

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. Michele PALAGANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 132-2022 REG. E. ES.

PROMOSSA DA MBCREDIT SOLUTIONS SPA

CONTRO

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, avendone accertata la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e acquisita altra documentazione, ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico e allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto ing. Pietro G. MONTE, con invito a mezzo racc. A/R e pec, comunicava alle parti – debitore esecutato e creditore procedente – di aver fissato, per i giorni 10, 14 e 17 novembre 2023 alle ore 09.00, la data del sopralluogo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, con appuntamento presso uno degli immobili staggiti, sito Ortona (FG) alla Via Foggia n. 27.

La raccomandata inviata veniva ritirata solo in data 14 novembre 2023 e, pertanto, in data 17 novembre 2023, all'ora stabilita, lo scrivente, recatosi sui luoghi e alla presenza del sig. [REDACTED], figlio del debitore, [REDACTED] nato a Foggia il 31/03/2001 e residente in Ortona (FG), alla Via Foggia n. 27 (immobile staggito), prendeva atto, come meglio di seguito descritto, che tutti gli immobili staggiti risultano nella disponibilità del debitore. Nell'occasione veniva eseguito un rilievo fotografico e planimetrico degli immobili staggiti.



Pertanto, dopo aver preso atto delle caratteristiche costruttive degli immobili in questione ed aver acquisite la documentazione e le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico conferito, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima.

RISPOSTA AI QUESITI

1) bis: proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i 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;

A tutto il 24/03/2022 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento), gli immobili staggiti appartengono, **nella piena proprietà**, a [REDACTED], nato a Orta Nova (FG) il 16/08/1959 C.F. [REDACTED].

I detti lotti pervennero al debitore in virtù della seguente cronistoria:

LOTTO N. 1

a) Unità immobiliare, adibita a rimessa, sita in Ortona (FG) alla Via dei Mille n. 27, Piano terra, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 5, plla 711 sub 2;

Il predetto immobile deriva dalla soppressione della ex particella 711 sub 2 del foglio di mappa 56, variazione territoriale del 18/09/2003 L.R. n 1368/03 proveniente dal Comune di Ortona (FG) (Cod.G131), trasferito all'attuale Comune di Ortona (n. 13/2007);

b) Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, sita in Ortona (FG) alla Via Foggia n. 27 – Primo piano -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 3;

Il predetto immobile deriva dalla soppressione della ex particella 711 sub 3 del foglio di mappa 56, variazione territoriale del 18/09/2003 L.R. n 1368/03 proveniente dal Comune di Ortona (FG) (Cod.G131), trasferito all'attuale Comune di Ortona (n. 13/2007);



c) Unità immobiliare in Via Foggia n. 27 – Secondo piano -, adibita a soffitta/locale di sgombero, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 5;

Il predetto immobile deriva dalla soppressione della ex particella 711 sub 5 del foglio di mappa 56, variazione territoriale del 18/09/2003 L.R. n 1368/03 proveniente dal Comune di Orta Nova (FG) (Cod.G131), trasferito all'attuale Comune di Ortona (n. 13/2007);

- Gli immobili sopra descritti ai punti a) - b) - c), compongono il fabbricato che, come meglio di seguito precisato, fu realizzato dal [REDACTED] sul terreno identificato con la particella 237 del foglio di mappa 56, allo stesso pervenuto per acquisto dal signor [REDACTED], nato a Sant'Agata di Puglia (FG), il 25 settembre 1922, in virtù di atto di compravendita redatto dal Notaio Alessandro SCARNECCHIA, da Bovino (FG), in data 31 ottobre 1979, registrato a Foggia il 19 novembre 1979 al n. 4880/1A, trascritto a Foggia il 28 novembre 1979 ai numeri 16773 R. G. e 90016 R.P.

LOTTO N. 2

a) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 20;

Il predetto immobile deriva dalla soppressione della ex particella 190 sub 20 del foglio di mappa 57, variazione territoriale del 18/09/2003 L.R. n 1368/03 proveniente dal Comune di Orta Nova (FG) (Cod.G131), trasferito all'attuale Comune di Ortona (n. 78/2007);



b) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno21.

Il predetto immobile deriva dalla soppressione della ex particella 190 sub 21 del foglio di mappa 57, variazione territoriale del 18/09/2003 L.R. n 1368/03 proveniente dal Comune di Ortona (FG) (Cod.G131), trasferito all'attuale Comune di Ortona (n. 78/2007);

- gli immobili sopra descritti ai punti a) - b) del Lotto n. 2 sono pervenuti al debitore, per la quota di 1/1, a seguito di acquisto dalla [REDACTED] con sede in Foggia, P.IVA [REDACTED], in virtù di atto di compravendita redatto dal Notaio Alba MAZZEO, da Foggia, in data 14 ottobre 1991, repertorio 23954, trascritto a Foggia il 9 novembre 1991 ai numeri 21082 R.G. e 17202 R.P.;

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- ipoteca volontaria in rinnovazione iscritta a Foggia in data 17 aprile 2014 ai numeri 6543 R.G. e 725 R.P. (formalità di riferimento 889 RP del 26 aprile 1995), per la somma complessiva di Euro 464.811,20 a garanzia della somma di Euro 180.759,91, a favore di "MUTINA S.r.l. con sede in Modena, partita IVA 94101340 365, e contro [REDACTED], derivante a garanzia di Mutuo giusto atto a rogito del Notaio Antonio PEPE da Foggia, repertorio 13983 del 21 aprile 1995, grava sulla quota di 1/1 di proprietà, relativamente agli immobili di cui i LOTTI n. 1 n. 2, oggetto della presente relazione di stima



- verbale pignoramento immobili trascritto a Foggia in data 22 aprile 2022 ai numeri 10045 R.G . e 7932 R .P., a favore di "MBCREDIT SOLUTIONS SPA", con sede in Milano, e contro [REDACTED], notificato dal Tribunale di Foggia in data 24 marzo 2022, repertorio 1379, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà, relativa agli immobili oggetto della presente relazione di stima.

1) ter: proceda alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella 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;

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e specificatamente sono:

LOTTO N. 1

- a) Unità immobiliare, adibita a rimessa, sita in Ortona (FG) alla Via dei Mille n. 27 – Piano terra -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 2 – Categoria C/6, Classe 1, mq 137, superficie catastale totale mq. 137, rendita catastale € 283,02;**
- b) Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, sita in Ortona (FG) alla Via Foggia n. 27 – Primo piano -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 3; Categoria A/3, Classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 166 (escluso aree scoperte mq. 159), Rendita catastale € 340,86**
- c) Unità immobiliare in Via Foggia n. 27 – Secondo piano -, adibita a soffitta/locale di sgombero, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 5; Categoria C/2, Classe 1, mq 147, superficie catastale totale mq. 71, rendita catastale € 258,12**



LOTTO N. 2

- a) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 20, Categoria C/2, Classe 1, mq 295, superficie catastale mq 311, rendita catastale € 518,01;
- b) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 21, Categoria C/2, Classe 3, mq 72, superficie catastale mq 81, rendita catastale € 174,77.

1) quater 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;

Non è stata riscontrata la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.

1) quinquies 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;

Il debitore [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED], nata a Ortona (FG) il 27/06/1967 (cfr. Estratto certificato di matrimonio all.to).



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;

2) bis 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 vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

LOTTO N. 1

a) Unità immobiliare, adibita a rimessa, sita in Ortona (FG) alla Via dei Mille n. 27 – Piano terra -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 2 – Categoria C/6, Classe 1, mq 137, superficie catastale totale mq. 137, rendita catastale € 283,02;

Confini:

Est: Via Foggia

Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio

Ovest: Via dei Mille

Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio

Trattasi di un locale in piano terra adibito a rimessa con accesso dal civico 27 della Via dei Mille, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a.. Completano l'unità immobiliare due locali, di cui uno adibito a ripostiglio e l'altro a bagno di servizio;

La planimetria catastale attualmente disponibile risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo.



b) Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, sita in Ordona (FG) alla Via Foggia n. 27 – Primo piano -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 3; Categoria A/3, Classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 166 (escluso aree scoperte mq. 159), Rendita catastale € 340,86

Confini:

Est: Via Foggia

Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio

Ovest: Via dei Mille

Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio

Trattasi di un appartamento in primo piano, adibito a civile abitazione, con accesso dal civico 27 della Via Foggia, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a..

La planimetria catastale attualmente disponibile risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo.

c) Unità immobiliare in Via Foggia n. 27 – Secondo piano -, adibita a soffitta/locale di sgombero, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 5; Categoria C/2, Classe 1, mq 147, superficie catastale totale mq. 71, rendita catastale € 258,12

Confini:

Est: Via Foggia

Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio

Ovest: Via dei Mille

Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio



Trattasi di un unità immobiliare in secondo piano, adibita a locale di sgombero, con accesso dal civico 27 della Via Foggia, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggate di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a..

La planimetria catastale attualmente disponibile risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo. Si allega ortofoto con mappa catastale.

LOTTO N. 2

a) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 20, Categoria C/2, Classe 1, mq 295, superficie catastale mq 311, rendita catastale € 518,01;

Confini:

Est: Bene staggate di cui al Lotto n. 2 b), Foglio 9, P.lla 190 sub 21

Sud: Terrapieno Via Dante

Ovest: Terrapieno Via Dante

Nord: terreno di cui alle particelle 428 e 429 del medesimo Foglio

Trattasi di un unità immobiliare in piano terra, interrata rispetto alla Via Dante, adibita a magazzino con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano con struttura portante in c.a.

La planimetria catastale attualmente disponibile non risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo (cfr. planimetria di rilievo allegata).



b) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 21, Categoria C/2, Classe 3, mq 72, superficie catastale mq 81, rendita catastale € 174,77.

Confini:

Est: terreno di cui alla particella 428 del medesimo Foglio

Sud: Terrapieno Via Dante

Ovest: Bene staggito di cui al Lotto n. 2 b), Foglio 9, P.la 190 sub 20

Nord: terreno di cui alla particella 429 del medesimo Foglio

Trattasi di un unità immobiliare in piano terra, interrata rispetto alla Via Dante, adibita a magazzino con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano con struttura portante in c.a.

La planimetria catastale attualmente disponibile non risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo (cfr. planimetria di rilievo allegata). Si allega ortofoto con mappa catastale.

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.



LOTTO N. 1

a) Unità immobiliare, adibita a rimessa, sita in Ordona (FG) alla Via dei Mille n. 27 – Piano terra -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 2 – Categoria C/6, Classe 1, mq 137, superficie catastale totale mq. 137, rendita catastale € 283,02;

Confini:

Est: Via Foggia

Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio

Ovest: Via dei Mille

Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio

Trattasi di un locale in piano terra adibito a rimessa con accesso dal civico 27 della Via dei Mille, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a.. Completano l'unità immobiliare due locali, di cui uno adibito a ripostiglio e l'altro a bagno di servizio.

Il locale deposito, oltre all'ingresso su Via dei Mille, risulta dotato di porta di comunicazione con l'androne d'ingresso, posto al civico 27 della Via Foggia, comune alle unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1. Lo stesso, con un'altezza di m. 3.85, si presenta con pavimentazione di battuto di cemento; soffitto al grezzo (privo d'intonaco) e pareti intonacate al grezzo. Risulta dotato di solo impianto elettrico che non risulta completamente rispondente alle prescrizioni del D.M. 37/08.

La planimetria catastale attualmente disponibile risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo.



b) Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, sita in Ordona (FG) alla Via Foggia n. 27 – Primo piano -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 3; Categoria A/3, Classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 166 (escluso aree scoperte mq. 159), Rendita catastale € 340,86

Confini:

Est: Via Foggia

Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio

Ovest: Via dei Mille

Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio

Trattasi di un appartamento in primo piano, adibito a civile abitazione, con accesso dal civico 27 della Via Foggia, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a..

L'appartamento, al quale si accede dal vano scala condiviso con accesso dal civico 27 della Via Foggia, risulta costituito da un ingresso annesso ad un corridoio che disimpegna al soggiorno-pranzo, alle due camere da letto e al bagno. Dal soggiorno si accede ad un piccolo vano adibito a cucinino. L'immobile è dotato, inoltre di due balconi prospicienti rispettivamente sulla Via dei Mille e su Via Foggia.

L'appartamento, il cui stato manutentivo risulta mediocre, presenta il pavimento rivestito in granito del tipo "sardo" con formato 30x60 cm e con pietra calcarea e piastrelle in ceramica; il rivestimento del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica mentre il resto dell'appartamento presenta pareti intonacate e rifinite con pittura del tipo lavabile. Lo stesso, con altezza dei m 2.85 risulta dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano cittadino e termosifoni in ghisa. Gli stessi impianti non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08. La planimetria catastale attualmente disponibile risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo.



d) Unità immobiliare in Via Foggia n. 27 – Secondo piano -, adibita a soffitta/locale di sgombero, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 5; Categoria C/2, Classe 1, mq 147, superficie catastale totale mq. 71, rendita catastale € 258,12

Confini:

Est: Via Foggia

Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio

Ovest: Via dei Mille

Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio

Trattasi di un unità immobiliare in secondo piano, adibita a locale di sgombero, con accesso dal civico 27 della Via Foggia, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a..

Il locale, al quale si accede dal vano scala condiviso con accesso dal civico 27 della Via Foggia, è composto da un unico vano e presenta il pavimento rivestito in piastrelle in ceramica e presenta pareti intonacate e rifinite con pittura del tipo lavabile. Lo stesso, del tipo mansardato con altezza variabile da un minimo di m 0.50 ad un massimo di m 2.20 risulta dotato di solo impianto elettrico, non completamente rispondente alle prescrizioni del D.M. 37/08.

La planimetria catastale attualmente disponibile risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo.



LOTTO N. 2

a) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 20, Categoria C/2, Classe 1, mq 295, superficie catastale mq 311, rendita catastale € 518,01;

Confini:

Est: Bene staggito di cui al Lotto n. 2 b), Foglio 9, P.la 190 sub 21

Sud: Terrapieno Via Dante

Ovest: Terrapieno Via Dante

Nord: terreno di cui alle particelle 428 e 429 del medesimo Foglio

Trattasi di un unità immobiliare in piano terra, interrata rispetto alla Via Dante, adibita a magazzino con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano con struttura portante in c.a.

Il locale deposito, dotato di n. 3 accessi dalla Via S. Leone, ha un'altezza di m. 3.50, si presenta con pavimentazione di battuto di cemento; soffitto e pareti al grezzo (prive d'intonaco). Risulta dotato di solo impianto elettrico che non risulta completamente rispondente alle prescrizioni del D.M. 37/08.

La planimetria catastale attualmente disponibile non risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo (cfr. planimetria di rilievo allegata).



b) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190, subalterno 21, Categoria C/2, Classe 3, mq 72, superficie catastale mq 81, rendita catastale € 174,77.

Confini:

Est: terreno di cui alla particella 428 del medesimo Foglio

Sud: Terrapieno Via Dante

Ovest: Bene staggito di cui al Lotto n. 2 b), Foglio 9, P.la 190 sub 20

Nord: terreno di cui alla particella 429 del medesimo Foglio

Trattasi di un unità immobiliare in piano terra, interrata rispetto alla Via Dante, adibita a magazzino con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano con struttura portante in c.a.

La planimetria catastale attualmente disponibile non risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo (cfr. planimetria di rilievo allegata).

Il locale deposito, dotato di n. 1 accesso dalla Via S. Leone, ha un'altezza di m. 3.50, si presenta con pavimentazione di battuto di cemento; soffitto e pareti al grezzo (prive d'intonaco). Risulta dotato di solo impianto elettrico che non risulta completamente rispondente alle prescrizioni del D.M. 37/08.

La planimetria catastale attualmente disponibile non risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo (cfr. planimetria di rilievo allegata).



4) alla stima dei beni in base al 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 vincoli 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;

4) bis 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;

In base alle indicazioni di cui all'allegato 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale omogeneizzata vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:

LOTTO N. 1 a) b) c)

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale omogeneizzata	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Locale rimessa P.T. (a)	145,00	0.50	72,50	Nord/Sud	Mediocri
Appartamento (b)	159,00	1	210,00	Nord/Sud	Mediocri
Balconi (b)	24,00	0.30	7,20	Nord/Sud	Mediocri
Locale di sgombero (c)	75	0.40	30	Nord/Sud	Mediocri
TOTALE			320,00		



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: ORDONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	1,6	2,1	N

Lotto 1 a), b) e c)- Valore commerciale: mq. 320,00 x € 500,00/mq = € 160.000,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti.

Valore stimato € 160.000,00

Costi adeguamenti impianti € 5.000,00

Valore commerciale Lotto n. 1 = € 155.000,00

Esecuzione Immobiliare n 132-2022

Tecnico incaricato: Ing. Pietro G. MONTE

Piazza Padre Pio, 39/A – 71121 Foggia – Tel. 0881.880911 – Fax 0881.639413 - pietrogerardo.monte@ingpec.eu - pietro.monte@setaitalia.it

17 di 31



Quota pari a 1/1 = € **155.000,00**

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

LOTTO N. 2

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Locale magazzino (a)	290,00	1	290,00		Mediocri
Locale magazzino (b)	83,00	1	83,00	/	Mediocri
TOTALE			373,00		

La banca dati OMI, per il comune di Ortona non presenta quotazioni per unità immobiliari con destinazioni d'uso differenti da quella residenziale. Pertanto, la stima verrà effettuata tenendo conto dei valori di mercato di comuni limitrofi con le opportune correzioni in considerazione del mercato immobiliare dello stesso comune di Ortona.

Lotto 2 a) e b) - Valore commerciale: mq. 373,00 x € 300,00/mq = € **111.900,00**

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti.

Valore stimato € 111.900,00

Costi adeguamenti impianti € 3.900,00

Valore commerciale Lotto n. 2 = € **108.000,00**

Quota pari a 1/1 = € **108.000,00**

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.



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;

Trattasi del pignoramento di quote di proprietà pari a 1/1.

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuna di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Relativamente ai tre immobili di cui al Lotto n. 1, si è ritenuto opportuno considerarli, ai fini della vendita, come un unico lotto in considerazione che alcuni impianti, in dotazione degli stessi, risultano comuni.

LOTTO N. 1

a) Unità immobiliare, adibita a rimessa, sita in Ortona (FG) alla Via dei Mille n. 27 – Piano terra -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 2 – Categoria C/6, Classe 1, mq 137, superficie catastale totale mq. 137, rendita catastale € 283,02;

Confini:

Est: Via Foggia

Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio

Ovest: Via dei Mille

Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio

Trattasi di un locale in piano terra adibito a rimessa con accesso dal civico 27 della Via dei Mille, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1,



elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a.. Completano l'unità immobiliare due locali, di cui uno adibito a ripostiglio e l'altro a bagno di servizio;

La planimetria catastale attualmente disponibile risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo.

b) Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, sita in Ortona (FG) alla Via Foggia n. 27 – Primo piano -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 3; Categoria A/3, Classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 166 (escluso aree scoperte mq. 159), Rendita catastale € 340,86

Confini:

Est: Via Foggia

Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio

Ovest: Via dei Mille

Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio

Trattasi di un appartamento in primo piano, adibito a civile abitazione, con accesso dal civico 27 della Via Foggia, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a..

La planimetria catastale attualmente disponibile risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo.

c) Unità immobiliare in Via Foggia n. 27 – Secondo piano -, adibita a soffitta/locale di sgombero, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 5; Categoria C/2, Classe 1, mq 147, superficie catastale totale mq. 71, rendita catastale € 258,12

Confini:

Est: Via Foggia



Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio

Ovest: Via dei Mille

Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio

Trattasi di un unità immobiliare in secondo piano, adibita a locale di sgombero, con accesso dal civico 27 della Via Foggia, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a..

Prezzo base Lotto 1 a), b) e c): € 155.000,00

LOTTO N. 2

a) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 20, Categoria C/2, Classe 1, mq 295, superficie catastale mq 311, rendita catastale € 518,01;

Confini:

Est: Bene staggitto di cui al Lotto n. 2 b), Foglio 9, P.lla 190 sub 21

Sud: Terrapieno Via Dante

Ovest: Terrapieno Via Dante

Nord: terreno di cui alle particelle 428 e 429 del medesimo Foglio

Trattasi di un unità immobiliare in piano terra, interrata rispetto alla Via Dante, adibita a magazzino con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano con struttura portante in c.a.

La planimetria catastale attualmente disponibile non risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo (cfr. planimetria di rilievo allegata).



b) Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 21, Categoria C/2, Classe 3, mq 72, superficie catastale mq 81, rendita catastale € 174,77.

Confini:

Est: terreno di cui alla particella 428 del medesimo Foglio

Sud: Terrapieno Via Dante

Ovest: Bene staggito di cui al Lotto n. 2 b), Foglio 9, P.la 190 sub 20

Nord: terreno di cui alla particella 429 del medesimo Foglio

Trattasi di un unità immobiliare in piano terra, interrata rispetto alla Via Dante, adibita a magazzino con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano con struttura portante in c.a.

La planimetria catastale attualmente disponibile non risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo (cfr. planimetria di rilievo allegata).

Prezzo base Lotto 2 a), b): € 108.000,00

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, comma III come c.a, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Il lotto n. 1 risulta in uso al debitore e ai suoi familiari conviventi.

Il lotto n. 2 risulta in uso al debitore.

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;
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;

Sugli immobili staggiti non sono stati riscontrati vincoli e/o diritti reali di terzi. Pertanto gli stessi risultano pienamente fruibili. Comunque occorre evidenziare che l'accesso ai locali di cui al Lotto n. 2 avviene attraverso proprietà di terzi come si evince dall'atto di compravendita allegato alla presente relazione. Attualmente i beni oggetto di servitù sono identificati catastalmente al Foglio 5 Particelle 428 e 429 (cfr. ortofoto).

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;



Lotto 1 a) – b) – c)

L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio in data 2 agosto 1986, da parte del Comune di Ortona (FG), della Concessione Edilizia n. 7/1986. L'immobile è stato realizzato, previa demolizione di fabbricato preesistente elevato ad un piano fuori terra.

Lotto 2 a) e b)

Gli immobili sono parte di fabbricato pluripiano, del tipo condominiale, edificato a seguito del rilascio in data 02/01/1986, da parte del Comune di Ortona (FG), della concessione edilizia n. 15 e successiva variante n. 13 del 17/12/1986. Successivamente, in data 12 dicembre 1987, il Comune di Ortona (FG) ha autorizzato l'agibilità del detto fabbricato condominiale.

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 necessaria;

Si è proceduto a predisporre, per il solo Lotto 1 b), l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, dal quale si evincono i seguenti dati:

Lotto n. 1 b): Classe Energetica F – EPE 257,58 Kwh/mq anno



Riepilogando quanto sopra riportato, la valutazione complessiva dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare viene così a determinarsi:

LOTTI		QUOTA	BENI IMMOBILI	VALORE QUOTA
Lotto 1 a)		1/1	Unità immobiliare, adibita a rimessa, sita in Ortona (FG) alla Via dei Mille n. 27 – Piano terra -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 2 – Categoria C/6, Classe 1, mq 137, superficie catastale totale mq. 137, rendita catastale € 283,02; Confini: Est: Via Foggia Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio Ovest: Via dei Mille Nord: altro fabbricato-P.lla 2 del medesimo Foglio Trattasi di un locale in piano terra adibito a rimessa con accesso dal civico 27 della Via dei Mille, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggate di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a.. Completano l'unità immobiliare due locali, di cui uno adibito a ripostiglio e l'altro a bagno di servizio;	



Lotto 1 b)		1/1	Unità immobiliare, adibita a civile abitazione, sita in Ortona (FG) alla Via Foggia n. 27 – Primo piano -, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 3; Categoria A/3, Classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 166 (escluso aree scoperte mq. 159), Rendita catastale € 340,86 Confini: Est: Via Foggia Sud: altro fabbricato con Particelle 558 e 902 del medesimo Foglio Ovest: Via dei Mille Nord: altro fabbricato con Particella 2 del medesimo Foglio Trattasi di un appartamento in primo piano, adibito a civile abitazione, con accesso dal civico 27 della Via Foggia, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a..	
Lotto 1 c)		1/1	Unità immobiliare in Via Foggia n. 27 – Secondo piano -, adibita a soffitta/locale di sgombero, identificata al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 5, particella 711 subalterno 5; Categoria C/2, Classe 1, mq 147,	



			superficie catastale totale mq. 71, rendita catastale € 258,12 Confini: Est: Via Foggia Sud: fabbricato con P.lle 558 e 902 del medesimo Foglio Ovest: Via dei Mille Nord: fabbricato con Plla 2 del medesimo Foglio Trattasi di un unità immobiliare in secondo piano, adibita a locale di sgombero, con accesso dal civico 27 della Via Foggia, facente parte di un fabbricato, costituito dalle tre unità immobiliari staggite di cui al Lotto n. 1, elevato per n. 3 piani fuori terra, con struttura portante in c.a..	
Superficie commerciale omogeneizzata			Mq. 320,00	
Attuale Proprietario per 1/1				
Conformità urbanistica			L'immobile è stato edificato a seguito del rilascio in data 2 agosto 1986, da parte del Comune di Ortona (FG), della Concessione Edilizia n. 7/1986. L'immobile è stato realizzato, previa demolizione di fabbricato preesistente elevato ad un piano fuori terra.	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1		€ 155.000,00



LOTTO 2 a)		1/1	Unità immobiliare, adibita a magazzino/deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 20, Categoria C/2, Classe 1, mq 295, superficie catastale mq 311, rendita catastale € 518,01; Confini: Est: Bene staggito di cui al Lotto n. 2 b), Foglio 9, P.lla 190 sub 21 Sud: Terrapieno Via Dante Ovest: Terrapieno Via Dante Nord: terreno di cui alle particelle 428 e 429 del medesimo Foglio Trattasi di un unità immobiliare in piano terra, interrata rispetto alla Via Dante, adibita a magazzino con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano con struttura portante in c.a. La planimetria catastale attualmente disponibile	
------------	--	-----	---	--



			non risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo (cfr. planimetria di rilievo allegata)	
			Unità immobiliare, adibita a magazzino deposito sita in Ortona (FG), alla Via Dante Alighieri con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi come meglio di seguito descritto, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio di mappa 9, particella 190 subalterno 21, Categoria C/2, Classe 3, mq 72, superficie catastale mq 81, rendita catastale € 174,77. Confini: Est: terreno di cui alla particella 428 del medesimo Foglio Sud: Terrapieno Via Dante Ovest: Bene staggito di cui al Lotto n. 2 b), Foglio 9, P.lla 190 sub 20 Nord: terreno di cui alla particella 429 del medesimo Foglio Trattasi di un unità immobiliare in piano terra, interrata rispetto alla Via Dante, adibita a magazzino con accesso in piano terra dalla Via S. Leone, a mezzo di servitù attiva su suolo di terzi	



			come meglio di seguito descritto, facente parte di un fabbricato condominiale pluripiano con struttura portante in c.a. La planimetria catastale attualmente disponibile non risulta conforme alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo (cfr. planimetria di rilievo allegata).	
Superficie commerciale			Mq 373,00	
Descrizione			Proprietà per 1/1	
Attuale Proprietario per 1/1				
Conformità urbanistica			Gli immobili sono parte di fabbricato pluripiano, del tipo condominiale, edificato a seguito del rilascio in data 02/01/1986, da parte del Comune di Ortona (FG), della concessione edilizia n. 15 e successiva variante n. 13 del 17/12/1986. Successivamente, in data 12 dicembre 1987, il Comune di Ortona (FG) ha autorizzato l'agibilità del detto fabbricato condominiale.	
			VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 108.000,00



- CONCLUSIONI

Il sottoscritto, dott. ing. Pietro G. MONTE, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli, dà atto che la presente relazione viene depositata telematicamente, nonché spedita ai creditori e ai debitori. Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- Comunicazione inizio operazioni peritali
- Verbale di sopralluogo
- Planimetrie catastali
- Planimetria di rilievo lotto 2 a) b)
- Visure catastali
- Bolletta Enel
- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- Estratto atto di matrimonio
- Copia Concessioni Edilizie
- N. 1 Attestato di Prestazione Energetica
- Rilievi fotografici

Foggia, 5 febbraio 2024

Con osservanza



Ing. Pietro G. MONTE

