

---

TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
**R.G. Es. n. 451/2019**

---

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio**

---

## PREMESSA

Lo scrivente architetto e consulente tecnico d'ufficio, con studio in

2021, dopo aver prestato il giuramento di rito in modalità telematica, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione

l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. \_\_\_\_\_.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, il sottoscritto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., ha risposto ai quesiti indicati nel verbale di comparizione dell'esperto.

L'atto di pignoramento immobiliare, prodotto dal creditore precedente la

marginale all'atto di precetto notificato in data 25.09.2019, va creditrice, in via solidale, sottopone ad "ESECUZIONE FORZATA" per espropriazione in danno della

in persona

*1- quota di 1/1 di piena proprietà della villetta sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, avente ingresso dal cancelletto dipartentesi da via da denominarsi s.n.c. della Contrada Piano - Comparto L, sviluppatasi su due livelli fuori terra, oltre a piano seminterrato collegato alla casa da scala interna adibito a cantinola, con annessa piccola corte scoperta antistante e retrostante terrazzo a livello, composta al piano terra da un vano ed accessori di bagno e cucina, ed al primo piano da due vani ed accessori, riportata in catasto al **Fgl.58 P.III 7114 sub.2**, via da denominarsi s.n.c., piano S1 - T - 1, categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, vani 6,5, con rendita catastale di Euro 688,18;*



2- quota di 1/1 di piena proprietà del locale garage sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della contrada Piano - Comparto L, della consistenza catastale di mq 57, riportato in catasto al **Fgl. 58 P.III 7114 Sub.5**, via da Denominarsi s.c., piano SI - T, Cat. C/6, classe 4<sup>^</sup>, mq 57, con rendita catastale Euro 267,89;

3 - quota di 1/1 di piena proprietà della villetta sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, avente ingresso dal cancelletto dipartentesi da via da denominarsi s.n.c. della Contrada Piano - Comparto L, sviluppantesi su due livelli fuori terra, oltre a piano seminterrato collegato alla casa da scala interna, adibito a cantinola, con annessa piccola corte scoperta antistante e retrostante terrazzo a livello, composta al piano terra da due vani ed accessori di bagno e cucina, ed al primo piano da due vani ed accessori, riportata in catasto al **Fgl.58 P.III 7114 sub.3**, via da denominarsi s.n.c., piano SI - T- 1, categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, vani 7, con rendita catastale di Euro 741,12;

4 - quota di 1/1 di piena proprietà di spettanza della società del locale garage sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della contrada Piano del Marchese - Comparto L, della consistenza catastale di mq.34, riportato in catasto al **Fgl. 58 P.III 7114 Sub.6**, via da Denominarsi s.n.c., piano SI - T, Cat. C/6, classe 4<sup>^</sup> mq 57, con rendita catastale Euro 159,79;



**B** - quota di 1/1 della piena proprietà di spettanza di

sul seguente bene immobile:

*13- terreno sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune al **Fgl. 94 P.IIIa 346** di Ha.0.42.60, Uliveto classe 3<sup>^</sup>, Reddito domenicale Euro 23,10/ Reddito agrario Euro 9,90;*

**D** - quota di 1/3 ciascuno di spettanza di

per l'intero sul seguente bene immobile:



*15- terreno sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune al Fgl. 69 P.IIIa 28, seminativo classe 4<sup>^</sup>, di Ha.0.24.39, Reddito domenicale Euro 5,67, Reddito agrario Euro 5,67;*

*Il pignoramento si intende esteso espressamente ad ogni diritto, ragione, accessori, dipendenze e pertinenze , servitù attive e quant'altro attinente gli immobili sopra descritti.*

#### -----CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI-----

Come previsto nel mandato conferitomi, dopo aver effettuato le opportune verifiche circa le autorizzazioni sugli immobili, la rispondenza ai dati catastali ed ai luoghi di residenza degli esecutati, lo scrivente CTU ha provveduto ad inviare a mezzo raccomandata la convocazione per le operazioni peritali, iniziate in data 03 Maggio 2021 alle ore 09,00 ed interrotte alle ore 10,30 dello stesso giorno, causa l'assenza delle parti in causa. Le operazioni di sopralluogo sono iniziate in data 01 Marzo 2021 ed interrotte. Le stesse sono state riprese in data 24 Maggio 2021 alle ore 10,30 per interrompersi alle ore 16,50 come da verbale di sopralluogo. Il CtU ha potuto usufruire di una proroga di 30 giorni a partire dalla dal termine dei 90 giorni fissato dal Giudice Esecutore. Infine, è stata inviata, come da procedura, copia dell'elaborato peritale a mezzo PEC alle parti. Si fa presente che fino a 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E., , sia il creditore procedente che il debitore possono far pervenire presso eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica.



## IN RISPOSTA ALL'INCARICO CONFERITO

**(QUESITO 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 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”;*

Per l’esatta identificazione del bene ed in verifica a tutto quanto contenuto nel punto 1 del verbale d’incarico peritale, si è provveduto all’acquisizione del certificato notarile redatto dalla dott.ssa

2020 e all’estrazione di opportuna documentazione integrativa aggiornata presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Sez. Territorio e Conservatoria Registri Immobiliari, consistenti in:

6. Estratto di mappa;
7. Planimetria U.I.U.
8. Visura per immobile;
9. Visura storica per immobile (catasto fabbricati);
10. Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, relative all’ultimo ventennio.

**(QUESITO 1bis)** *“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”;*

Da estratti presso le CC.RR.II. di Foggia e dalle acquisizioni del fascicolo R. G. Es. n. 451-2019 è emerso quanto segue:

### **PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

*1- quota di 1/1 di piena proprietà della villetta sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, riportata in catasto al **Fgl.58 P.IIIa 7114 sub.2**, via da denominarsi s.n.c., piano S1 - T - 1, categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, vani 6,5, con rendita catastale di Euro 688,18;*

*2- quota di 1/1 di piena proprietà del locale garage sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della*



*contrada Piano - Comparto L, della consistenza catastale di mq 57, riportato in catasto al **Fgl. 58 P.III 7114 Sub.5**, via da Denominarsi s.c., piano SI - T, Cat. C/6, classe 4<sup>^</sup>, mq 57, con rendita catastale Euro 267,89;*

*3 - quota di 1/1 di piena proprietà della villetta sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, avente ingresso dal cancelletto dipartentesi da via da denominarsi s.n.c. della Contrada Piano - Comparto L, riportata in catasto al **Fgl.58 P.III 7114 sub.3**, via da denominarsi s.n.c., piano SI - T- 1, categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, vani 7, con rendita catastale di Euro 741,12;*

*4 - quota di 1/1 di piena proprietà di spettanza della società del locale garage sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della contrada Piano del Marchese - Comparto L, della consistenza catastale di mq.34, riportato in catasto al **Fgl. 58 P.III 7114 Sub.6**, via da Denominarsi s.n.c., piano SI - T, Cat. C/6, classe 4<sup>^</sup> mq 57, con rendita catastale Euro 159,79;*

Risultano di proprietà del soggetto giuridico:

## **SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO**

### **FORMALITA' VOLONTARIE**

- Ipoteca legale derivante **da ruolo e avviso di addebito esecutivo**, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **9 febbraio 2018** al n. **358** di reg. part. e n. 3090 di reg.gen., a

L'ipoteca legale grava, tra l'altro, sulla piena ed esclusiva proprietà dei fabbricati siti in San Giovanni Rotondo distinti al foglio 58 p.III 7114 sub. 2 e 7114 sub. 3.

- Ipoteca legale derivante **da ruolo e avviso di addebito esecutivo**, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **7 giugno 2017** al n. **1465** di reg. part. e n. 12537 di reg.gen., a

L'ipoteca legale grava, tra l'altro, sulla piena proprietà dei fabbricati siti in San Giovanni Rotondo distinti al foglio 58 p.III 7114 sub. 2, 7114 sub. 3, 7114 sub. 5 e 7114 sub. 6.



- Ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di finanziamento**, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **19 giugno 2015** al n. **1261** di reg. part. e n. 10902 di

L'ipoteca grava sulla piena ed esclusiva proprietà dei fabbricati siti in San Giovanni Rotondo distinti al foglio 58 p.lla 7114 sub. 2 e 7114 sub. 5.

- Ipoteca volontaria derivante da **concessione a garanzia di finanziamento**, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **19 giugno 2015** al n. **1260** di reg. part. e n. 10901 di

L'ipoteca grava, tra l'altro, sulla piena ed esclusiva proprietà dei fabbricati siti in San Giovanni Rotondo distinti al foglio 58 p.lla 7114 sub. 3 e 7114 sub. 6.

- Trascrizione di **Rettifica ad Assegnazione lotti** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **16 luglio 2009** al n. **12021** di reg. part. e n. 14923 di reg.gen., a favore

gennaio 2007, Rep. 49970. Con tale atto si rettifica la trascrizione eseguita in data 20 febbraio 2007 al n. 3175 di reg. part. relativamente al regime patrimoniale dell'acquisto effettuato







### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Trascrizione di **Pignoramento immobiliare** eseguita presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data 26 novembre 2019 al n. 19330 di reg. part. e n. 25433 di reg.gen.,

Il pignoramento grava, tra l'altro, sui fabbricati siti in San Giovanni Rotondo distinti al foglio 58 p.lla 7114 subb. 2, 3, 5 e 6, di piena ed esclusiva proprietà

### **CRONISTORIA CATASTALE**

Gli immobili in oggetto sono stati realizzati su suolo ad oggi riportato nel Catasto terreni del Comune di San Giovanni Rotondo alla partita 1 con la consistenza di “**Foglio 58, p.lla 7114**, Ente Urbano, are 8.28”;

- che la p.lla 7114 di are 8.28 deriva dalla fusione delle particelle 7114 di are 3.41, 3851 di are 2.30, 3858 di are 1.84 e 3863 di are 0.73 tutte del foglio 58, giusta Tipo Mappale n. 69267.2/2013 del 09.04.2013;



- che la p.lla 7114 deriva dalla p.lla 3850 giusta Tipo Mappale n. 69267.1/2013 del 09.04.2013;









## PROPRIETÀ E PROVENIENZA

*13- terreno sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune al Fgl. 94 P.IIIa 346 di Ha.0.42.60, Uliveto classe 3<sup>^</sup>, Reddito domenicale Euro 23,10/ Reddito agrario Euro 9,90;*

Risulta di proprietà del sig.:

-

-

## SITUAZIONE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

### FORMALITA' VOLONTARIE

- **Ipoteca legale derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo**, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **18 giugno 2019** al n. **1829** di reg. part. e n. 13463 di reg.gen., a

L'ipoteca legale grava, tra l'altro, sulla piena ed esclusiva proprietà del terreno in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 94 p.IIIa 346.

- Trascrizione di **Compravendita** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **13 febbraio 2015** al n. **1639** di reg. part. e n. 2106 di reg.gen., a favore di

Giovanni Rotondo distinto al foglio 94 p.IIIa 346.

- Trascrizione di **Accettazione tacita di eredità** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **13 febbraio 2015** al n. **1638** di reg. part. e n. 2105 di reg.gen., a favore



- Trascrizione di **Certificato di denunciata successione** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **7 novembre 2011** al n. **17124** di reg. part. e n. 24404 di reg.gen., a favore

data 27 settembre 2011 al n. 587 Volume n. 9990; la massa ereditaria comprende, tra l'altro, la piena ed esclusiva proprietà del terreno sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 94 p.lla 346. Eredità devoluta in favore della figlia.

- Trascrizione di **Divisione** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **6 aprile 2011** al n. **5287** di reg. part. e n. 8082 di reg.gen., a favore di

Rotondo distinto al foglio 94 p.lla 346.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Trascrizione di **Pignoramento immobiliare** eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in

foglio 94 p.lla 346, di piena ed esclusiva proprietà del signor separazione dei beni.

- Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **3 luglio 2015** al n. **1412** di reg. part. e n. 11888 di reg.gen., a favore della





Il decreto ingiuntivo grava, tra l'altro, sul terreno sito in San Giovanni Rotondo distinto al foglio 94 p.lla 346, di piena ed esclusiva proprietà di \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni.

### **CRONISTORIA CATASTALE**

La particella 346 del foglio 94 deriva dall'originaria particella 3, dello stesso foglio 94, giusta Frazionamento n. 41014.1/2010 dell'11.02.2010, protocollo n. FG0041014;

### **PROPRIETÀ E PROVENIENZA**



## **PROPRIETÀ E PROVENIENZA**

*“15 - terreno sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune al Fgl. 69 P.IIa 28, seminativo classe 4^, di Ha.0.24.39, Reddito domenicale Euro 5,67, Reddito agrario Euro 5,67”;*

Risulta di proprietà dei sig.ri:

-

-

-

## **FORMALITA' VOLONTARIE**

- **Ipoteca legale derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo**, eseguita presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **18 giugno 2019** al n. **1829** di reg. part. e n. 13463 di reg.gen., a

L’ipoteca legale grava, tra l'altro, sui diritti pari ad 1/3, in regime di separazione dei beni, di spettanza di distinto al foglio 69  
p.IIa 28.

- Trascrizione di **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**, eseguita presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **25 marzo 2016** al n. **4435** di reg. part. e n. 5931 di

- Trascrizione di **Costituzione di fondo patrimoniale**, eseguita presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **25 febbraio 2013** al n. **3251** di reg. part. e n. 4354 di reg.gen., a favore e contro i



terreno in San Giovanni Rotondo distinto al Foglio 69, p.lla 28.

- Trascrizione di **Compravendita** eseguita presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **20 giugno 2008** al n. **10250** di reg. part. e n. 15034 di reg.gen., a favore di

San Giovanni Rotondo distinto al foglio 69 p.lla 28.

### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- Trascrizione di **Pignoramento immobiliare** eseguita presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **26 novembre 2019** al n. **19330** di reg. part. e n. 25433 di reg.gen., a favore della

- Ipoteca giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**, eseguita presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **3 luglio 2015** al n. **1412** di reg. part. e n. 11888 di reg.gen., a favore della



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

Allo stato attuale, gli immobili oggetto della procedura non hanno subito variazione dei dati catastali, né modifiche sul piano della consistenza immobiliare.

*(QUESITO 1 quarter) “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;*

Da ispezione ipotecaria effettuata, risulta che sugli immobili non vi è la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti su essi.

*(QUESITO 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”;*

Da verifiche effettuate, risultano le seguenti convenzioni patrimoniali:

*“14- terreno sito in agro di San Marco in Lamis, censito nel catasto terreni di detto Comune al Fgl. 111 P.IIa 17, Uliveto, classe 2<sup>^</sup>, di Ha.4.14.07, Reddito agrario Euro 256,62/ Reddito domenicale Euro 117,62”;*

- Trascrizione di **Convenzione patrimoniale di separazione dei beni** eseguita presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **22 giugno 2005** al n. **9614** di reg. part. e n. 13938 di

patrimoniale della separazione dei beni.

*“15 - terreno sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune al Fgl. 69 P.IIa 28, seminativo classe 4<sup>^</sup>, di Ha.0.24.39, Reddito domenicale Euro 5,67, Reddito agrario Euro 5,67”.*



- Trascrizione di **Costituzione di fondo patrimoniale**, eseguita presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia - in data **25 febbraio 2013** al n. **3251** di reg. part. e n. 4354 di reg.gen., a favore e contro

*(QUESITO 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;*

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI**

- **1 Villetta** sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, avente ingresso dal cancelletto dipartentesi da via da denominarsi s.n.c. della Contrada Piano - Comparto L, sviluppantesi su due livelli fuori terra, oltre a piano seminterrato collegato alla casa da scala interna adibito a cantinola, con annessa piccola corte scoperta antistante e retrostante terrazzo a livello, composta al piano terra da un vano ed accessori di bagno e cucina, ed al primo piano da due vani ed accessori.

**Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio**

(risultanza della visura effettuata il 17 Marzo 2021)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.lla	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons	Sup (mq)	Ren.(€)
-	<b>58</b>	<b>7114</b>	<b>2</b>	-	-	<b>A/7</b>	<b>2</b>	<b>6,5</b>	<b>110</b>	<b>688,18</b>

**Coerenze**

<b>NORD</b>	<b>EST</b>	<b>SUD</b>	<b>OVEST</b>
P.lla 3800	P.lla 7114 Sub.3	Strada da denominare (P.lla 3857)	Altra U.I.U. (P.lla 7114)



- **2 Locale garage** sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della contrada Piano - Comparto L, via da Denominarsi s.c., piano S1 - T.

**Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio**

(risultanza della visura effettuata il 17 Marzo 2021)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.Ila	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons	Sup (mq)	Ren.(€)
-	58	7114	5	-	-	C/6	4	57	50	267,89

**Coerenze**

NORD	EST	SUD	OVEST
P.Ila 3800	P.Ila 7114 Sub.6	Strada da denominare (P.Ila 3857)	Altra U.I.U. (P.Ila 7114)

- **3 Villetta** sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, avente ingresso dal cancelletto dipartentesi da via da denominarsi s.n.c. della Contrada Piano -Comparto L, sviluppantesi su due livelli fuori terra, oltre a piano seminterrato collegato alla casa da scala interna, adibito a cantinola, con annessa piccola corte scoperta antistante e retrostante terrazzo a livello, composta al piano terra da due vani ed accessori di bagno e cucina, ed al primo piano da due vani ed accessori.

**Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio**

(risultanza della visura effettuata il 17 Marzo 2021)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.Ila	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons	Sup (mq)	Ren.(€)
-	58	7114	3	-	-	A/7	2	7	120	741,12

**Coerenze**

NORD	EST	SUD	OVEST
P.Ila 3800	Strada da denominare (P.Ila 3852)	Strada da denominare (P.Ila 3857)	P.Ila 7114 Sub.2



- 4 **Locale garage** sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della contrada Piano del Marchese - Comparto L, via da Denominarsi s.n.c., piano SI – T.

**Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio**

(risultanza della visura effettuata il 17 Marzo 2021)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.lla	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons	Sup (mq)	Ren.(€)
-	<b>58</b>	<b>7114</b>	<b>6</b>	-	-	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>34</b>	<b>40</b>	<b>741,12</b>

**Coerenze**

<b>NORD</b>	<b>EST</b>	<b>SUD</b>	<b>OVEST</b>
P.lla 3800	Terrapieno (P.lla 3852)	Strada da denominare (P.lla 3857)	Altra U.I.U. (P.lla 7114)







{

{

- **13 Terreno** sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune.

**Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio**

(risultanza della visura effettuata il 17 Marzo 2021)

Dati identificativi		Dati di classamento						
Fgl	P.lla	Qualità	Clas	Superficie (mq)			R.D. (€)	R.A. (€)
94	346	ULIVETO	3	Ha	Are	Ca	23,10	09,90
					42	60		

**Coerenze**

NORD	EST	SUD	OVEST
Altra U.I.U. (P.lla 345)	Strada comunale	Altre U.I.U. (P.lle 33, 142)	Altra U.I.U. (P.lla 4)



- **15 Terreno** sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune.

**Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio**

(risultanza della visura effettuata il 17 Marzo 2021)

Dati identificativi		Dati di classamento						
Fgl	P.lla	Qualità	Cl	Superficie (mq)			R.D. (€)	R.A. (€)
69	28	SEMINATIVO	4	Ha	Are	Ca	05,67	05,67
				00	24	39		

**Coerenze**

NORD	EST	SUD	OVEST
Altra U.I.U. (P.lla 30)	Altra U.I.U. (P.lla 30)	Altra U.I.U. (P.lla 30)	Altra U.I.U. (P.lla 30)

*(QUESITO 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”;* Quanto alla risposta del quesito, per maggiore completezza, si rimanda all'allegata documentazione fotografica.



**(QUESITO 3)** *“Alla analitica descrizione dei beni, 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”;*

I beni (**Fgl. 58 P.IIa 7114 Subb.2, 3, 5,6**) suindicati fanno parte di un complesso residenziale con tipologia a schiera, ubicati al Comparto L nella zona denominata Contrada Piano, adiacente ad una strada di nuova costituzione Trattandosi di un comune di dimensioni medie, la zona in cui è ubicato il complesso, seppur semiperiferica, è ben servita da attrezzature di interesse collettivo, quali servizi al consumo e al pubblico e tale, si classifica nel Piano Regolatore Generale Comunale quale Zona F2 del Piano Particolareggiato. Il complesso edilizio, realizzato con struttura intelaiata in cemento armato, presenta una copertura a falda e si erge su tre livelli, di cui uno è seminterrato. Costituito da n. 6 (sei) unità immobiliari, è recintato lungo tutto il perimetro del lotto da una cortina di mattoni tinteggiata e recinzione metallica posta sopra la cortina. Il fabbricato si conserva in ottimo stato, con esterni rifiniti in intonaco civile e tinteggiate con pittura idrolavabile per esterni color verde chiaro, con alcune parti del prospetto rivestite da listelli rettangolari di pietra locale. Le aperture sono marcate da cornici in pietra locale. Tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente e posseggono pertinenze di uso esclusivo, quali corti, giardini sul prospetto principale Sud e terrazzi posti sul prospetto retrostante (lato Nord).

La villetta (**Fgl.58 P.IIa 7114 sub.2**) è contrassegnata dal civico 12 della via da denominare. Di circa 110 mq si presenta con una forma rettangolare, con due lati corti sull’asse Nord-Sud aperti e i due lati lunghi chiusi, classico delle abitazioni a schiera. Sul prospetto principale Sud, per definizione quello d’ingresso, vi è un giardino di forma rettangolare di mq 19,65 ed un balcone di mq 10,90. Il terrazzo posto sul prospetto retrostante (Nord) ha una dimensione di 47,08 mq. L’ingresso dell’immobile è rialzato (+1,00 m) dal piano di calpestio, per permettere l’aerazione naturale del piano seminterrato, grazie ad un’apertura finestrata. Ad esso si accede per mezzo di una scala. Il piano terra è composto da un soggiorno con affaccio sul lato sud e da lavanderia, servizio igienico, angolo cottura, i quali affacciano sul lato Nord; tutti gli spazi sono dotati di aero-illuminazione diretta, grazie a due porte finestre presenti nel



locale lavanderia e angolo cottura ed una finestra nel servizio igienico. Il piano primo sottotetto è collegato al piano primo da un vano scala . Ospita locali non residenziali pari a 49,30 mq che si indentificano nei classici locali di sgombero quali stenditoio, guardaroba, disimpegno e servizio igienico, per un'altezza media di 2,40 m. Dal piano terra è possibile accedere al piano seminterrato (60,90 mq), grazie ad un vano scala con accesso dallo spazio riservato all'angolo cottura. Esso ospita una tavernetta di 60,90 mq, un ripostiglio di circa 3,00 mq ed un servizio igienico di 4,00 mq c.a. Le difformità autorizzative consistono nell'assenza di un tramezzo nel bagno del piano primo sottotetto e nella consistenza del terrazzo che allo stato dei luoghi risulta ridotto rispetto a quanto autorizzato. Le rifiniture interne dell'abitazione sono di buona qualità, con pavimentazione in rivestimento ceramico su tutto l'appartamento con rivestimento, ad eccezione del vano scala rifinito con marmo bianco e verde Guatemala e delle soglie delle aperture, anch'esse in marmo. Le pareti degli ambienti sono tinteggiate con pittura idrolavabile bianca, mentre quelle relative ai servizi igienici sono rivestiti in gres ceramico color ocra per più della metà della loro altezza. Gli infissi esterni sono in legno ed alluminio, con doppio vetro camera a bassa trasmittanza, mentre quelli interni sono assenti. La porta di ingresso è di tipo blindato. L'abitazione possiede delle dotazioni impiantistiche di base che garantiscono la corretta fruizione dell'unità immobiliare. Vi è una predisposizione per l'installazione di pannelli solari sul manto di copertura e per la caldaia; è possibile notare come in tutti gli ambienti mancano le placchette ad isolamento dei fili dell'impianto elettrico, considerazione del fatto che gli immobili non sono mai stati abitati. Nonostante lo stato di abbandono, complesso l'unità immobiliare si conserva in buono stato.

Dalla tavernetta posta al piano seminterrato, è possibile accedere all'unità immobiliare **(Fgl.58 P.IIa 7114 sub.5)** di pertinenza esclusiva dell'abitazione **(sub. 2)** che ospita una cantina (27,20 mq) ed un'autorimessa (30,40 mq), alla quale si accede da una strada interna da denominare (P.IIa 3852). Presenta una superficie totale di 57,60 mq. In sede di sopralluogo è emersa una difformità urbanistica per la presenza di un'apertura finestrata nel vano autorimessa.

Alla villetta **(Fgl.58 P.IIa 7114 sub.3)** si accede dal civico 10 del complesso immobiliare. Sommarariamente presenta le stesse caratteristiche della villetta **(Fgl.58 P.IIa 7114 sub.2)** ma essendo un modulo di testa con esposizione su tre lati, ha il giardino (112,40 mq) ed il balcone (24,86 mq) che, girano lungo l'intero perimetro, ad esclusione del muro in comune con l'unità sub. 2; pertanto con una metratura più ampia. Il terrazzo a Nord misura 26,36 mq. Al piano terra sono presenti un soggiorno, cucina ed un servizio igienico. Nel piano primo



sottotetto vi sono i locali di sgombero quali stenditoio, guardaroba, disimpegno e servizio igienico, per un'altezza media di 2,40 m. Dal piano terra è possibile accedere al piano seminterrato, grazie ad un vano scala posto nel soggiorno sul lato destro della porta d'ingresso. Esso ospita una tavernetta di 41,70 mq, una lavanderia di 14,70 mq, un ripostiglio di circa 4,00 mq ed un servizio igienico di 7,00 mq c.a. Le difformità autorizzative consistono nell'assenza di una finestra nel locale deposito del piano seminterrato e nell'assenza di un tramezzo nel bagno del piano primo sottotetto.

Dalla tavernetta posta al piano seminterrato, è possibile accedere all'unità immobiliare **(Fgl.58 P.lla 7114 sub.6)** di pertinenza esclusiva dell'abitazione **(sub. 3)** che ospita un'autorimessa (33,90 mq), alla quale si accede dalla stessa strada interna da denominare (P.lla 3852) posta sul lato Est del lotto.





Il fondo agricolo (**Fgl.69 P.IIa 28**) di 24 are e 39 centiare, facente parte nell'agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), ricade nella Zona E (agricola) del vigente P.R.G. Ad esso si accede percorrendo la Strada Provinciale 45 bis che collega il comune garganico alla S.S. 89 del Gargano, dalla quale in direzione San Giovanni Rotondo, si innesta alla sua destra una strada interpoderale che conduce sul suo lato sinistro al fondo dopo aver percorso una cinquantina di metri. La natura granulometrica del terreno risulta essere di impasto argilloso. La sua qualità colturale è seminativo di quarta classe. Non sono presenti dislivelli evidenti. Di forma pressoché regolare, è privo di rete consortile di bonifica e non presenta pozzi artesiani per adduzione di acqua di falda. I suoi confini Esso è delimitato dagli altri confinda muretti a secco.

Il fondo agricolo (**Fgl.94 P.IIa 346**) di 42 are e 60 centiare, facente parte nell'agro del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), anch'esso ricade nella Zona E (agricola) del vigente P.R.G. Situato in Località Matine, è raggiungibile percorrendo la Strada Provinciale 45 bis direzione Foggia che dal km 7 si innesta con una strada comunale interpoderale in direzione Località Matine. Di perfetta forma rettangolare, esso è delimitato dalla strada da muri in calcestruzzo e presenta un cancello d'ingresso metallico. I bassi muri a secco risultano essere gli unici elementi fisici di delimitazione con le altre proprietà. La natura granulometrica del terreno risulta essere di medio impasto argilloso. La sua qualità colturale è uliveto di terza classe ed ospita una settantina di ulivi. Non sono presenti dislivelli evidenti. Il fondo è privo di rete consortile di bonifica e non presenta pozzi artesiani per adduzione di acqua di falda.



**(QUESITO 4)** “Alla stima dei beni in base al 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza dalla 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”

**(QUESITO 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”;

Al fine di determinare la stima degli immobili, oggetto di controversia e quindi del più probabile valore di mercato, sono state adottate le seguenti metodologie:

- Formulazione del giudizio di stima attraverso il **procedimento sintetico comparativo** basato sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI;
- Indagini presso operatori del settore del luogo, prese in considerazione in assenza di valori attendibili da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Ottenuti i valori, si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti.

Il sottoscritto sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di San Giovanni Rotondo (FG), ha rilevato i seguenti dati:

#### **Anno 2020 – Semestre 2**

Fascia/zona: *Periferica/VIALE ALDO MORO, SP 45BIS, VIA FOGGIA, VIALE KENNEDY, VIA PENATI*

Codice Zona: *D/8;*

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili;*



## Destinazione: *Residenziale*

<i>Tipologia</i>	<i>Stato conservativo</i>	<i>Valore di mercato (€/mq)</i>		<i>Sup. (L/N)</i>	<i>Valore locazione (€/mq mese)</i>		<i>Sup. (L/N)</i>
		<i>Min</i>	<i>Max</i>		<i>Min</i>	<i>Max</i>	
Abitazioni civili	Normale	950,00	1150,00	L	3,2	4,8	N
		<b>Valore medio 1050,00</b>			<b>Valore medio 4,00</b>		
Ville e Villini	Normale	1300,00	1800,00	L	4,2	6,3	N
		<b>Valore medio 1550,00</b>			<b>Valore medio 5,25</b>		

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

**Calcolo delle Superfici Commerciali** Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nel D.P.R. N. 138 del 23/03/1998 e successive integrazioni e modifiche. Nello specifico, verrà presa in considerazione la Superficie Utile Lorda, la quale si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Trattasi, pertanto della superficie commerciale, di interesse ai fini della stima. Il balcone verrà considerato come pertinenza dell'abitazione, per cui la superficie misurata, una volta moltiplicata per il coefficiente di omogeneizzazione (Coeff.Omo), verrà sommata alla superficie commerciale dell'abitazione.

### **SUDDIVISIONE DEI LOTTI**

Per una maggiore chiarezza e trasparenza, dopo aver analizzato i beni secondo consistenze, pertinenze, ubicazioni, tipologie e titolarità, lo scrivente CTU ha provveduto a costituire i seguenti lotti alla vendita:



**LOTTO A1** - quota di 1/1 della piena proprietà di spettanza di

., sui seguenti beni immobili:

*1- quota di 1/1 di piena proprietà della villetta sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, avente ingresso dal cancelletto dipartentesi da via da denominarsi s.n.c. della Contrada Piano - Comparto L, riportata in catasto al **Fgl.58 P.Illa 7114 sub.2**, via da denominarsi s.n.c., piano SI - T - 1, categoria A/7, della superficie catastale di mq 110*

*2- quota di 1/1 di piena proprietà del locale garage sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della contrada Piano - Comparto L, riportato in catasto al **Fgl. 58 P.Illa 7114 Sub.5**, via da Denominarsi s.c., piano SI - T, Cat. C/6, della superficie catastale di mq 50*

**Calcolo della superficie commerciale**

TIPOLOGIA	Sup. (mq)	Coeff. Omo	Sup. Comm (mq)
Villetta	110,00	1	<b>110,00</b>
Autorimessa	50,00	0,50	<b>25,00</b>
<b>TOTALE Superficie Commerciale</b>			<b>135,00</b>

Il locale autorimessa (Fgl. 58 P.Illa 7114 Sub.5) è di pertinenza esclusiva della villetta, pertanto la sua superficie verrà calcolata al 50% , come da Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

- **Procedimento sintetico comparativo** Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare si tiene conto del valore massimo espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, pari a €/mq 1800,00, per allinearli il più possibile ai reali valori di compravendita di immobili simili, tenendo anche conto della predisposizione dell'immobile all'installazione di fonti rinnovabili. Per la determinazione del Valore di Mercato, si moltiplicherà il valore massimo di mercato della Tabella per la Superficie Commerciale del bene.

$$\begin{aligned} Vm \text{ sint.comp.} &= \text{Valore massimo (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)} \\ Vm \text{ sint.comp.} &= 1800,00 \text{ (€/mq)} \times 135 \text{ (mq)} = 243.000,00 \text{ Euro} \end{aligned}$$

Le difformità autorizzative consistono per quanto concerne il sub.2, nell'assenza di un tramezzo nel bagno del piano primo sottotetto, nella consistenza del terrazzo che allo stato dei



luoghi risulta ridotto rispetto a quanto autorizzato. Nell'autorimessa, invece, si è provveduto a creare un'apertura finestrata non conforme agli atti. Per maggiore esaustività, come da Quesito n.3, si riportano a detrazione del valore di mercato, le spese relative alla regolarizzazione edilizia (Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 del Testo Unico per l'Edilizia e succ. mod.). Tali spese ammontano a 5.016,46 Euro (516,46 Euro di sanzione amministrativa, Euro 2.500,00 per il doppio del contributo degli oneri concessori presso Comune di San Giovanni Rotondo, 2000,00 Euro per spettanze professionali, marche da bollo e cancelleria, spese variazione catastale presso Agenzia Entrate sez. Territorio).

<p><b>Valore Mercato Netto (VmN) per il LOTTO A1</b></p> <p><b>VmN = Vm – Spese Regolarizzazione</b></p> <p><b>VmN = (243.000,00 – 5016,46) Euro = 237.983,54 Euro</b></p> <p>Arrotondato <b>238.000,00 Euro</b></p> <p>in lettere (<b>Duecentotrentottomilaeuro/00</b>)</p>
--

**LOTTO A2** - quota di 1/1 della piena proprietà di spettanza di

, sui seguenti beni immobili:

*3 - quota di 1/1 di piena proprietà della villetta sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, avente ingresso dal cancelletto dipartentesi da via da denominarsi s.n.c. della Contrada Piano - Comparto L, riportata in catasto al **Fgl.58 P.Illa 7114 sub.3**, via da denominarsi s.n.c., piano S1 - T- 1, categoria A/7, della superficie catastale di mq 120.*

*4 - quota di 1/1 di piena proprietà di spettanza della società del locale garage sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della contrada Piano - Comparto L, riportato in catasto al **Fgl. 58 P.Illa 7114 Sub.6**, via da Denominarsi s.n.c., piano S1 - T, Cat. C/6, della superficie catastale di mq 40.*

**Calcolo della superficie commerciale**

TIPOLOGIA	Sup. (mq)	Coeff. Omo	Sup. Comm (mq)
Villetta	120,00	1	<b>120,00</b>
Autorimessa	40,00	0,50	<b>20,00</b>
<b>TOTALE Superficie Commerciale</b>			<b>140,00</b>



Il locale autorimessa (Fgl. 58 P.IIa 7114 Sub.5) è di pertinenza esclusiva della villetta, pertanto la sua superficie verrà calcolata al 50% , come da Manuale della Banca Dati Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate.

- **Procedimento sintetico comparativo** Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare si tiene conto del valore massimo espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, pari a €/mq 1800,00, per allinearli il più possibile ai reali valori di compravendita di immobili simili, tenendo anche conto della predisposizione dell'immobile all'installazione di fonti rinnovabili. Essendo una villetta a schiera di testa, con tripla esposizione, con giardino e balcone più ampi, il valore sarà pari a €/mq 2000,00 rispetto all'altra villetta (sub. 2).

Per la determinazione del Valore di Mercato, si moltiplicherà il valore massimo di mercato della Tabella per la Superficie Commerciale del bene.

$$\begin{aligned} Vm \text{ sint.comp.} &= \text{Valore massimo (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)} \\ Vm \text{ sint.comp.} &= 2000,00 \text{ (€/mq)} \times 140 \text{ (mq)} = 280.000,00 \text{ Euro} \end{aligned}$$

Per maggiore esaustività, come da Quesito n.3, dove le difformità autorizzative consistono nell'assenza di una finestra nel locale deposito del piano seminterrato e nell'assenza di un tramezzo nel bagno del piano primo sottotetto, si riportano a detrazione del valore di mercato, le spese relative alla regolarizzazione edilizia (Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 del Testo Unico per l'Edilizia e succ. mod.). Tali spese ammontano a 5.016,46 Euro (516,46 Euro di sanzione amministrativa, Euro 2.500,00 per il doppio del contributo degli oneri concessori presso Comune di San Giovanni Rotondo, 2000,00 Euro per spettanze professionali, marche da bollo e cancelleria, spese variazione catastale presso Agenzia Entrate sez. Territorio).

$$\begin{aligned} &\textbf{Valore Mercato Netto (VmN) per il LOTTO A2} \\ &\textbf{VmN = Vm - Spese Regolarizzazione} \\ &\textbf{VmN = (280.000,00 - 5016,46) Euro = 274.983,54 Euro} \\ &\textbf{Arrotondato 275.000,00 Euro} \\ &\textbf{in lettere (Duecentosettantacinquemilaeuro/00)} \end{aligned}$$



**LOTTO A3** - quota di 1/1 della piena proprietà di spettanza di

, sui seguenti beni immobili:









**LOTTO B** - quota di 1/1 della piena proprietà di spettanza di

*13- terreno sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune al Fgl. 94 P.III 346 di Ha.0.42.60, Uliveto classe 3<sup>^</sup>, Reddito domenicale Euro 23,10/ Reddito agrario Euro 9,90;*

Sulla base di colloqui informativi avuti con i professionisti del settore immobiliare, si è ritenuto opportuno considerare un valore commerciale prudenziale di **10.000,00 Euro**, in considerazione del fatto che le compravendite per beni simili si aggirano intorno ai 25.000,00 Euro/Ha. In considerazione al fatto che, laddove c'è un Ettaro, vi è più ragione da parte dell'acquirente ad edificare fabbricati rurali fino a 100 mq in quanto in zona E1 (indice di fabbricabilità 0,03 mc/mq); in questo caso trattandosi di una superficie inferiore alla metà di un ettaro, le motivazioni all'acquisto variano, pertanto, il valore sarà di poco inferiore alla metà, tenendo anche conto della posizione più interna, rispetto alla viabilità extraurbana.

**Valore Mercato Netto (VmN) per il LOTTO B**

**10.000,00 Euro**

in lettere (**Diecimilaeuro/00**)



**LOTTO D** - quota di 1/3 ciascuno di spettanza di

congiuntamente per l'intero sul seguente bene immobile:

*15- terreno sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune al Fgl. 69 P.IIIa 28, seminativo classe 4<sup>^</sup>, di Ha.0.24.39, Reddito domenicale Euro 5,67, Reddito agrario Euro 5,67;*

Si considera un valore commerciale prudenziale a corpo di **25.000,00 Euro** per il bene in esame, che nonostante la scarsa produttività dovuta alla granulometria del terreno, presenta un'ottima posizione, vista l'immediata vicinanza del fondo alla Strada Provinciale 45 bis che collega il comune garganico alla S.S. 89 del Gargano Pertanto:

**Valore Mercato Netto (VmN) per il LOTTO D**

**A corpo**

**25.000,00 Euro**

**in lettere (Centoventimilaeuro/00)**



**(QUESITO 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”*

**(QUESITO 6)** *“Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza dei confini, dati catastali e prezzo base”.*

I LOTTI alla vendita verranno individuati e descritti alla fine dell’elaborato per una migliore visibilità.

**(QUESITO 7)** *“Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad oggi verificando l’instestazione 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;*

Ad oggi, tutti gli immobili risultano in possesso dei soggetti proprietari.

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

In merito al quesito, si precisa che allo studio degli atti, non sussistono formalità, vincoli, oneri di natura condominiale e diritti reali di terzi, diversi da quelli pregiudizievoli suindicati, inerenti la procedura esaminata, da segnalare.



**(QUESITO 9)** *“all’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”.*

Al momento della vendita, sugli immobili in oggetto verrà cancellata la seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE** del 26.11.2019 – Registro N° R.P./R.G. 19330/25433 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5711 del 12.11.2019. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

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

Da indagini effettuate presso il Comune di San Giovanni Rotondo (FG) è emerso che gli immobili (**Fgl. 58 P.IIa 7114 Subb.2, 3, 5,6**) facenti parte di un complesso residenziale con tipologia a schiera, ubicati al Comparto L nella zona denominata Contrada Piano, sono stati realizzati con Permesso di Costruire n.31 del 21.04.2010 in cui vengono autorizzati i lavori di realizzazione dei Lotti 3/D e 3/E del Piano Particolareggiato denominato Comparto “L” e S.C.I.A. in variante al Permesso di Costruire n. 11075 del 06.05.2013. Il complesso immobiliare è stato ultimato in data 24.05.2013 (prot. 12521 del Comune di San Giovanni Rotondo) a firma dello \_\_\_\_\_ . Agli atti non è presente l’agibilità dei locali. \_\_\_\_\_



**(QUESITO 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 staggito, 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 del 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 spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Lo scrivente, in qualità di tecnico abilitato è stato impossibilitato a rilasciare gli Attestati di Prestazione Energetica sugli immobili interessati dalla procedura, in quanto gli immobili



ad uso abitazione risultano ancora privi di corpi scaldanti (radiatori e caldaie) dotazioni impiantistiche determinanti ai fini del calcolo del fabbisogno energetico per ciascuna unità. Circa le difformità edilizie, esse sono state trattate nel Quesito n.3 in cui i cespiti venivano descritti, mentre al fine di determinare il più probabile valore a base d'asta, le spese relative alla regolarizzazione edilizia e catastale sono state già computate nella stima dei beni al Quesito n.4.

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

Per i LOTTI in oggetto non sussistono condizioni di cui all’art.1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati e trasformati.

---



-----**DETERMINAZIONI CONCLUSIVE**-----

Dopo attente analisi, lo scrivente ha provveduto a costituire i seguenti lotti:

**LOTTO A1**

Il **LOTTO A1** alla vendita, quota di 1/1 della piena proprietà di spettanza di

è costituito

da n.2 (due) unità immobiliari così individuabili:

*1- quota di 1/1 di piena proprietà della villetta sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, avente ingresso dal cancelletto dipartentesi da via da denominarsi s.n.c. della Contrada Piano - Comparto L, sviluppantesi su due livelli fuori terra, oltre a piano seminterrato collegato alla casa da scala interna adibito a cantinola, con annessa piccola corte scoperta antistante e retrostante terrazzo a livello, composta al piano terra da un vano ed accessori di bagno e cucina, ed al primo piano da due vani ed accessori, riportata in catasto al **Fgl.58 P.IIIa 7114 sub.2**, via da denominarsi s.n.c., piano S1 - T - 1, categoria A/7, classe 2<sup>^</sup>, vani 6,5, con rendita catastale di Euro 688,18;*

*2- quota di 1/1 di piena proprietà del locale garage sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della contrada Piano - Comparto L, della consistenza catastale di mq 57, riportato in catasto al **Fgl. 58 P.IIIa 7114 Sub.5**, via da Denominarsi s.c., piano S1 - T, Cat. C/6, classe 4<sup>^</sup>, mq 57, con rendita catastale Euro 267,89;*

**Valore Mercato LOTTO A1**

**238.000,00 Euro**

**in lettere (Duecentotrentottomilaeuro/00)**

**LOTTO A2**

Il **LOTTO A2** alla vendita, quota di 1/1 della piena proprietà di spettanza di

è costituito

da n.2 (due) unità immobiliari così individuabili:





*3 - quota di 1/1 di piena proprietà della villetta sita nel Comune di San Giovanni Rotondo, avente ingresso dal cancelletto dipartentesi da via da denominarsi s.n.c. della Contrada Piano - Comparto L, riportata in catasto al **Fgl.58 P.IIIa 7114 sub.3**, via da denominarsi s.n.c., piano S1 - T- 1, categoria A/7, della superficie catastale di mq 120.*

*4 - quota di 1/1 di piena proprietà di spettanza della società del locale garage sito nel Comune di San Giovanni Rotondo, ricevente accesso dalla rampa che si diparte da via da denominarsi s.n.c. della contrada Piano - Comparto L, riportato in catasto al **Fgl. 58 P.IIIa 7114 Sub.6**, via da Denominarsi s.n.c., piano S1 - T, Cat. C/6, della superficie catastale di mq 40.*

**Valore Mercato LOTTO A2**

**275.000,00 Euro**

**in lettere (Duecentosettantacinquemilaeuro/00)**





**LOTTO B**

Il **LOTTO B** alla vendita, quota di 1/1 della piena proprietà di spettanza di

costituito da n.6 (sei) unità immobiliari così individuabili:

*13- terreno sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune al **Fgl. 94 P.III 346** di Ha.0.42.60, Uliveto classe 3<sup>^</sup>, Reddito domenicale Euro 23,10/ Reddito agrario Euro 9,90;*

**Valore Mercato LOTTO B**

**10.000,00 Euro**

in lettere (**Diecimilaeuro/00**)



**LOTTO D**

Il **LOTTO D** alla vendita, quota di 1/3 ciascuno di spettanza di .....

congiuntamente per l'intero di n.1 (una) unità immobiliare così individuabile:

*15- terreno sito in agro di San Giovanni Rotondo, censito nel catasto terreni di detto Comune al Fgl. 69 P.IIIa 28, seminativo classe 4<sup>^</sup>, di Ha.0.24.39, Reddito domenicale Euro 5,67, Reddito agrario Euro 5,67;*

**Valore Mercato LOTTO D**

**25.000,00 Euro**

**in lettere (Centoventimilaeuro/00)**



Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

