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
°°°°°

Esecuzione Immobiliare n. 358/2024 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa CORVINO Carmen Anna Lidia

Parti:

Creditore: [redacted]
Debitore: [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

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 5

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 25

ALLEGATI:

A.1. Quesiti;
A.2. Verbale sopralluogo;
A.3. Elaborati grafici;
A.4. Documentazione fotografica;
A.5. Documentazione catastale e ipotecaria;
A.6. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
A.7. Attestato di prestazione energetica (APE);
A.8. Copia titolo di provenienza;
A.9. Copia stralcio della documentazione edilizio-urbanistica.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

°°°°°

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa CORVINO Carmen Anna Lidia

R.G.E.I.: N°358/2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

*****

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa V. PATTI del 31/07/2025 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. del Tribunale Di Foggia al N.71, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento afferente al procedimento n°358/2024 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia – III° Sezione Civile.

Nell' accettare l'incarico in data 12/02/2026 prestando giuramento innanzi al G.E. Dott.ssa CORVINO Carmen Anna Lidia, venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti contenuti nell' Allegato A.1 della presente perizia.

§§§§§

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

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

28/02/2026 - visita di sopraluogo:

A seguito di notifica precedentemente inviata alle parti a mezzo PEC ed e-mail, il sottoscritto C.T. ha dato inizio alle operazioni peritali di primo sopralluogo, recandosi il giorno 28/02/2026 alle ore 9:00 presso l'immobile staggito, sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG), rappresentato dal locale commerciale ubicato al piano terra di via P. Turbacci n.26, in catasto NCEU al F°58, p.lla n.7140 sub 4.

Nel corso del sopralluogo è stato effettuato il rilievo metrico e fotografico completo dell'immobile, prendendo nota dei dati tecnici generali, con riguardo allo stato di manutenzione, alla qualità dei materiali impiegati nella costruzione ed alle condizioni di esercizio degli impianti esistenti. Terminate le operazioni di rilievo è stato accertato anche lo stato di possesso ed acquisito ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico, concludendo le suddette operazioni alle ore 10:00.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale redatto dallo scrivente C.T. (vedi allegato A.2).

Attività di ricerca complementari:

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

telematica, presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio, la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.) e l'Ufficio Tecnico urbanistica (S.U.E.) 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 …"*

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

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/09/2024 ai n. 21621 R.G. e 17331 R.P., si rileva quanto segue:

IMMOBILE GRAVATO DAL PIGNORAMENTO

- Negozio/bottega di categoria catastale C/1 sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) alla via P. Turbacci n.26, piano T, censito nel NCEU al foglio 58 p.lla 7140 sub. 4.

Attuale Proprietario:

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

- [redacted], per il diritto della piena proprietà e per la quota di 1/1.

STORIA CATASTALE

Il cespite pignorato è stato fatto oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali in atti dal 06/08/2014:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018, Pratica n. FG0012754 in atti dal 25/01/2018. VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2113.1/2018);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/07/2025, Pratica n. FG0120176 in atti dal 17/07/2025. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 120176.1/2025);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2025, Pratica n. FG0156147 in atti dal 01/10/2025. VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 156147.1/2025);
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 04/10/2016, Pratica n. FG0179713 in atti dal 05/10/2016. ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.59420.1/2016). Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2017, Pratica n. FG0018507 in atti dal 02/02/2017. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4723.1/2017). Notifica effettuata con protocollo n. FG0033387 del 24/02/2017 - Annotazioni: classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94);
- Dati relativi alla planimetria: data di presentazione del 05/10/2016, prot. n. FG0179713.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

PROVENIENZA VENTENNALE

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietario in ragione dei seguenti passaggi:

- **A** [redacted], la piena proprietà dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del Notaio LONGO ANTONIO del 19/10/2016 - Rep. 462/338, trascritto il 20/10/2016 ai nn. 20808/15757 **da potere di** [redacted];

PASSAGGI PRECEDENTI

- **A** [redacted], la quota di proprietà del terreno censito nel NCT al Foglio 58 Particelle 2789 e 2798, su cui sorge l'immobile in oggetto, è pervenuta per atto di compravendita del Notaio NASTRINO BARBARA del 16/02/2012, Rep. 8303/4664, trascritto il 17/02/2012 ai nn. 3844/2994 **da potere di** [redacted];
- **A** [redacted], il predetto terreno è pervenuto per atto di compravendita del Notaio GIULIANI ROSA del 01/04/2009 - Rep. 12888/6697, trascritto il 03/04/2009 ai nn. 8730/5963 **da potere di** [redacted];
- **A** [redacted], il terreno Fg.58 part.2798 (ex 1818) è pervenuto per atto di compravendita del Notaio GIULIANI ROSA

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

del 22/04/1991, Rep.476, trascritto il 04/05/1991 ai nn. 10213/8470 **da potere di** [redacted];

- **A** [redacted], la quota di 182/6048 del terreno Fg.58 part.2789 (ex 21) era pervenuta **per successione legittima in morte di** [redacted] (Uff. Reg. Manfredonia, den.96 vol.80), trascritta il 12/10/1990 ai nn. 22610/290916.

Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione delle visure storiche ed ipotecarie allegate 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 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

*****

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

Trattasi di società a responsabilità limitata semplice.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

*****

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

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

Locale commerciale di categoria catastale C/1 sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in via P. Turbacci n.26, piano T, censito al NCEU al Foglio 58, particella 7140 sub 4.

Accessi: Al locale si accede direttamente dal piano strada, attraverso la porta a vetri posta in corrispondenza del civico n.26 di via P. Turbacci. L'immobile risulta inoltre dotato di altri due accessi secondari che prospettano nell'area di corte condominiale.

Confini: l'immobile confina a ovest ed a nord con area esterna di corte condominiale, identificata come bene comune non censibile (particella 7140 sub 1), a est con via P. Turbacci ed a sud con altra unità immobiliare appartenente allo stesso edificio, distinta dal sub. 5 del mappale n.7140.

*****

❖ *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

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.

*****

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

Il bene interessato dalla procedura risulta analiticamente descritto come segue:

Locale commerciale di categoria catastale C/1 sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in via P. Turbacci n.26, piano T.

La U.I. è censita in catasto NCEU con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
58	7140	4	C/1	4	88 mq	1.536,15

Attualmente in Ditta: [redacted], per la piena proprietà e per la quota dell'intero.

Accessi: Al locale si accede direttamente dal piano strada, attraverso la porta a vetri posta in corrispondenza del civico n.26 di via P. Turbacci. L'immobile risulta inoltre dotato di altri due accessi secondari che prospettano nell'area di corte condominiale.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è costituito da due vani principali con annesso ripostiglio e servizi igienici. Il vano retrostante, precedentemente utilizzato come area di preparazione degli alimenti, ha le pareti rivestite con piastrelle di gres ceramico ed è provvisto di scarichi a pavimento (vedi foto in allegato A.4).

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

Per ogni altro dato si rimanda alla presa visione della planimetria dell'immobile (Allegato A.3).

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:

TIPOLOGIA STRUTTURALE - PROSPETTI ESTERNI - PARTI COMUNI

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

Coperture: La struttura di copertura dell'edificio condominiale che ospita la U.I. staggita è del tipo a terrazzo.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di tompagno a cassa vuota, con paramento esterno rivestito con piastrelle di Klinker.

FINITURE INTERNE ALLA U.I

Pavimenti e rivestimenti: All'interno la pavimentazione è costituita da mattonelle in grès porcellanato per il vano n.1 ed in Klinker industriale antiscivolo per il vano n.2. I rivestimenti delle pareti del vano n.2 e dei servizi igienici sono stati realizzati con piastrelle di gres ceramico.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio color argento, del tipo a battente, con specchiature composte da vetro singolo semidoppio. I serramenti sono provvisti di serranda metallica esterna con cassettoni copri-rullo in legno. Le bussole interne sono in lega di alluminio, con pannello centrale in vetro satinato.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Dei due servizi igienici di cui è dotato l'immobile, uno è provvisto di lavabo e doccia a pavimento e l'altro di sola tazza

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

w.c.; gli articoli sanitari presenti sono in vetro-china e le rubinetterie in ottone cromato, del tipo a miscelatore monocomando.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera. Il vano n.1 è provvisto di controsoffitto modulare costituito da pannelli in fibra minerale.

IMPIANTI

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a conduttori sfilabili, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): L'immobile è provvisto di impianto di riscaldamento/raffrescamento che consta di soli due apparecchi del tipo a pompa di calore (split) entrambi posizionati nel controsoffitto modulare del vano n.1.

Altezze utili interne: l'altezza interna del locale misura m 3,70, al netto del controsoffitto del vano n.1;

Allacci e forniture di servizi: il fabbricato condominiale che ospita le unità immobiliari staggite è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna, elettricità e gas metano. Al momento del sopralluogo l'immobile, vuoto e disabitato, è risultato provvisto del solo allacciamento alla rete elettrica.

Certificazione degli impianti: Il Sig. [redacted], pur non disponendo al momento di copia

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

della documentazione, ha dichiarato che l'immobile è provvisto delle prescritte certificazioni di conformità relative agli impianti esistenti.

STATO D'USO E MANUTENZIONE

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di medio livello e versa nel complesso in discreto stato di conservazione e manutenzione.

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 quelli 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)[1].

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.

[1] 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).

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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:

$$(\mathbf{Va}) = \mathbf{Pmu} \times \mathbf{Slc} \times (1 - \sum \boldsymbol{\alpha}).$$

dove:

Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);
Slc = superficie lorda commerciale;
$\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

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

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

A tale proposito si veda l'allegato n.6, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari e quelli OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2025, I° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale.

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 = € 1.400/mq**

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Marzo 2026).

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

Preliminarmente viene conteggiata la superficie lorda commerciale 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)[2] del cespite, che risulta essere di: **Slc = mq 105**

- FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella tabella seguente:

	FATTORI DI CORREZIONE	Locale C/1 (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	2,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per i vincoli ed on. Giur. non elim.	
4	per oneri regolar. Urbanistica	1,36%
5	per oneri regolar. Catastale	0,41%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere/manufatti da realizzare/rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	
	SOMMA DELLE DETRAZIONI ∑(α)	**6,77%**

Note esplicative:

Relativamente ai fattori correttivi n.4 e n.5 si è pervenuti ai corrispondenti valori espressi in percentuale attraverso i seguenti conteggi (vedasi anche quanto meglio precisato nella risposta ai quesiti nn. 11/b e 11/e):

[2] Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 – bis); Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

- Per il fattore n.4: € 2.000/(Slc x Pmu) = 1,36%;
- Per il fattore n.5: € 600/(Slc x Pmu) = 0,41%;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

(Va)= Pmu x Slc x (1- ∑ α);

(Va)= € 1.400/mq x mq 105 x (1-6,77%) = € 137.048= che si arrotonda ad **€ 137.000= (diconsi euro Centotrentasettemila=).**

*****

❖ 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[3]:
  comunicanti con vani principali (Sa): 0,50

[3]Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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) 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
LOTTO A LOCALE COMMERCIALE C/1 VIA P. TURBACCI N.26 SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)	PIANO TERRA	Vano - 1	51,63	1,00	51,63
		Vano - 2	28,90	1,00	28,90
		Rip.	1,70	1,00	1,70
		Antibagno	2,23	1,00	2,23
		Servizio 1	1,35	1,00	1,35
		servizio 2	1,78	1,00	1,78
		muri est. / interni (6)	17,31	1,00	17,31
		Tot. Mq (1)	87,59		
		Tot. Mq (2)	104,90		
	TOTALE SLC LOCALE COMMERCIALE C/1				104,90

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 sup. 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.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

*****

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

Si formerà un LOTTO UNICO di vendita denominato LOTTO A, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 del seguente immobile:

Locale commerciale di categoria catastale C/1 sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in via P. Turbacci n.26, piano T.

Ubicazione: Via Turbacci n.26, San Giovanni Rotondo (FG) – piano terra;

Consistenza: l'immobile consta di una superficie commerciale lorda di mq 105;

Confini: l'immobile confina a ovest ed a nord con area esterna di corte condominiale, identificata come bene comune non censibile (particella 7140 sub 1), a est con via P. Turbacci ed a sud con altra unità immobiliare appartenente allo stesso edificio, distinta dal sub. 5 del mappale n.7140.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 58, p.lla 7140 sub 4, cat. C/1;

Valore a base d'asta del cespite: € 137.000= (Euro Centotrentasettemila=).

*****

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

L'immobile alla data del sopraluogo è risultato in possesso della parte esecutata, [redacted]

*****

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

❖ 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	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di Assegn. della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esist.di diritti reali (usufrutto,uso, abitazione, servitù…)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	--
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	--
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI
10	Difformità catastali	SI

Nota punto 7):

Al fine di fornire tutte le informazioni richieste nei quesiti, si comunica quanto segue:

Dalle dichiarazioni acquisite dal legale rappresentante della [redacted] presente al sopraluogo, risulta che la gestione contabile del fabbricato condominiale che ospita al suo interno l'immobile pignorato non è affidata ad amministratori esterni. Trattandosi nella fattispecie di locale commerciale dotato di accessi autonomi, non vi sono spese fisse di gestione relative

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

alla pulizia ed all'illuminazione di parti comuni, né risultano al momento evidenze circa cause in corso e/o domande giudiziali.

ALTRI PESI O LIMITAZIONI

Sull'immobile gravano i seguenti vincoli:

- vincolo di asservimento a parcheggio gravante sulla corte scoperta condominiale, nascente dall'atto autenticato nella firma dal Notaio B. Nastrino in data 16 febbraio 2012 rep. n.8310, registrato a Manfredonia il 13 marzo 2012 al n.750/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 15 marzo 2012 al n.4580 R.P;
- vincolo ventennale di destinazione ad uso uffici privati e locali commerciali gravante sul complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, nascente dall'atto autenticato nella firma dal Notaio B. Nastrino in data 2 aprile 2012 rep. n.8379, registrato a Manfredonia il 24 aprile 2012 al n.1191/1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 26 aprile 2012 al n.6718 R.P.

Nota punto 9): Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

Nota punto 10): Si consulti in proposito quanto riportato 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:

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

1. ISCRIZIONE del 01/07/2016 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 13031, Pubblico ufficiale NASTRINO BARBARA Repertorio 11051/6901 del 29/06/2016 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
   Documenti successivi correlati:
   1. Annotazione n. 2597 del 26/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI);
   2. Annotazione n. 1531 del 06/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
   3. Annotazione n. 3033 del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
   4. Annotazione n. 3036 del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
   5. Annotazione n. 3039 del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
   6. Annotazione n. 927 del 22/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI);
   7. Annotazione n. 1886 del 29/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI);
   8. Annotazione n. 1165 del 11/06/2025 (RESTRIZIONE DI BENI);
   9. Annotazione n. 1168 del 11/06/2025 (RESTRIZIONE DI BENI);
   10. Annotazione n. 1174 del 11/06/2025 (RESTRIZIONE DI BENI);
   11. Annotazione n. 1846 del 17/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI);
   12. Annotazione n. 2045 del 06/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI).
2. ISCRIZIONE del 20/10/2016 - Registro Particolare 2507 Registro Generale 20809, Pubblico ufficiale LONGO ANTONIO Repertorio 463/339 del 19/10/2016 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. ANNOTAZIONE del 26/10/2016 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 21158, Pubblico ufficiale LONGO ANTONIO Repertorio 461/337 del 19/10/2016 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1597 del 2016.
4. TRASCRIZIONE del 17/09/2024 - Registro Particolare 17331 Registro Generale 21621, Pubblico ufficiale UFF.LE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4890 del 07/08/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*****

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

L'edificio condominiale che ospita l'unità immobiliare staggita è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, con i

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di San Giovanni Rotondo:

- permesso di costruire n.18 del 9 maggio 2012;
- permesso di costruire n.48 del 6 settembre 2012;
- permesso di costruire n.68 del giorno 8 novembre 2012;
- permesso di costruire n.74 del 6 dicembre 2012;
- SCIA del 16 maggio 2013 prot.n.11918;
- SCIA del 28 marzo 2014, prot. n.8266;
- SCIA del 3 febbraio 2015, prot. n.2972;
- SCIA del 3 febbraio 2015, prot. n.2973;
- SCIA del 26 settembre 2016, prot. n.26199;

oltre all'attestazione di agibilità parziale, resa dal Direttore dei Lavori ai sensi dell'art.25, c. 5-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, trasmessa al Comune di San Giovanni Rotondo in data 10 ottobre 2016 ed ivi protocollata al n.28302.

*****

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

L'immobile è risultato già provvisto di certificazione APE in corso di validità, che si trova allegata all'atto notarile di provenienza. Dalla predetta certificazione risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica G, con Prestazione Energetica Globale di 190,72 kWh/mq anno.

*****

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

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato (vedi 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 …"*

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne che per alcuni aspetti di natura marginale di seguito rappresentati:

- Il locale, inizialmente concepito come un unico ambiente, è stato suddiviso in due aree separate mediante una parete in cartongesso, con l'aggiunta di un piccolo ripostiglio (consultare l'allegato grafico A.3).

Sebbene si tratti di variazioni di natura non sostanziale, al fine di realizzare l'esatta corrispondenza tra quanto risultante agli atti del catasto con la situazione reale riscontrata sul posto, si ritiene comunque opportuno aggiornare la planimetria catastale, con costi tecnici stimati in € 600=, comprensivi 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 che ospita l'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967.

*****

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

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

Presa visione della documentazione composta dall'insieme dei titoli abilitativi elencati nella risposta al precedente quesito n.10, si può attestare che l'immobile, facente parte dell'edificio condominiale che lo ospita, sia stato realizzato nel pieno rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Per quanto riguarda invece le opere di modesta natura ed entità realizzate successivamente all'impianto, senza aver ottenuto i necessari titoli autorizzativi, si rimanda a quanto chiarito nella risposta al successivo quesito.

*****

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

Dal confronto tra la documentazione progettuale reperita presso l'U.T.C. di San Giovanni Rotondo e lo stato attuale dei luoghi, emergono alcune discrepanze di lieve entità e di carattere non sostanziale. Esse riguardano modifiche interne apportate successivamente all'impianto, senza disporre dei necessari titoli abilitativi, costituite dall'installazione di una parete in cartongesso e dalla creazione di un ripostiglio nel vano n.1.

Per quanto sopra si ritiene che le difformità riscontrate possono essere regolarizzate in applicazione dell'art. 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con la presentazione di una CILA in sanatoria.

Il costo preventivato per l'allestimento ed il deposito della

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

pratica edilizia di sanatoria viene stimato in complessivi € 2.000, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

*****

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

La proprietà del suolo su cui sorge 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 …"*

Nella fattispecie in esame non ricorre nessuna delle condizioni 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 costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO UNICO (A) - (VALORE A BASE D'ASTA: € 137.000)

Piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

Locale commerciale di categoria catastale C/1 sito nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) in via P. Turbacci n.26, piano Terra.

- Ubicazione: Via Turbacci n.26, San Giovanni Rotondo (FG) - piano terra;
- Consistenza: l'immobile consta di una superficie commerciale lorda di mq 105;

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

- Confini: l'immobile confina a ovest ed a nord con area esterna di corte condominiale, identificata come bene comune non censibile (particella 7140 sub 1), a est con via P. Turbacci ed a sud con altra unità immobiliare appartenente allo stesso edificio, distinta dal sub. 5 del mappale n.7140.
- Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 58, p.lla 7140 sub 4, cat. C/1;

  Proprietario attuale: [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà;

  Titolo di provenienza: atto di compravendita del Notaio LONGO ANTONIO del 19/10/2016 - Rep. 462/338, trascritto il 20/10/2016 ai nn. 20808/15757.

  Stato di occupazione: L'immobile alla data del sopraluogo è risultato in possesso della società debitrice esecutata.

  Regolarità edilizio-urbanistica: L'immobile è stato edificato in epoca successiva il 01/09/1967 ed è risultato conforme ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di San Giovanni Rotondo. Per la sanatoria delle opere interne realizzate in epoca successiva senza aver richiesto i prescritti titoli abilitativi occorrerà presentare una CILA, il cui costo complessivo viene preventivato in € 2.000=.

  Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale trova sostanziale riscontro con lo stato di fatto attuale, tranne che per le modeste modifiche apportate alle tramezzature interne. Per la sanatoria catastale è stato

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

preventivato un costo, comprensivo di spese ed oneri accessori, quantificato in € 600=.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

Certificazione energetica: L'immobile è risultato già provvisto di certificazione APE in corso di validità, dalla quale risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica G.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 137.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul cespite[4]:

1. ISCRIZIONE del 01/07/2016 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 13031, Pubblico ufficiale NASTRINO BARBARA Repertorio 11051/6901 del 29/06/2016 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
   Documenti successivi correlati:
   - Annotazione n. 2597 del 26/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 1531 del 06/07/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 3033 del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 3036 del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 3039 del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 927 del 22/04/2024 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 1886 del 29/08/2024 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 1165 del 11/06/2025 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 1168 del 11/06/2025 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 1174 del 11/06/2025 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 1846 del 17/09/2025 (RESTRIZIONE DI BENI);
   - Annotazione n. 2045 del 06/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI).

[4] Per la consultazione completa dei dati si rimanda alla stampa delle ispezioni ipotecarie contenute nell'Allegato n.5.

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77

2. TRASCRIZIONE del 20/10/2016 - Registro Particolare 15757 Registro Generale 20808, Pubblico ufficiale LONGO ANTONIO Repertorio 462/338 del 19/10/2016 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
3. ISCRIZIONE del 20/10/2016 - Registro Particolare 2507 Registro Generale 20809, Pubblico ufficiale LONGO ANTONIO Repertorio 463/339 del 19/10/2016 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
4. ANNOTAZIONE del 26/10/2016 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 21158, Pubblico ufficiale LONGO ANTONIO Repertorio 461/337 del 19/10/2016 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1597 del 2016.
5. TRASCRIZIONE del 17/09/2024 - Registro Particolare 17331 Registro Generale 21621, Pubblico ufficiale UFF.LE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4890 del 07/08/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*****

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

	U.I.	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEL CESPITE	VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA
LOTTO A	1	LOCALE COMMERCIALE DI CAT. C/1 SITO AL PIANO TERRA DI VIA P. TURBACCI N.26 - SAN GIOVANNI ROTONDO (FG).	€ 137.000	**€ 137.000**

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

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 4bc0f010689f6a77