



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

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA

* * * * *

A. PREMESSA

Con provvedimento emesso nell'udienza del 23/03/2017 il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Foggia dott.ssa Valentina Patti, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare promossa da Banca del Monte dei Paschi di Siena in danno di [REDACTED] nominava quale esperto al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 disp. att. c.p.c., il sottoscritto ing. Giuseppe Cela, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Foggia al n.1625, convocando il nominato Consulente innanzi a sé per il giorno 18/10/2017 onde riceverne il giuramento di cui all'art.161 c. 1 disp. att. c.p.c. (Allegato n.I). In tale occasione, formulato il giuramento di



rito, venivano posti all'esperto nominato i quesiti di cui al verbale di comparizione (Allegato n.II) ed assegnato allo stesso termine fino al 20/01/2018 per l'espletamento dell'incarico conferito ed il deposito dell'elaborato peritale presso la competente cancelleria. A seguito di difficoltà a rispettare i termini assegnati veniva presentata istanza di proroga del termine di 60 giorni per il deposito dell'elaborato peritale con accoglimento della stessa istanza da parte del G.E. in data 25/01/2018 (Allegato n.III).

B. ACCESSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI PUBBLICI

B.1 - Agenzia delle Entrate – Servizi catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali è stata acquisita, a mezzo del servizio telematico in abbonamento "Sister", la seguente documentazione: visure storiche e planimetrie catastali degli immobili urbani. La suddetta documentazione è allegata al n. IV della relazione di stima.

B.2 – Comune di Foggia – Servizio Urbanistica - SUE

Presso il Servizio SUE del Comune di Foggia, si accedeva agli atti al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione riguardante titoli abilitativi e pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in pignoramento. La documentazione acquisita è allegata ai nn. V e Vbis della presente relazione.

C. OPERAZIONI PERITALI

Con nota raccomandata AR del 5.01.2018 il sottoscritto comunicava al debitore esecutato di aver disposto l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 gennaio 2018, ore 16,00, in Foggia presso lo stabile



ove è ubicato l'immobile in pignoramento, riuscendo ad accedere ma senza però poter effettuare compiutamente il programmato sopralluogo per essere il [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] giusta nota di convocazione del CTU allegata al verbale di sopralluogo. Nella stessa occasione lo scrivente fissava la nuova data del 26 gennaio 2018, ore 16,00 per il prosieguo delle operazioni peritali ed in tale data si ripeteva l'accesso all'immobile in pignoramento sito in Foggia, al civico 16 di via Antonio Ciano. Il sottoscritto esperto eseguiva quindi il rilievo metrico dell'unità in pignoramento, rilevandone caratteristiche di finitura e dotazioni impiantistiche, nonché ogni altra caratteristica utile alla formazione del giudizio di stima. Di quanto rilevato e constatato veniva redatto verbale di sopralluogo (Allegato VI) ed estratta puntuale documentazione fotografica da porre a corredo della perizia. La documentazione fotografica degli immobili costituisce l'Allegato n. VII alla relazione, mentre il rilievo restituito in formato digitale viene riportato all'Allegato VIII. In fase di redazione del verbale di sopralluogo il [REDACTED] faceva presente testualmente quanto segue: *"che la causa trascritta nell'atto di compravendita degli immobili, che contestava l'originaria proprietà dei suoli di sedime del fabbricato è arrivata in giudicato sia in Corte d'Appello che in Cassazione"*, chiedendo di allegare quindi al verbale copia della sentenza della Corte d'Appello, in uno a copia della planimetria catastale originaria della particella oggetto del



contenzioso e copia dell'ispezione ipotecaria eseguita in data 21.05.2014, da cui risulta la trascrizione della predetta sentenza della Corte d'Appello di Bari (cfr Allegato VI).

D. IDENTIFICAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dalla documentazione versata in atti - e segnatamente dalla nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate depositata agli atti della procedura, risulta l'avvenuta trascrizione in data 17.12.2014 ai numeri 22591/17614 di formalità, dell'atto di pignoramento immobiliare eseguito il 12.11.2014 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia (numero di repertorio 10052), con il quale è stato sottoposto ad esecuzione il 100% del diritto di piena proprietà a favore di Banca del Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, iscritta al Registro Imprese di Siena al n. 00884060526, stesso numero di codice fiscale, dei seguenti beni:

Immobili di proprietà di

- appartamento per civile abitazione nell'abitato di Foggia con ingresso dal portone comune di via Antonio Ciano n. 16, sito al piano rialzato della scala C, composto di quattro vani e accessori e zona recintata di giardino privato di pertinenza esclusiva, collegato funzionalmente con scala interna al primo piano, censito nel NCEU di Foggia al Foglio n. 77, mappali graffiati 273 – 495, sub 25, Cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 7;



- appartamento per civile abitazione in abitato di Foggia alla via Antonio Ciano n. 16, sito al piano 1° della scala C , soprastante l'appartamento al piano rialzato (ad esso collegato mediante scala interna) composto di tre vani e doppi servizi, censito nel NCEU di Foggia al Foglio n. 77, mappale 274, sub 26, Cat. A/3, cl. 4, consistenza vani 5,5;

- box per autorimessa sito in Foggia, alla via Ciano n. 16, al piano primo interrato, con accesso da rampa condominiale, distinto con il numero interno 24, composto da un unico vano, censito al NCEU di Foggia al Foglio 77, mappale 694, sub 44, Cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 32.

La circostanza che i due immobili per civili abitazioni al piano rialzato ed al primo piano siano funzionalmente collegati da una scala in muratura attraverso un varco nel solaio di interpiano sin dalla genesi del fabbricato, come risultante dal progetto allegato alla originaria concessione edilizia, dal certificato di ultimazione lavori ed anche dalle planimetrie catastali, farebbe protendere per la scelta di costituire un unico lotto di vendita. Diversamente, se si volesse separare i due immobili, si dovrebbe invece procedere in primis con la demolizione della scala interna, tra l'altro realizzata con finiture di pregio, dei relativi parapetti in legno e in muratura, nonché delle tramezzature sottostanti che delimitano i due locali ripostiglio, raccogliendo i materiali della demolizione e trasportandoli a discarica autorizzata. Successivamente dovrebbe procedersi alla chiusura del solaio di interpiano con tecniche ingegneristiche, per poi procedere



alla ridefinizione delle divisioni interne per razionalizzare l'uso degli spazi residui rinvenienti dopo la demolizione, alla chiusura del vano porta del ripostiglio, alla ripavimentazione probabilmente anche dell'intera zona del salone al piano rialzato e del vano ove sbarca la scala al primo piano, per ottenere un risultato decoroso, oltre alla finitura delle pareti e dei soffitti sicuramente nelle zone circostanti la scala. Lavorazioni piuttosto invasive e tutte indispensabili per rendere i due immobili autonomi e che, pur se eseguite con cautela, comunque finirebbero inevitabilmente per rovinare le pregevoli finiture delle zone circostanti i lavori. Le considerazioni innanzi esplicitate, gli oneri che comportano i lavori sinteticamente elencati e le correlate pratiche amministrative, anche catastali, inducono a propendere per la scelta del lotto unico, nello stato di fatto in cui si trova.

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2

C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa stante l'avvenuto deposito a cura del creditore procedente di completa certificazione notarile.

1.bis. VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI

Dalla certificazione notarile in atti (Dott. Maria Carmela Ressa, Notaio in Padova) è possibile far discendere la seguente cronistoria:

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

[REDACTED]

- ai debitori eseguiti 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

[REDACTED]

[REDACTED] vendeva *“appartamento posto al piano primo della scala “C”, distinto con il numero interno uno (n.int.1), ricevente accesso dalla prima porta a sinistra uscendo dall'ascensore, composto di tre vani ed accessori, confinante con vano ascensore, vano scala “C”, con appartamento int. n.2 della stessa scala e prospiciente spazi di uso comune per più lati, non ancora censito in catasto, ma è stato denunciato all'UTE di Foggia con schede ivi reg.ta il 30.04.1949 al n. 1707”*, ai signori [REDACTED]

[REDACTED]

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 [REDACTED]

- alla società [REDACTED] originaria consistenza immobiliare è pervenuta parte con Atto di Compravendita (Allegato V bis) 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

(FG), ciascuno per i propri diritti e con espresso vincolo solidale tra di



loro, vendevano il terreno censito a fg. 77 mapp. 26, alla [REDACTED]

[REDACTED] che acquisiva la quota di 5460/1061424;

- altra quota dell'originaria consistenza perveniva alla società [REDACTED]

[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]

[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]

[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 [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.

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili corrispondono a quelli riportati in atti e segnatamente:

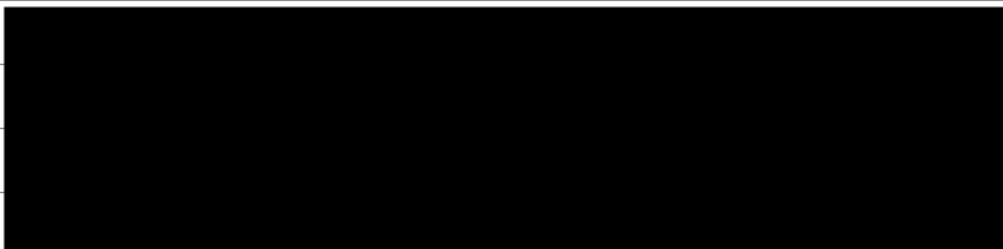
- Comune di Foggia (FG), Foglio 77 P.IIIa 273 = P.IIIa 495, sub 25, Cat. A3, classe 4, consistenza vani 7, superficie catastale mq 169 (totale escluse aree scoperte 149 mq), rendita € 777,27, dalle visure catastali aggiornate alla data del 15.03.2018, effettuate dallo scrivente l'immobile risulta intestato in proprietà per 1/1 ai signori [REDACTED]

[REDACTED]
- Comune di Foggia (FG), Foglio 77, P.IIIa 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, dalle visure catastali aggiornate alla data del 15.03.2018, effettuate dallo scrivente l'immobile risulta intestato in proprietà per 1/2 a [REDACTED]

[REDACTED]
- Comune di Foggia (FG), Foglio 77, P.IIIa 694 sub 44, Cat. C/6, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 34 mq, rendita €



208,24, dalle visure catastali aggiornate alla data del 15.03.2018, effettuate dallo scrivente l'immobile risulta intestato in proprietà per



Dalle visure storiche catastali risulta:

- l'unità immobiliare censita al Foglio 77 mapp. 273 graffato al mapp. 495 sub 25, cat. A/3 è così distinta per variazione del 08.01.2009 n. 268.1/2009 della precedente unità immobiliare censita al Foglio 77 mapp. 273 graffato al mapp. 274 sub 25, cat. A/3 di 7 vani, a sua volta così distinta per variazione del 01.02.1999 n. 307.1/1999 della precedente unità immobiliare censita al Foglio 77 mapp. 274 sub 25 graffato al Foglio 9999 mapp. 273, cat. A/3 di 7 vani, così distinta da impianto meccanografico del 30.06.1987;

- l'unità immobiliare censita al Foglio 77 mapp. 495 sub 26, cat. A/3 è così distinta per variazione del 08.01.2009 n. 269.1/2009 della precedente unità immobiliare censita al Foglio 77 mapp. 274 sub 26, cat. A/3 di 5,5 vani, così distinta da impianto meccanografico del 30.06.1987;

- l'unità immobiliare censita al Foglio 77 mapp. 694 sub 44, cat. C/6 è così distinta per variazione del 10.12.2013 n. 107381.1/2013 della precedente unità immobiliare censita al Foglio 77 mapp. 281 sub 44, cat. C/6 di 32 mq, così distinta da impianto meccanografico del 30.06.1987.



1. quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti evidenzia la sussistenza di un'altra procedura esecutiva in danno del sig. [REDACTED] avente il n. 44/08, promossa da [REDACTED] [REDACTED] nella quale sono state pignorate (giusto Atto Giudiziario del 09.02.2008, repertorio 278, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità in data 25.02.2008, nn. 4690/3428 di formalità) tra l'altro, le quote pari ad $\frac{1}{2}$ degli stessi beni pignorati, per l'intero, nella procedura n. 657/14 RGeS che ci occupa.

Nell'istanza di riunione delle due procedure avanzata in data 27.05.2015 [REDACTED] procuratore e difensore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa nella procedura di cui trattasi, si riferisce che: *la procedura n. [REDACTED] è stata sospesa per l'introduzione del giudizio di divisione nel quale è stato delegato [REDACTED] [REDACTED] nel corso del giudizio, a seguito dell'opposizione proposta dal sig. [REDACTED] il Giudice ha sospeso la vendita per i lotti nn. 1 e 2 (gli stessi pignorati, per l'intero, nella procedura promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena Spa) disponendo la vendita del lotto 3 (bene non pignorato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena Spa) e che è stato aggiudicato in data 23.12.2014. L'istanza di riunione delle due procedure è stata rigettata dal G.E. nell'udienza del 10.05.2016.* Sussiste inoltre, nell'ambito della stessa procedura espropriativa di cui trattasi, RGeS nr. 657/2014, nr. 3 Atti di intervento:



- Atto di Intervento datato 23/09/2015 [REDACTED]

[REDACTED]

un credito vantato nei confronti dei medesimi debitori di € 139.917,53 oltre interessi legali con la decorrenza indicata nel decreto ingiuntivo, le spese di registrazione dello stesso e le spese dell'intervento, queste ultime calcolate, con gli accessori e salvo miglior conteggio, in € 10.000,00;

- Atto di Intervento datato 21.09.2015 da parte di [REDACTED]
[REDACTED] per un credito vantato nei confronti dei medesimi debitori di € 136.349,89 compresi gli accessori di legge maturati alla data dell'atto, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata;

- Atto di Intervento datato 29.03.2017 da parte di [REDACTED]
[REDACTED] in tutti gli ambiti provinciali ad esclusione del territorio della [REDACTED] per un credito vantato nei confronti dei medesimi debitori di € 17.307,27 compresi gli accessori di legge maturati alla data dell'atto, oltre gli interessi di mora maturandi (calcolati per ogni giorno di effettivo ritardo), i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati dall'Agente della Riscossione come da nota che verrà a suo tempo depositata.

2.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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”

Appartamento per civile abitazione su due livelli, piano rialzato (con annesso giardino ad uso esclusivo) e sovrastante primo piano, 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 nell’abitato di Foggia, ricadente nel vigente strumento urbanistico comunale in zona omogenea Zona B2.1 – “Edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, esistente”.

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 per 1/2 al



[REDACTED]

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.Illa 694 sub 44, Cat. C/6, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 34 mq, rendita € 208,24, in

[REDACTED]

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.

3.1 - DESCRIZIONE DEI BENI

Diritti pari alla piena proprietà di un'immobile per civile abitazione posto su due livelli, piano rialzato [REDACTED]
[REDACTED] e primo piano [REDACTED]



[REDACTED] collegati da scala interna, facenti parte di un fabbricato condominiale residenziale ricevente accesso da cancello prima e portone comune poi al civico 16 di via Ciano, avente vetustà di edificazione di circa trentaquattro anni, sito in zona nord dell'abitato di Foggia, ricadente in zona B2.1 del vigente strumento urbanistico comunale. 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; esso ha tripla esposizione a nord ovest, nord est ed est. In dettaglio l'ingresso immette nell'ampio salone costituito da un lato (sx entrando) dalla zona camino (Foto n. 8 e 9), 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 (Foto n. 14 e 15), 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 (Foto 21). Un corridoio-disimpegno in posizione baricentrica (Foto 11) conduce poi alla zona pranzo (Foto 16), con adiacente cucina (Foto 17) e bagno di servizio (sulla destra), mentre sulla sinistra è ubicata una camera matrimoniale (Foto 18), oltre all'ingresso al ripostiglio, mentre il bagno (Foto 20) 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 (Foto 19), 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 (Foto 4 e 5) 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 (Foto 3) 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 (Foto 22) su cui affaccia, sulla parte sinistra, una camera – giorno (Foto 23) con annesso bagno accessibile dalla camera stessa (Foto 24), 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 (Foto 25), dal lato opposto del vano è presente un varco (Foto 26) che accede ad un disimpegno su cui affacciano due camere da letto, a sinistra e destra (Foto 27 e 28) ed altrettanti bagni (Foto n. 29 e 30) 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 (Foto n. 31); 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 (Foto 32 e 33).

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.

4.1- STIMA DEI BENI



4.1.1 Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato il metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Le fonti di informazione assunte per la determinazione del prezzo medio unitario di riferimento (€/mq) sono:

Agenzia del Territorio di Foggia, Agenzie immobiliari ed operatori professionali locali, imprese edili, ufficio tecnico del Comune di Foggia, quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Il prezzo medio globale di riferimento, determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevato in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento, è stato adeguato e corretto per tener conto delle caratteristiche proprie dell'immobile in stima.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo eseguito, eventualmente precisato ed integrato dal confronto con la planimetria catastale acquisita, tenendo conto dei parametri convenzionali del codice delle valutazioni immobiliari ed impiegando opportuni coefficienti di ragguaglio per rapportare le superfici non residenziali a quelle residenziali e giungere ad una valutazione omogenea.

	Hu	Sup.		Sup.
Destinazione	piano	lorda	Coefficiente di ragguaglio	comm.le
	[m]	[mq]		[mq]



Appartamento p. rialzato	3,35	146,00	1,00	146,00
Terrazzini	/	33,00	0,30	9,9
Giardino	/	340,00	0,10x146+0,02x194	18,48
Appartamento p. primo	3,35	99,60	1,00	99,60
Balconi	/	16,80	0,30	5,04
Autorimessa - box	3,30	36,00	0,50	18,00
TOTALE Superficie Commerciale Vendibile Scv				297,02

4.1.2 Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente, adottato quale prezzo medio unitario il valore $V_m = \text{€}/\text{mq}$ 1.050,00 (valore medio del range proposto dall'OMI) per abitazioni civili, ultimo semestre disponibile (2° semestre 2017 - zona Via Sant'Alfondo dei Liguori) è possibile determinare il valore di mercato V_a dell'immobile in stima, nota la superficie commerciale vendibile dal rilievo eseguito, secondo la formula:

$$V_a = \text{€}/\text{mq} \text{ 1.050,00} \times \text{mq} \text{ 297,02} = \text{€} \text{ 311.871,00.}$$

4.1.3 Adeguamenti e correzioni della stima

Le riduzioni applicate al valore V_a sono di seguito dettagliate.

Riduzione forfetaria del 5% di V_a - pari ad € 15.593,00 - per l'assenza di garanzia da vizi e per differente base di calcolo oneri tributari tra valore reale e valore catastale da rendita.

5.1 - PREZZO BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle descritte e motivate riduzioni, il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a:



€ 311.871,00 – € 15.593,00 = € 296.278,00.

Valore di stima della piena proprietà

del lotto a corpo e in c.t.:

€ 300.000,00

(Euro trecentomila/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile allo stato attuale viene utilizzato dai proprietari, come accertato in sede di sopralluogo.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 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

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]

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. Si riporta il quadro "D" della nota:

"Con l'atto qui trascritto [REDACTED] hanno citato dinanzi al Giudice del Tribunale di Foggia [REDACTED]

*[REDACTED]
(comproprietaria dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare [REDACTED] RGEs del Tribunale di Foggia) per sentire, previa consulenza tecnica di ufficio tesa ad accertare la indivisibilità dei beni e comunque il loro valore, emettere ogni conseguenziale provvedimento, atto a sciogliere la comunione, disponendo, all'esito delle relative vendite, che le somme di spettanza [REDACTED]*

[REDACTED] siano acquisite alla procedura esecutiva sospesa, previa liquidazione di quelle del procedimento di scioglimento della comunione, da porre a suo carico. La presente trascrizione viene eseguita così come disposto nell'ordinanza emessa dal g.e. dott. Galesi all'udienza del 28.10.2010 nell'esecuzione immobiliare n. [REDACTED] RGEs Tribunale di Foggia".

- 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,

[REDACTED]
[REDACTED] 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;

7.2 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

[REDACTED]
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), c.f.: 00884060526

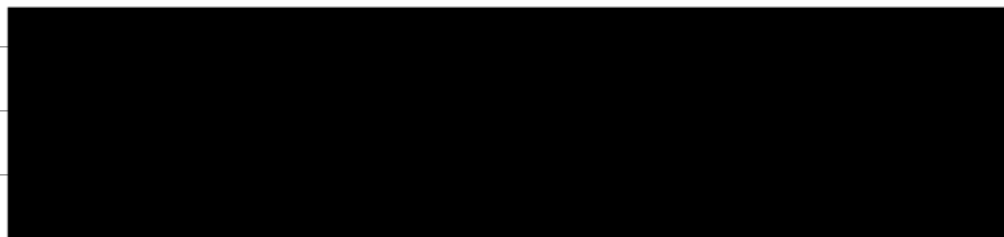
unità immobiliari censite al fgl 77 mapp. 274 sub 26, fgl 77, mapp. 273 graffato al mapp. 274 sub 25 e fgl 77, mapp. 281, sub 44, importo totale € 240.000,00, importo capitale € 120.000.000, durata 20 anni;

- 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.:

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.:



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; *"Inoltre in catasto
fabbricati non risulta da visura storico catastale unità di cui al Fgl 77
mapp. 274 sub 5."*

7.3 ULTERIORI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Il debitore esecutato, fase di
sopralluogo ha depositato copia della sentenza della Corte di
Cassazione, Seconda Sezione Civile, del 3 novembre 2000 (allegata
al n. VI unitamente al verbale di sopralluogo ed alla nota di
trascrizione della stessa sentenza) con la quale viene, tra l'altro,
definita giudizialmente l'appartenenza in proprietà dell'originario
fondo "San Sepolcro o Cappuccini" di cui alla partita 531, flg 77, p.la
26 del catasto terreni del Comune di Foggia.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE



8.1. Conformità urbanistico edilizia: nessuna difformità.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità, come confermato dalle planimetrie catastali acquisite dallo scrivente, 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, comunque non rilevata in sede di sopralluogo.

8.3. Pratiche edilizie: il fabbricato, di cui l'immobile staggito è parte, è a destinazione residenziale, a 5 piani f.t. oltre il piano terra a destinazione negozi (oltre al all'immobile al piano rialzato di cui alla presente relazione) con interrato a box e copertura a tetto e fa parte di un isolato ubicato tra le vie Sant'Alfonso dei Liguori, S. Antonio e Antonio Ciano. I lavori relativi alla costruzione del fabbricato ebbero inizio in data 17.11.1982 come risultante dagli atti depositati all'UTC del Comune di Foggia (Allegato V e V bis) ed ebbero termine il 21.05.1984. L'esecuzione delle opere fu autorizzata con Concessione Edilizia n. n. 119/1982 (Pratica n. 374/E) rilasciata in data 16.11.1982 alla società [REDACTED]. 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 certificazione di agibilità).

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

I due immobili collegati *ab origine* per costituire un'unità immobiliare su due livelli a destinazione residenziale non risultano dotati di attestato di prestazione energetica ai sensi del D.Lgs. 19/08/2005 n.192 e s.m.i. nonché in osservanza dell'art. 2 c.3 all.A del D.Lgs. 29/12/2006 n.311 e pertanto si è reso necessario procedere alla elaborazione degli stessi, che si allegano al n.IX della relazione. Si allega infine alla presente Scheda riepilogativa del lotto di vendita e la Relazione peritale senza indicazione del nominativo dell'esecutato (Allegati n. X e XI).

* * * * *

Nel rassegnare la presente relazione di stima, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Foggia, lì 19/03/2018

Con Osservanza

L'Esperto

F.to dott. ing. Giuseppe CELA

Distinta allegati:

I. Decreto di nomina;

II. Verbale di giuramento con i quesiti proposti;



III. Proroga termini G.E.;

IV. Documentazione catastale

V. Atti UTC Comune di Foggia;

V bis Atto di compravendita del suolo;

VI. Verbale di sopralluogo;

VII. Documentazione fotografica

VIII. Rilievo digitale;

IX. Attestato di prestazione energetica;

X. Scheda riepilogativa del lotto di vendita;

XI. Relazione senza indicazione dell'esecutato.

