



TRIBUNALE DI FOGGIA
TERZA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 326/2019 R.G.ES. [REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ROSA D'AMBROSIO.

RELAZIONE DI STIMA

Foggia, li 22 settembre 2023

L'esperto incaricato
Ing. Giuseppe La Torre





**TRIBUNALE DI FOGGIA
TERZA SEZIONE CIVILE**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 326/2019 R.G.ES. [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ROSA D'AMBROSIO.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA.

Con ordinanza del 18/05/2020, il sottoscritto ing. Giuseppe La Torre, nato a Potenza il 14/12/1971 e con studio a Foggia in via Conte Appiano n. 72, veniva nominato esperto nella procedura esecutiva in epigrafe per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.. Il giuramento avveniva in data 10/12/2020, con l'affidamento dell'incarico di rispondere ai quesiti riportati nel verbale di comparizione dell'esperto (allegato n. 1).

SINTETICA DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI SVOLTE.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto effettuava un sopralluogo in data 31/01/2022 a Manfredonia in Piazza delle Rose n. 3 presso i beni pignorati. In tale occasione il sottoscritto ispezionava i luoghi ed eseguiva un rilievo fotografico dei medesimi.

Inoltre il sottoscritto si recava presso i seguenti uffici pubblici:

- Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali;
- Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Comune di Manfredonia – Ufficio Urbanistica.

Nei suddetti uffici il sottoscritto acquisiva la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico affidato. Infine il sottoscritto redigeva la presente relazione di stima, che depositava telematicamente insieme agli allegati che ne costituiscono parte integrante, dopo averne inviato copia a mezzo PEC ai procuratori delle parti costituite.



BENI SITI A MANFREDONIA IN PIAZZA DELLE ROSE N. 3

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Dai controlli effettuati la documentazione risulta completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

1. BIS. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI.

Attuali proprietari.

Gli attuali proprietari degli immobili pignorati sono:

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni;

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni.

Cronologia ventennale.

Agli attuali proprietari l'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Rizzo Corallo Antonio il 11 settembre 2008, Repertorio 1171/773, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 settembre 2008 ai NN. 23332/15387 di formalità dai signori Balzamo Chiara nata a Manfredonia (FG) il 20 gennaio 1958 e Vituliano Emilio nato a Manfredonia (FG) il 06 ottobre 1950. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Rizzo Corallo Filippo il 20 agosto 1981, Repertorio 5705/3349, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 agosto 1981 ai NN. 13133/121984 di formalità.

1. TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Dai controlli effettuati i dati catastali degli immobili corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



1. QUATER. VERIFICA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – è emerso che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della procedura.

1. QUINTES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.

Come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio (allegato n. 2), [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito a Manfredonia in Piazza delle Rose n. 3.

Si tratta di un appartamento al piano primo (piano rialzato) costituito dai seguenti locali:

- soggiorno-cucina;
- salone;
- disimpegno;
- n. 2 camere da letto;
- bagno;
- ripostiglio;
- giardino.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 156 mq.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Manfredonia al foglio 38, particella 709, subalterno 19, graffato con il subalterno 116, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, RC. € 553,90.

Coerenze: vano scala, Piazza delle Rose, appartamento di altro condominio e Piazza delle Mimose.

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.

L'elaborato recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e le ortofoto per la



localizzazione degli immobili oggetto della procedura è riportato nell'allegato n. 3. Tale elaborato è stato ottenuto direttamente attraverso il Portale Cartografico della Provincia di Foggia.

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI.

Si tratta di un appartamento facente parte di un fabbricato sito in abitato di Manfredonia in Piazza delle Rose.

- Caratteristiche della zona: periferica con parcheggi adeguati.
- Caratteristiche delle zone limitrofe: aree residenziali.
- Principali collegamenti pubblici: ben collegato con il sistema di trasporto pubblico cittadino.
- Servizi offerti dalla zona: ristorante, fast food, campo da tennis, parrucchiere.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione dell'appartamento.

Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti locali:

- soggiorno-cucina;
- salone;
- disimpegno;
- n. 2 camere da letto;
- bagno;
- ripostiglio;
- giardino.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 156 mq.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Manfredonia al foglio 38, particella 709, subalterno 19, graffato con il subalterno 116, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, RC. € 553,90.

Coerenze: vano scala, Piazza delle Rose, appartamento di altro condominio e Piazza delle Mimose.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m 3,00.

Caratteristiche descrittive.

- fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato;
- tramezzatura interna in mattoni forati;
- muratura esterna e muratura interna rifinite con intonaco tinteggiato;



- pavimenti interni in ceramica;
- bagno completo dei quattro pezzi igienico-sanitari con relativa rubinetteria;
- infissi interni in legno laccato;
- infissi esterni in legno con tapparelle;
- impianto termo-sanitario autonomo con caldaia a gas, n. 2 climatizzatori split, impianto idrico, impianto fognante, impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico e televisivo.

Gli impianti non sono adeguati al DM 37/2008 (27 Marzo 2008). I presumibili costi di adeguamento sono stimati forfettariamente in € 3.000,00.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è complessivamente buono.

Per una migliore identificazione e descrizione dell'immobile si rimanda al rilievo fotografico (allegato n. 4) e alla pianta elaborata dal sottoscritto (allegato 5).

4. STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

4.1 Criterio di stima.

Metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia costruttiva ed edilizia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, ubicazione ed età. Si è utilizzato tale metodo di stima perché da un punto di vista temporale è riferito all'attualità ed è fondato su valori estrapolati direttamente dal mercato attraverso operatori ed organi ufficiali che provvedono al monitoraggio costante e tempestivo del territorio. Il valore unitario rilevato (€/mq) dovrà essere moltiplicato per la superficie commerciale degli immobili, essendo questo il parametro generalmente utilizzato nel mercato immobiliare.

4.2 Fonti di informazione.

Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato n. 6), quotazioni immobiliari del Comune di Manfredonia nella zona di ubicazione dell'immobile pignorato presenti sul sito internet borsinoimmobiliare.it.

4.3. Valutazione corpi.

Immobile	Sup. comm.	Valore unitario	Valore complessivo	Valore diritto
Appartamento	104 mq	1.500 €/mq	€ 156.000,00	€ 156.000,00

4.4. Adeguamenti e correzioni alla stima.

Valore di mercato dei beni in condizioni di conservazione normali	€ 156.000,00
Riduzione del valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00



Valore di mercato dei beni nello stato in cui si trovano	€ 156.000,00
Riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi, per eventuali spese condominiali insolute, nonché per l'esistenza di eventuali oneri non considerati	€ 23.400,00
Valore complessivo di vendita giudiziaria degli immobili	€ 132.600,00

4. BIS. SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE.

4.1. Appartamento.

Ambiente	Sup. reale	Coefficiente	Sup. commerciale
Superficie interna	101,00 mq	1	101,00 mq
Giardino	55,00 mq	0,05	2,75 mq
TOTALE	156,00 mq		104,00 mq

5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO.

L'immobile pignorato è per l'intero di proprietà degli esecutati [REDACTED]

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA.

Immobilie: piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito a Manfredonia in Piazza delle Rose n. 3.

Consistenza: 104 mq (superficie commerciale).

Confini: vano scala, Piazza delle Rose, appartamento di altro condominio e Piazza delle Mimose.

Dati catastali: comune di Manfredonia al foglio 38, particella 709, subalterno 19, graffato con il subalterno 116, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, RC. € 553,90.

Prezzo a base d'asta del lotto: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 132,600,00.**

7. VERIFICA DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI.

Gli immobili pignorati sono in possesso dei debitori [REDACTED].

8. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.



Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna.

Atti di asservimento urbanistico: nessuno.

Vincoli storico-artistici: nessuno.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

9. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Rizzo Corallo Antonio il 11 settembre 2008, Repertorio 1172/774, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 settembre 2008 ai NN. 23333/4711 di formalità [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca legale emessa dall'Agente della Riscossione per la provincia di Foggia il 29 maggio 2009, Repertorio 47390/2009, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 giugno 2009 ai NN. 14230/2701 di formalità [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ipoteca legale derivante da ruolo, emessa dall'Equitalia Sud S.P.A. il 31 ottobre 2013, Repertorio 1055/4313 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 novembre 2013 ai NN.22613/2279 di formalità [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 04 luglio 2019, Repertorio 3852/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità



Immobiliare il 02 settembre 2019 ai NN. 18798/14213 di formalità [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE DEI BENI ED ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DEGLI STESSI.

10.1. Conformità urbanistico-edilizia.

Per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato il Comune di Manfredonia ha rilasciato la Concessione edilizia n. 172 del 29 maggio 1978 (allegato n. 7) e la successiva Concessione edilizia n. 13 (variante) del 19 gennaio 1981 (allegato n. 8). Il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato in data 13/10/1982 con il n. 41928 di protocollo (allegato n. 9). Dal sopralluogo effettuato e dall'esame degli elaborati grafici (allegato 10) allegati alla Concessione edilizia n. 13 (variante) del 19 gennaio 1981, sono emerse le seguenti opere abusive: eliminazione di un tramezzo nel soggiorno-cucina e nel salone, diversa disposizione della scala e apertura di un cancello nel giardino. Le opere abusive sono suscettibili di sanatoria ai sensi della vigente legislazione. Per quanto riguarda le spese necessarie per la sanatoria, esse sono comprese nella voce di decurtazione per assenza di garanzia per vizi applicata al valore di stima dell'immobile.

10.2. Conformità catastale.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, non risulta in atti la planimetria catastale dell'immobile. I costi necessari per l'atto di aggiornamento tecnico relativo all'inserimento in atti della planimetria catastale sono stimati in € 500,00.

11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Nel corso del sopralluogo eseguito non sono stati esibiti documenti relativi agli impianti termici. Affinché l'APE abbia una validità di 10 anni, va verificata la regolarità dei documenti sugli impianti termici, mostrando il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo (allegato I o II), che dimostrano il rispetto della normativa vigente. In mancanza di tali documenti, la validità dell'APE è fino al 31 dicembre dell'anno successivo a quello di emissione. Per evitare il rischio che un APE con validità ridotta non risulti più idoneo al momento del trasferimento dei beni



pignorati, occorre predisporre in un secondo momento tale certificazione.

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI, COMUNQUE DENOMINATI O TRASFORMATI.

L'articolo di legge in esame prevede, al comma 1, che “gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprieta' agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passivita' delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

Sussistono le condizioni previste dall'art. 1 – quater della Legge n. 199 del 18.12.2008 perché gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare non sono occupati a titolo di abitazione principale da mutuatari insolventi.

13. SPECCHIO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO.

13.1. Immobile.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito a Manfredonia in Piazza delle Rose n. 3.

Si tratta di un appartamento al piano primo (piano rialzato) costituito dai seguenti locali:

- soggiorno-cucina;
- salone;
- disimpegno;
- n. 2 camere da letto;
- bagno;
- ripostiglio;
- giardino.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 156 mq.



L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Manfredonia al foglio 38, particella 709, subalterno 19, graffato con il subalterno 116, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, RC. € 553,90.

Coerenze: vano scala, Piazza delle Rose, appartamento di altro condominio e Piazza delle Mimose.

13.2. Proprietà.

Gli attuali proprietari degli immobili pignorati sono:

[REDACTED]

13.3. Iscrizioni e trascrizioni.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio Rizzo Corallo Antonio il 11 settembre 2008, Repertorio 1172/774, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16 settembre 2008 ai NN. 23333/4711 di formalità [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca legale emessa dall'Agente della Riscossione per la provincia di Foggia il 29 maggio 2009, Repertorio 47390/2009, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 giugno 2009 ai NN. 14230/2701 [REDACTED]

[REDACTED]

Ipoteca legale derivante da ruolo, emessa dall'Equitalia Sud S.P.A. il 31 ottobre 2013, Repertorio 1055/4313 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 novembre 2013 ai NN.22613/2279 di formalità [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 04 luglio 2019, Repertorio 3852/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02 settembre 2019 ai NN. 18798/14213 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

13.4. Stato di possesso.

Gli immobili pignorati sono in possesso dei debitori [REDACTED]

13.5. Conformità urbanistico-edilizia.

Per il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato il Comune di Manfredonia ha rilasciato la Concessione edilizia n. 172 del 29 maggio 1978 e la successiva Concessione edilizia n. 13 (variante) del 19 gennaio 1981. Il Permesso di Abitabilità è stato rilasciato in data 13/10/1982 con il n. 41928 di protocollo. Dal sopralluogo effettuato e dall'esame degli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n. 13 (variante) del 19 gennaio 1981, sono emerse le seguenti opere abusive: eliminazione di un tramezzo nel soggiorno-cucina e nel salone, diversa disposizione della scala e apertura di un cancello nel giardino. Le opere abusive sono suscettibili di sanatoria ai sensi della vigente legislazione. Per quanto riguarda le spese necessarie per la sanatoria, esse sono comprese nella voce di decurtazione per assenza di garanzia per vizi applicata al valore di stima dell'immobile.

13.6. Conformità catastale.

Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali, non risulta in atti la planimetria catastale dell'immobile. I costi necessari per l'atto di aggiornamento tecnico relativo all'inserimento in atti della planimetria catastale sono stimati in € 500,00.

13.7. Prezzo a base d'asta.

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 132,600,00.**



ALLEGATI.

- 1) verbale di comparizione dell'esperto;
- 2) estratto dell'atto di matrimonio;
- 3) elaborato recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e le ortofoto;
- 4) rilievo fotografico dell'appartamento;
- 5) pianta dell'appartamento;
- 6) quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio;
- 7) copia della Concessione edilizia n. 172 del 29 maggio 1978;
- 8) copia della Concessione edilizia n. 13 (variante) del 19 gennaio 1981;
- 9) copia del Permesso di Abitabilità del 13/10/1982;
- 10) copia degli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia n. 13 (variante) del 19 gennaio 1981.

Foggia, li 22 settembre 2022

L'esperto
ing. Giuseppe La Torre

