

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT.SSA VALENTINA PATTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 207/2022 REG. E. ES.

PROMOSSA DA UNIPOLREC SPA contro [REDACTED]

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 al debitore esecutato e al creditore procedente – di aver fissato, per il giorno 29 febbraio 2024, alle ore 15.30, la data del sopralluogo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, con appuntamento presso l'immobile staggito, sito in Foggia (FG) alla Via dei Monfalcone n. 2, e contraddistinto nel Catasto fabbricati del detto comune al Foglio 96, p.lla 1170, sub. 28, piano t., interno 3 scala C, cat. A/3, cl. 5, vani 4,5.

Quindi, il giorno 29.02.2024, alle ore 15.30, lo scrivente si recava sui luoghi e, alla presenza del sig. [REDACTED] e residente in Foggia alla Via Molfetta n. 42, marito, separato della sig.ra [REDACTED] (debitore), ha avuto accesso all'immobile pignorato che, al momento, risultava in uso allo stesso sig. [REDACTED], senza alcun contratto di locazione.

L'unità immobiliare staggita è in discrete condizioni d'uso e non necessita di interventi urgenti di manutenzione. Si è constatato che non ci sono difformità rispetto alle planimetrie catastali, il tutto come meglio di seguito descritto e rappresentato dal rilievo fotografico e dalle planimetrie allegate.

Nell'occasione veniva eseguito un rilievo fotografico e planimetrico dello stesso.

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) proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizione, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire alle operazioni di stima:

1) bis: proceda l'esperto 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 24.05.2022 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento), l'immobile staggito, sito in Foggia (FG) alla Via dei Monfalcone n. 2, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 96, p.lla 1170, sub. 28, piano t., interno 3 scala C, cat. A/3, cl. 5, vani 4,5, appartiene per quota di 1/1 indiviso, al debitore [REDACTED]

Il detto lotto è pervenuto al debitore, [REDACTED]
[REDACTED] – in virtù della seguente cronistoria:

- Alla signora [REDACTED] sopra generalizzata, in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente Certificazione, all'epoca distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 96 mappale 5632 subalterno 28, è pervenuta per acquisto, atto autenticato nelle firme dal Notaio LEONARDO P.M.A. GIULIANI del 27/04/1988 Rep. 20162/7275, trascritto a Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'articolo Reg. Part. 238833 Reg. Gen. 9084 del 19/05/1988, dalle signore D'ARAGONA TERESA, nata a Foggia (FG) il 04/01/1927, [REDACTED] nata a Foggia (FG) il 09/04/1929 e [REDACTED], nata a Foggia (FG) il 08/12/1932, titolari della piena proprietà.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

TRASCRIZIONI:

- Verbale di pignoramento immobile trascritto presso l'Agenzia Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare Foggia all'articolo Reg. Part. 12820 Reg. Gen. 16317 29/06/2022, a favore UNIPOLREC S.P.A. con sede in Bologna (BO), Codice Fiscale :03678981204 contro: [REDACTED], titolare della piena proprietà.
- Titolo: Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Foggia sede: Foggia (FG) del 30/05/2022 Rep. 2593.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'articolo Reg. Part. 13405 Reg. Gen. 16964 del 19/09/14, a favore BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., con sede in Napoli, Codice Fiscale :04504971211 contro: [REDACTED], titolare della piena proprietà
- Titolo: Atto di pignoramento dell'Uff. Giudiziario Tribunale di Foggia Unep sede: Foggia (FG) del 05/08/2014 Rep. 7431.

ISCRIZIONI:

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia all'articolo Reg. Part. 2223 Reg. Gen. 23764 del 13/12/2012, per la somma di Euro 240.000, 00 a garanzia di un mutuo di Euro 120.000,00, da restituire in anni 20 a favore BANCA DELLA CAMPANIA S.P.A., con sede in Napoli (NA), Codice Fiscale: 04504971211, che elegge domicilio in Napoli, Via Filangieri 36; contro: [REDACTED], titolare della piena proprietà

Titolo: Contratto di mutuo del Notaio AUGELLI MICHELE del 29/11/2012 Rep. 91988/16301.



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;

Lotto n. 1

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono:

Unità immobiliare ubicata in Foggia (FG), al piano rialzato del fabbricato ubicato alla Via Monfalcone n. 2, in Catasto Fabbricati al Foglio 96, p.lla 1170, subalterno 28, categoria A/3, Classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq., rendita Euro 592,63

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 sul medesimo immobile.

quinqies 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;

la sig.ra [REDACTED],

risulta coniugata in regime di separazione dei beni come da estratto del registro degli atti di matrimonio allegato.



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

Unità immobiliare ubicata in Foggia (FG), al piano rialzato del fabbricato ubicato alla Via Monfalcone n. 2, Scala C, in Catasto Fabbricati al Foglio 96, p.lla 1170, subalterno 28, categoria A/3, Classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq., rendita Euro 592,63

Trattasi di un appartamento, sito al piano rialzato, della superficie commerciale di mq. 91,00, di un fabbricato pluripiano con struttura portante in muratura, ubicato in Foggia (FG), alla Via Monfalcone n. 2. L'appartamento risulta dotato di un unico accesso da vano scala condominiale, con porta a destra per chi sale.

Confini:

- Nord: altra unità immobiliare – Scala D – subalterno 41
- Est: Vano scala
- Sud: Via Monfalcone- altra unità immobiliare sub 27
- Ovest: Via Monte San Michele

Si allega alla presente sovrapposizione della mappa catastale con relativa ortofoto per l'individuazione zona del bene staggito e planimetria catastale rispondente all'attuale distribuzione interna rilevata in fase di sopralluogo.



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

Unità immobiliare ubicata in Foggia (FG), al piano rialzato del fabbricato ubicato alla Via Monfalcone n. 2, in Catasto Fabbricati al Foglio 96, p.lla 1170, subalterno 28, categoria A/3, Classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq., rendita Euro 592,63

L'unità immobiliare staggita consiste in un appartamento, sito al piano rialzato, della superficie commerciale di mq. 91,00, di un fabbricato pluripiano con struttura portante in muratura, ubicato in Foggia (FG), alla Via Monfalcone n. 2. L'appartamento risulta dotato di un unico accesso da vano scala condominiale, con porta a destra per chi sale. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava adibito ad abitazione. L'unità immobiliare, come da planimetria catastale, è composta da un vano soggiorno, comunicante con il vano cucina, una camera da letto, oltre un bagno.

I pavimenti sono in parquet di legno del tipo prefinito e i rivestimenti del vano bagno e della cucina in ceramica, soffitti e pareti intonacate e rifinite con pittura del tipo lavabile.

L'unità immobiliare, è provvista di impianto di riscaldamento, di impianto elettrico, idrico e fognario, non dotati di certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (cfr. Allegati).

L'altezza interna è di m 3.05.

L'appartamento risulta dotato di un unico accesso protetto da porta blindata e finestre, dotate di infissi di alluminio e vetro, protetti da serrande avvolgibili e da inferriate.



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'allegati 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Centrale/VIA TRIESTE,TRENTO,GORIZIA,ZARA,DELLA REPUBBLICA,MANZONI,CAPOZZI,CRISPI,MAR

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Esecuzione Immobiliare n. 207/2022

7 di 13

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



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1200	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	850	L	3,5	4,5	L
Box	NORMALE	1000	1150	L	5	6,8	L

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene staggito, si applicherà il seguente valore di mercato al metro quadrato:

Appartamento: € 750,00/mq;

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Appartamento</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Lotto 1					
Appartamento	91,00	1	91,00		
TOTALE					

Lotto 1

Appartamento

Valore commerciale: mq. 91,00 x €750,00/mq = € 68.250,00

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 di un unico lotto, di proprietà per 1/1 dell'esecutato.

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

Lotto n. 1

Unità immobiliare ubicata in Foggia (FG), al piano rialzato del fabbricato ubicato alla Via Monfalcone n. 2, Scala C, in Catasto Fabbricati al Foglio 96, p.lla 1170, subalterno 28, categoria A/3, Classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq., rendita Euro 592,63

Trattasi di un appartamento, sito al piano rialzato, della superficie commerciale di mq. 91,00, di un fabbricato pluripiano con struttura portante in muratura, ubicato in Foggia (FG), alla Via Monfalcone n. 2. L'appartamento risulta dotato di un unico accesso da vano scala condominiale, con porta a destra per chi sale.

Confini:

- Nord: altra unità immobiliare – Scala D – subalterno 41
- Est: Vano scala
- Sud: Via Monfalcone- altra unità immobiliare sub 27
- Ovest: Via Monte San Michele

Proprietà per 1/1 - Prezzo base €68.250,00



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 bene immobile staggito risulta in uso al sig. [REDACTED] marito (separato) dell'esecutata, in assenza di un contratto di locazione o altro.

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;

Sull'immobile staggito non sono stati riscontrati diritti reali di terzi. Lo stesso risulta per 1/1 di proprietà dell'esecutato.

Pertanto gli stessi risultano fruibili nella misura di 1/1



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 n. 1: I lavori di costruzione del fabbricato risultano ultimati in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

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 l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, dal quale si evincono i seguenti dati:

Lotto n. 1: Classe Energetica E – EPE 158,67 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	1/1	<p>Unità immobiliare ubicata in Foggia (FG), al piano terra del fabbricato ubicato alla Via Monfalcone n. 2, in Catasto Fabbricati al Foglio 96, p.lla 1170, subalterno 28, categoria A/3, Classe 5, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 94 mq., rendita Euro 592,63)</p> <p>Trattasi un appartamento della superficie commerciale di mq. 91, ubicato in piano rialzato.</p> <p>Confini:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nord: altra unità immobiliare – Scala D – subalterno 41 - Est: Vano scala - Sud: Via Monfalcone- altra unità immobiliare sub 27 - Ovest: Via Monte San Michele 	
Descrizione		Proprietà per 1/1 di un appartamento per civili abitazioni	
Attuali proprietari			
Attuali possessori			
Conformità urbanistica		I lavori di costruzione del fabbricato risultano ultimati in epoca antecedente al 1° settembre 1967.	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 68.250,00



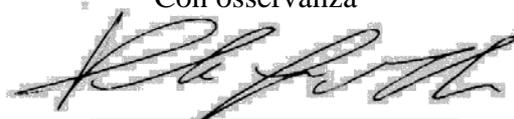
CONCLUSIONI

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
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico + elenco subalterni
- Visure catastali
- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- Estratto certificato di matrimonio
- Attestato di Prestazione Energetica
- Rilievi fotografici

Foggia, 27 aprile 2024

Con osservanza


Ing. Pietro G. MONTE

















**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0030642 del 23/01/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Monfalcone

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 1170

Subalterno: 28

Compilata da:

Marasco Augusto Umberto

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Foggia

N. 335

Scheda n. 1

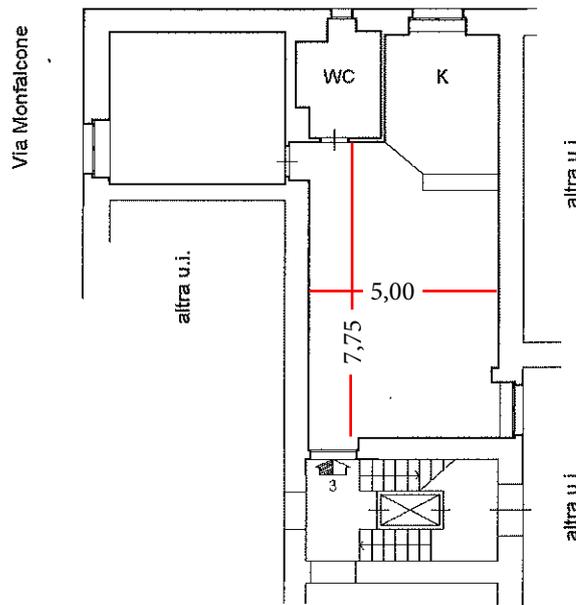
Scala 1:200

PIANO TERRA

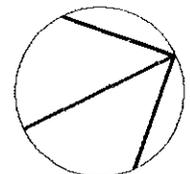
H = 305cm

Scala C - Int. 3

Via Monte S. Michele



ORIENTAMENTO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/02/2024 - Comune di FOGGIA (D643) - c. Foglio 96 Particella 1170 Subalterno 28 >
VIA MONFALCONE n. 2 Scala C Interno 3 Piano I



Sportello Telematico Polifunzionale
Provincia di Foggia



Catasto ortofoto



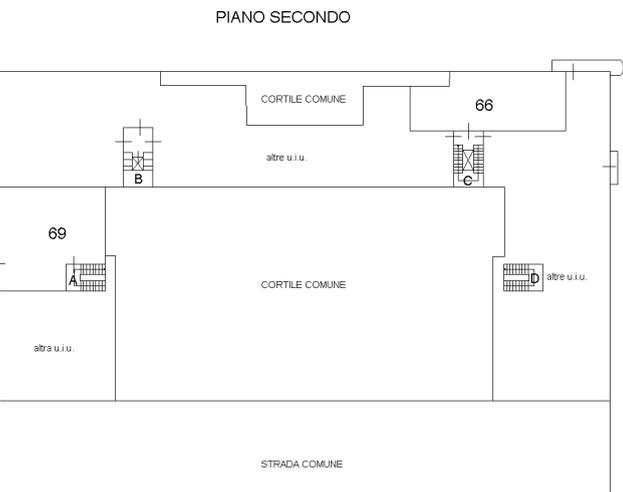
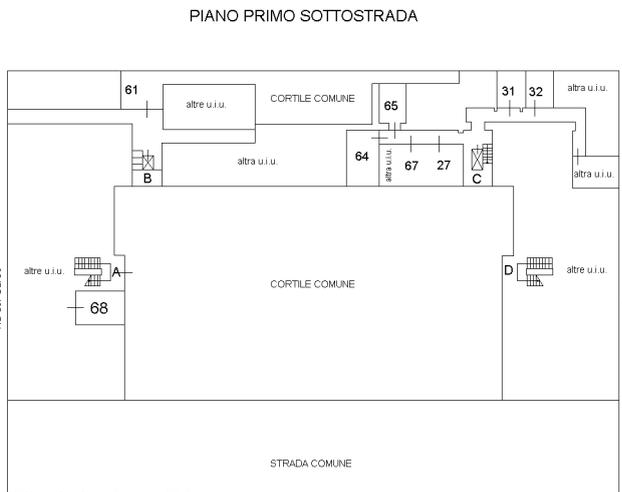
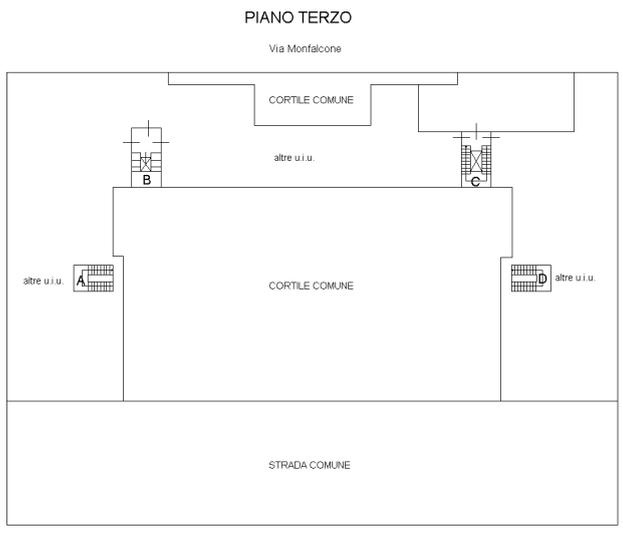
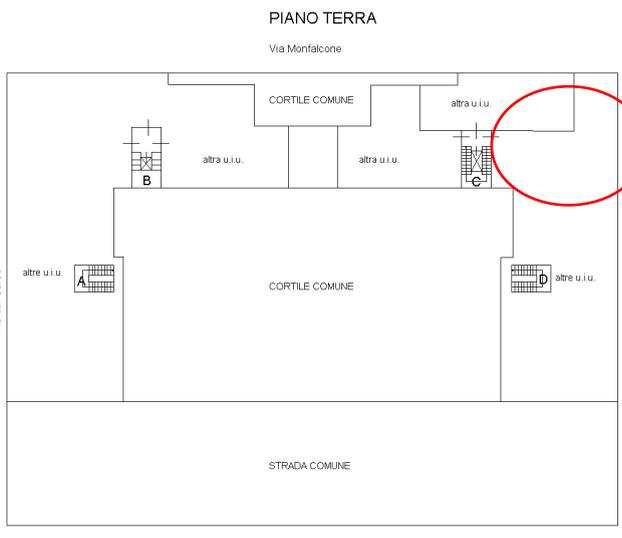
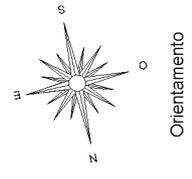
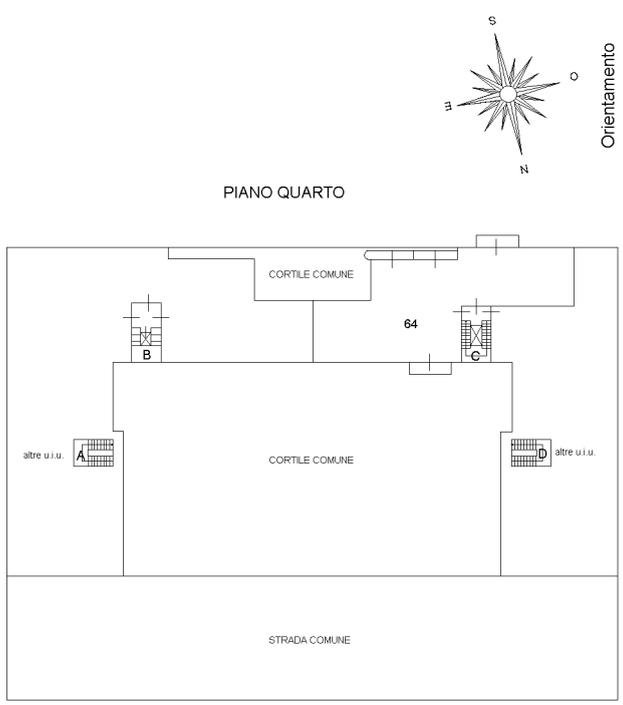
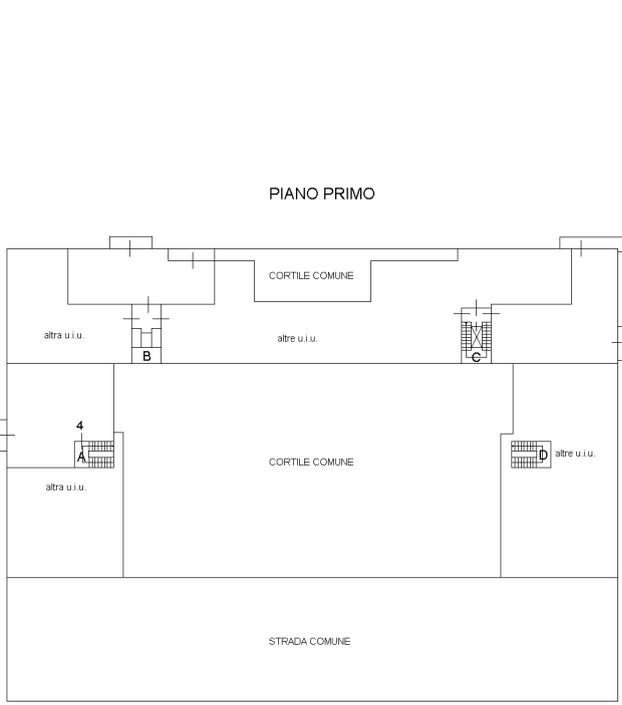
Firmato Da: MONTE PIETRO GERARDO Emesso Da: INFORMATICA QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a7714

ELABORATO PLANIMETRICO **Compilato da: Pennella Maurizio** **Iscritto all'albo: Geometri** **Prov. Foggia** **N. 2417**

Comune di Foggia **Sezione: Foglio: 96** **Particella: 1170** **Pr. 02/03/2023 n. 15/12/2023** **del**

Dimostrazione grafica dei subalberi **Tipo Mappale n. del** **Scala 1 : 500**

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Foggia



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2024 - Comune di FOGGIA (D643) - < Foglio 96 Particella 1170 >

Firmato Da: MONTE PIETRO GERARDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2a77f4