



Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 103/24

promosso da: **FURIO SOSEC NPL**

contro: **Sig.ra** [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT.ssa BARILE Teresa

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI

1. Tabella Riassuntiva
2. Nomina
3. Estratto di Matrimonio, Visura Catastale, Planimetria Catastale, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Riscontro negativo Ufficio Tecnico
4. Rilievi planimetrici
5. Documentazione Fotografica
6. Quotazione OMI





Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zazzera, nato a [REDACTED], iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2980, con domicilio professionale in Foggia, al Viale Michelangelo n.95, veniva nominato in data 13.01.2025 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott. PALAGANO Michele.

In data 25.03.2025, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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;

1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;

1quater. 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;

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

2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2bis. 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 SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
 4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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;
- 4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
 6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
 7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
 8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi





compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria 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;

9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia 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;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti





rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato e a ultimazione dell'attività svolta.





INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- Visura storica dell'immobile;
- Planimetria catastale.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Giovanni Rotondo (FG) venivano inoltre effettuati diversi tentativi di accesso agli atti fino ad ottenere riscontro che i documenti sono irreperibili **(all. 3)**.

In data 02.07.2025 lo scrivente CTU, unitamente al Custode Giudiziario Avv. MARUCCI Arturo, dava inizio delle operazioni peritali alla presenza della Sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata. Si procedeva con una regolare ispezione degli immobili oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato **(all. 3-4)**.





IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lotto 1

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato urbano sita in San Giovanni Rotondo (FG), Via Massimo D’Azeglio n. 3, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 7115 sub 2, Categoria A/3, Classe 3, vani 4,5, R.C. euro 406,71, S.C. 88 mq”

in ditta alla Sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà.

Lotto 2

“Unità immobiliare ad uso opificio sita in agro di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Carne Salata SNC, identificata al N.C.E.U. Foglio 104 part. 417 sub 3, Categoria D/1, R.C. euro 1.160,00”

in ditta alla Sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà.





Lotto I

Lotto 1

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato urbano sita in San Giovanni Rotondo (FG), Via Massimo D’Azeglio n. 3, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 7115 sub 2, Categoria A/3, Classe 3, vani 4,5, R.C. euro 406,71, S.C. 88 mq”

in ditta alla Sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà.

L'unità immobiliare consiste in un'abitazione posta al piano primo (sottotetto) di un fabbricato urbano sito in Via Massimo D'Azeglio n.3, nella periferia Sud di San Giovanni Rotondo (FG). L'edificio è composto da n. 3 piani fuori terra sul lato sinistro e n. 2 piani fuori terra sul lato destro, lato nel quale è collocato l'immobile in oggetto.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina a:

- NORD: Via Massimo D'Azeglio;
- EST: altra u.i. p.lla 7116;
- SUD: altra u.i. p.lla 667;
- OVEST: Via Tommaso Edison.

Si riporta all'allegato 3 la mappa catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.





Lotto II

Lotto 2

“Unità immobiliare ad uso opificio sita in agro di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Carne Salata SNC, identificata al N.C.E.U. Foglio 104 part. 417 sub 3, Categoria D/1, R.C. euro 1.160,00”

in ditta alla Sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà.

L'unità immobiliare consiste in un fabbricato, catastalmente qualificato come opificio, destinato a deposito attrezzature agricole e in parte abitazione, con relativa corte esterna recintata, situato in agro di San Giovanni Rotondo (FG) a circa 7 km a Sud del centro abitato.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina a:

- NORD: altre u.i. p.lle 415, 411 e 36;
- EST: altra u.i. p.la 418;
- SUD: altra u.i. p.la 208;
- OVEST: altra u.i. p.la 190.

Si riporta all'allegato 3 la mappa catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.





Risposta al quesito 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni dell'art. 567 c.p.c., consta di Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo ex art. 18 D.P.R. 115/2002, redatta dal Notaio Dott. Davide Moschettini, Notaio in Lecce.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (02.04.2024).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 02.04.2024

Pignoramento immobiliare trascritto in Foggia in data 02.04.2024 ai nn. R.G. 8174 e R.P. 6628, in virtù di verbale di pignoramento del 13.03.2024 rep. 1555, Tribunale di Foggia, a favore di Furio Sosec NLP S.r.l., con sede in Lecce, c.f. 05079220751, contro [REDACTED], nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED], relativamente agli immobili ai Lotti 1 e 2.

Ipoteca volontaria iscritta in data 05.02.2019, n. 278 R.P., a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Società Cooperativa, sede di San Giovanni Rotondo (FG) c.f.: 00149260713, contro [REDACTED], nata in [REDACTED], per euro 100.000,00, di cui euro 50.000,00 a titolo di capitale, derivante da mutuo iscritta a rogito del Notaio Francesco Di Taranto, notaio in Vieste, in data il 04.02.2019 al n. 6174, relativamente agli immobili ai Lotti 1 e 2.

Risposta al quesito 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

Gli immobili ai Lotti 1 e 2 risultano in ditta alla Sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà.





PROVENIENZA NEL VENTENNIO

LOTTO 1

Divisione trascritta a Foggia il 14/10/2000 al n.13121, registrato a Manfredonia in data 02/10/2000 al n. 1227 a rogito del Notaio Giannino Frumento, Notaio in San Giovanni Rotondo (FG), in data in data 21/09/2000 rep. 30562, i condividenti assegnavano detto bene a [REDACTED] - in proprietà esclusiva e per 870/1260 gravata dal diritto di usufrutto in favore di [REDACTED]. In data 25 novembre 2006 è deceduto il signor [REDACTED] e pertanto il relativo diritto di usufrutto si è ricongiunto alla nuda proprietà.

Donazione trascritta a Foggia il 14/10/2000 al n.13120, registrato a Manfredonia in data 02/10/2000 al n. 1226 a rogito del Notaio Giannino Frumento, Notaio in San Giovanni Rotondo (FG), in data 21/09/2000 rep. 30561, a favore ai signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], innanzi generalizzati (diritto di nuda proprietà della quota di comproprietà pari a 870/1260 indivisi), contro [REDACTED] precedentemente generalizzato (diritto di nuda proprietà della sua quota di comproprietà pari a 870/1260 indivisi).

Dichiarazione di Successione presentata in Foggia in data 26/01/1998 Volume 298 al n.41, a favore degli eredi legittimi il signor [REDACTED] (per la quota di comproprietà pari a 30/1260) ed i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], innanzi generalizzati (per la quota di comproprietà pari a 5/1260 ciascuno), contro il de cuius [REDACTED], deceduto in data 21/10/1997.

Dichiarazione di Successione presentata in Manfredonia in data 13/09/1995 Volume 189 al n.488, a favore (per la quota di comproprietà pari a 210/1260) del signor [REDACTED] e (per la quota di comproprietà pari a 60/1260 indivisi ciascuno) dei signori [REDACTED], nata a [REDACTED] c.f.: [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f.: [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f.: [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f.: [REDACTED], nata a [REDACTED] c.f.: [REDACTED], nato a [REDACTED] c.f.: [REDACTED] e [REDACTED], innanzi generalizzata, contro la de cuius [REDACTED].





nata a [REDACTED] c.f.: [REDACTED], deceduta
in data 31/08/1995.

L'immobile al Lotto 1 da oltre un ventennio apparteneva ai signori [REDACTED], nato a
San Giovanni Rotondo (Fg) 18/03/1927 c.f. [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED], nata a [REDACTED] c.f.: [REDACTED].

LOTTO 2

Compravendita trascritta a Foggia in data 05/02/2019 al n.1706, in virtù di atto di
compravendita del 04/02/2019 rep. 6173 a rogito del Notaio Francesco Di Taranto, Notaio
in Vieste, registrato a Manfredonia il 05/02/2019 n. 1706 particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] (piena proprietà 1/1 in regime di separazione di beni), contro [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente il primo per il diritto di
usufrutto e la seconda per il diritto di nuda proprietà.

Il terreno su cui è stato edificato l'immobile al Lotto 2 da oltre un ventennio, si
apparteneva per il diritto di usufrutto al signor [REDACTED], nato a [REDACTED]
[REDACTED] c.f.: [REDACTED] e per il diritto di nuda proprietà alla
signora [REDACTED], nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
[REDACTED]





Risposta al quesito 1 ter

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risultano pertanto così censiti al Catasto Terreni Comune di San Giovanni Rotondo (FG):

LOTTO 1

Foglio 58 part. 7115 sub 2, Categoria A/3, Classe 3, vani 4,5, R.C. euro 406,71, S.C. 88 mq, in ditta alla Sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà.

LOTTO 2

Foglio 104 part. 417 sub 3, Categoria D/1, R.C. euro 1.160,00, in ditta alla Sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà.

Risposta al quesito 1 quater

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 23/07/2025, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutata Sig.ra [REDACTED], intestataria degli immobili in oggetto nella misura di 1/1, non sussistono ulteriori procedure.

Risposta al quesito 1 quinquies

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di Matrimonio (**all.3**), l'esecutata [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili in oggetto, risulta di coniugata con [REDACTED], in regime di separazione dei beni.

Con atto del 28/01/2019 a rogito del notaio DI TARANTO Francesco del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi [REDACTED] nato in [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.



**Risposta al quesito 2****IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE****LOTTO 1**

L'immobile al Lotto 1 è situato nella periferia Sud di San Giovanni Rotondo (FG).

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato urbano sita in San Giovanni Rotondo (FG), Via Massimo D'Azeglio n. 3, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 7115 sub 2, Categoria A/3, Classe 3, vani 4,5, R.C. euro 406,71, S.C. 88 mq”.

L'immobile trova accesso diretto dalla strada pubblica, sulla Via Massimo d'Azeglio al civico 3, in San Giovanni Rotondo (FG). L'unità immobiliare, ad uso civile abitazione, è posta al piano primo (sottotetto) di un fabbricato a due piani fuori terra ed è esposta principalmente a Nord (Via d'Azeglio) e ad Ovest (Via Edison).

LOTTO 2

L'immobile al Lotto 2 è situato in agro di San Giovanni Rotondo (FG) a circa 7 km a Sud del centro abitato.

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

“Unità immobiliare ad uso opificio sita in agro di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Carne Salata SNC, identificata al N.C.E.U. Foglio 104 part. 417 sub 3, Categoria D/1, R.C. euro 1.160,00”.

L'immobile trova accesso a mezzo di una strada bianca, che si diparte da una diramazione secondaria asfaltata della SP45 bis. L'unità immobiliare è composta di un unico fabbricato a piano terra, composto da una serie di depositi per mezzi ed attrezzature agricole. Una parte di questi depositi è stata adibita ad abitazione. Intorno al fabbricato si sviluppa la corte recintata, di pertinenza dello stesso.





Risposta al quesito 2 bis

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate **(all.3)**.

Risposta al quesito 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

L'immobile pignorato, ad uso civile abitazione, è posto al piano primo (sottotetto) di un fabbricato a due piani fuori terra, la cui facciata è stata ristrutturata di recente.

La struttura è in muratura portante, i solai in latero-cemento, gli elementi divisorii interni in laterizio e il tetto a doppia falda in latero-cemento.

L'accesso dall'esterno è posto su strada pubblica Via Massimo d'Azeglio n.3 ed è costituito da un portone che dà accesso alla scalinata che conduce ai due immobili collocati al piano primo. L'abitazione sul lato destro è quella oggetto di esecuzione.

L'intero corpo di fabbrica esternamente si presenta in buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Nord (Via d'Azeglio) e ad Ovest (Via Edison), con aperture e balconi su entrambi i fronti.

Le facciate sono rivestite in lastre di marmo al piano terra e con isolamento a cappotto, con rasatura armata esterna, per quanto riguarda il piano superiore. Le solette dei balconi sono in c.a. facciavista e i parapetti sono in ringhiera metallica di colore grigio chiaro.

COMPOSIZIONE: Abitazione su unico livello, al piano primo sottotetto. Si compone di: cucina semi-abitabile, soggiorno-pranzo, due camere (di cui una cieca), WC con finestra, ripostiglio e due balconi.

ESTENSIONE E DESCRIZIONE: L'abitazione ha una superficie commerciale totale di 88mq, altezza media di circa 3,00m (variabile tra 2,20 e 3,80m). Entrando dal portone al civico 3, si accede alla rampa di scale che conduce alle due unità immobiliari al primo piano. L'accesso all'abitazione in oggetto è situato sulla destra del pianerottolo. Varcando la porta di ingresso, ci si immette nella zona soggiorno-pranzo illuminata da una porta-finestra doppia anta, che consente l'accesso al balcone del prospetto laterale (Ovest – Via Edison).

Sulla destra dell'ingresso, un varco nella parete, consente l'accesso alla cucina semi-abitabile, illuminata da una porta-finestra doppia anta, che dà accesso al balcone del prospetto principale (Nord – Via d'Azeglio). Collegato alla cucina vi è un piccolo ripostiglio.





Frontalmente all'ingresso, nell'angolo verso destra, è collocato il WC con finestra di affaccio sul prospetto principale (Nord – Via d'Azeglio). Alla sinistra dell'ingresso, sono situate le due porte di accesso ad altrettante camere, una cieca e la seconda illuminata da una porta-finestra doppia anta che dà accesso al balcone del prospetto laterale (Ovest – Via Edison).

MANUTENZIONE INTERNA E FINITURE: Le condizioni di manutenzione interne sono in generale buone. Le pareti di tutti gli ambienti sono tinteggiate con pittura murale di colore chiaro, differente in ciascun ambiente. Le pareti di cucina e bagni sono rivestite in piastrelle fino ad altezza 2,20m. La pavimentazione è quella originaria in marmo di colore grigio-nero nella zona giorno e di colore grigio-beige nelle due camere da letto. I due balconcini hanno piastrelle più recenti in gres di colore grigio chiaro.

Il WC è dotato di lavabo, sanitari e vasca.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: I serramenti esterni sono in PVC con doppiopetro e persiane a battente in alluminio. Le porte interne, ove presenti, sono in legno tamburato di color noce.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e riscaldamento.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone.

Gli allegati n. 4 e 5 della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NON CONFORMITA' CATASTALE. L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale NON coincide completamente con lo stato dei luoghi, come si evince confrontando la planimetria catastale nell'allegato n. 3 e il rilievo nel n. 4. Le difformità riguardano:

- ampliamento del bagno;
- nuove tramezzature.

Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una CILA IN SANTORIA per regolarizzare le non conformità, per un costo di circa € 2.000.

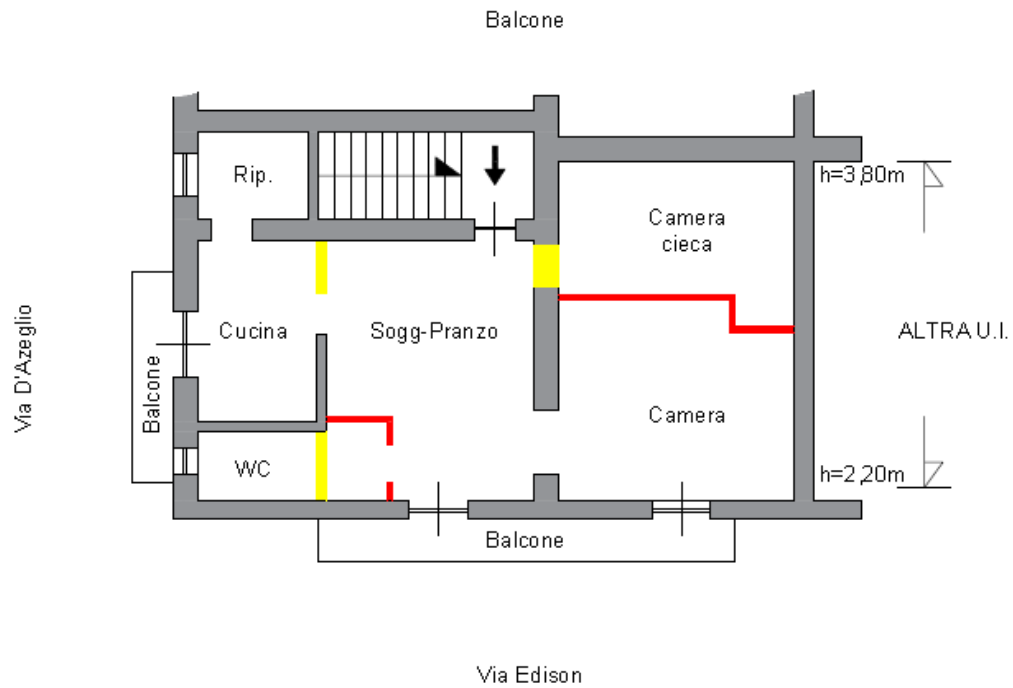




COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)

Eg. 58 Part. 7115 Sub. 2

Pianta Piano Primo (sottotetto)



Esistenti solo su catastale

Esistenti in fase di sopralluogo





LOTTO 2

L'immobile pignorato è catastalmente opificio ma, all'atto del sopralluogo, l'immobile era in parte adibito a deposito attrezzi agricoli e in parte a civile abitazione.

La struttura è in muratura mista di pietra e blocchi di cemento, gli elementi divisorii interni in laterizio e il tetto a falda unica, in lamiera grecata e in parte in pannelli sandwich.

L'immobile trova accesso a mezzo di una strada bianca, che si diparte da una diramazione secondaria asfaltata della SP45 bis. L'unità immobiliare è composta di un unico fabbricato a piano terra, composto da una serie di depositi per mezzi ed attrezzature agricole. Una parte di questi depositi è stata adibita ad abitazione. Intorno al fabbricato si sviluppa la corte recintata, di pertinenza dello stesso.

L'intero corpo di fabbrica esternamente si presenta in generale in scarso stato di manutenzione, eccezion fatta per la zona con finiture di civile abitazione (sul lato Est del fabbricato).

Le facciate della zona depositi sono al grezzo, con muratura a vista semplicemente tinteggiata di colore bianco mentre, la zona destinata ad abitazione è completamente intonacata di colore bianco.

COMPOSIZIONE: Fabbricato su unico livello, composto di 13 vani destinati a deposito, di cui n. 4 sono stati modificati per destinarli ad abitazione. La zona adibita ad abitazione è costituita da soggiorno-cucina, 3 camere, un bagno e una veranda (non riportata in planimetria catastale).

ESTENSIONE E DESCRIZIONE: Il fabbricato ha una superficie commerciale totale di 326mq, altezza media di circa 2,55m e una corte recintata di circa 800mq. Entrando dal cancello carrabile, il fabbricato è posto sulla destra e sulla sinistra vi è la corte, completamente in breccia. Sulla planimetria catastale sono presenti n.13 vani destinati a deposito ma, in seguito all'abbattimento di alcune tramezzature, all'atto del sopralluogo risultano, n.7 vani utilizzati a deposito e la restante parte, lato Est del fabbricato, destinata ad abitazione con una veranda realizzata anteriormente all'ingresso.

MANUTENZIONE INTERNA E FINITURE: Le condizioni di manutenzione interne sono buone per la zona adibita ad abitazione e scarse per la parte dei depositi.

La parte abitazione presenta le pareti di tutti gli ambienti tinteggiate con pittura murale di colore bianco. Le pareti di cucina e bagni sono rivestite in piastrelle fino ad altezza 2,20m. La pavimentazione è in gres nella veranda, nella cucina e nel bagno mentre, è in laminato effetto legno nelle camere. Il WC è dotato di lavabo, sanitari e doccia.





La zona destinata a deposito attrezzature agricole presenta finiture tipiche della destinazione d'uso: muratura a vista composta di mattoni, pietrame e blocchi in cls, semplicemente tinteggiati con pittura bianca.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: I serramenti esterni della zona adibita ad abitazione sono in parte in anticorodal e in parte in PVC con vetro singolo. Le porte interne, ove presenti, sono alcune in legno tamburato di colore bianco ed altre in alluminio.

La zona depositi non presenta infissi, ma solo chiusure di fortuna in rete metallica.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e riscaldamento con split (nell'abitazione).

Gli allegati n. 4 e 5 della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NON CONFORMITA' CATASTALE. L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale NON coincide completamente con lo stato dei luoghi, come si evince confrontando la planimetria nell'allegato n. 3 e il rilievo nel n. 4. Le difformità riguardano:

- abbattimento di alcune tramezzature;
- realizzazione veranda pavimentata, non presente su planimetria catastale.

Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una SANTORIA per regolarizzare le non conformità (abbattimento tramezzi), oltre che eseguire la demolizione e lo smaltimento della veranda abusiva per un costo totale di circa € 5.000.

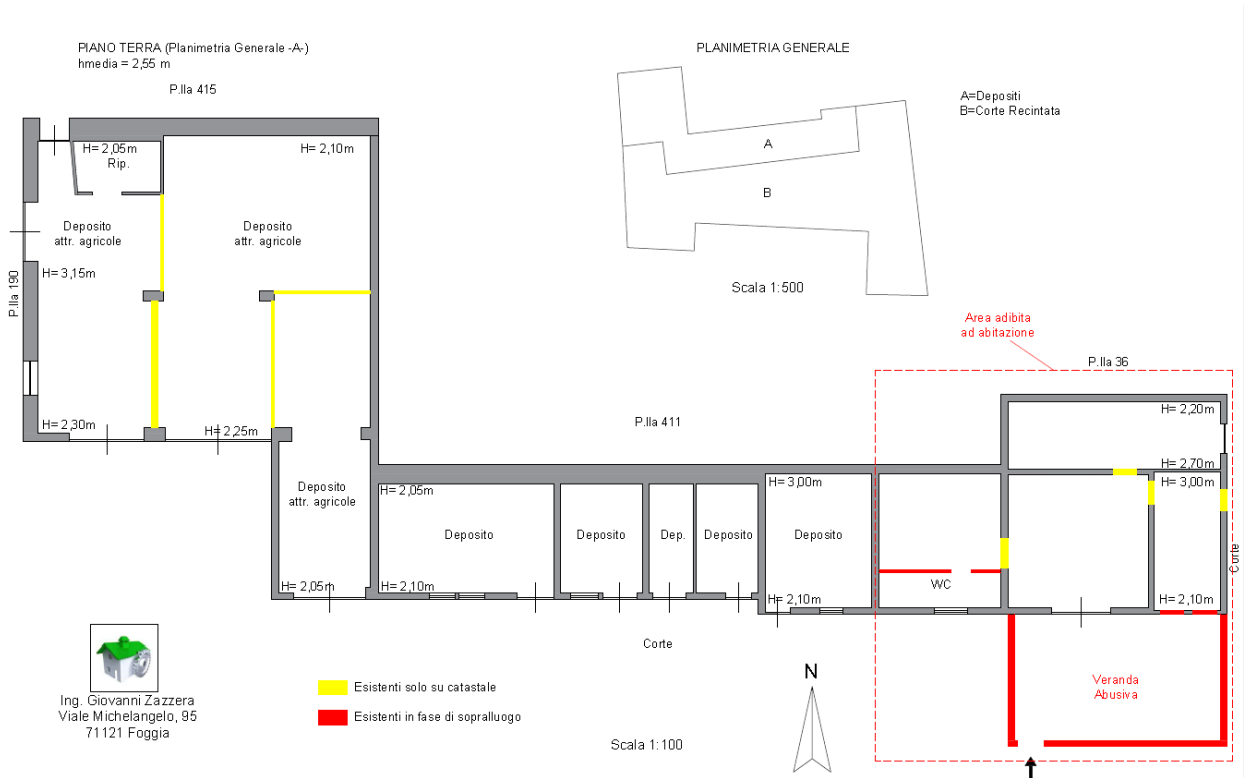




COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)

Eg. 104 Part. 417 Sub. 3

Pianta Piano Terra (Planimetria generale -A-)





Risposta al quesito 4 e 4 bis

MISURA DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle ***"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"***.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e simili che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 mq;
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 mq.

Per i giardini di pertinenza dell'appartamento: 10% della superficie fino a 25mq; 2% della superficie oltre i 25mq.

Per i sottotetti non abitabili, si considera il 35% della superficie (se altezza media minima tra 1,50m e 2,40m).

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).





IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE - LOTTO I			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	85,00	85,00	2,90m
Area Scoperta (Balconi)	9,50	(30% fino a 25 mq) 3,00	
Totale Abitazione		88,00	

IMMOBILE AD USO DEPOSITO - LOTTO II			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Depositi	308,00	308,00	Hmedia 2,55m
Area Scoperta (Corte)	800,00	(10% fino a 25 mq e 2% oltre) 18,00	
Totale Depositi		326,00	

In sintesi, riepilogando la sola superficie commerciale:

Superficie Commerciale Abitazione LOTTO I	88,00 mq
Superficie Commerciale Deposito LOTTO II	326,00 mq





STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza degli immobili ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire a un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e, laddove questi ultimi non erano presenti, a quelli del Borsino Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

LOTTO 1

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2025 (**all. 6**) risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione ubicata nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) nella zona D8, oscilla tra 1.000,00 €/mq e 1.150,00 €/mq.

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di finitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valor medio dell'intervallo di confidenza, equivalente a:

- **€ 1.075,00 per metro quadrato.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN GIOVANNI ROTONDO

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

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1150	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	750	950	L	3,4	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1800	L	3,6	5,4	L





Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale di ciascun lotto, si ottiene il seguente valor di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$88,00 \text{ mq} \times 1.075,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 94.600,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 2.000 € totali per il costo della pratica della CILA in SANATORIA, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I

€ 88.000,00

Mentre, non essendo disponibili quotazioni OMI per la zona agricola, nella quale è situato l'immobile al Lotto 2, si fa riferimento ai dati del Borsino immobiliare **(all. 6)**. Dal quale risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di magazzino ubicata nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) nella zona agricola, oscilla tra 269,00 €/mq e 519,00 €/mq. Veduto lo stato di manutenzione, il grado di finitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valor minimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a:

- **€ 269,00 per metro quadrato.**





LOTTO 2

Quotazioni Immobiliari di Zona



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto



Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Magazzini

Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 269	Euro 394	Euro 519

[Valuta questo immobile](#)

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale di ciascun lotto, si ottiene il seguente valor di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$326,00 \text{ mq} \times 269,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 87.700,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 5.000 € totali per il costo di demolizione e smaltimento della veranda abusiva e della pratica di SANATORIA, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO II

€ 78.000,00





Risposta al quesito 6

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO I	
UBICAZIONE	Abitazione posta al piano primo (sottotetto) di un fabbricato a due piani fuori terra situato in Via M. D'Azeglio n.3 in San Giovanni Rotondo (FG).
DATI CATASTALI	Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al Piano Primo di un fabbricato urbano sita in San Giovanni Rotondo (FG), Via Massimo D'Azeglio n. 3, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 7115 sub 2, Categoria A/3, Classe 3, vani 4,5, R.C. euro 406,71, S.C. 88 mq.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 88,00 mq
CONFINI	NORD: Via Massimo D'Azeglio; EST: altra u.i. p.lla 7116; SUD: altra u.i. p.lla 667; OVEST: Via Tommaso Edison.
PROPRIETA'	Sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non rinvenuta.
AGIBILITA'	Non rinvenuta.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 88.000,00





LOTTO II

UBICAZIONE	Fabbricato, catastalmente qualificato come opificio, destinato a deposito attrezzature agricole e in parte abitazione, con relativa corte esterna recintata, situato in agro di San Giovanni Rotondo (FG) a circa 7 km a Sud del centro abitato.
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso opificio sita in agro di San Giovanni Rotondo (FG), Contrada Carne Salata SNC, identificata al N.C.E.U. Foglio 104 part. 417 sub 3, Categoria D/1, R.C. euro 1.160,00.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 326,00 mq
CONFINI	NORD: altre u.i. p.lle 415, 411 e 36; EST: altra u.i. p.la 418; SUD: altra u.i. p.la 208; OVEST: altra u.i. p.la 190.
PROPRIETA'	Sig.ra [REDACTED], per la piena proprietà.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non rinvenuta.
AGIBILITA'	Non rinvenuta.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 78.000,00





Risposta al quesito 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi i lotti oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultavano nella disponibilità dell'esecutata.

Risposta al quesito 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili in oggetto non sostengono spese condominiali.

Risposta al quesito 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 02.04.2024

Pignoramento immobiliare trascritto in Foggia in data 02.04.2024 ai nn. R.G. 8174 e R.P. 6628, in virtù di verbale di pignoramento del 13.03.2024 rep. 1555, Tribunale di Foggia, a favore di Furio Sosec NLP S.r.l., con sede in Lecce, c.f. 05079220751, contro [REDACTED], nata in [REDACTED] c.f. [REDACTED] [REDACTED], relativamente agli immobili ai Lotti 1 e 2.

Ipoteca volontaria iscritta in data 05.02.2019, n. 278 R.P., a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo – Società Cooperativa, sede di San Giovanni Rotondo (FG) c.f.: 00149260713, contro [REDACTED], nata in [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], per euro 100.000,00, di cui euro 50.000,00 a titolo di capitale, derivante da mutuo iscritta a rogito del Notaio Francesco Di Taranto, notaio in Vieste, in data il 04.02.2019 al n. 6174, relativamente agli immobili ai Lotti 1 e 2.



**Risposta al quesito 10****REGOLARITÀ URBANISTICA**

L'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), con PEC del 13/03/2026, ha comunicato l'irreperibilità di documenti relativi ad entrambi i lotti.

Risposta al quesito 11**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile al **Lotto 1** che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessita di certificazione energetica, ne risulta privo. La documentazione in possesso dello scrivente risulta però insufficiente per poterlo redigere.

Mentre, l'immobile al **Lotto 2**, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, non necessita di certificazione energetica.

Risposta al quesito 12**CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI**

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 28 pagine e 6 allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 18.06.2026

L'esperto
Ing. Giovanni ZAZZERA

