



TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 403/2018 R.G.ES. PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO [REDACTED].

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. PALAGANO MICHELE.

RELAZIONE DI STIMA

Foggia, lì 07 settembre 2022

L'esperto incaricato
Ing. Giuseppe La Torre





TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 403/2018 R.G.ES. PROMOSSA DA [REDACTED]
CONTRO [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. PALAGANO MICHELE.

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA.

Con ordinanza del 14/11/2019, il sottoscritto ing. Giuseppe La Torre, nato a Potenza il 14/12/1971, 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 29/09/2020, 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 19/05/2022 a Foggia in via Giuseppe Di Vittorio n. 134 presso i beni pignorati insieme al custode avv. Franco Buonasorte (allegato 2) nominato con provvedimento del 05/04/2022. Intale 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 Foggia – Settore Demografico;
- Archivio Notarile Distrettuale di Foggia.

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 inviava a mezzo PEC al custode dei beni pignorati ed ai procuratori del creditore procedente (allegato 3).



BENI SITI A FOGGIA IN VIA GIUSEPPE DI VITTORIO N. 134

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:

██████████, nato a Foggia il 21/10/1976, C.F. ██████████ per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni;

██████████, nata a Foggia il 15/08/1976, C.F. ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Cronologia ventennale.

Al ventennio la porzione immobiliare all'epoca identificata al foglio 96 con la particella 8443 subalterno 18, era intestata ad ██████████ nata a Scandiano (RE) il 05/09/1965, C.F. ██████████ in regime di separazione di beni, in forza dell'acquisizione fattane, da ██████████ nato a Biccari (FG) il ██████████, con atto di compravendita del 30/03/1993 n° 37771 di rep. del ██████████ di Foggia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 20/04/1993 ai n.ri 6736/5734. Per atto di compravendita del 17/04/1999 n° 25773 di rep. del Notaio Filippo ██████████ di Manfredonia, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 27/04/1999 ai n.ri 8063/6005, la proprietà della suddetta porzione immobiliare passava, da ██████████, ai coniugi in regime di separazione dei beni, ██████████ nato a San Leucio del Sannio (BN) il 03/02/1967, C.F. ██████████, per la quota di 1/3, e ██████████ nata a Foggia il 22/09/1967, C.F. ██████████, per la quota di 2/3. Con variazione in catasto del 18/07/2005, per modifica identificativo, la porzione immobiliare identificata al foglio 96 con la particella 8443 subalterno 18 assumeva l'attuale individuazione al foglio 95 con la particella 8095 subalterno 18. Per verbale di separazione consensuale con assegnazione beni emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/01/2009 cron. n. 4220, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 14/05/2009 ai n.ri 12363/8224, la proprietà della suddetta unità immobiliare veniva gravata dal diritto di



abitazione a favore della comproprietaria [REDACTED], sopra generalizzata. Con atto del 01/07/2011 n° 11769/7103 di rep. del notaio [REDACTED] di Manfredonia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 05/07/2011 ai n.ri 15422/10448 e 15423/10449, in primo luogo, [REDACTED] rinuncia al diritto di abitazione precedentemente attribuitole, in secondo luogo, la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto passa, da [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per i propri diritti, a [REDACTED] nato a Foggia il 21/10/1976, C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Foggia il 15/08/1976, C.F. [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

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. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE.

Come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio (allegato n. 4), rilasciato dall'Ufficio dello Stato Civile del comune di Foggia, [REDACTED], nato a Foggia il 21/10/1976, ha contratto matrimonio con [REDACTED], nata a Foggia il 15/08/1976. Nell'estratto dell'atto di matrimonio non sono riportate annotazioni.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito a Foggia in via Giuseppe Di Vittorio n. 134.

Si tratta di un appartamento al piano terzo costituito dai seguenti locali:

- cucinino;
- soggiorno-pranzo;
- disimpegno;



- n. 3 camere da letto;
- n. 2 bagni;
- n. 2 balconi su via Giuseppe Di Vittorio;
- balcone su cortile condominiale.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 142 mq.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 95, particella 8095, subalterno 18, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, RC. € 856,03.

Coerenze: via Giuseppe Di Vittorio, vano scala comune, cortile condominiale, altro fabbricato.

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. 5. 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 Foggia in via Giuseppe Di Vittorio.

- 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: negozi al dettaglio, ristoranti, Biblioteca Provinciale, Università, parco pubblico, Comando Provinciale dei Carabinieri, Questura, chiesa parrocchiale.

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

Descrizione dell'appartamento.

Si tratta di un appartamento costituito dai seguenti locali:

- cucinino;
- soggiorno-pranzo;
- disimpegno;
- n. 3 camere da letto;
- n. 2 bagni;
- n. 2 balconi su via Giuseppe Di Vittorio;



- balcone su cortile condominiale.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 142 mq.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 95, particella 8095, subalterno 18, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, RC. € 856,03.

Coerenze: via Giuseppe Di Vittorio, vano scala comune, cortile condominiale, altro fabbricato.

L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di m 3,20.

Caratteristiche descrittive.

- fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato;
- tramezzatura interna in mattoni forati e cartongesso;
- muratura esterna rifinita con mattoncini facciavista;
- muratura interna rifinita con intonaco civile tinteggiato;
- pavimenti interni in parquet;
- bagni completi dei quattro pezzi igienico-sanitari con relativa rubinetteria e con pareti rivestite con piastrelle di ceramica;
- infissi interni in legno laccato;
- infissi esterni in alluminio con tapparelle;
- impianto termo-sanitario autonomo con caldaia a gas, impianto idrico, impianto fognante, impianto elettrico sottotraccia, impianto citofonico e televisivo, condizionatori di tipo split.

Nel corso delle indagini non è stato possibile accertare se gli impianti sono stati realizzati in conformità al DM 37/2008 (27 Marzo 2008); questo perché l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti inviata tramite P.E.C. allo Sportello Unico per l'Edilizia in data 06/07/2022 (allegato n. 6) e sollecitata sempre tramite P.E.C. in data 03/08/2022 (allegato n. 7). La circostanza è stata tenuta in conto nella stima del valore dell'immobile nella voce di decurtazione per assenza di garanzia per vizi.

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. 8), alla pianta elaborata dal sottoscritto (allegato 9) ed alla planimetria catastale (allegato n. 10).

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



secondo la quota di 1/2 ciascuno.

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

Immobilie: piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito a Foggia in via Giuseppe Di Vittorio n. 134.

Consistenza: 131 mq (superficie commerciale).

Confini: via Giuseppe Di Vittorio, vano scala comune, cortile condominiale, altro fabbricato.

Dati catastali: comune di Foggia al foglio 95, particella 8095, subalterno 18, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, RC. € 856,03.

Prezzo a base d'asta del lotto: valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 161.457,00.

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.

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 25/09/2018 n.ri 19790/14701, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, C.F. [REDACTED] a carico degli esecutati [REDACTED], sopra generalizzati, fino alla concorrenza di €. 135.528,84, oltre interessi successivi e spese occorrente.

Iscrizione di ipoteca volontaria del 05/07/2011 n.ri 15424/2947, a favore di [REDACTED] con sede in Milano, C.F. [REDACTED] contro [REDACTED], sopra generalizzati, per €. 235.500,00, a garanzia di capitale di €. 157.000,00, durata 25 anni.

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.

Dalle indagini eseguite presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Foggia, è emerso che l'edificio in cui si trova l'immobile pignorato è stato costruito prima del 01/09/1967. Dal sopralluogo eseguito in data 19/05/2022, l'appartamento di proprietà dei debitori appare ristrutturato direcente. Per quanto riguarda l'esistenza di titoli edilizi e del certificato di abitabilità, l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti inviata dal sottoscritto tramite P.E.C. allo Sportello Unico per l'Edilizia in data 06/07/2022 (allegato n. 6) e sollecitata sempre tramite P.E.C. in data 03/08/2022 (allegato n. 7). Siccome si tratta di lavori eseguiti all'interno dell'unità immobiliare, qualora si trattasse di opere abusive, esse sono comunque suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione. Delle eventuali spese necessarie per la sanatoria si è tenuto in conto nella stima dell'immobile nella voce di decurtazione del valore per assenza di garanzia per vizi.

10.2. Conformità catastale.

Dall'esame della planimetria catastale e dal sopralluogo eseguito presso l'immobile pignorato è emersa la seguente difformità: realizzazione nel soggiorno di una parete in cartongesso per ricavare una cameretta. I costi necessari per la variazione 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. Se questi documenti non sono presenti, 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 proprietà 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 passività 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 Foggia in via Giuseppe Di Vittorio n. 134.

Si tratta di un appartamento al piano terzo costituito dai seguenti locali:

- cucinino;
- soggiorno-pranzo;
- disimpegno;
- n. 3 camere da letto;
- n. 2 bagni;
- n. 2 balconi su via Giuseppe Di Vittorio;
- balcone su cortile condominiale.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 142 mq.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati del comune di Foggia al foglio 95, particella 8095, subalterno 18, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, RC. € 856,03.

Coerenze: via Giuseppe Di Vittorio, vano scala comune, cortile condominiale, altro fabbricato.



13.2. Proprietà.

Gli attuali proprietari degli immobili pignorati sono:

██████████, ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni;
██████████, ██████████, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale dei beni.

13.3. Iscrizioni e trascrizioni.

Trascrizione di verbale di pignoramento immobili del 25/09/2018 n.ri 19790/14701, a favore ██████████ con sede in Milano, C.F. ██████████, a carico degli esecutati ██████████, sopra generalizzati, fino alla concorrenza di €. 135.528,84, oltre interessi successivi e spese occorrente.

Iscrizione di ipoteca volontaria del 05/07/2011 n.ri 15424/2947, a favore di ██████████ con sede in Milano, C.F. ██████████ contro ██████████, sopra generalizzati, per €. 235.500,00, a garanzia di capitale di €. 157.000,00, durata 25 anni.

13.4. Stato di possesso.

Gli immobili pignorati sono in possesso dei debitori ██████████.

13.5. Conformità urbanistico-edilizia.

Dalle indagini eseguite presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Foggia, è emerso che l'edificio in cui si trova l'immobile pignorato è stato costruito prima del 01/09/1967. Dal sopralluogo eseguito in data 19/05/2022, l'appartamento di proprietà dei debitori appare ristrutturato direcente. Per quanto riguarda l'esistenza di titoli edilizi e del certificato di abitabilità, l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia non ha riscontrato la richiesta di accesso agli atti inviata dal sottoscritto tramite P.E.C. allo Sportello Unico per l'Edilizia in data 06/07/2022 (allegato n. 6) e sollecitata sempre tramite P.E.C. in data 03/08/2022 (allegato n. 7). Siccome si tratta di lavori eseguiti all'interno dell'unità immobiliare, qualora si trattasse di opere abusive, esse sono comunque suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione. Delle eventuali spese necessarie per la sanatoria si è tenuto in conto nella stima dell'immobile nella voce di decurtazione del valore per assenza di garanzia per vizi.

13.6. Conformità catastale.

Dall'esame della planimetria catastale e dal sopralluogo eseguito presso l'immobile pignorato è



emersa la seguente difformità: realizzazione nel soggiorno di una parete in cartongesso per ricavare una cameretta. I costi necessari per la variazione 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: **€ 161.457,00.**

ALLEGATI.

- 1) verbale di comparizione dell'esperto;
- 2) relazione di accesso all'immobile pignorato del custode avv. Buonasorte;
- 3) lettera di invio della relazione a mezzo PEC al custode dei beni pignorati ed ai procuratori del creditore precedente;
- 4) estratto dell'atto di matrimonio;
- 5) elaborato recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e le ortofoto;
- 6) richiesta di accesso agli atti inviata tramite P.E.C. allo Sportello Unico per l'Edilizia in data 06/07/2022;
- 7) sollecito della richiesta di accesso agli atti inviata tramite P.E.C. allo Sportello Unico per l'Edilizia in data 03/08/2022;
- 8) rilievo fotografico dell'appartamento;
- 9) pianta dell'appartamento;
- 10) planimetria catastale dell'appartamento;
- 11) quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Foggia, lì 07 settembre 2022

L'esperto
ing. Giuseppe La Torre

