasterizzazione di:  
Foglio 143 - Particella 4324 - Sub. 34 = via SPARTACO n. 74  
Foglio 143 - Particella 4608 - Sub. 9 = via G. CAPPONI (DI IORIO) #
11. Istanza Prot. n° 81951 del 18.06.2019 per la Rasterizzazione di:  
Foglio 143 - Particella 4324 - Sub. 34 = via SPARTACO n. 74
12. UTE riscontro del 18.06.2019 a ns del 11.02.2019 e del 18.06.2019.
13. Ispezione Ipotecaria del 19.07.2020.
14. Certificati anagrafici a nome di
  - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.
  - Certificato di residenza.
  - Certificato di morte.
15. Valori della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari riferiti al Comune di San Giovanni Rotondo. Periodo di rilevamento: 2° semestre 2019.  
Codici di zona vari.
16. Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Giovanni Rotondo il 16.07.2020.
17. Stralci del PRG del Comune di San Giovanni Rotondo.
18. Istanze di accesso agli atti e rilascio copie rivolte al Comune di San Giovanni Rotondo, da quella del a quella del.



**ALLEGATI relativi agli immobili trattati nella 2^ PARTE**

**Di interesse comune** agli immobili di cui alle lettere A), B), e seguenti:

- A.1 Concessione Edilizia n. 308 del 31.08.1968
- A.2 Richiesta di Voltura della C.E.
- A.3 Comunicazione di Ultimazione lavori del 30.03.1971
- A.4 PLN di insieme del piano rialzato (da progetto approvato)

**Di interesse esclusivo** di ciascun immobile:

**A) Foglio 143 P.IIIa 4324 Sub. 36 di Cat. C/6 in via Cincinnato snc – PS1**

- A.a Foglio 143 P.IIIa 4324 Sub. 36 – Visura
- A.b Foglio 143 P.IIIa 4324 Sub. 36 – PLN
- A.c Foglio di mappa
- A.d Ortofoto
- A.e Foto

**B) Foglio 143 P.IIIa 4324 Sub. 11 di Cat. C/1 in via Spartaco snc – PT**

- B.a Foglio 143 P.IIIa 4324 Sub. 11 – Visura
- B.b Foglio 143 P.IIIa 4324 Sub. 11 – PLN
- B.c Foglio di Mappa Cfr. Allegato A.c
- B.d Ortofoto Cfr. Allegato A.d
- B.e Foto

D.j Foto



**E) Foglio 143 Particella 4650 Sub. 15 alla via Puzzolante.**

- E.1 Concessione Edilizia n. 113 del 27.05.1985
- E.2 Concessione Edilizia n. 15 del 22.01.1986 in variante
- E.3 Certificato di Ultimazione Lavori del 17.07.1986

- E.a Foglio 143 P.IIa 4650 Sub. 15 – Visura
- E.b Foglio 143 P.IIa 4650 Sub. 15 – PLN
- E.c Foglio 143 P.IIa 4340 Sub. 1 – Visura
- E.d Foglio 143 P.IIa 4340 Sub. 1 – PLN
- E.e Foglio di Mappa
- E.f Ortofoto
- E.g Foto

**F) Foglio 143 Particella 4891 Sub. 13 alla via Scarlatti.**

- F.1 Concessione Edilizia n. 104 del 12.07.1990 Nota bene
- F.2 Concessione Edilizia n. 26 del 21.02.1991 Nota bene
- F.3 Ultimazione lavori parziale del \_\_\_ Nota bene

- F.a Foglio 143 P.IIa 4891 Sub. 13 – Visura
- F.b Foglio 143 P.IIa 4891 Sub. 13 – PLN
- F.c Foglio di Mappa
- F.d Ortofoto
- F.e Foto

Nota bene: Atti non rintracciati dal Comune di San Giovanni Rotondo



**I) Foglio 58 Particelle 88 / 1387 / 1388 / 1391 – Terreni**

- I.a Foglio 58 P.IIa 88 – Visura
- I.b Foglio 58 P.IIa 1387 – Visura
- I.c Foglio 58 P.IIa 1388 – Visura
- I.d Foglio 58 P.IIa 1391 – Visura
- I.e Foglio di mappa 58 di inquadramento delle Particelle 88, 1387, 1388 e 1391
- I.f Foglio di mappa 58 – Ingrandimento
- I.g Ortofoto di inquadramento
- I.h Ortofoto
- I.i Foto

*Giovanni Panico*  
Ing. Giovanni Panico



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA  
TERZA SEZIONE CIVILE  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE  
N° 168 / 2016 R.G.Es.**

PROMOSSA DA

CREDITORE

E, PER ESSA,

rappresentata dall'Avv.

GIUDICE DOTT.SSA VALENTINA PATTI

GIURAMENTO DEL 06.12.2018  
ULTIMA UDIENZA 23.07.2020  
PROSSIMA UDIENZA 08.04.2021

**NOTE INTEGRATIVE  
alla  
RELAZIONE DI STIMA  
DEPOSITATA IL 23 LUGLIO 2020  
E  
ALLEGATI**

C.T.U. ING. GIOVANNI PANICO

Foggia, 08 settembre 2020



**NOTE INTEGRATIVE alla  
RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA E DI STIMA**

**PREMESSA**

Il sottoscritto Giovanni Panico – ingegnere – iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 1204, con studio in Foggia, viale Mahatma Gandhi n. 69, nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare N. 168/2016 R.G.Es., accettato l’incarico e prestato giuramento, in data 23.07.2020 depositava la relativa relazione di perizia tecnica e di stima.

La stessa è stata resa precisando espressamente che non si era potuto accedere ai fascicoli delle pratiche edilizie pertinenti alcuni degli immobili oggetto della procedura.

L’Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo infatti, nonostante a ciò più volte sollecitato (cfr. *Allegato 18* alla relazione di perizia depositata il 23.07.2020), tardava a mettere a disposizione quanto richiesto.

Cosa che è poi avvenuta nel successivo mese di agosto, a relazione depositata.

In data 04.09.2020 pertanto, recatosi presso il Comune di San Giovanni Rotondo, lo scrivente ha acquisito ulteriore documentazione – in parte allegata alle presenti note integrative – le cui risultanze si trovano riportate di seguito.

Note in cui, per consentire la lettura integrata con quanto riportato nella precedente relazione di CTU del 23.07.2020, sono stati indicati in maniera omonima tanto il numero del paragrafo che le lettere con cui ciascuno degli immobili è stato in essa individuato. Lo stesso dicasi per i relativi allegati.



**10 – Regolarità edilizia e urbanistica.**

La risposta al presente quesito, come già ivi precisato, è stata riportata in detta relazione, in relazione agli immobili di cui alle lettere *F*) e *G*), “con tutte le riserve del caso” perché basata solo sulla scorta di quanto riportato su “atti notarili di trasferimento di immobili” appartenenti ai fabbricati cui appartengono gli immobili oggetto della procedura, ubicati in via A. Scarlatti e in viale Cappuccini rispettivamente.

La documentazione acquisita durante gli ulteriori accertamenti svolti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo, come si vedrà di seguito, ha permesso di confermare sostanzialmente i dati riportati nella citata relazione del 23.07.2020.

**Immobile di cui alla lettera F) alla via A. Scarlatti.**

Il fabbricato di cui fa parte questo immobile (distinto come sub. 13) sorge tra via A. Scarlatti, via L. Da Vinci e via Rossini, sulla particella 4891 del foglio 143.



Esso risulta essere stato realizzato in base ai seguenti titoli abilitativi:

- a) Concessione Edilizia n. 104 del 12.07.1990 (per la "costruzione di un fabbricato in c.a.") (Allegato F.1);
- b) Concessione Edilizia in Sanatoria n. 26 del 21.02.1991 (di "variante in sanatoria al fabbricato in costruzione di cui alla C.E. n. 104 del 12.07.1990") (Allegato F.2.a).

Entrambe rilasciate dal Comune di San Giovanni Rotondo sulla scorta del progetto presentato. Progetto che prevedeva la realizzazione di un piano interrato, esteso per l'intera area di sedime del fabbricato stesso, senza alcuna tramezzatura o divisione interne (Allegato F.2.b: Tavola 1 – Estratto).

I lavori, iniziati il 19.07.1990, sono stati ultimati il 05.02.1992 "ad eccezione del sottotetto che risulta ancora al grezzo" così come risulta dalla "Denuncia di fine parziale dei lavori" (acquisita al protocollo del Comune di San Giovanni Rotondo il 24.02.1992 con il n. 4420, Allegato F.3.a) che dal "certificato" rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo in data 04.03.1992 (Allegato F.3.b).

Nel fascicolo relativo alla realizzazione del fabbricato, messo a disposizione presso l'ufficio tecnico, non erano presenti il relativo certificato di agibilità e/o abitabilità.

Ciò detto, riletta a posteriori la relazione di perizia tecnica depositata il 23.07.2020 si ravvisa infine l'opportunità – nel rassegnare le sopra esposte note integrative – di fornire ulteriori rettifiche e/o precisazioni relative alle risposte date ad alcuni dei quesiti posti.



Al “**paragrafo 2** della relazione di CTU depositata il 23.07.2020 – “**Identificazione degli immobili**” – l'ultimo capoverso della lettera **F**), descrittivo dei confini dell'immobile individuato nel catasto fabbricati al **foglio 143 particella 4891 sub. 13**, di categoria **C/2**, ubicato in **via A. Scarlatti snc, piano S1**, vale a dire:

*“Confina con terrapieni e con porzione del sub. 6, stesso foglio e particella, in ditta a sta al piano S1.”*

è errato e deve intendersi sostituito integralmente dal seguente periodo:

*“Confina con terrapieni e con porzione, posta al piano interrato, di pertinenza del sub. 5, stesso foglio e particella, in ditta a*

Entrambi ubicati in via Leonardo da Vinci, il primo con ingresso contrassegnato dal **civico 78**, il secondo contrassegnato dal **civico 80**, sono riportati nel catasto fabbricati, tra l'altro, con i seguenti identificativi:

- **sub. 6 via L. da Vinci snc, piano T-S1; in ditta a**
- **sub. 5 via L. da Vinci snc, piano T; in ditta a**

Contrariamente a quanto riportato sulle rispettive visure catastali però, il primo di questi si sviluppa solo al piano terra mentre il secondo si sviluppa in parte al piano terra e in parte al piano interrato. Da qui il refuso.



Su alcuni degli immobili oggetto della procedura risultano inoltre gravare (oltre all'Ipoteca giudiziale iscritta in data 03.07.2015 al n. 11888 di R.G. / n. 1412 di R.P. a favore della \_\_\_\_\_ cui è seguita, in data **08.04.2016**, la trascrizione dell'Atto di Pignoramento Immobiliare al n° **6772** di R.G. / n° **5053** di R.P. per cui è la procedura nell'ambito della quale viene resa la presente CTU) le rispettive seguenti ulteriori formalità.



- D) Sul terreno di cui al punto 2 del pignoramento. Nel Catasto Terreni: Foglio 58 Particelle 88, 1388, 1387 e 1391. (Via Soldato Ercolino).
- **Ipoteca legale** iscritta – sui diritti di proprietà e di usufrutto – il **19.12.2008** al n° **31941** di R.G. / n° **6322** di R.P. (ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973), a favore di \_\_\_\_\_ in sede a Foggia in via Portogallo 10; codice fiscale: 01594070714. (*Sezione B / Unità negoziali n. 2, n. 3 e n. 5*).

§

Pur ritenendo, con ciò, di non avere null'altro da aggiungere avendo esaurientemente risposto a tutti i quesiti posti, e di avere pertanto definitivamente espletato l'incarico ricevuto, il sottoscritto resta sempre a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni che si dovessero rendere utili e/o necessari.

Foggia, 28.09.2020

Il C.T.U.

  
Ing. Giovanni Panico

Segue elenco degli ALLEGATI e ALLEGATI.

**ELENCO degli ALLEGATI<sup>1</sup>**  
**relativi agli immobili trattati nella 2^ PARTE**

**F) Foglio 143 Particella 4891 Sub. 13 alla via A. Scarlatti.**

- F.1 Concessione Edilizia n. 104 del 12.07.1990.
- F.2.a Concessione Edilizia n. 26 del 21.02.1991.
- F.2.b Estratto della Tavola 1: Piante di cui alla C.E. n. 26/1991.
- F.3.a Denuncia di fine parziale dei lavori Prot. 4420 del 24.02.1992.
- F.3.b Certificato di ultimazione lavori (parziale) del 04.03.1992.

Foggia, 28.09.2020

Il C.T.U.

  
Ing. Giovanni Panico

<sup>1</sup> **Nota bene**

- La numerazione degli allegati alle presenti note integrative si rifà, integrandocisi, a quella di cui alla relazione di perizia depositata il 23 luglio 2020.
- Gli stessi allegati sono stati estratti dai fascicoli messi a disposizione da parte del Comune di San Giovanni Rotondo in data successiva a quella del 23.07.2020, di deposito della relazione di perizia tecnica e di stima.

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 168/2016 R.G.Es. – Integrazioni alla Relazione di CTU

