

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 233/21**

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]  
(AVV. GIUSEPPE DE LUCA)

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Michele PALAGANO**

Udienza giuramento: 21.06.2022/ 06.12.2022

Udienza prossima: 11.07.2023

**ESPERTO C.T.U. arch. Urbano Riccio**

## **INDICE**

1. **Norme procedurali e quesito..... Pag. 3**
2. **Operazioni peritali..... Pag. 6**
3. **Risposte ai quesiti.....Pag. 8-17**

## **ALLEGATI**


1. Biglietto di cancelleria sostituzione esperto e convocazione per giuramento; Atto di nomina a C.T.U. con relativi quesiti del 21.06.2022
2. Verbale di Giuramento Udienza 06.12.2022;
3. Visure, stralcio catastale degli immobili pignorati;
4. Comunicazione PEC del 23/03/2023 per sopralluogo operazioni peritali;
5. Orto foto ubicazione dell'immobile pignorato;
6. Verbale di sopralluogo del 18/05/2023;
7. Planimetria dell'appartamento scala 1:100;
8. Documentazione fotografica dei luoghi;



## 1. NORME PROCEDURALI E QUESITI

IL sottoscritto Arch. Urbano Riccio, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia, al numero 216, Sez. A, e all'Albo dei CTU presso codesto Tribunale, è stato nominato esperto estimatore nell'esecuzione immobiliare in oggetto, (**Allegato n. 1**) dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Palagano.

Il giorno 06 dicembre 2022, alle ore 9.00, il sottoscritto compariva davanti al G.d.E. e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato giuramento promissorio di rito (**Allegato n. 2**), visionava il "fascicolo cartaceo" della documentazione tecnica relativa all'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto. Successivamente, per via telematica, controllava l'esistenza agli atti del Tribunale della documentazione di seguito elencata:

- Sentenza n. 166/21 iscritta al R.G. n. 3648/17 del Tribunale di Foggia del 21.01.2021;
- Atto di Precetto del 25.03.2021, notificato in data 26.04.2021;
- Verbale di Pignoramento Immobiliare del 06.07.2021 (a favore di 
- Atto di intervento nella procedura da parte di Siena Mortgages S.r.l.
- **Istanza di Vendita** indicante riferimenti catastali di altro immobile rispetto a quello oggetto del pignoramento.

Di tutto quanto riportato nel verbale di giuramento, lo scrivente, escludendo quanto non pertinente ai beni sottoposti a perizia, prende in considerazione quanto segue:

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione proceda l’esperto, **con limitato riferimento ai beni censiti nel Comune di Cagnano Varano (FG) al foglio 73, p.lla 916, sub 5:***

- 1) *Al controllo preliminare circa la **completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2 c.p.c.** (estratto del catasto, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento) segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima; alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi ( senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto ) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo;*

- Alla esatta identificazione **dei beni oggetto di pignoramento**, con le mappe catastali, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori;*
- 2) Alla **analitica descrizione dei beni** anche mediante allegazione di planimetrie risultanti dal sopralluogo e dei rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi;*
  - 3) Alla **stima dei beni in base al valore di mercato**, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro ed al valore complessivo;*
  - 4) Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, **della comoda separabilità** in natura della quota spettante all'esecutato;*
  - 5) Alla individuazione e **descrizione del lotto da porre in vendita**,  
Indicando: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
  - 6) Alla esatta **individuazione dello stato di possesso dei beni** e l'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento;*
  - 7) All' **esistenza di eventuali formalità**, vincoli ed oneri, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;*
  - 8) Accerti **la regolarità edilizia urbanistica dei beni**.*

**Il G.d.E.** assegnava allo scrivente un termine per il deposito telematico della relazione di stima e dei relativi allegati in giorni 90 dal conferimento dell'incarico.

Detto termine veniva prorogato con prossima udienza fissata per il giorno 11/07/2023.

Pertanto, entro i termini prudenziali previsti, lo scrivente ha provveduto ad avvisare il creditore procedente e quello intervenuto a mezzo PEC inviata ai procuratori legali costituiti in giudizio, mentre il debitore esecutato veniva avvisato del deposito della perizia attraverso raccomandata AR all'ultimo indirizzo conosciuto.

In ottemperanza all'incarico ricevuto lo scrivente ha effettuato un accurato studio del fascicolo processuale e verifica della completezza della documentazione prodotta dal creditore istante, come da art.li 567, co. 2 C.P.C., 498 co. 2, 599 co. 2, onde procedere all'effettuazione di tutte le operazioni necessarie.

Sulla base dei dati acquisiti presso gli enti pubblici preposti e del sopralluogo in corrispondenza del bene oggetto della procedura, lo scrivente ha provveduto alla stesura della presente 'Perizia', che ne è il risultato e la sintesi.

## **2. OPERAZIONI PERITALI.**

Dopo l'udienza di conferimento dell'incarico e giuramento promissorio di rito (06.12.2022), presa visione del fascicolo, lo scrivente, al fine di compiere una prima valutazione dei beni oggetto del pignoramento, procedeva sul portale telematico della Provincia (FG), ad una verifica e

collocazione degli immobili pignorati. In un secondo tempo, presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Foggia e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia e Archivio notarile Distrettuale effettuava le visure ipo-catastali relative all'immobile pignorato. Successivamente per via Telematica accertava che **la planimetria del bene pignorato non era disponibile in atti (Allegati n. 3).**

In data **23.03.2023** lo scrivente comunicava tramite PEC al Procuratore del creditore precedente Avvocato Giuseppe De Luca e tramite Raccomandata AR al debitore esecutato, all'indirizzo noto in atti (non ritirata), l'effettuazione di un sopralluogo per l'ispezione e rilievo del bene pignorato (**Allegato n. 4**).

Il giorno **21.06.2023** alle ore 11.00, così come preannunciato, il sottoscritto si è recato nel Comune di Cagnano Varano in Via Cimarosa n.3, presso l'immobile pignorato riportato in Catasto al foglio 73, particella n. 916, sub 5, piano 1, interno 2 (appartamento), per l'ispezione peritale del bene oggetto della presente procedura esecutiva.

Sui luoghi era presente il signore [REDACTED] (figlio maggiorenne della signora [REDACTED]) che consentiva l'accesso per il rilievo planimetrico e fotografico dei luoghi con conseguente firma del verbale di accertamento allegato alla presente relazione (**Allegato n. 5**).

In seguito lo scrivente presso l'UT Comunale di Cagnano Varano ha riscontrato i dati urbanistici ed edilizi con cui è stato realizzato l'edificio contenente l'unità immobiliare pignorata, verificando che la costruzione del fabbricato, di cui l'unità immobiliare fa parte, è stata realizzata e completata anteriormente al 1 settembre 1967, e non presenta abusi edilizi. Pertanto l'unità immobiliare in argomento può ritenersi rispettosa delle norme edilizie e urbanistiche vigenti.

## **RISPOSTE AI QUESITI.**

### **Identificazione e descrizione sintetica dei beni.**

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea, fatta eccezione delle indicazioni riportate nell'istanza di vendita che individuano dati catastali di altro immobile ubicato in Foggia ( Via Nicola De Dominicis snc foglio 77, p.650 sub 25?). Infatti l'atto di pignoramento immobiliare, oggetto della presente perizia di stima, descrive il seguente bene:

**Appartamento** in comunione dei beni in Via Cimarosa n.3, in diritto di proprietà per la quota del 50% in carico alla signora [REDACTED] creditore procedente ([REDACTED]), CF [REDACTED] ex coniuge del signor [REDACTED] creditore



esecutato, [REDACTED] (CF: [REDACTED]), intestatario dell'ulteriore 50% della proprietà dell'appartamento, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cagnano Varano in Via Cimarosa n. 3, Foglio 73, mappale 916, sub 5, C. A/3, Piano 1°, classe 3, vani 5, rendita € 296,96;

**L'appartamento in esame** ad uso abitazione, in Cagnano Varano (FG), con accesso dalla Scala A, in Via Domenico Cimarosa n.3, interno 2, piano primo, con porta di ingresso posta a sinistra del pianerottolo per chi sale le scale, composto di 5 vani catastali e confinante con Via Domenico Cimarosa, Via Pitagora, pianerottolo vano scala condominiale salvo altri;

Dal punto di vista urbanistico edilizio l'immobile oggetto della presente procedura risulta ubicato nel quartiere denominato "Caprarizza" realizzato e completato precedentemente al 1° settembre 1967, in zona "B3 totalmente edificata", ed urbanizzata.

L'edificio condominiale specificatamente quello contenente l'unità abitativa della presente procedura è costituito da 5 livelli fuori terra su via Pitagora e quattro livelli (piani) su Via Cimarosa, risulta omogeneo nella tipologia costruttiva e finiture, con la struttura realizzata in muratura portante e tamponature in mattoni forati, con facciate intonacate, dotate di infissi ed avvolgibili, in discreto stato manutentivo; così pure lo stato interno dell'appartamento, la cui

rappresentazione fotografica (**Allegato 6**) propone oggettivamente le attuali condizioni. Le pareti interne ed i soffitti dell'appartamento sono intonacati e dipinti al civile, pavimenti principalmente realizzati con mattonelle in scaglie di marmo e gres ceramico di modesto valore, così come i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le porte interne sono in legno tamburato di modesto valore commerciale, l'impianto di riscaldamento è autonomo, costituito unicamente da una stufa e pellet senza libretto di manutenzione, l'impianto elettrico realizzato sottotraccia appare completo e funzionante, così pure gli impianti idrico sanitari risultano completi e tuttavia di modesto valore e pregio. L'altezza interna dei locali costituenti l'unità immobiliare è di circa mt 3,00.

L'unità residenziale in esame è priva di Certificazione Energetica (APE) che verrà preventivamente registrata al Catasto Regionale Energetico e allegata alla presente perizia di Stima. (**Allegato 7**)

IL Quadro d'insieme presenta un modesto stato manutentivo dell'unità immobiliare ipotecata. Presso la sede municipale ho accertato che l'edificio risulta realizzato e terminato antecedentemente il 1/09/1967, quindi, appare rispettoso della normativa urbanistica edilizia di zona.

**Si riportano di seguito l'elenco delle formalità presenti in atti:**

**Iscrizione Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Notaio De Candia Pasquale Rep. 42848/22034 del 03/03/2010;**

**Trascrizione del 06/07/2021 Registro Particolare 5095, RG 6029, Atto Giudiziario Tribunale di Foggia Rep. 661 del 05/05/2021 - Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento immobiliare a favore di [REDACTED] a [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] relativamente all'unità negoziale per il diritto di proprietà della quota di 1 / 2 (50%).**

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/ 1 Del diritto di proprietà.

#### **PROPRIETARIO**

In carico all'esecutato per la quota di 1 / 2, il restante 1 / 2 in carico del creditore precedente;

**Appartamento**, Foglio 73, particella 916, sub 5, piano 1 cat. A/3, classe 3, vani 5, rendita € 296,96 - NCF del Comune di Cagnano Varano (FG);

#### **OCCUPANTE**

l'Appartamento è attualmente occupato dal creditore precedente signora [REDACTED] e dal figlio maggiorenne [REDACTED].

## UBICAZIONE

L'unità immobiliare in argomento è ubicata in una zona "B3" semi-periferia del Comune di Cagnano Varano (FG) ove presenti, comunque, tutte le attività di servizio Comunali.

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

**L'appartamento** è ubicato al 1° Piano, Scala "A", con accesso da Viale Domenico Cimarosa 3, a destinazione residenziale, costituito da 5 vani, ovvero da un ingresso soggiorno con balcone, un vano cucina con balcone, ripostiglio, bagno, due camere Letto con accesso direttamente dal vano ingresso soggiorno, di cui quella a sud dotata di balcone, quella nord priva di pareti finestrate, per una complessiva estensione di mq.110 di superficie commerciale;

L'unità immobiliare è così sinteticamente individuata:

| Foglio | Particella | Sub | Superficie Mq | Rendita Catastale Euro | Cat - Classe Piano |
|--------|------------|-----|---------------|------------------------|--------------------|
| 73     | 916        | 5   | 110           | 296,96                 | C3 -A/3 Piano 1°   |

## VARIAZIONI CATASTALI

Non sono intervenute variazioni catastali rispetto a quanto riportato in atti, ovvero dei dati catastali indicati nel pignoramento. Andrà comunque successivamente eseguita l'abbinamento della planimetria catastale dal presumibile costo di € 400,00.



## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Dai controlli esperiti presso l'UTC del Comune di Cagnano Varano emerge chiaramente che l'edificio ove presente l'unità immobiliare pignorata veniva realizzato e completato antecedentemente al 2/09/1967, ricade in "Zona B3" totalmente edificata, servita e dotata di pochi servizi comunali. Il contesto edilizio urbano è costituito da edifici di "costruzione" modeste occupanti l'intera superficie del lotto senza verde e parcheggi pubblici per i quali lo strumento urbanistico non prevede modificazioni.

La costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare appare quindi realizzata in maniera regolare.

## **CONFINI**

L'unità immobiliare in questione, costituita dall'appartamento identificabile con unico subalterno rappresenta un singolo lotto, L'Unità immobiliare residenziale è confinante con Via Domenico Cimarosa, Via Pitagora e pianerottolo scala condominiale, salvo altri,

### **3.1 PROCEDIMENTO STIMA LOTTO**

Per la determinazione del valore dell'immobile pignorato ho applicato due procedimenti di stima; il primo tendente a svolgere indagini comparative per conoscere il più probabile valore di mercato di immobili simili a quello in perizia e che siano stati oggetto di recente

compravendita; Il secondo mediante la verifica di canoni di locazione di immobili simili negli ultimi tempi, applicando il criterio della capitalizzazione dei redditi.

Fasi della stima per comparazione

- individuazione dei beni simili per tipologia attraverso operatori di mercato e pratiche commerciali;
- rilevazione e analisi dei prezzi di mercato;

La ricerca di immobili simili venduti nel Comune di Cagnano Varano (FG) nella stessa zona, condotta tramite la consultazione di agenzie e borsino immobiliare, ha portato al più probabile valore dell'immobile appartamento con caratteristiche simili stimato tra 350 €/mq e 500 €/mq.

Applicheremo quindi per l'appartamento in esame un valore prudenziale di 420 € /mq;

Avendo il cespite una superficie commerciale complessiva di mq 110:

- Appartamento Suc mq 110 x €/mq 420 = € 46.200,00;

Applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi con un tasso del 0.04 (uso residenziale), e considerando il reddito mensile minimo lordo dell'appartamento di € 250,00 avremo un canone annuo medio lordo dell'appartamento di € 3000; riducendo detto importo del 40% per spese e tasse avremo un canone netto annuale per l'appartamento di circa € 1800;

Con questo metodo il valore dell'immobile stimato è il seguente:

- € 1800:0.04 = € 45.000,00 valore appartamento

### **VALORI DI STIMA DELL'APPARTAMENTO - LOTTO**

Tutto ciò premesso, considerato che ad oggi è ancora in atto una forte contrazione del settore immobiliare, soprattutto nel Comune di Cagnano Varano, il valore attuale dell'immobile pignorato risulta essere determinato nel modo seguente:

Valore di mercato appartamento 420 €/mq moltiplicato per la superficie commerciale esprime il valore stimato:

- **Appartamento Suc mq 110 x €420 = € 46.200,00;**

Tale stima viene confermata anche a voler applicare alla superficie stimata dei beni il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi, applicando un canone mensile di € 250,00 con un saggio di capitalizzazione del 4% ad uso residenziale avremo un canone annuo lordo di € 3000,00; riducendo detto importo del 40% per spese e tasse avremo un canone netto annuale per l'appartamento di € 1800,00 ; Applicando a detto valore netto il saggio di capitalizzazione del 4% avremo:

- **Appartamento € 1800,00 :0.04 = € 45.000,00**

Come si può rilevare il valore determinato per il bene in esame con i due procedimenti di stima sono molto vicini e quindi si può ritenere il più probabile valore di mercato del cespite pignorato la media dei valori così ottenuti:

**- In Cifra Tonda (€ 46.200,00 + € 45.000,00) / 2 = € 45.600,00**

### 3.2 RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Ritengo che, date le caratteristiche oggettive del bene, la vendita del cespite pignorato venga effettuata in Unico lotto:

| LOTTO UNICO APPARTAMENTO |   |
|--------------------------|---|
| UBICAZIONE               | Appartamento nel Comune di Cagnano Varano<br>Via Domenico Cimarosa n 3;   |
| DATI CATASTALI           | Appartamento Censito nel NCF del Comune di Cagnano Varano in<br>Via Domenico Cimarosa n. 3, Piano 1, foglio 73, p.lla 916, sub 5, Cat<br>A/3 Classe 3, vani 5,<br>Rendita € 296.96; |
| ESTENSIONE               | Superficie Commerciale: mq 110 (Appartamento)   |
| CONFINI                  | L'Unità immobiliare dell'appartamento è confinante con Via<br>Domenico Cimarosa, Via Pitagora, pianerottolo scala condominiale<br>di accesso, salvo altri;                          |



|            |   |
|------------|---|
| PROPRIETA' | <p>1- 1/2 [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]</p> <p>2- 1/2 [redacted]</p> <p>[redacted] Diritto di proprietà per 1/2 [redacted]</p> |
|------------|---|

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| STATO DI OCCUPAZIONE           | Immobile residenziale abitato dalla signora [redacted] e dal figlio maggiorenne [redacted]  |
| REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA | Zona Semi- Periferica B3 totalmente edificata residenziale Immobile regolarmente realizzato e completato anteriormente al 1/09/1967                               |
| PLANIMETRIA CATASTALE          | La Planimetria catastale dell'immobile non è disponibile poiché non abbinata; quelle di rilievo allegate riportano l'attuale destinazione e conformità dei luoghi |
| PREZZO BASE                    | Euro 45.600,00  |

Con la presente relazione, che si compone di 17 pagine e 8 allegati, lo scrivente esperto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 16.06.2023

L'Esperto

*Arch. Urbano Riccio*

Arch. Urbano Riccio  
Via Monte Sabotino, 16 - 71121 Foggia  
Cell. 333 9635686  
uriccio@libero.it – urbano.riccio@archiworldpec.it