



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI

* * * * *

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

BANCA DEL MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

in danno di

[REDACTED]

N. 657/2014 R.G.Es.

G.E. dott.ssa Valentina Patti

* * * * *

SPECCHIO REPILOGATIVO

Allegato alla relazione di stima

* * * * *

LOTTO UNICO

“Appartamento per civile abitazione su due livelli, piano rialzato con
annesso giardino di uso esclusivo e sovrastante primo piano,
collegati da scala interna e relativo box-autorimessa pertinenziale
ubicato al primo interrato, il tutto facente parte di un fabbricato
condominiale a destinazione residenziale sito nell’abitato di Foggia,
alla Via Antonio Ciano n. 16”

1. TIPOLOGIA

Appartamento per civile abitazione su due livelli, piano rialzato con giardino e primo piano ed annesso box pertinenziale.

dott. ing. Giuseppe CELA
giuseppe.cela@ingpec.eu
ing.gcela@libero.it
C.so P. Giannone, 149 - 71121
Foggia
Tel.: 0881.686524 Cell. 349.4288006

2. DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione su due livelli, piano rialzato (con annesso giardino ad uso esclusivo) e primo piano ed annessa autorimessa – box pertinenziale collegati da scala interna, facenti parte di un fabbricato condominiale ricevente accesso da cancello comune al civico 16 di Via Antonio Ciano e successivo portone condominiale, ultimato il 21.05.1984, sito IN zona nord nell’abitato di Foggia.

Il fabbricato ha struttura in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti in laterocemento a nervature parallele; le tamponature e le partizioni interne sono in elementi di laterizio. La copertura è del tipo a terrazzo. I balconi sono costituiti da mensole in c.a. a sbalzo dal corpo di fabbrica. I materiali di facciata sono costituiti in prevalenza da mattoni faccia vista a meno del rivestimento dei marcapiano e dei frontalini dei balconi.

Al piano rialzato dell’immobile si accede dall’androne condominiale mediante porta di caposcala blindata con finitura in legno posta sulla destra del pianerottolo ed è composto di tre vani ed accessori questi consistenti in ingresso, disimpegno, ampio salone con scalinata per salire al primo piano, cucina abitabile, soggiorno - pranzo, 2 bagni, ripostigli e camera da letto matrimoniale, per complessivi 7 vani catastali; In dettaglio l’ingresso immette nell’ampio salone costituito da un lato (sx entrando) dalla zona camino, con accesso laterale al terrazzino esterno largo 1,50 mt, posto a quota + 60 cm circa dal piano del giardino e retrostante scalinata di collegamento al primo

piano, larga 90 cm, con alzate e pedate rivestite in granito e munita di balaustra con montanti e traversi in legno massello decorato, dall'altro lato (dx entrando) è presente la zona salotto (Foto n. 10) con ampia parete vetrata prospettante sul giardino attraverso un altro terrazzino a quota + 60 cm, largo 2,00 mt. Un corridoio-disimpegno in posizione baricentrica conduce poi alla zona pranzo, con adiacente cucina e bagno di servizio (sulla destra), mentre sulla sinistra è ubicata una camera matrimoniale, oltre all'ingresso al ripostiglio, mentre il bagno è posto in testata al disimpegno. La complessiva superficie lorda dell'alloggio è pari a mq 146,0 oltre ai due terrazzini rialzati rispetto al giardino, per una superficie netta complessiva di mq 33,00; l'altezza utile interna è di netti m 3,35. Il pavimento in tutte le stanze è in ceramica in piastrelle dimensioni cm 40x40, montato in abbinamento a piastrelline decorate negli spigoli e posato in maniera regolare, nel bagno principale sono presenti tutti i sanitari, compreso la vasca e rubinetteria inox, mentre pavimenti e rivestimenti sono in ceramica dim. cm 20x30; nel bagno di servizio sono presenti tutti i sanitari con la doccia e l'attacco per la lavatrice, la zona cottura presenta anch'essa pavimento e rivestimento con elementi ceramici dim. cm 20x20. I terrazzini sopaelevati di tre gradini dal giardino sono pavimentati con piastrelle in clinker ed hanno parapetti in muratura. Le pareti nell'ampio salone e nella zona giorno sono rivestite da carta da parati e rifinite con cornici in sommità. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto televisivo, impianto antintrusione, impianto idrico

- sanitario e fognante oltre che di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa e caldaia murale del tipo stagno; tutti gli impianti hanno condutture sottotraccia.

Le porte interne sono in legno tamburato ed anta a battente. I serramenti esterni sono in legno, con vetro camera, muniti di tapparelle e di grata di protezione in ferro verniciato. Tutti i vani ricevono luce ed aria diretta dall'esterno, ad eccezione del ripostiglio cieco e segnatamente: il salone nella parte a sinistra entrando, affaccia con una finestra sulla parete esposta a nord ovest, e con la porta finestra, stesso orientamento, che accede al terrazzino rialzato rispetto al giardino, nel mentre il salone nella parte a destra entrando, affaccia con ampia porta vetrata disposta a est sull'altro terrazzino rialzato del giardino; la cucina e la zona pranzo hanno gli stessi affacci ad est, mentre i due bagni affacciano a nord est ed invece la camera matrimoniale affaccia sulla parete esposta a nord ovest sullo stesso terrazzino in cui accede il salone nella parte a sinistra entrando.

Al giardino ad uso esclusivo in parte pavimentato e recintato rispetto agli spazi condominiali, si accede dall'interno tramite i due terrazzini rialzati, scendendo tre scalini, mentre lo stesso è accessibile dall'esterno tramite cancello in ferro verniciato che si apre su uno spazio condominiale, posto lateralmente al portone di ingresso al condominio.

Al primo piano dell'immobile si accede o dalla più volte menzionata scala interna, o in alternativa, dal pianerottolo del primo piano,

	mediante porta di caposcala blindata con finitura in legno posta sulla	
	sinistra del pianerottolo ed è composto di tre vani ed accessori,	
	questi consistenti in ingresso, corridoio con camera sulla sinistra ed	
	annesso bagno, locale centrale ove sbarca la scalinata interna ed a	
	seguire un ulteriore disimpegno dove affacciano 2 bagni e due	
	camere da letto, per complessivi 5,5 vani catastali; esso ha tripla	
	esposizione a nord ovest, nord est ed est. In dettaglio l'ingresso dal	
	primo piano immette in un corridoio su cui affaccia, sulla parte	
	sinistra, una camera – giorno con annesso bagno accessibile dalla	
	camera stessa, il corridoio poi sbarca in un vano posto in posizione	
	baricentrica su cui arriva la scalinata che sale dall'immobile a piano	
	rialzato accanto alla quale vi è un piccolo ballatoio con parapetto in	
	muratura che affaccia sulla scala, dal lato opposto del vano è	
	presente un varco che accede ad un disimpegno su cui affacciano	
	due camere da letto, a sinistra e destra ed altrettanti bagni	
	accessibili dalle camere stesse. La complessiva superficie lorda	
	dell'alloggio è pari a mq 99,60 circa oltre a tre balconi, della	
	superficie netta complessiva di mq 16,80; l'altezza utile interna è di	
	netti m 2,70. Il pavimento in tutte le stanze è lo stesso del piano	
	sottostante in ceramica in piastrelle dimensioni cm 40x40, nei bagni	
	sono presenti tutti i sanitari con rubinetteria inox, mentre pavimenti e	
	rivestimenti sono in ceramica. L'immobile è dotato di impianto	
	elettrico, impianto citofonico, impianto televisivo, impianto	
	antintrusione, impianto idrico - sanitario e fognante oltre che di	
	impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ghisa e	

caldaia murale del tipo stagno; tutti gli impianti hanno condutture sottotraccia.

Le porte interne sono in legno tamburato ed anta a battente ad eccezione della camera – giorno ove è presente una porta scorrevole a doppia anta. I serramenti esterni sono in legno, con vetro camera, muniti di tapparelle. Tutti i vani, ad eccezione del bagno con accesso dalla camera ricevono luce ed aria diretta dall'esterno e segnatamente: la camera - giorno a sinistra entrando, affaccia con una finestra sulla parete esposta a nord ovest, e con la porta finestra, stesso orientamento, che accede al balcone; le camere da letto, entrambe munite di balconi e porte finestre, hanno affacci opposti, quelle a sinistra a nord ovest e quella a destra a nord est, mentre i due bagni affacciano con finestre entrambi a nord.

All'ampio locale interrato destinato ad autorimessa – box, di circa 35 mq (mt 6,9 x 5,1), all'atto del sopralluogo pieno di oggetti e mezzi, dotato di impianto elettrico ed illuminato, si accede mediante porta metallica basculante.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi buone per i due immobili con funzione abitativa tra loro collegati, tra l'altro ben rifiniti, pur se ormai datati, così come buono è lo stato manutentivo delle facciate e delle parti comuni dello stabile attesa l'evidente assenza di ammaloramenti e patologie dei rivestimenti e degli strati di finitura.

3. UBICAZIONE

Comune di Foggia (FG), Via Antonio Ciano n. 16;

4. DATI CATASTALI E CONFINI

Detto immobile su due livelli è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con due diversi identificativi catastali:

- il piano rialzato, al Foglio 77 P.IIa 273 = P.IIa 495, sub 25, Cat. A3, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale mq 169 (totale escluse aree scoperte 149 mq), rendita € 777,27 in proprietà per 1/1

- il primo piano al Foglio 77, P.IIa 495 sub 26, Cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 107 mq (totale escluse aree scoperte 100 mq), rendita € 610,71, in proprietà

Il locale autorimessa – box al primo interrato, accessibile sia da rampa esterna, sia da scale e ascensore condominiali, è allibrato al catasto fabbricati del Comune censuario di Foggia con i seguenti identificativi catastali: Foglio 77, P.IIa 694 sub 44, Cat. C/6, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 34 mq, rendita € 208,24, in proprietà per 1/1 ai signori

Coerenze:

- l'immobile al piano rialzato confina a nord con giardino di proprietà, che circonda l'immobile per tre lati e proseguendo in senso orario con androne di ingresso condominiale (in parte) ed altra parte con ascensore e scala condominiali;

- l'immobile al primo piano prospetta a nord sul giardino di proprietà, a quota terreno, che circonda l'immobile per tre lati e proseguendo in senso orario confina con altro appartamento stessa scala, con ascensore e vano scala condominiali;

- l'autorimessa – box confina a nord con muro contro terra che circonda la stessa per due lati e proseguendo in senso orario con corsia di manovra ed infine con altra autorimessa – box in ditta diversa.

5. ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA

1) per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al Fgl 77, Mapp. 495, sub 26 (1° piano):

- anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà dei debitori esecutati, [REDACTED]

- ai debitori esecutati la proprietà è pervenuta con Atto di Compravendita a rogito Notaio Giuliani Leonardo Pia Maria Andrea n. 16381 di rep. del 03.10.1984 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 17.10.1984 ai nn. 16016/177290 con il quale la società [REDACTED]

[REDACTED], vendeva ai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] che acquistavano la quota di ½ ciascuno.

2) per quanto riguarda le unità immobiliari censite al Fgl 77, Mapp. 273=Mapp. 495 sub 25 (piano terra) e Fgl. 77, Mapp. 694, sub 44 (box primo interrato):

- anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà della società [REDACTED]

- alla società [REDACTED] l'originaria consistenza immobiliare è pervenuta parte con Atto di Compravendita autenticato dal Notaio Calderisi Clorinda coadiutore del Notaio Giuliani n. 11773 di rep. del 03.10.1981, registrato a Foggia il 09.10.1981 al n. 1125, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10.10.1981 ai nn. 15436/124046 con il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti e con espresso vincolo solidale tra di loro, vendevano il terreno censito a fg. 77 mapp. 26, alla società [REDACTED] con sede in Foggia (FG), che acquisiva la quota di 5460/1061424;

- altra quota dell'originaria consistenza perveniva alla società [REDACTED] con Atto di Compravendita a rogito Notaio Calderisi Clorinda n. 5 di rep. del 11.06.1984, registrato a Lucera il 14.06.1984 al n. 766/l, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.06.1984 ai nn. 10417/172420 con il quale i signori [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per i propri diritti e con espresso vincolo solidale tra di loro, vendevano il terreno censito a fg. 77 mapp. 26, alla società [REDACTED], che acquisitava la quota di 5460/1061420;

- ai debitori eseguiti i due immobili pervennero in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Pepe Francesco n. 23666 di rep. del 10.01.1992 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.01.1992 ai nn. 1396/1255 con il quale la società [REDACTED]

[REDACTED] vendeva le unità immobiliari censite a fg. 77 mapp. 273 graffato a mapp. 274 sub 25 e fg. 77 mapp. 281 sub 44, ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] che acquistavano la quota di ½ ciascuno.

6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Iscrizioni:

- Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo - iscrizione nn. 9895/1342 del 16 maggio 2001, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da atto Notaio Pepe Francesco n. 34869 di rep. del 11.05.2001, a favore di Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena (SI), [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, grava le unità immobiliari censite al fgl 77 mapp. 274 sub 26, fgl 77, mapp. 273 sub 25 graffato al mapp. 274 sub 25 e fgl 77, mapp. 281, sub 44, importo totale Lire 540.000.000, importo capitale Lire 270.000.000, durata 15 anni;

- Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - iscrizione nn. 11548/2243 del 13 maggio 2006, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da atto Notaio Pascucci Fabrizio n. 7008/3242 di rep. del 11.05.2006, a favore di Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena (SI), [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], per la quota di ½ ciascuno, grava le unità immobiliari censite al fgl 77 mapp. 274 sub 26, fgl 77, mapp. 273 graffato al mapp. 274 sub 25 e fgl 77, mapp. 281, sub 44, importo totale € 240.000,00, importo capitale € 120.000.000, durata 20 anni;

- Ipoteca Legale - iscrizione nn. 19863/3381 del 15 settembre 2010, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da atto Equitalia ETR Spa di Cosenza n. 112779 di rep. del 10 settembre 2010, a favore di Equitalia ETR Spa con sede in Cosenza (CS), c.f.: 12158250154, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½, oltre ad altro, grava le unità immobiliari censite al fgl 77 mapp. 495 sub 26, fgl 77, mapp. 281 sub 44, oltre ad altro, importo totale € 312.284,08, importo capitale € 156.142,04;

- Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario - iscrizione nn. 11487/1929 del 18 giugno 1999, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, derivante da atto Notaio Pepe Francesco Paolo n. 32591 di rep. del 11 giugno 1999, a favore di Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena (SI), c.f.:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno, grava l'unità immobiliare censita al fgl 77 mapp.

273 = fgl 77, mapp. 274 sub 5, importo totale Lire 240.000,000

importo capitale Lire 120.000.000, durata 10 anni;

Trascrizioni:

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 25 febbraio 2008 ai nn. di formalità 4690 reg. gen. e 3428 reg. part., atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia n. 278 di rep. del 09.02.2008, a favore di "Concordato Preventivo della Soc. ITI – Immobiliare Turistica Ippocampo Srl", con sede in Manfredonia (FG), c.f. 02038680712,

[redacted] per la quota di ½, grava le unità immobiliari censite al fgl 77 mapp. 274 sub 26, fgl 77, mapp. 273, fgl 77, mapp. 274 sub 25 e fgl 77, mapp. 281, sub 44, oltre ad altro;

[redacted] l'Agenzia [redacted] di [redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]:

[redacted]:

[redacted] per quote non indicate, riguarda le unità immobiliari censite al fgl 77 mapp. 274 sub 26 e 25, fgl 77, mapp. 281, sub 44 e fgl 77 mapp. 273, oltre ad altro.

- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di

Pubblicità Immobiliare in data 17 dicembre 2014 ai nn. di formalità 22591/17614, atto dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia n. 10052 di rep. del 12.11.2014, a favore di Banca del Monte dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena (SI), c.f.: 00884060526, contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, grava le unità immobiliari in oggetto censite al fgl 77 mapp. 495 sub 26, fgl 77, mapp. 273 = mapp. 495 sub 25 e fgl 77, mapp. 694, sub 44;

7. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile all'atto del sopralluogo è risultato essere occupato dai debitori esecutati.

8. CONFORMITA' CATASTALE

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria in atti dell'Agenzia del Territorio, ad eccezione di una modesta differenza facilmente regolarizzabile, consistente nell'assenza di una partizione interna all'immobile al piano rialzato indicata nella planimetria catastale, nel salone entrando a destra, che però dalla rappresentazione grafica, anche nel progetto depositato in Comune, sembrerebbe indicare la presenza non di un vero e proprio tramezzo, ma di una vetrata e/o di una parete scorrevole, non rilevata in sede di sopralluogo.

9. ABITABILITA'/AGIBILITA'

In data 16 febbraio 1984 l'Ufficio del Genio Civile di Foggia (Prot. n. 29012) rilasciava il Certificato di conformità del fabbricato alle norme stabilite dalla Legge 2.2.1974 n° 64 (*Provvedimenti per le costruzioni*

con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

In data 23 maggio 1984 (Prot. n. 1431) l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, citando tra le premesse il verbale di constatazione tecnico-sanitario, rilasciava il Certificato di Ultimazione Lavori.

Non è stata reperita agli atti del Comune un provvedimento espresso di certificazione dell'agibilità degli immobili di cui trattasi.

10. PREZZO A BASE D'ASTA

Valore di stima della piena proprietà del lotto a corpo e in c.t.: € 300.000,00 (Euro trecentomila/00).

Foggia, lì 19/03/2018

L'Esperto

F.to dott. ing. Giuseppe CELA