

# TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

*Dott.ssa Stefania RIGNANESE*

**R.G.Es. n. 156/2022**

## RELAZIONE DI STIMA

**RELAZIONE**

**ALLEGATO I : Tabella riassuntiva**

**ALLEGATO II: Nomina**

**ALLEGATO III: Estratto Matrimonio, Visura Catastale, Visura Planimetrica,  
Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documenti Ufficio Tecnico**

**ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico**

**ALLEGATO V: Documentazione Fotografica**

**ALLEGATO VI: Quotazione Borsino Immobiliare**

**ALLEGATO VII: Attestato di Prestazione Energetica (APE)**



**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 23.11.2023 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa Stefania Rignanese.

In data 17.01.2024, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, 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;
  - 1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative 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 riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
  - 1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;
  - 1quater. 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;
  - 1quinq. 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;
  - 2bis. 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

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



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 esterne ed interne, 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 (3) 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 della 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 di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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;  
4bis. 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 per le 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 della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior 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 della 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 od 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;

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



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 del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla 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 dell'ausilio 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:

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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 prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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;
- 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 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;
- per 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;

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



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 presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



**INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI**

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- *Visura storica dell'immobile;*
- *Planimetria catastale.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rocchetta Sant'Antonio veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica del compendio staggito.

In data 13.04.2024 alle ore 09:00 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED] esecutato, procedendo con una regolare ispezione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all.IV-V).

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**LOTTO I**

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di uno stabile in Rocchetta S.A. (FG), Via Trieste n.35, identificata al N.C.E.U. Foglio 12 part. 409, sub 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, R.C. euro 418,33. S.C. Totale 133 mq”;

in ditta al sig. **Francesco Paolo GARRUTO** e alla sig.ra **Anna Irene SILVESTRI** per  $\frac{1}{2}$  di proprietà ciascuno.



## LOTTO I

### LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di uno stabile in Rocchetta S.A. (FG), Via Trieste n.35, identificata al N.C.E.U. Foglio 12 part. 409, sub 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, R.C. euro 418,33, S.C. Totale 133 mq”;

in ditta al sig. **Francesco Paolo GARRITO** e alla sig.ra **Maria Irene SILVESTRI** per ½ di proprietà ciascuno.

L'unità immobiliare in oggetto, è un immobile facente parte di un fabbricato, composto del tre piani fuori terra, la cui costruzione risale al 1973. Trova accesso mediante un portone in anticorodal e vetro posto su strada pubblica alla Via Trieste n. 35, in Rocchetta Sant'Antonio (FG).

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tre lati liberi e il quarto in adiacenza all'edificio confinante. Le aperture sono a Sud- Est e Nord- Ovest.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD-OVEST: Via Pertini;
- a NORD-EST: altra u.i.;
- a SUD-EST: Via Trieste;
- a SUD-OVEST: altra u.i..

Si riporta all'allegato III la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e Portofoto 2019.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



**RISPOSTA AL QUESITO 1**

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (27.04.2022).

**ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 27.04.2022**

**Pignoramento immobiliare** *trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.04.2022, ai nn. 10330/8177 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08.04.2022 n. rep. 1563/2021 emesso da Tribunale sede Foggia – a favore di* [redacted] *contro* [redacted]

[redacted]  
[redacted]  
[redacted] *gravante per la quota di 1/2 per ciascuno sull'immobile in oggetto;*

**Ipoteca giudiziale** *nn. 14390/1436 del 30.07.2014 nascente da decreto ingiuntivo del 21.07.2014 n. rep. 7821/2014 emesso da Tribunale sede Foggia – a favore di* [redacted] *contro* [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

*capitale € 27.355,97 totale € 40.000,00 gravante per la quota di 1/2 per ciascuno sull'immobile in oggetto;*

**Ipoteca volontaria** *nn. 13753/2612 del 21.06.2005 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.06.2005 n. rep. 29149/11121, in virtù di atto per Notaio Bruno DI CARLO sede Foggia – a favore di* [redacted]

[redacted] *contro* [redacted]  
[redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]  
[redacted]  
[redacted] *capitale € 85.000,00 totale € 170.000,00 durata 10 anni, gravante per la quota di 1/2 per ciascuno sull'immobile in oggetto.*



## RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

Gli immobili al Lotto 1, risultano in ditta alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 e al Sig. [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2.

### PROVENIENZA NEL VENTENNIO

*Atto di compravendita rep. n. 30995 del 30.12.1991 per Notaio Vincenzo FRATTAROLO sede di Foggia, trascritto a Foggia il 28.01.1992 ai nn. 2829/2541; a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro [REDACTED] [REDACTED]*

## RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

### DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e l'immobile risulta pertanto così censito al Catasto fabbricati Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG):

*Foglio 12 part. 409, sub 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, R.C. euro 418,33. S.C. Totale 133 mq*  
in ditta al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà per ciascuno.



## RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER

### VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 20/06/2024, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] non sussistono ulteriori procedure.

## RISPOSTA AL QUESITO 1 QUINQUIES

### VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di Matrimonio (all.III), gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2 dell'immobile in oggetto e [REDACTED] [REDACTED] proprietaria per 1/2 dell'immobile in oggetto, risultano sposati in regime di comunione dei beni.

## RISPOSTA AL QUESITO 2

### IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, è situato nella zona periferica di espansione Nord-Ovest dell'abitato di Rocchetta S.A. (FG), in adiacenza allo Stadio Comunale.

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rocchetta S.A. come segue:

*“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di uno stabile in Rocchetta S.A. (FG), Via Trieste n.35, identificata al N.C.E.U. Foglio 12 part. 409, sub 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, R.C. euro 418,33. S.C. Totale 133 mq”;*

L'unità immobiliare in oggetto, è composta da un fabbricato a 3 piano fuori terra, la cui costruzione risale al 1973 circa.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



Trova accesso mediante un portone in anticorodal e vetro posto su strada pubblica alla Via Trieste n. 35, in Rocchetta Sant'Antonio (FG).

Il portone dà accesso diretto al vano scala condominiale e al piano primo, sulla destra, è collocata la porta di accesso all'immobile oggetto di esecuzione.

L'abitazione è composto da soggiorno, cucina, bagno finestrato, 3 camere, corridoio, ripostiglio cieco e due balconi.

È caratterizzata da doppia esposizione: a sud-est e nord-ovest ci sono finestre e porte-finestre che danno l'accesso ai balconi stretti e lunghi.

### **RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS**

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.III).

### **RISPOSTA AL QUESITO 3**

#### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a 3 piani fuori terra la cui costruzione risale al 1973, che si presenta con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto a doppia falda. Trova accesso mediante un portone in anticorodal e vetro posto su strada pubblica alla Via Trieste n. 35, in Rocchetta Sant'Antonio (FG).

Le condizioni di manutenzione esterne sono buone con la facciata principale a Sud-Est prospiciente Via Trieste, la facciata secondaria a Nord-Ovest su Via A. Pertini e sullo Stadio Comunale e la facciata laterale, priva di aperture, in affaccio sulla copertura dell'immobile adiacente. La facciata principale e quella posteriore presentano il piano primo e secondo rivestiti con piastrelline di ceramica scure e sezioni in intonaco color salmone che evidenziano il telaio strutturale di travi e pilastri. Mentre, il piano terra è completamente rivestito in lastre di marmo bianco. L'unica facciata laterale visibile è completamente intonacata di color rosa salmone.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



Il portone dà accesso diretto al vano scala condominiale e al piano primo, sulla destra, è collocata la porta di accesso all'immobile oggetto di esecuzione. Non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare ad uso residenziale ha una superficie commerciale di 133 mq per un'altezza di 3,00 m. Essa è composta da un ingresso/corridoio che dà l'accesso ai vari ambienti. In dettaglio, i vani sul lato destro del suddetto corridoio sono: la cucina, con porta-finestra che dà accesso al balcone lato Via Trieste; WC con finestra che affaccia sul balcone della cucina e una camera con finestra doppia anta. In fondo al corridoio è collocato un ripostiglio cieco. Sul lato sinistro, procedendo dal ripostiglio verso l'ingresso, si trovano: una camera da letto con finestra doppia anta che affaccia sul balcone lato Via Pertini; una camera/studio e poi il soggiorno, entrambi con porta-finestra doppia anta di accesso al balcone.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate nei colori del bianco, rosa, verde e giallo, alternati nei vari ambienti. La pavimentazione del corridoio e del soggiorno è in piastrelloni 50x50 di marmo di colore chiaro; quella delle camere da letto e del ripostiglio è in graniglia di marmo bianca con inserti grigi e marroni; il pavimento della cucina è in piastrelle 40x40 di ceramica di colore panna e marrone mentre, il WC ha un pavimento in piastrelle rettangolari bianco-celeste che prosegue sulle pareti fino a 2,10 m circa. I balconi sono pavimentati con piastrelline rettangolari color cotto e soglie in marmo, il parapetto è costituito da una ringhiera metallica.

Gli infissi sono doppi, internamente sono in legno con vetri singoli e quelli esterni sono in anticorodal con doppio vetro. Le porte interne sono in legno tamburato color marrone scuro.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante elettrico e gas.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone. Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono ottimali, proprio grazie ai vari ingressi di luce ed aria come precedentemente descritto.

L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)

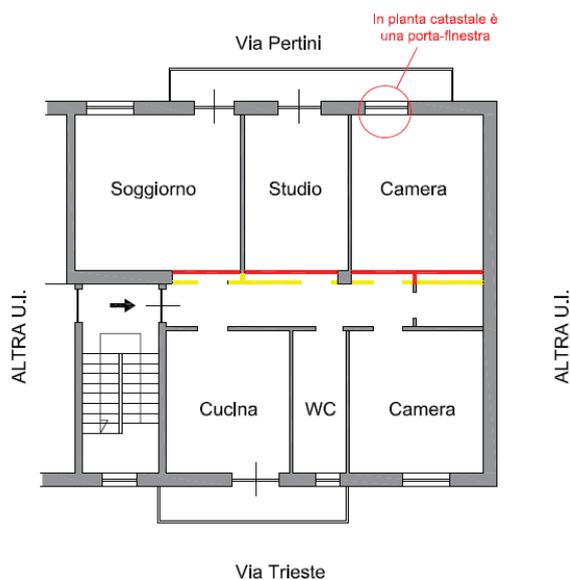


**NOTA.** L'immobile risulta accatastato, ma la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi, in quanto la parete che separa il corridoio dagli ambienti lato sinistro risulta traslata nella realtà rispetto alla planimetria catastale. Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una CILA IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità, per un costo di circa € 2.000.

## Comune di Rocchetta S.A. (FG)

Fig. 12 Part. 409 sub.19

PIANO PRIMO  
(h=3,00 m)



- Tramezzi presenti solo su catastale
- Tramezzi esistenti in fase di sopralluogo

### RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

#### MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

<b>IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE</b>			
	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Altezza utile</b>
<b>Area Coperta</b>	129,00	129,00	3,00 m
<b>Area Scoperta</b>	13,00	4,00	
<b>Totale Appartamento</b>		133,00	



In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

*Superficie Commerciale*  
*Appartamento*

*133,00 mq*

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

Con tale metodologia è stato possibile di svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Nello specifico la valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2023 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione ubicato nel Comune di Rocchetta S.A. (FG), oscilla tra un valore minimo di 350,00 €/mq ed un valore massimo di 500,00 €/mq (all.VI).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valor medio dell'intervallo di confidenza, equivalente a

**€ 425,00 per metro quadrato.**

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA  
 Comune: ROCCHETTA SANT'ANTONIO  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO  
 Codice di zona: B2  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	500	L	1,4	2	L
Box	NORMALE	300	450	L	1,4	2,1	L

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie Commerciale del magazzino, rispettivamente 133 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$133,00 \text{ MQ} \times 425,00 \text{ €/MQ} = \text{€} 56.500,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 2.000 € totali per il costo della pratica della CILA in SANATORIA arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

**VALORE LOTTO I**  
**€51.700,00**



**RISPOSTA AL QUESITO 6**

<b>LOTTO I</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Rocchetta S.A. (FG) alla Via Trieste n. 35
<b>DATI CATASTALI</b>	Foglio 12 part. 409 sub. 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, R.C. euro 418,33. S.C. Totale 133 mq.
<b>ESTENSIONE</b>	Superficie Commerciale Appartamento: 133,00 mq.
<b>CONFINI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-OVEST: Via A. Pertini;</li> <li>• NORD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-EST: Via Trieste;</li> <li>• SUD-OVEST: altra u.i.</li> </ul>
<b>PROPRIETA'</b>	Sig. Francesco Paolo GARRUTO e Sig.ra Maria Irene SILVESTRI per 1/2 ciascuno.
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Immobile in uso agli esecutati.
<b>REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA</b>	Licenza di Costruire del 17.02.1973.
<b>AGIBILITA'</b>	Permesso di Abitabilità ed uso del 17.07.1973.
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 51.700,00</b>

**RISPOSTA AL QUESITO 7**

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dagli esecutati.

**Ing. Daniele RUSSO**  
 Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)  
 Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



**RISPOSTA AL QUESITO 8**

**FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

L'immobile in oggetto dispone di alcune aree in comunione con altri proprietari e le spese condominiali ammontano a circa € 50.

**RISPOSTA AL QUESITO 9**

**FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA**

**ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 27.04.2022**

**Pignoramento immobiliare** *trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.04.2022, ai nn. 10330/8177 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08.04.2022 n. rep. 1563/2021 emesso da Tribunale sede Foggia – a favore di* [REDACTED] *contro* [REDACTED]

[REDACTED] *gravante per la quota di 1/2 per ciascuno sull'immobile in oggetto;*

**Ipoteca giudiziale** *nn. 14390/1436 del 30.07.2014 nascente da decreto ingiuntivo del 21.07.2014 n. rep. 7821/2014 emesso da Tribunale sede Foggia – a favore di* [REDACTED] *contro* [REDACTED]

*capitale € 27.355,97 totale € 40.000,00 gravante per la quota di 1/2 per ciascuno sull'immobile in oggetto;*

**Ipoteca volontaria** *nn. 13753/2612 del 21.06.2005 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.06.2005 n. rep. 29149/11121, in virtù di atto per Notaio Bruno DI CARLO sede Foggia – a favore di* [REDACTED]

[REDACTED] *contro* [REDACTED]

[REDACTED] *capitale € 85.000,00 totale € 170.000,00 durata 10 anni, gravante per la quota di 1/2 per ciascuno sull'immobile in oggetto.*

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



**RISPOSTA AL QUESITO 10****REGOLARITÀ URBANISTICA**

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rocchetta Sant'Antonio (FG), è stato possibile accertare che gli immobili in oggetto, sono stati realizzati con le seguenti autorizzazioni (all. III):

- Licenza di Costruire del 17.02.1973;
- Permesso di Abitabilità ed uso del 17.07.1973.

**RISPOSTA AL QUESITO 11****ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

L'immobile in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessita di certificazione energetica, ne risulta privo. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica APE (all.VII), che ha classificato l'immobile in Classe Energetica D, corrispondente a un consumo di 73,62 kWh/m<sup>2</sup>.

**RISPOSTA AL QUESITO 12****CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI**

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

*Con la presente relazione, che si compone di 19 pagine e VII allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.*

Foggia, 28.06.2024

L'esperto

*Ing. Daniele Russo*

**Ing. Daniele RUSSO**

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email: [ing.d.russo@virgilio.it](mailto:ing.d.russo@virgilio.it) Pec: [daniele.russo1@ingpec.eu](mailto:daniele.russo1@ingpec.eu)



# TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

*Dott.ssa Stefania RIGNANESE*

R.G.Es. n. 156/2022



## RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva



**TABELLA RIASSUNTIVA**

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a 3 piani fuori terra la cui costruzione risale al 1973. Trova accesso mediante un portone in anticorodal e vetro posto su strada pubblica alla Via Trieste n. 35, in Rocchetta Sant'Antonio (FG).</p> <p>Le condizioni di manutenzione esterne sono buone con la facciata principale a Sud-Est prospiciente Via Trieste, la facciata secondaria a Nord-Ovest su Via A. Pertini e sullo Stadio Comunale e la facciata laterale, priva di aperture, in affaccio sulla copertura dell'immobile adiacente.</p> <p>Il portone dà accesso diretto al vano scala condominiale e al piano primo, sulla destra, è collocata la porta di accesso all'immobile oggetto di esecuzione. Non è presente l'ascensore.</p> <p>L'unità immobiliare è composta da un ingresso/corridoio che dà l'accesso ai vari ambienti. In dettaglio, i vani sul lato destro del suddetto corridoio sono: la cucina, con porta-finestra che dà accesso al balcone lato Via Trieste; WC con finestra che affaccia sul balcone della cucina e una camera con finestra doppia anta. In fondo al corridoio è collocato un ripostiglio cieco. Sul lato sinistro, procedendo dal ripostiglio verso l'ingresso, si trovano: una camera da letto con finestra doppia anta che affaccia sul balcone lato Via Pertini; una camera/studio e poi il soggiorno, entrambi con porta-finestra doppia anta di accesso al balcone.</p> <p>Gli infissi sono doppi, internamente sono in legno con vetri singoli e quelli esterni sono in anticorodal con doppio vetro. Le porte interne sono in legno tamburato color marrone scuro.</p> <p>Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante elettrico e gas.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono buone. Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono ottimali.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Rocchetta S.A. (FG) alla Via Trieste n. 35
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo di uno stabile in Rocchetta S.A. (FG), Via Trieste n.35, identificata al N.C.E.U. Foglio 12 part. 409, sub 19, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 6 vani, R.C. euro 418,33. S.C. Totale 133 mq”.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 133,00 mq;
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-OVEST: Via A. Pertini;</li> <li>• NORD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-EST: Via Trieste;</li> <li>• SUD-OVEST: altra u.i.</li> </ul>



PROPRIETA'	Sig. Francesco Paolo GARRUTO e Sig.ra Maria Irene SILVESTRI per ½ ciascuno.
TITOLO DI PROVENIENZA	<b>Atto di compravendita</b> rep. n. 30995 del 30.12.1991 per Notaio Vincenzo FRATTAROLO sede di Foggia, trascritto a Foggia il 28.01.1992 ai nn. 2829/2541; a favore di GARRUTO Francesco Paolo nato il 01/04/1957 a ROCCHETTA S.A. (FG) c.f. GRRFNC57D01H467D per la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, contro CASTELLI Antonio, nato il 01/01/1926 a ROCCHETTA S.A. (FG) c.f. GSTNTN26A01H467Y
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<b>Pignoramento immobiliare</b> trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.04.2022, ai nn. 10330/8177 nascente da verbale di pignoramento immobili del 08.04.2022 n. rep. 1563/2021 emesso da Tribunale sede Foggia – a favore di BRAMITO SPV S.R.L. sede Roma c.f. 14367871002 contro Francesco GARRUTO nato il 01/04/1957 a Rocchetta S.A. (FG) c.f. GRRFNC57D01H467D, Maria Irene SILVESTRI nata il 12/01/1959 a Rocchetta S.A. (FG) c.f. SLVMRN59A52H467I gravante per la quota di ½ per ciascuno sull'immobile in oggetto; <b>Ipoteca giudiziale</b> nn. 14390/1436 del 30.07.2014 nascente da decreto ingiuntivo del 21.07.2014 n. rep. 7821/2014 emesso da Tribunale sede Foggia – a favore di BANCA CARIGE S.P.A. sede Genova c.f. 03285880104 contro Maria Irene SILVESTRI nata il 12/01/1959 a Rocchetta S.A. (FG) c.f. SLVMRN59A52H467I, Francesco Paolo GARRUTO nato il 01/04/1957 a Rocchetta S.A. (FG) c.f. GRRFNC57D01H467D, capitale € 27.355,97 totale € 40.000,00 gravante per la quota di ½ per ciascuno sull'immobile in oggetto; <b>Ipoteca volontaria</b> nn. 13753/2612 del 21.06.2005 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15.06.2005 n. rep. 29149/11121, in virtù di atto per Notaio Bruno DI CARLO sede Foggia – a favore di BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA c.f. 03285880104 contro Maria Irene SILVESTRI nata il 12/01/1959 a Rocchetta S.A. (FG) c.f. SLVMRN59A52H467I, Francesco Paolo GARRUTO nato il 01/04/1957 a Rocchetta S.A. (FG) c.f. GRRFNC57D01H467D, capitale € 85.000,00 totale € 170.000,00 durata 10 anni, gravante per la quota di ½ per ciascuno sull'immobile in oggetto.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso agli esecutati.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Licenza di Costruire del 17.02.1973.
AGIBILITA'	Permesso di Abitabilità ed uso del 17.07.1973.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 51.700,00

