

STUDIO TECNICO AGRARIO
dott. Agronomo MATTEO DELL'OGGIO
VIA M. ZANNOTTI N.223 - 71016 SAN SEVERO (FG)
- Cell. 348/2439290
E MAIL - matteo.dellooggio@libero.it
PEC - m.dellooggio@conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROCEDURA ESECUTIVA N. 65/2014 R. G. Es.

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]
Procuratore: [REDACTED]
Via [REDACTED]
71122 – Foggia
Tel/Fax [REDACTED]
PEC- [REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI:

[REDACTED]
[REDACTED]
Via [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

GIUDICE ESECUZIONE D.ssa Filomena Mari

Udienza di giuramento 26/09/2017 - prossima udienza 10/07/2018

L'ESPERTO



Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio



INDICE	2
ALLEGATI	3
PREMESSA	5
QUESITI.....	8
RELAZIONE DI STIMA	17
RISPOSTE AI QUESITI	18
STIMA DEL LOTTO n. 3.....	27
RIEPILOGO E CONCLUSIONI.....	31



ALLEGATI

1. Comunicazione di Cancelleria convocazione per giuramento;
2. Atto di nomina a C.T.U. con relativi quesiti del 26/09/2017;
3. Istanza accesso atti, documenti (Versamenti ICI – IMU – TARI) rimessi dal Comune di S. Giovanni Rotondo;
4. Comunicazione A/R e Fax del 29/09/2017 per inizio operazioni peritali;
5. Verbale di sopralluogo del 11/10/2017;
6. Visure e stralcio catastale dell'immobile - Comune di S. Giovanni Rotondo;
7. Grafici di progetto del LOTTO N. 3 (pianta – sezione - prospetto);
8. Permesso di costruire anno 1963 n. 26 Comune di S. Giovanni Rotondo;
9. Certificato inizio e fine lavori Comune di S. Giovanni Rotondo;
10. Ubicazione toponomastica del lotto 003;

Specifica onorario, competenze con ricevute spese.



AL TRIBUNALE DI FOGGIA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

Procedimento N. 65/2014 R. G. Es.

Ill.mo G.Es. D.ssa Mari Filomena

Procedura di espropriazione immobiliare promossa da:

“**[REDACTED]**, appartenente al Gruppo Bancario **[REDACTED]** - Albo dei Gruppi Bancari – aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi – in persona del Dr. **[REDACTED]** **[REDACTED]** domiciliato in Verona, Piazzetta Monte n. 1, nella qualità di legale rappresentante, giusta atto in data 22 gennaio 2008, n. 356676 di rep. e n. 77776 di racc. Notaio **[REDACTED]** **[REDACTED]** di Milano, con riferimento, fra l'altro, del potere di consentire cancellazioni, riduzioni, restrizioni, postergazioni e rinunce di ipoteche, privilegi e di qualsiasi altra garanzia in qualunque forma concessa, nonché surrogazioni a favore di terzi, il tutto anche senza estinzione totale o parziale del debito per conto di essa mandante, rappresentata e difesa dall'Avv. **[REDACTED]** giusta procura generale alle liti per Notar **[REDACTED]** del 19-07-2012 rep. 70026, racc. 20078 ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello



**stesso Avvocato in Foggia alla via [REDACTED]
all'indirizzo di posta elettronica certificata:**

(PEC: [REDACTED])

(fax: [REDACTED]).

Contro

[REDACTED]

nata San Severo (FG) il [REDACTED], residente in San Giovanni
Rotondo (FG) in via [REDACTED]

[REDACTED]

nato a San Giovanni Rotondo il [REDACTED], ivi residente in via [REDACTED]

[REDACTED]

PREMESSA.

Ancor prima di procedere alla redazione della relazione tecnica di stima, occorre riferire in breve sintesi quanto segue:

- nella presente procedura iscritta in rubrica al n. 65/2014, per la stima dell' immobile sottoposto a pignoramento da parte del creditore procedente UNICREDIT S.p.A. denominati: LOTTO N.1 – LOTTO n. 2 e LOTTO N. 3, il Giudice dell'esecuzione D.ssa Valeria La Battaglia, conferiva all'Ing. [REDACTED] l'incarico di procedere



alla stima degli immobili pignorati nel rispetto dei quesiti formulati e riportati nel verbale di giuramento.

L'ing. ██████ esperite tutte le indagini peritali, con la correda dei documenti ad acta, depositava l'elaborato peritale di stima relativo al LOTTO N.1 e LOTTO N. 2, senza riportare nella relazione, perché a suo dire: **"non individuato il LOTTO N. 3"**.

Successivamente, alla D.ssa La Battaglia si sostituiva per la stessa procedura il Giudice D.ssa Filomena Mari, la quale letta l'istanza dell'Avv. ██████ con provvedimento del 22/01/2016 disponeva che l'ing. ██████ stimasse l'immobile contraddistinto LOTTO N. 3, riguardante il bene censito nel foglio n. 40 - particella n. 2959 Sub/3 sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG).

Stà di fatto, che l'ing. ██████ nell'elaborato peritale suppletivo da lui prodotto, ancora una volta non riusciva ad individuare e stimare tale lotto. Lo stesso, riportava nelle conclusioni di pag. 5 la seguente dichiarazione: ***"non avendo avuto modo di poter univocamente individuare attraverso la documentazione acquisita presso i pubblici uffici ed attraverso le indicazioni riportate nella documentazione allegata al fascicolo di procedura, la esatta ubicazione, le caratteristiche costitutive e dimensionali, nonché quelle conseguenti a caratteri strettamente commerciali dell'immobile oggetto del pignoramento immobiliare, che è identificato catastalmente come Sub/3 della particella n. 2959 del foglio 40 del Comune di***

San Giovanni Rotondo (FG), non può utilmente procedere nella richiesta stima del bene immobile”.

Tra gli allegati produceva anche gli elaborati tecnici progettuali ed il permesso di costruire, rilasciati dal Comune di San Giovanni Rotondo (FG), relativo alla costruzione di un fabbricato sulla particella n. 2959 del foglio n. 40 di detto Comune, nonché una ricca documentazione fotografica, costituita da nr. 12 foto parlate.

Nell'udienza del 08 maggio 2017 (r.g. 65/2014), presente l'avv. [REDACTED] nell'interesse della [REDACTED] preso atto della impossibilità di stima da parte dell'ing. [REDACTED] chiedeva alla S.V. di **“ nominare un altro CTU, evidenziando che la dislocazione fisica del bene pignorato è stata individuata. Infatti, dall'esame della documentazione allegata alla perizia integrativa depositata dall'ing. [REDACTED] emerge che: il bene pignorato esiste, come può rilevarsi dalla mappa catastale, è situato all'interno del fabbricato costruito sulla particella 2959 (cfr. planimetria allegata alla perizia), pertanto l'immobile Sub/ 3 è stato inglobato all'interno del caseggiato descritto nella perizia Integrativa”.**

A tal riguardo.....omissis.....

Pertanto, la S.V. Giudice dell'esecuzione a scioglimento della riserva assunta nell'udienza predetta, **“ritenuto venga nuovamente stimato il bene distinto al foglio n. 40 – particella n. 2959 Sub/3 da altro tecnico, tenuto conto delle doglianze del creditore precedente”**, disponeva in data 15 maggio 2017 la comparizione



del sottoscritto all'udienza del 13 giugno 2017, rinviata successivamente d'ufficio al 26/09/2017.

Pertanto, il sottoscritto Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio, residente in San Severo (FG) alla Via M. Zannotti n.223, in data 23/03/2017. la S.V., Giudice Es. del Tribunale di Foggia, con notifica PEC (allegato n.1), veniva nominato in qualità di Esperto (CTU), con invito a comparire presso l'Ufficio di competenza per l'accettazione dell'incarico.

Il giorno 26/09/2017 alle ore 9,30 previo giuramento di rito, il sottoscritto, veniva nominato Esperto (CTU) davanti al Giudice Es. D.ssa Mari Filomena, la quale poneva i quesiti, così come riportati nel verbale di comparizione e giuramento (allegato n. 2).

Di tutto quanto riportato nel verbale il sottoscritto, escludendo quanto non pertinente al bene sottoposto a perizia, prende in considerazione quanto segue:

Quesiti:

- 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, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1) - bis. Alla ricostruzione della vicenda traslativa 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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

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

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

2)-bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web



e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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 interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per



quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4)-bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati nelle 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 delle quote spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore 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 dell'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 ed 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 della certificazione di destinazione urbanistica previsto della 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 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 necessario.

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 presumibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione di decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della 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 invece 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.

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

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G. E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che il tal caso non sarà riconosciuto il diritto di ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata



collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a far uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviare copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza per rendere chiarimenti.

Assegna al sottoscritto il termine sino al 31/01/18, per il deposito dell'elaborato peritale e fissa la prossima udienza di comparizione al 10/07/2018.



Nel periodo, eseguiti gli accertamenti richiesti (uffici pubblici, sopralluoghi, rilievi tecnici e fotografici, stima dell'immobile), si espone la presente nel rispetto dei quesiti posti.

1 - R E L A Z I O N E D I S T I M A

1.1. LE OPERAZIONE PERITALI

Previa convocazione delle parti con regolare lettera raccomandata A/1 al debitore eseguito in data 29/09/2017 (allegato n. 3), rimessa presso il proprio domicilio in S. Giovanni Rotondo alla [REDACTED] e comunicazione fax al legale rappresentante del creditore precedente (allegato n. 4), il giorno 11/10/2017 alle ore 9,00 sui luoghi, alla presenza del sig. [REDACTED]; il quale si rendeva disponibile nella visita e controllo dei luoghi, sui quali avevano inizio le operazioni peritali oggetto della presente relazione di stima e la contestuale redazione del verbale di sopralluogo (allegato n. 5).

In tale sopralluogo con l'ausilio di ortofoto, mappe catastali, precedentemente richieste presso gli Uffici competenti ed anche con le indicazioni fornite sul posto dello stesso [REDACTED], il sottoscritto con il confronto di tutta la documentazione rimessa dall'Ing. [REDACTED] individuava il LOTTO N. 3 eseguito, corrispondente ad un locale ad uso rimessa, dove realizzava misure planimetriche i cui dati venivano segnati su fogli a parte e alcune foto esplicative che faranno parte integrante della redigenda relazione di stima.



Le indagini odierne sono state eseguiti anche con l'ausilio dei grafici progettuali originari, risalenti all'epoca del rilascio del Permesso di Costruire e successivo rilascio della Licenza Edilizia, nonché la rappresentazione toponomastica della zona sin dall'anno 1963, dove sono riportate in successione le diverse vie, riportate nella documentazione in atti.

Su dichiarazione a verbale del Sig. [REDACTED] emerge che il LOTTO N. 3, pignorato possa essere oggi erroneamente individuato da una planimetria catastale (vedi allegato n.6/B) riferita certamente a quella di un vecchio fabbricato demolito, ancor prima della costruzione in sito dell'attuale palazzina nella quale risulta intromesso il LOTTO n. 3, allibrato oggi catastalmente nel Comune di San Giovanni Rotondo nel foglio 40 dalla Particella 2959 – Subalterno 3 .

1.2. RISPOSTE AI QUESITI

Dal controllo preliminare di tutti i documenti presenti nel fascicolo (relazione tecnica e relazione integrativa a firma dell'ing. [REDACTED], che di quelli ritirati presso gli Enti Pubblici (Catasto – Agenzia del Territorio di Foggia e Comune di S. Giovanni Rotondo) inerenti la presente procedura esecutiva immobiliare, che risulta completa in ogni sua parte nel rispetto dell'art. 567, comma 2 C.P.C. si riporta di seguito:

1.3. ASPETTI GIURIDICI DELL' IMMOBILE ESECUTATO IN SEQUENZA CRONOLOGICA NEL PRECEDENTE VENTENNIO.

Dall'esame della documentazione in atti, il bene esecutato denominato LOTTO n. 3, nel ventennio precedente al pignoramento del 12/02/2014 ha subito le seguenti vicende:



- **Pervenne** ai coniugi [redacted], nato a S. Giovanni Rotondo (FG) il [redacted] e [redacted] [redacted], nata a S. Severo (FG) il [redacted] in data 14/01/1978, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 07/02/1978 al n. 1919 del registro Particolare ed al n. 60415 del Registro Generale, con atto attraverso il quale veniva messo in comunione l'intero stabile di via S. Lucia (già) attualmente via S. Domenico Savio ai civici nr. 2 e 2b;
- **Con Successione** di [redacted] apertasi in data 05/01/1991 denuncia n. 206, vol. 185, Registrata a Manfredonia il 18/05/1991 e trascritta presso la conservatoria dei RR.II di Foggia in data 14/09/1991 al n. 17989 del Registro Particolare ed al n. 14744 del registro generale, venivano trasferiti i diritti di proprietà sulla intera consistenza del complesso edilizio, a favore del coniuge [redacted] in misura di 2/3 e dei figli [redacted] [redacted] (nato a S. Giovanni Rotondo il [redacted], [redacted] [redacted] (nato a S. Giovanni Rotondo il [redacted] e [redacted] [redacted] (nato a S. Giovanni Rotondo il [redacted], in misura di 1/9;
- **A seguito di atto di donazione**, per Notaio [redacted] di Pescara, in data 04/10/2010, Rep. N. 71390/13716, trascritto a Foggia il 04/11/2010 al n. 23529 del Registro Particolare ed al n. 15970 del Registro Generale, la sig.ra [redacted] donava la nuda proprietà dei diritti tutti da essa vantati sull'intero complesso edilizio dei figli [redacted]



- **Con atto di divisione** per Notaio [redacted] di Pescara, in data 04/10/2010, Rep. N. 71390/13716 trascritto a Foggia il 04/11/2010 al n. 23530 del Registro Particolare ed al n. 15971 del Registro Generale, i Germani [redacted] scioglievano la comunione dei beni fra essi esistenti attribuendo a [redacted] la proprietà dell'intero complesso per la quota di 12/18 in nuda proprietà e per la quota di 6/18 in piena proprietà.
- **Attuali proprietari in quota parte:**
 [redacted], spettanza quota del 66,66%.
 [redacted], spettanza quota del 33,33%.

1.4. DESCRIZIONE SCHEMATICA DEL LOTTO N. 3 RISULTANTE DAGLI ATTUALI REGISTRI CATASTALI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'immobile esecutato, denominato LOTTO N.3, risulta allibrato presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, come riportato in tabella che segue:

*COMUNE DI S. GIOVANNI ROTONDO - CATASTO FABBRICATI						
Dati identificativi			Dati di Classamento			
Foglio	Particella	Unità	Cat.	Classe	Cons.	Rendita
40	2959	Sub 3	C/6	4	37 mq.	€.137,89
					Tot. 48 mq.	

(* vedi allegata visura storica, stralcio mappale e planimetria)

1.5. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO N. 3 OGGETTO DI VENDITA

Unità Immobiliare:

L'immobile oggetto di vendita è costituito da un immobile sito nel Comune di S. Giovanni Rotondo al civico n. 5 di via S. Domenico Savio, compreso in una palazzina indipendente edificata su area privata, previa demolizione di un fatiscente fabbricato. Esso risulta distinto da un locale ad uso rimessa posto al piano seminterrato, con accesso dalla via S. Domenico Savio n. 5,



sul prolungamento e deviazione lato sx di via S. Lucia (vedi foto n. 1 e stralcio toponomastico – allegato n. 10) .

Confina: in senso orario, anteriormente con via S. Domenico Savio, con proprietà [redacted], su due lati con proprietà [redacted] e [redacted] con affaccio sull' area pertinenziale comune (vedi foto n. 4).

1.6 DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO N. 3

Caratteristiche strutturali:

L'immobile è stato costruito nell'anno 1963 con progetto edilizio assentito da permesso di costruire rimesso al Comune di S. Giovanni Rotondo (FG) in data 11 ottobre 1963 e successivo rilascio di Licenza Comunale n. 26, (allegato n.8) i cui lavori per la costruzione del fabbricato costituito dal piano seminterrato, piano rialzato e soffitta, ebbero inizio in data 28/10/1963 ed hanno avuto termine in data 14/04/1964 (allegato n. 9).

Alla data del sopralluogo, la destinazione dell'immobile risulta essere locale rimessa composta da un unico vano con accesso dall'area pertinenziale comune, così come riportato nei punti di presa fotografica riportate di seguito. Il locale, ubicato nel piano seminterrato è sottoposto al piano rialzato e soffitta ad uso residenziale. La sua fattura risulta in muratura continua con le fondazioni realizzate in conglomerato cementizio, le cui strutture portanti (muri perimetrali) sono realizzate in pietra calcarea di assetto listata (struttura tipica della zona). Il solaio è in latero – cemento.

il pavimento è realizzato con sottofondo di calcestruzzo e liscio con battuto di cemento. Gli infissi esterni della porta di accesso sono costituiti da



una saracinesca in metallo e da una porta a tre ante di legno "tipo noce",
pannellata in vetro.



FOTO 1 - VIA S. DOMENICO SAVIO CON ACCESSO AI LOTTO N. 3

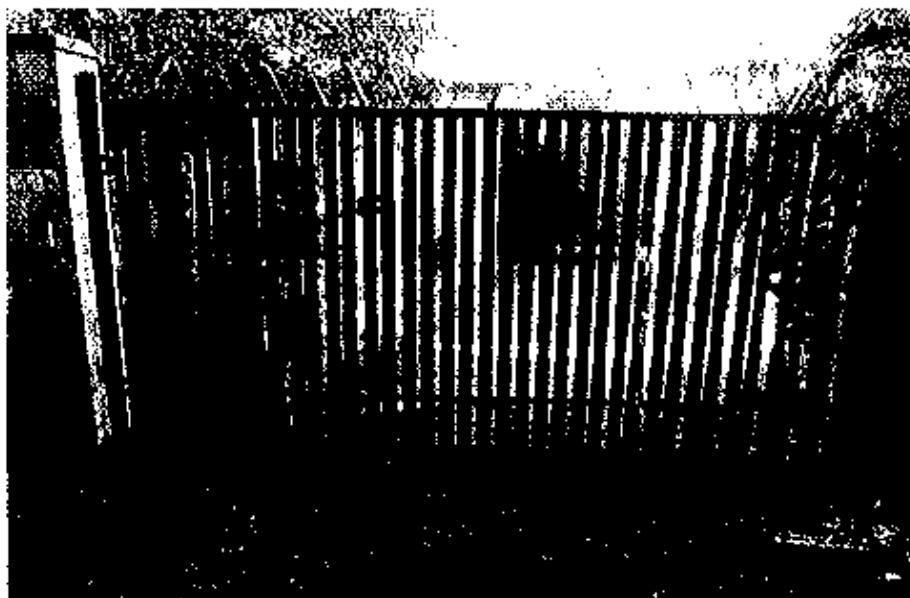


FOTO 2 - CANCELLO DI ACCESSO AL LOTTO N. 3 (via S. Domenico Savio n. 5)





FOTO 3 – AREA PERTINENZIALE PRIVATA PER L' ACCESSO ALLA RIMESSA



FOTO 4 - ACCESSO AL LOCALE RIMESSA LOTTO N. 3 – F° 40 p.lla n.2959/sub 3





FOTO 5 - PARTICOLARE INTERNO DEL LOCALE AD USO RIMESSA

Il locale è destinato ad uso rimessa. Risulta privo di servizi igienici, ma allacciato alle pubbliche reti idriche, fognarie ed elettriche.

La superficie calpestio netta è di mq. 33,00 (mt. 6,05 x mt. 5,45);

La superficie lorda comprensiva dei muri perimetrali è di mq. 43,00;

L'altezza utile del locale è di mt. 2,80.

Caratteristiche della zona:

Questa può essere definita periferica con traffico limitato con presenza di parcheggi esclusivi posti al servizio delle varie palazzine residenziali di proprietà, con presenza nelle vicinanze di parcheggi pubblici e servizi vari del tipo: commerciali, farmacie, negozi, spazi a verde.

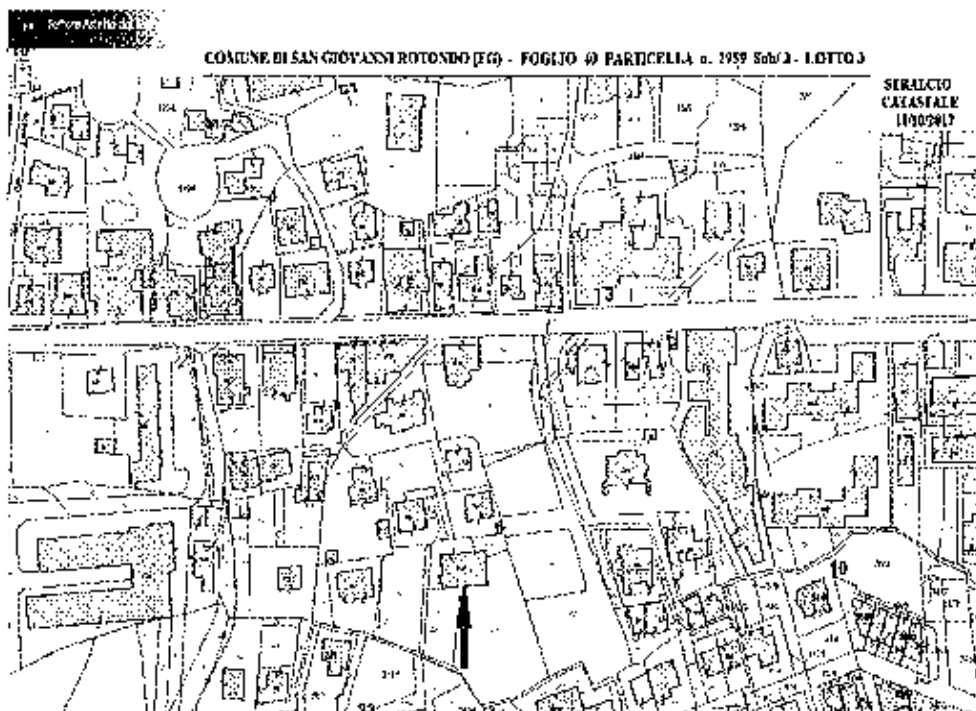
Caratteristiche delle aree limitrofe:

Presenza di insediamenti sanitari polifunzionali con opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali collegamenti pubblici si realizzano

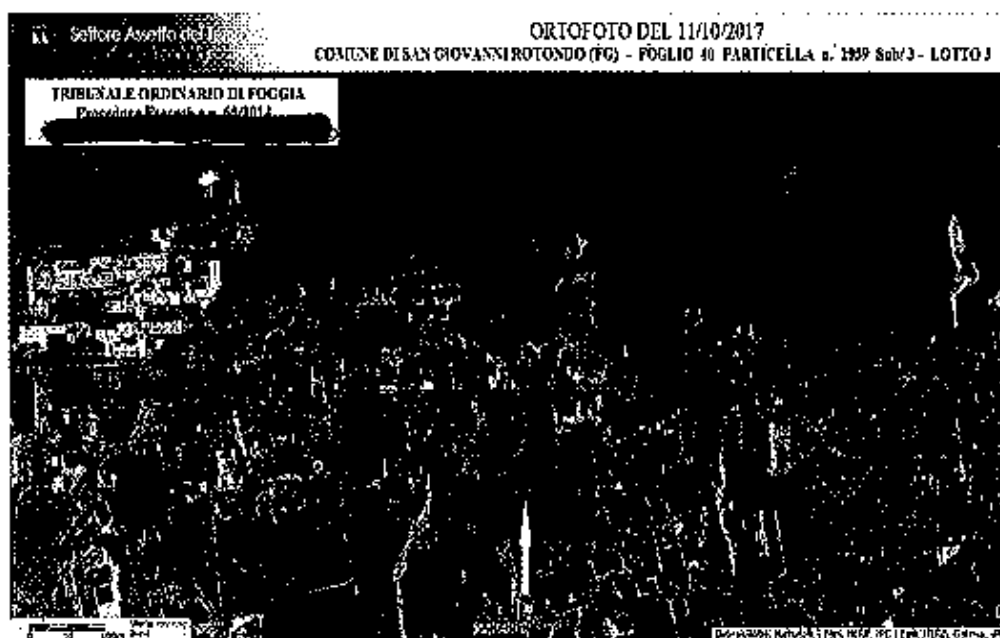


attraverso una fitta rete di strade cittadine tutte asfaltate ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

***RAPPRESENTAZIONE TOPONOMASTICA DEL LOTTO N. 3**



***ORTOFOTO DEL LOTTO N. 3**



***Le frecce indicano l'ubicazione del LOTTO N. 3**



Nel ventennio in esame l'immobile pignorato identificato come LOTTO N.3 ubicato nel Comune di San Giovanni Rotondo e allibrato nel F° n.40 – p.lla 2959/sub 3 è stato oggetto delle seguenti:

1.7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DEL LOTTO N. 3

ISCRIZIONI:

- 1- con nota n. 20154 Registro Generale e n. 3857 registro particolare del 23/08/2006 a favore di [REDACTED] [REDACTED] – società Cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo, domicilio eletto alla via Kennedy n. 11 – 13 veniva iscritta **Ipoteca Volontaria** contro [REDACTED] gravante sulla particella n. 667/sub 3 (**attuale 2959/sub 3**), n. 990/sub 1-2-3 del foglio 40;
- 2- con nota n. 16438 Registro Generale e n. 2973 Registro Particolare, del 28/06/2007, a favore di [REDACTED] con sede in Bologna, domicilio ipotecario eletto in foggia, C.so Garibaldi n. 1 veniva iscritta **Ipoteca Volontaria** per €. 2.112.000,00 contro [REDACTED] gravante sulle Particelle n. **2959/sub 3**, n. 990/sub 1-2-3 del Foglio n. 40;
- 3- con nota n. 22827 Registro Generale e n. 4454 Registro Particolare del 09/09/2008 a favore di [REDACTED] con sede in Foggia, domicilio ipotecario eletto alla via Portogallo n. 10, veniva iscritta **Ipoteca Legale** contro [REDACTED] [REDACTED] gravante sulle particelle n. **2959/sub 3**, n. 990/sub 1-2-3 del foglio n.40;



4- con nota n. 3063 Registro Generale e n. 2588 Registro Particolare del 12/02/2014 a favore di [REDACTED] con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto alla via Gramsci n. 43, Foggia veniva iscritta **Ipoteca Legale** per €. 891.275,76 contro [REDACTED], gravante sulle particelle n. 2959/sub 3, n. 990/sub 1-2-3 del foglio n.40;

TRASCRIZIONI contro:

1- con nota n. 3063 Registro Generale e n. 2588 Registro Particolare, del 12/02/2014, a favore di [REDACTED] con sede in Verona, veniva trascritto **Pignoramento Immobiliare** contro [REDACTED], gravante sulle particelle n. 2959/sub 3, n. 990/sub 1-2-3 del foglio n.40.

3. STIMA DEL LOTTO N. 3

3.1. Criteri di valutazione del lotto.

Per la determinazione del valore di comune commercio del lotto oggetto di esecuzione, escludendo il metodo analitico di stima per l'impossibilità di reperire voci di costi e ricavi, il criterio di valutazione e la metodologia estimativa si è basata su due punti: individuare beni simili a quello da stimare, localizzati nell'ambito dello stesso mercato in fase di compravendita o di recente compravenduti e rilevazione delle informazioni a prezzi di mercato che siano espressione autentica della condotta degli operatori. In definitiva, la sequenza adottata per formulare un giudizio di valore è stata la seguente:



- individuare la esatta categoria dei beni da comparare - stimare;
- individuare la caratteristica unica, misurabile e proporzionale al valore che differenzia il bene oggetto di stima rispetto agli altri, ovvero individuare un parametro comune ai beni da stimare;
- ricerca dei valore, di costo, e dei rispettivi parametri dei beni costituenti il campione;
- formazione del rapporto $\Sigma V / \Sigma p$, per ottenere il parametro di confronto;
- determinazione del valore di stima attraverso il moltiplicatore del parametro unitario.

Si esegue pertanto un procedimento di stima comparativa mediante valutazione sintetica per comparazione.

$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p_x \Rightarrow V_x = (\Sigma V * p_x) / \Sigma p$$

in cui :

ΣV = Sommatoria dei Valori d'immobili aventi medesime caratteristiche

Σp = parametro comune di stima

Nella fattispecie, i parametri comuni su cui si è incentrata la valutazione sono stati :

- di natura fisica e geometrica (superficie),
- di natura merceologica o tecnologica (posizione degli immobili, possibilità di sfruttamento);
- di natura economico – produttiva (destinazione d'uso dell'immobile a seconda degli strumenti urbanistici vigenti).



Una ricerca su immobili destinati alla vendita nel Comune di S. Giovanni Rotondo (FG) ha portato all'attribuzione di un più probabile valore di mercato medio pari ad €. 1.200,00 al metro quadrato.

Tenuto conto della vetustà delle strutture (edificate nell'anno 1963) tale stima va rettificata tenuto conto:

- della vetustà (anni 54), mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento pari al 10%, da cui il valore di comune commercio risulta essere pari a:

Valore unitario di mercato del locale a corpo risulta essere:

Superficie netta = mq. 33,00

Superficie muri = mq. 10,00

Superficie totale = mq. 43,00

Valore di mercato a corpo riferito al metro quadro =

€. 1.200,00 – 15% coeff. Vetustà (pari ad €. 102/mq.)=

= €. 1.200,00 - €. 102 = €. 918,00 da cui:

VALORE DEL LOTTO N. 3 = €. 918,00 x 48 mq. = €. 44.064,00

Arrotondato ad €. 44.000,00 (Euro quarantaquattromila/00).

Per l'ulteriore certezza del valore stimato, il sottoscritto ha eseguito indagini per assumere tutte le informazioni sui prezzi medi di mercato di cespiti similari oggetto di compravendita, assumendo anche notizie presso Studi Notarili, Catasto di Foggia ed Operatori Immobiliari del posto, nonché le quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare (www.agenziaterritorio.it) relativo a Fasce/Zone di beni



similari del bene pignorato identificato come **LOTTO N. 3** ed ubicato nel Comune di S. Giovanni Rotondo (FG).

Il valore stimato va rettificato tenuto conto:

- **Detrazione oneri di regolarizzazione catastale**, dovuto al fatto che occorre rettificare l'attuale planimetria catastale in quanto la situazione di quella in atti risulta difforme e quindi, non corrisponde (**allegato n. 6/B, che a dire dell'Ing. [REDACTED] "la planimetria catastale, rappresenta l'unico elemento tecnico ufficiale da poter prendere a base per la ricerca e la conseguente verifica")** all'attuale stato dei luoghi. Il tutto come meglio evidenziato dalla documentazione allegata alla presente ed in particolare ai grafici di progetto, planimetrie e rilievi fotografici.

Per la soluzione di quanto accertato in difformità, occorre presentare presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, (Catasto) un DOCFA a rettifica della planimetria errata con una spesa di **€. 700,00** (euro settecento/00) comprensiva di diritti catastali, nuovo elaborato planimetrico, riferito alla configurazione di fatto, nonché l'onorario per il Professionista incaricato;

- **Interventi opere murarie** dovuti alla chiusura di due varchi, realizzati sin dall'anno 1963, dei quali uno risulta chiuso con una porta in legno per l'accesso al vano scale e l'altro con apertura a vista (vedi foto n. 5), per una spesa comprensiva di materiale e mano d'opera pari ad **€. 500,00** (Euro cinquecento/00).

Da quanto premesso, si desume il seguente:

VALORE DEL LOTTO N. 3 da porre a base d'asta :



(€. 44.000,00 – €. 700,00 – €. 500,00) = €. 45.000,00

(Euro quarantaduemilaottocentomila/00).

4. RIEPILOGO E CONCLUSIONI PERITALI DEL LOTTO N.3

- Ubicazione immobile:

L'immobile oggetto di vendita è costituito da un immobile sito nel Comune di S. Giovanni Rotondo (FG), posto al civico n. 5 di via S. Domenico Savio, compreso in una palazzina indipendente edificata su area privata. E' raggiungibile percorrendo un tratto della via S. Lucia che si dirama da Viale Cappuccini, con deviazione sul lato sx sulla strada S. Domenico Savio da cui ha accesso. Trovasi in una zona semiperiferica, asservita da insediamenti sanitari polifunzionali con opere di urbanizzazione primaria e secondaria. I principali collegamenti pubblici si realizzano attraverso una fitta rete di strade cittadine tutte asfaltate ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

- Attuali proprietari:

[REDACTED] con la quota del 66,66%.

[REDACTED] con la quota del 33,33%.

- Versamento Tributi

Ad oggi, dai proprietari in solido, non risultano effettuati versamenti relativi ai Tributi ICI – IMU – TARI, malgrado l'Ufficio del Comune di San Giovanni Rotondo, abbia emesso avvisi di accertamento per omesso versamento ICI per gli anni 2010 e 2011 atti non pagati ed



è stata attivata la procedura per la riscossione coattiva tramite ingiunzione fiscale (vedi allegato n. 3).

- **Consistenza locale:**

Superficie netta = mq. 35

Superficie lorda = mq.13

Superficie totale= mq. 48

- **Aderenze:**

Confina: in senso orario, anteriormente con via S. Domenico Savio, con proprietà [REDACTED] su due lati con proprietà [REDACTED] [REDACTED] con affaccio ed accesso dall' area pertinenziale comune.

- **Dati catastali:**

*COMUNE DI S. GIOVANNI ROTONDO - CATASTO FABBRICATI							
Dati identificativi			Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Unità	Cat.	Classe	Cons.	Rendita	
40	2959	Sub 3	C/6	4	37 mq.	€.137,89	
					Tot. 48 mq.		

VALORE DI STIMA DA PORRE A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 3 =

= €. 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00).

Da quanto su esposto e valutato il sottoscritto ritiene di aver assolto al mandato conferitogli che in tutta "Scienza e Coscienza", rimette alla S.V.III.ma il presente elaborato peritale comprensivo di tutti gli allegati



rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione, nonché l'affidamento dell'incarico utile alla rettifica dell'errata planimetria catastale in atti e relativa al LOTTO N. 3.

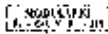
San Severo, li 27 ottobre 2017

L'ESPERTO



Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio





MINISTERO delle FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

16

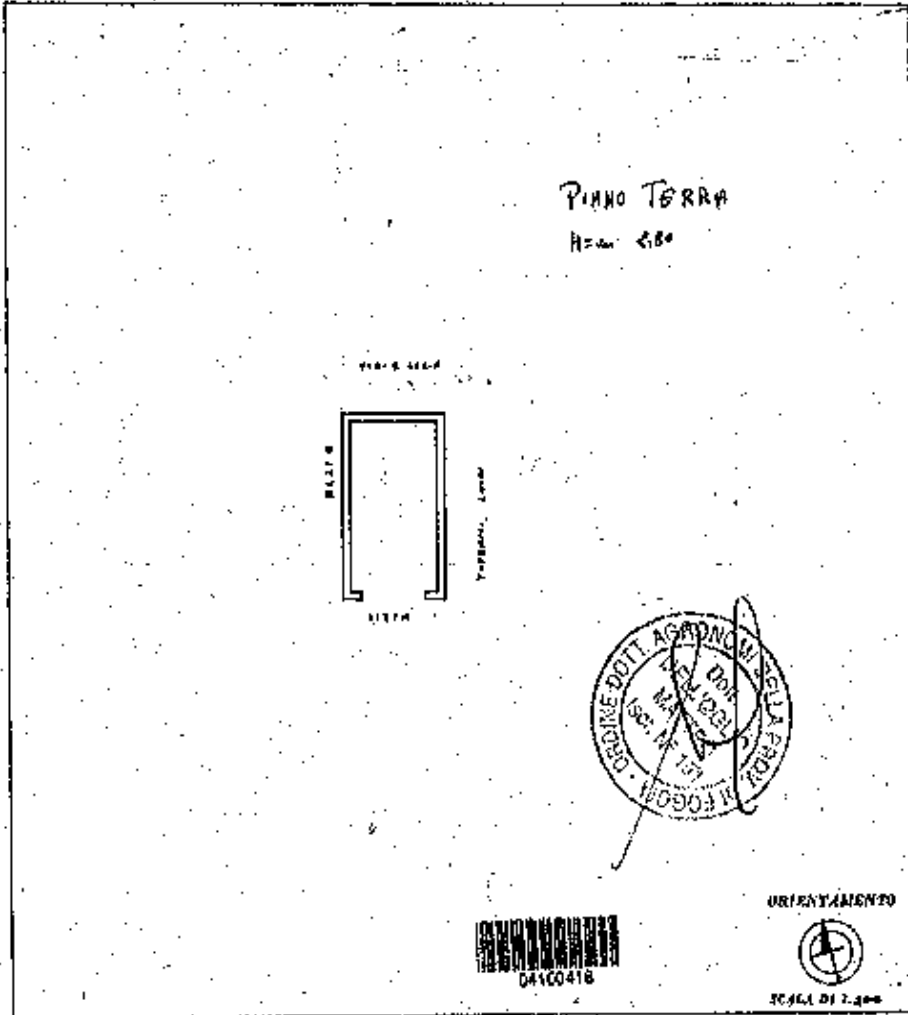
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

IN DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di S. GIOVANNI-R. Via S. LUCA n. 43

Ditta ~~_____~~ *ante n. 2.500/2014-R. il _____*

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di 7506418



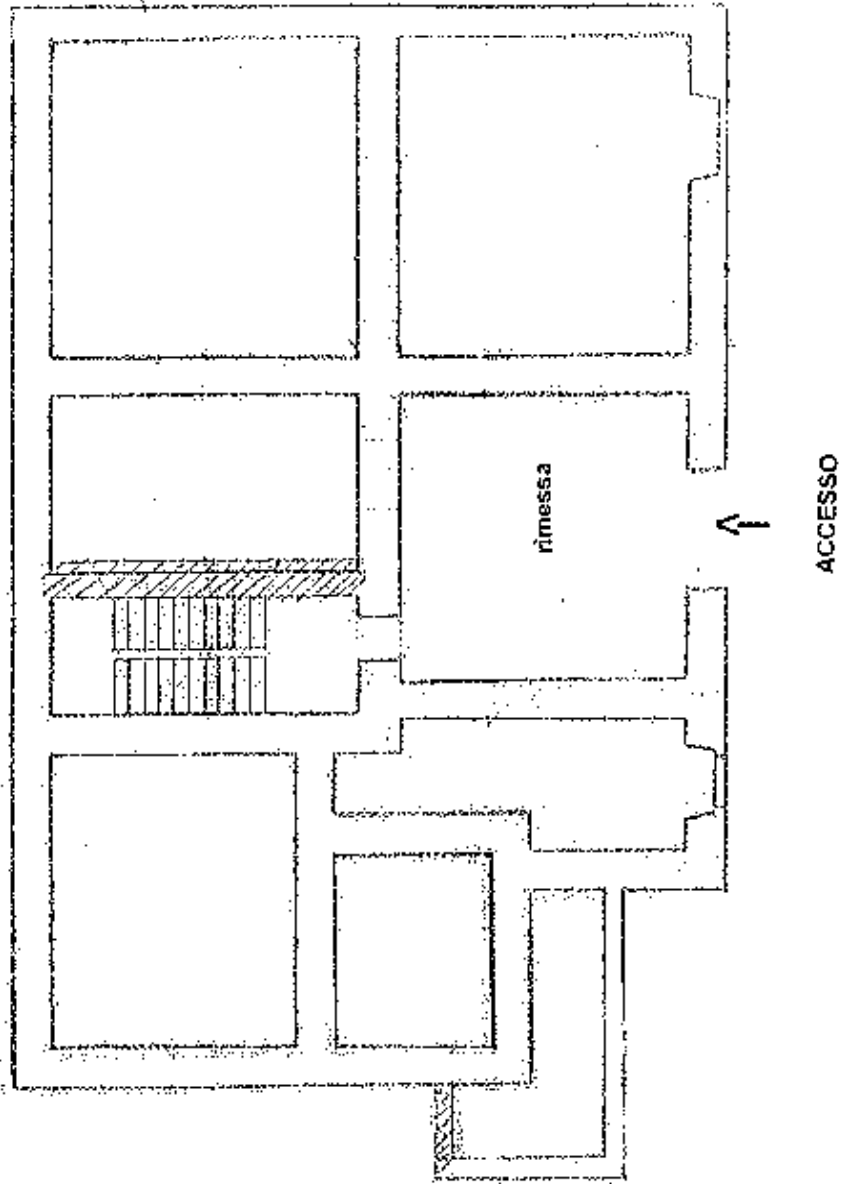
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	26.11.17
PROV. n.	197 Mod. 97

Completata dal *Pianista*
 Incisa sul *libro* *Pianista*
 della Provincia di *197*
 n. *26-11-17*
 Firmata *_____*

Aut. Strutturale di 13/05/2017 - Comune di S. GIOVANNI ROTONDO (PR) - 4 Foglio di Archiviazione: 7500 - Subdivisione 37 - Art. 17 comma 1.



PIANTA SEMINTERRATO - SCALA 1/100



LOTTO N. 3 – censito al foglio n. 40 – particella n. 2959 / Sub 3

