

Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 104/2023 e n. 224/2018 R.G.Es. – PRISMA SPV già Unicredit SpA v. [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedimenti n. 104/2023 e n. 224/2018 R.G.Es.

Creditore procedente

PRISMA SPV già UNICREDIT S.p.A.

contro

[REDACTED]

(esecutati)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

G.E.: dr.ssa Stefania Rignanese

C.T.U.: ing. Giovanni Di Croce



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 cell. 333 2085470
email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari

All'Ill.mo G.E. Dr.ssa Stefania Rignanese

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla procedura esecutiva immobiliare n. 104/2023 R.G.Es. riunita alla

procedura esecutiva n. 224/2018 R.G.Es. promossa da

PRISMA SPV già UNICREDIT S.p.A.

contro



1. RISPOSTA AL QUESITO

Con Verbale di Udienza del 4/10/2023 il G.E. dr.ssa Stefania Rignanese disponeva che il sottoscritto ing. Giovanni Di Croce, già nominato esperto nella procedura esecutiva n. 224/2018 R.G.Es., provvedesse a depositare elaborato integrativo di stima dell'immobile pignorato nella procedura n. 104/2023 riunita successivamente alla procedura n. 224/2018.

La procedura esecutiva n. 224/2018 ha per oggetto il pignoramento di due immobili: una abitazione con accesso da Via Deliceto 1 DG (Foglio 79 p.la 1085 sub 18) ed una autorimessa con accesso da Via Deliceto 1DE (Foglio 79 p.la 1086 sub 15) oltre le parti comuni del fabbricato nel quale sono ubicate. Nell'atto di compravendita del 30/01/2008, con il quale gli esecutati hanno acquistato i due immobili anzidetti, è riportata anche la comproprietà pari ad 1/10 del marciapiede che da Via Deliceto consente l'accesso pedonale ai vani scala condominiali ed alla rampa di accesso alle autorimesse ubicate al piano interrato. Il marciapiede è identificato catastalmente al Foglio 79 particella 1510, ente urbano, esteso mq 34.

Quest'ultima particella è stata pignorata con Atto giudiziario del 28/02/2023 repertorio n. 805 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia (trascrizione Verbale di pignoramento immobili nn. 8905/6985 del 7/04/2023) ed è stata aperta la procedura esecutiva n. 104/2023 per la quota di comproprietà pari ad 1/10 del marciapiede come sopra identificato.

Il valore della quota parte del suddetto marciapiede, vista la funzione di consentire l'accesso alle altre proprietà, non è suscettibile di valore autonomo e, pertanto, è compreso nel valore già stimato per l'abitazione. Di fatti nelle tabelle millesimali (*All. 12 alla relazione peritale*) sono riportati i millesimi



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 cell. 333 2085470
email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 104/2023 e n. 224/2018 R.G.Es. – PRISMA SPV già Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

relativi all'appartamento (proprietà, scala, illuminazione Viale e illuminazione esterna) e al box (proprietà e area di manovra).

Di seguito si riporta il riepilogo degli immobili aggiornato con la comproprietà della quota parte del marciapiede:

2. RIEPILOGO

LOTTO 1 – Appartamento al secondo e terzo piano	
Tipologia del bene	Immobile per civile abitazione
Sommara descrizione	Appartamento con zona giorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, cameretta e due balconi al secondo piano; locale tecnico, bagno e terrazzo al terzo piano. Comproprietà per 1/10 del marciapiede.
Ubicazione	Comune di San Severo (FG) in Via Deliceto n. 1 DG
Confini	Da Nord in senso orario: al secondo piano con viale comune di accesso da Via Deliceto n. 1 D, con Via Deliceto, con viale di accesso da Via Deliceto n. 1 L (p.lla 1087), con altra u.i.u. della stessa particella (sub 17) e con vano scala condominiale; al terzo piano con viale comune di accesso da Via Deliceto n. 1 D, con Via Deliceto, con viale di accesso da Via Deliceto n. 1 L (p.lla 1087) e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 17).
Estensione	Superficie commerciale di 85,00 mq
Dati catastali	Foglio 79 particella 1085 subalterno 18 – secondo e terzo piano - cat. A/3 vani 5; foglio 79 particella 1510 – marciapiede in comproprietà per 1/10 – 34 mq
Attuale proprietario e titolo di provenienza	[REDACTED] [REDACTED] Atto di compravendita del 30/01/2008 del notaio Renato Di Biase, trascritto l'8/02/2008 ai nn. 3237/2435, contro [REDACTED] [REDACTED]
Stato di comproprietà	Piena proprietà dell'abitazione per la quota di 1/2 ciascuno e comproprietà del marciapiede per la quota di 1/20 ciascuno
Iscrizioni e trascrizioni gravanti	Iscrizione dell'8/02/2008 ai nn. 3238/461 (ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo); Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla procedura n. 224/2018, trascrizione del 24/05/2018 ai nn. 11467/8662;



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 cell. 333 2085470
email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 104/2023 e n. 224/2018 R.G.Es. – PRISMA SPV già Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

	Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla procedura n. 104/2023, trascrizione del 7/04/2023 ai nn. 8905/6985
Stato di occupazione	In pieno possesso degli esecutati
Regolarità edilizio urbanistica	Dalla documentazione consultata presso l'UTC di Foggia si evince che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione e conformemente al titolo abilitativo rilasciato
Conformità catastale	Risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi
Abitabilità/agibilità	Certificato di Abitabilità n. 10 del 17 febbraio 2006
Prezzo base	€ 84.900,00 (ottantaquattromilanovecento/00) per l'intero bene

LOTTO 2 – Autorimessa al piano interrato	
Tipologia del bene	Immobile adibito ad autorimessa
Sommara descrizione	Locale unico
Ubicazione	Comune di San Severo in Via Deliceto n. 1 DE
Confini	Da Nord in senso orario con terrapieno di Via Deliceto, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 16), con corsia di manovra condominiale e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 14)
Estensione	Superficie commerciale di 39,00 mq
Dati catastali	Foglio 79 particella 1086 subalterno 15 – piano terra - cat. C/6 mq 34
Attuale proprietario e titolo di provenienza	[REDACTED] [REDACTED] Atto di compravendita del 30/01/2008 del notaio Renato Di Biase, trascritto l'8/02/2008 ai nn. 3237/2435, contro [REDACTED] [REDACTED]
Stato di comproprietà	Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 cell. 333 2085470
email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 104/2023 e n. 224/2018 R.G.Es. – PRISMA SPV già Unicredit SpA vs [REDACTED]
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

Iscrizioni e trascrizioni gravanti	Iscrizione dell'8/02/2008 ai nn. 3238/461 (ipoteca volontaria da concessione a garanzia di mutuo); Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla presente procedura, trascrizione del 24/05/2018 ai nn. 11467/8662
Stato di occupazione	In pieno possesso degli esecutati
Regolarità edilizio urbanistica	Dalla documentazione consultata presso l'UTC di Foggia si evince che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione e conformemente al titolo abilitativo rilasciato
Conformità catastale	Risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi
Abitabilità/agibilità	Certificato di Abitabilità n. 10 del 17 febbraio 2006
Prezzo base	€ 29.300,00 (ventinovemilatrecento/00) per l'intero bene

3. ALLEGATI AGGIORNATI

Sono stati aggiornati i seguenti allegati:

Allegato n. 3 – elaborato fotografico aggiornato;

Allegato n. 4 – documentazione catastale aggiornata con visura catasto terreni della p.lla 1510 del foglio 79;

Allegato n. 8 – sovrapposizione aggiornata della mappa catastale e ortofoto.

Lucera, lì 3 novembre 2023

ing. Giovanni Di Croce



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 cell. 333 2085470
email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it

