

**STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO**

Via Giovanni XXIII, 10  
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri  
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

**Esecuzione Immobiliare n. 207/2023 R.G.Es.**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI

Parti:

Creditore: - [REDACTED]

Debitore: - [REDACTED]  
[REDACTED]

---

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

---

**IL TECNICO:**

Geom. Antonio GRAZIANO

**SOMMARIO:**

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 5

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 26

**ALLEGATI:**

1. Quesiti;
2. Verbale sopralluogo;
3. Elaborati grafici;
4. Documentazione fotografica;
5. Documentazione catastale e ipotecaria;
6. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
7. Titoli Autorizzativi edilizio-urbanistici.



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

**Giudice Esecutore:** Dott.ssa Valentina PATTI

R.G.E.I.: N°207/2023

---

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---

#### **§1. PREMESSA**

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI del 09/03/2025 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale Di Foggia al N.71, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°207/2023 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia - III° sezione civile. Nell' accettare l'incarico in data 07/05/2025 prestando giuramento innanzi al G.E., venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti riportati nel corrispondente verbale contenuto nel fascicolo telematico ([cfr. Allegato n.1](#)).

§§§§§

## SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

### §.2 - OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T. dava inizio alle operazioni peritali, come descritto nel seguente resoconto cronologico:

16/05/2025 - Sopralluogo

Previo avviso di sopralluogo concordato con il custode giudiziario avv. Pierpaolo Magistro e da questi comunicato alle parti, lo scrivente C.T. si è recato il giorno 16/05/2025 alle ore 17:30 presso l'immobile staggito, sito in abitato di San Giovanni Rotondo (FG) alla Contrada Pozzocavo n.53 - piano S.1-T. Avuto accesso all'immobile da periziare è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico completo, annotando i dati tecnici generali con riferimento alla tipologia dei materiali impiegati nella costruzione, alla loro qualità, allo stato manutentivo e ad ogni altro elemento ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico. Le summenzionate attività risultano registrate nel relativo verbale redatto in pari data ([cfr. Allegato n.2](#)). Al fine di reperire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario adempiere ad ulteriori indagini e verifiche, effettuate in parte in presenza ed in parte per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio e l'Ufficio Tecnico del comune di San Giovanni Rotondo (FG).

§§§§§

### §.3 - RISPOSTE AI QUESITI

❖ QUESITO N. 1: "al controllo preliminare circa la completezza dei documenti..."

Esaminato il fascicolo si conferma che la documentazione prodotta in atti dal creditore risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 1 - bis: "alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."

L'immobile pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali:

#### Storia Catastale

- COSTITUZIONE del 28/11/2011 Pratica n. FG0332015 in atti dal 28/11/2011 COSTITUZIONE (n. 10089.1/2011);
- VARIAZIONE del 19/07/2012 Pratica n. FG0183373 in atti dal 19/07/2012 RST-VSI-DIV CON VDE (n. 23193.1/2012);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/07/2013 Pratica n. FG0165234 in atti dal 10/07/2013 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51726.1/2013);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/03/2012 Pratica n. FG0062475 in atti dal 12/03/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8488.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. FG0088892 del 04/04/2012;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/12/2012 Pratica n. FG0317182 in atti dal 10/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.

53117.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. FG0087903 del 06/05/2013;

- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/07/2012, prot. n. FG0183373.

Storia Ipotecaria

attuale proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), con sede in San Giovanni Rotondo (FG) alla via Masaccio n.1 - diritto di: proprietà per 1/1.

**L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario in ragione dei seguenti passaggi:**

L'immobile è stato realizzato per nuova costruzione su suolo ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo, censito in catasto al Foglio 63 Particella 703. Detto terreno è pervenuto alla società

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio NASTRINO BARBARA con sede in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) stipulato in data 15/03/2007 al Numero di repertorio 4556/1919, trascritto il 06/04/2007 ai nn. 8768/6182, da potere di:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED].

PRECEDENTI PASSAGGI:

A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la rispettiva quota pari ad 1/3 ciascuno dell'immobile sopra descritto è pervenuta per successione non trascritta in morte di [REDACTED] [REDACTED] Den. 131 Vol. 197 e Den. Integrativa 441 Vol. 2004.

**Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione delle visure catastali ed ipotecarie allegata alla perizia.**

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 1 - ter: *"alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..."*

Gli attuali dati catastali dell'immobile staggito trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 1 - quater: *"alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..."*

Da accertamenti eseguiti c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 1 - quinquies: *"alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."*

Trattasi di società di persona.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."

L'immobile staggito individuato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare è il seguente:

Magazzino e locali di deposito di categoria catastale C/2, sito in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) alla C.da Pozzocavo n. 53, censito in catasto al Foglio 63, Particella n. 1724 Sub 32.

- Accessi(\*): **Il locale pignorato è intercluso.** Esso risulta attualmente raggiungibile solo passando attraverso altre proprietà appartenenti a terzi, estranee al presente procedimento, e precisamente:

1. dalla scala interna che lo rende comunicante con la sovrastante abitazione posta al piano terra, distinta in catasto con il mappale 1724 sub 31;
2. dal box auto ubicato sullo stesso piano S.1, distinto in catasto con il mappale 1724 sub 12, attraverso una porta interna.

**(\*) NOTA:**

*Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo, al fine di meglio chiarire tale aspetto, si riferisce quanto segue:*

*In sintesi all'epoca della costruzione dello stabile, l'attuale utilizzatore del bene staggito si impegnò ad acquistare dall'impresa costruttrice (che nel presente procedimento si identifica con il debitore esecutato) il predetto locale deposito, assieme all'abitazione del piano terra (distinta dal sub.31) ed al box auto (sub 12). Per tale ragione nel corso della costruzione, per consentire una migliore fruibilità delle tre U.I. in vista del loro comune utilizzo, le stesse furono rese tra loro comunicanti, realizzando anche la parte impiantistica nell'ottica di un*

uso condiviso.

Senonché al completamento dei lavori è accaduto che, a causa di controversie sorte tra l'impresa costruttrice ed il Sig. [REDACTED] (che si identifica con l'allora promittente acquirente ed oggi con l'attuale utilizzatore delle predette tre U.I.), il bene pignorato distinto dal sub 32 rimase escluso dalla compravendita, per cui la proprietà dell'unità immobiliare in questione è rimasta in carico all'impresa esecutrice dei lavori (attuale parte eseguita) nella situazione di fatto in cui si trovava, ovvero priva di un proprio accesso autonomo.

- Confini: l'immobile confina con altre unità immobiliari appartenenti a terzi, censite in catasto con il mappale n.1724 del Foglio n.63, e precisamente: al piano superiore con l'abitazione sub 31, a nord con la U.I. distinta catastalmente dal sub 16, a sud con la U.I. sub 12, a est con le due U.I. distinte dai sub 13 e 16 ed a ovest con terrapieno occupato dalle particelle nn. 1269 e 1569 dello stesso foglio catastale.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 2 - bis: all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."

Il cespite risulta esattamente individuato nella sua posizione topografica essendo mappato nella cartografia locale e catastale. Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione del bene si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali con le ortofoto satellitari ([cfr. Allegato n.3](#)).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

Il bene interessato dalla procedura risulta analiticamente descritto come segue:

Magazzino e locali di deposito di categoria catastale C/2, sito in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) alla C.da Pozzocavo n. 53, censito in catasto al Foglio 63, Particella n. 1724 Sub 32.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
63	1724	32	C/2	6	120 mq	656,93

Accessi

**Il bene pignorato è intercluso<sup>1</sup>.** Esso risulta attualmente raggiungibile solo passando attraverso altre proprietà appartenenti a terzi ed estranee al presente procedimento, e precisamente:

1. dalla scala interna che lo rende comunicante con la sovrastante abitazione posta al piano terra, distinta in catasto con il mappale 1724 sub 31;
2. dal box auto ubicato sullo stesso piano S.1, distinto in catasto con il mappale 1724 sub 12, attraverso una porta interna.

Distribuzione interna dei vani

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano (piano S.1) ed è composto da due vani più accessori, oltre alla superficie della corte esterna.

---

<sup>1</sup> Vedi nota a pagina 8.

Attraverso la scala proveniente dalla sovrastante abitazione al piano terra (esclusa dal presente procedimento) si accede all'unità immobiliare pignorata, composta da: disimpegno, due vani principali, di cui uno cieco, un bagno ed un ripostiglio che comprende anche la zona che ospita la caldaia per il riscaldamento. L'immobile si completa di un'area di corte esterna alla quale si accede dalla porta-finestra ubicata sulla parete nord del vano più ampio (vano n.1 in planimetria allegata). Detto vano risulta altresì provvisto di caminetto e di una porta blindata che lo mette in comunicazione con l'adiacente box auto distinto dal sub 12 (vedi elaborati grafici allegati).

#### Titolarità del bene pignorato

Il cespite risulta in Ditta dell'impresa costruttrice<sup>2</sup>, che corrisponde all'attuale debitore:

- [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) con sede in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), per il diritto di Proprietà di 1/1.

**Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile, facente parte dell'edificio condominiale che lo ospita, possono così riassumersi:**

#### PARTI COMUNI

Struttura portante: in cemento armato tradizionale con travi e pilastri, i solai sono in latero-cemento.

Copertura dell'Edificio: la copertura dell'edificio condominiale è del tipo a tetto.

---

<sup>2</sup> Vedi Nota a pag. 8.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura a cassa vuota in laterizio, per parte rifinite con intonaco e dipintura e per parte rivestite con Klinker ceramico.

#### FINITURE INTERNE

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti sono in monocottura di ceramica; i rivestimenti delle pareti del bagno sono in piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni hanno la chiusura a battente e sono costituiti da telaio con profili in legno-alluminio del tipo a taglio termico, vetratura doppia a camera d'aria e tapparelle per la schermatura solare con cassettoni interni in legno. La porta d'ingresso a confine con il box distinto dal sub n.12 è blindata, ad anta singola, dotata di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno di noce tamburato, del tipo a pannello cieco.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Il bagno è provvisto di piatto doccia ed apparecchi sanitari in porcellana vetrificata (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

#### IMPIANTI<sup>3</sup>

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC

---

<sup>3</sup> Gli impianti sono stati realizzati in comune con la U.I. posta al piano superiore, con la quale il bene staggito risulta comunicante.

autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).

Impianto termico: l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni, composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano, e masse radianti in alluminio pressofuso. La caldaia per il solo riscaldamento è posizionata all'interno del vano ripostiglio.

Acqua calda sanitaria: L'acqua calda sanitaria viene prodotta in parte dal termocamino presente nell'angolo sud-est del vano n.1 ed in parte dai pannelli solari di cui è dotata l'abitazione posta al piano superiore.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la ricezione audio e video.

Altezza utile interna: l'altezza interna del locale misura m 2,70.

Allacci e forniture di servizi: L'immobile è allacciato alla rete fognaria ed è provvisto dei servizi primari di acqua e luce, con impianti realizzati in comune con l'abitazione sovrastante.

Certificazione degli impianti: documentazione non rinvenuta.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio condominiale: non rilevate.

Stato di manutenzione e conservazione: L'immobile possiede finiture di buon livello e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto. Si segnalano modeste tracce di umidità alla base di alcune pareti interne, riferibili al fenomeno dell'umidità di risalita, proveniente dal terreno sottostante.

**Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.**

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4: "alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)<sup>4</sup>.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove:

Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);

---

<sup>4</sup> Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).

Slc = superficie lorda commerciale;

$\sum \alpha$  = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agencia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si riportano i valori dei borsini immobiliari e quelli OMI editi dall' Agencia delle Entrate - anno 2024, 2° Semestre ([cfr. Allegato n.6](#)) in relazione a tipologia, fascia di appartenenza, microzona catastale e destinazione d'uso che più si avvicinano all'immobile da stimare<sup>5</sup>. In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 700/mq**

### **STIMA DEI VALORI**

Momento della stima: (Luglio 2025)

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base della planimetria catastale e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc), che

---

<sup>5</sup> La banca dati OMI non contiene i valori specifici per i locali di cat. C/2, per cui si è fatto riferimento a unità immobiliari con destinazione d'uso più vicine a quelle dell'immobile considerato.

risulta essere di: **Slc = mq 141<sup>6</sup>**

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Locale dep. cat. C/2 ( $\alpha$ )
1	per lo stato d'uso e manutenzione	2,00%
2	per lo stato di possesso	6,00%
3	per vincoli ed oneri giur. non eliminabili	
4	per oneri di regolar. urbanistica	
5	per oneri regolar. catastale	0,61%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e/o manufatti da rimuovere o realizzare	12,16%
8	per altri oneri e pesi (*)	15,00%
<b>SOMMA DELLE DETRAZIONI <math>\Sigma(\alpha)</math></b>		<b>38,77%</b>

Nota (\*): Il fattore correttivo n.8 tiene conto di un abbattimento forfettario del 15%, in considerazione del fatto che l'immobile è intercluso e pertanto in pratica raggiungibile solo aprendo un varco dalle proprietà ad esso confinanti.

Per i fattori correttivi n.5 e n.7 si è pervenuti al relativo valore espresso in percentuale attraverso i seguenti conteggi (Si veda in proposito quanto meglio precisato nella risposta ai Quesiti n. 11/b e n.8):

- Per il fattore n.5: € 600,00/(Slc x Pmu) = 0,61%;
- Per il fattore n.7: € 12.000,00/(Slc x Pmu) = 12,16%;

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE:**

<sup>6</sup> Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Agenzia delle Entrate) la somma delle superfici lorde calcolate è stata arrotondata all'unità.

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha);$$

da cui:  $(Va) = € 700/mq \times mq 141 \times (1 - 38,77\%) = € 60.434=$  che in cifra tonda si approssima ad **€ 60.000= (diconsi euro Sessantamila=)**.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale dell'immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
  - verande/portici/tettoie.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie<sup>7</sup>:
  - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
  - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
  - fino a 25 mq: 0.30
  - oltre 25 mq: 0.10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)

<sup>7</sup>Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.

- fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0.10
- per le superfici eccedenti: 0.02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
IMMOBILE SUB 32 - CAT. C/2	PIANO S.1-T	Disimpegno e scala	7,44	1,00	7,44
		vano 1	75,68	1,00	75,68
		vano 2	17,48	1,00	17,48
		Bagno	11,19	1,00	11,19
		Rip.	5,17	1,00	5,17
		vano caldaia	1,32	1,00	1,32
		Superf. di corte (5)	60,52	0,10	6,05
		muri est. / interni	16,54	1,00	16,54
		Tot. Mq (1)	118,28		
		Tot. Mq (2)	134,82		
		<b>TOTALE SLC LOCALE DEPOSITO</b>			

**NOTE :**

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte di balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 5: "alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."

Nella fattispecie in esame l'unità immobiliare staggita non rientra nella casistica dei beni comuni indivisi.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

Si formerà un **lotto unico, denominato Lotto A)**, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 del seguente immobile:

Magazzino e locali di deposito di categoria catastale C/2, sito in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) alla C.da Pozzocavo n. 53, censito in catasto al Foglio 63, Particella n. 1724 Sub 32.

- Ubicazione: Contrada Pozzocavo n.53 - piano S.1.
- Consistenza: l'immobile consta di n.2 vani + accessori per una superficie lorda di mq 135 circa, escluso aree scoperte.
- Confini: l'immobile confina con altre unità immobiliari appartenenti a terzi, censite in catasto con il mappale n.1724 del Foglio n.63, e precisamente: al piano superiore con l'abitazione sub 31, a nord con la U.I. distinta catastalmente dal sub 16, a sud con la U.I. sub 12, a est con le due U.I. distinte dai sub 13 e 16 ed a ovest con terrapieno occupato dalle particelle nn. 1269 e 1569 dello stesso foglio catastale.
- Dati Catastali: l'unità immobiliare è censita in catasto Fabbricati del Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) al foglio n. 63, p.lla n.1724 sub 32, cat. C/2.
- Valore a base d'asta del lotto: € 60.000= (EURO SESSANTAMILA).

**Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.**

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

L'immobile è occupato "sine titulo" dal Sig. [REDACTED], che abita l'appartamento al piano terra sovrastante, da cui l'immobile pignorato riceve accesso tramite una scala interna.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	NO
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	NO
3	Provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	NO
5	Esist. di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	NO
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	NO
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	NO
9	Difformità urbanistico-edilizie	NO
10	Difformità catastali	SI

**Nota(1) - in riferimento al punto 7)**

SPESE CONDOMINIALI

Lo stabile che ospita la u.i. staggita non ha amministratore, per cui non è stato possibile reperire notizie circa le spese ordinarie di gestione. Riguardo agli altri aspetti che si

riferiscono all'esistenza di eventuali spese straordinarie del Condominio, deliberate ma non ancora scadute - cause in corso - domande giudiziali etc., dalle informazioni che è stato possibile acquisire nel corso del sopralluogo non sono emerse evidenze in proposito.

ONERI DA SOSTENERE PER LA SEPARAZIONE DEL BENE PIGNORATO DALLE  
UNITA' IMMOBILIARI CON CUI RISULTA ATTUALMENTE COMUNICANTE.

• **IMPIANTI**

Come già accennato nella nota a pag. 8, l'immobile staggito condivide gli impianti idrico, elettrico, termico e gas (quest'ultimo per la sola alimentazione della caldaia per il riscaldamento), con le U.I. con cui risulta comunicante. Non disponendo del progetto degli impianti non è stato possibile effettuare il computo analitico dei costi necessari per separare gli stessi dalle U.I. con le quali il bene staggito risulta comunicante, per cui in mancanza di dati certi verrà considerato un costo forfettario, comprensivo di opere murarie, stimato a corpo in € 10.000=.

• **CHIUSURA DEI VARCHI DI ACCESSO CON LE U.I. ESTRANEE ALLA  
PROCEDURA**

Per separare il bene pignorato dalle unità immobiliari con cui risulta attualmente comunicante occorrerà chiudere il vano porta a confine con il box sub 12 ed il varco nel solaio di copertura, attualmente occupato dalla rampa scale che mette in comunicazione il bene staggito con l'abitazione del piano superiore (sub 31). Inoltre si renderà necessario rimuovere una parte della predetta scalinata, relativamente alla porzione che ricade all'interno

dell'unità pignorata. Il costo stimato, comprensivo di demolizioni e ripristini murari viene determinato a corpo in € 2.000=

**Nota(2) - in riferimento al punto 10)**

Si rimanda a quanto trattato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. ISCRIZIONE del 15/01/2013 - Registro Particolare 58 Registro Generale 1313 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4020 del 14/12/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1152 del 08/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE).

2. ISCRIZIONE del 07/06/2017 - Registro Particolare 1465 Registro Generale 12537 Pubblico ufficiale: EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1887/4317 del 06/06/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 425 del 04/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI).

3. TRASCRIZIONE del 04/07/2023 - Registro Particolare 12878 Registro Generale 16319 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2203 del 06/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

La costruzione dell'edificio condominiale che ospita l'immobile ed i successivi interventi che hanno interessato la U.I. staggita sono stati effettuati con i seguenti titoli autorizzativi edilizio-urbanistici, regolarmente rilasciati dal Comune di S. Giovanni Rotondo:

- Permesso a Costruire n. 97 del 11/07/2008;
- Permesso a Costruire n.76 del 22/05/2009 - Variante in sanatoria al PdC precedente;
- SCIA prot. N° 6783 del 14/03/2012 in variante ai predetti Permessi a Costruire.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

Per la tipologia di immobili a cui appartiene il bene staggito non ricorre l'obbligo di dotarsi dell'attestato di prestazione energetica (APE).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

L'immobile staggito risulta accatastato ([cfr. Allegato n.5](#)).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

La planimetria catastale riflette in buona sostanza la situazione reale riscontrata sul posto, tranne per i seguenti due aspetti:

- parte della zona del disimpegno è stata chiusa con una porta, ricavando un ripostiglio ed un piccolo vano che ospita la caldaia;
- la superficie pertinenziale della corte esterna, di sagoma rettangolare, risulta disegnata con la dimensione del lato minore maggiore di quella effettivamente riscontrata con le misurazioni sul posto, con un'eccedenza di circa 40 cm.

Pertanto, al fine di realizzare l'esatta corrispondenza tra quanto risultante agli atti del catasto con la situazione reale riscontrata sul posto, si rende opportuno aggiornare la planimetria catastale, al costo stimato di € 600, comprensivo di spese ed oneri accessori.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rinvenuti (vedi risposta al quesito n. 10).

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Esaminata la documentazione reperita c/o l'U.T.C. di SAN GIOVANNI ROTONDO si può affermare che l'edificio che ospita la U.I. staggita è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione. Vista la documentazione allegata può altresì considerarsi verificato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con ciò che in concreto è stato realizzato.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

Dalle verifiche effettuate non risultano opere abusive.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 11/f): *"per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo ..."*

La proprietà del suolo su cui sorge l'edificio condominiale che ospita il bene pignorato non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

\*\*\*\*\*

❖ QUESITO N. 12: *"alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ..."*

Nel merito si riscontra quanto segue:

Trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

\*\*\*\*\*

#### **§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO**

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto unico costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

**LOTTO A - (VALORE A BASE D'ASTA: € 60.000)**

Piena proprietà per la quota dell'intero del seguente immobile:

Magazzino e locali di deposito di categoria catastale C/2, sito in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) alla C.da Pozzocavo n. 53, censito in catasto al Foglio 63, Particella n. 1724 Sub 32.

- Ubicazione: Contrada Pozzocavo n.53 - piano S.1-T;
- Consistenza: l'immobile consta di n.2 vani + accessori per una superficie lorda di mq 135 circa, escluso aree scoperte;
- Confini: l'immobile confina con altre unità immobiliari appartenenti a terzi, censite in catasto con il mappale n.1724 del Foglio n.63, e precisamente: al piano superiore con l'abitazione sub 31, a nord con la U.I. distinta catastalmente dal sub 16, a sud con la U.I. sub 12, a est con le due U.I. distinte dai sub 13 e 16 ed a ovest con terrapieno occupato dalle particelle nn. 1269 e 1569 dello stesso foglio catastale.
- Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati del Comune di SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) al foglio n. 63, p.lla n.1724 sub 32, cat. C/2.

- Proprietario attuale: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]), con sede in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) - Diritto di: Proprietà per 1/1.
- Titolo di provenienza:  
il terreno su cui è stato edificato l'edificio condominiale che ospita la U.I. pignorata è pervenuto alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per atto di compravendita del Notaio NASTRINO BARBARA con sede in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG) stipulato in data 15/03/2007 al Numero di repertorio 4556/1919, trascritto il 06/04/2007 ai nn. 8768/6182.  
Stato di occupazione: L'immobile è occupato "sine titulo" dal Sig. [REDACTED] che abita anche l'appartamento al piano superiore, comunicante con l'immobile pignorato.
- Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato.
- Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale non è perfettamente conforme allo stato di fatto attuale. Il costo per la sanatoria catastale viene stimato in € 600, comprensivo di spese ed oneri accessori.
- abitabilità/usabilità: certificazione non rinvenuta.
- Certificazione energetica: per l'immobile oggetto di procedura, di categoria catastale C/2, non è previsto l'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

- valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 60.000= (Euro Sessantamila) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite:
  1. ISCRIZIONE del 15/01/2013 - Registro Particolare 58 Registro Generale 1313 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 4020 del 14/12/2012 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1152 del 08/04/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE).
  2. ISCRIZIONE del 07/06/2017 - Registro Particolare 1465 Registro Generale 12537 Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1887/4317 del 06/06/2017 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO. Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 425 del 04/03/2025 (RESTRIZIONE DI BENI).
  3. TRASCRIZIONE del 04/07/2023 - Registro Particolare 12878 Registro Generale 16319 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2203 del 06/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

\*\*\*\*\*

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI**

<b>LOTTO</b>	<b>IDENTIFICATIVO CESPITE</b>	<b>VALORE DI MERCATO DEL BENE</b>	<b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO</b>
A	LOCALE DEPOSITO DI CAT. C/2 SITO IN SAN GIOVANNI R. ALLA C.DA POZZOCAVO N. 53 - PIANO S.1, IN CATASTO AL FOGLIO 63 P.LLA 1724 Sub.32.	€ 60.000	<b>€ 60.000</b>

§§§

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

**IL C.T.:**

Geom. Antonio Graziano