
TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare
ITACA SPV S.R.L.
contro
XXXXXXXX YYYYYYYY

R.G. Es. N.259/2023

G. ES. Dott.ssa VALENTINA PATTI _____

RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto di Ufficio

(dott. ing. Antonio Garruto)



CONFERIMENTO DI INCARICO E QUESITI

Con nomina disposta in data 09 dicembre 2024 dall'ill.mo Sig. G. Es. dott.ssa Valentina Patti, il sottoscritto dott. ing. Antonio Garruto veniva nominato Esperto di Ufficio al fine di svolgere una perizia tecnica inerente alla procedura di esecuzione immobiliare **n.259/2023 R.G. Es. ITACA SPV S.r.l. /**

~~XXXXXXXXXX~~
 Il G. Es. convocava l'Esperto davanti a sé per il l'udienza del 23 gennaio 2025 - poi rinviata di ufficio al **14 febbraio 2025** - e, in tale data, lo scrivente, dopo aver ricevuto formale incarico come da verbale redatto dinanzi allo stesso G. Es. dott.ssa Patti, prendeva atto dei quesiti a lui posti che, qui di seguito, vengono riprodotti in maniera integrale:

"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'Esperto:

- 1) 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 trascrizioni, 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 nelle operazioni di stima;*
- 1) bis - 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;*
- 1) ter - 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;*
- 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;*
- 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;*
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipolo-*



gia, 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;

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;

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;

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;

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

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'indica-



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

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;

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 di pertinenza di fabbricati;

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. In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando, in caso di difformità, le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro



costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita".

§ § § § §

Nel verbale, infine, veniva specificato che "la relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano stati indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il Comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'even-



tuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisando diritto e quota".

Al nominato Esperto di Ufficio veniva assegnato il termine di **90 giorni** (a decorrere dalla data stessa del conferimento dell'incarico) per l'espletamento del mandato affidato e per la trasmissione dell'elaborato peritale alle parti ed al debitore; **il predetto termine veniva poi prorogato fino al 9 novembre 2025**, mentre la procedura veniva rinviata all'udienza del **10 dicembre 2025**.



PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto Esperto di Ufficio, in più fasi, inviava al debitore ~~LIBERTI~~ ~~XXXXXXXXXX~~ - all'indirizzo di residenza indicato in atti ed anche a diversi altri indirizzi - alcune lettere raccomandate in cui veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali: tali lettere raccomandate, di fatto, non venivano mai ritirate.

A seguito di un ulteriore tentativo, lo scrivente - unitamente al Custode avv. Tommaso Dimartino nominato dal G.Es. del Tribunale di Foggia - comunicava al debitore esecutato di aver fissato per il giorno **13 giugno 2025**, alle ore 10.00, la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato in Ischitella al fine di iniziare le operazioni peritali e di compiere tutte le dovute attività preliminari.

Nella data fissata, alla presenza della sig.ra ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ (convivente del Liberti) e con la collaborazione della Forza Pubblica (Carabinieri di Ischitella), il sottoscritto Esperto - insieme al Custode avv. Dimartino - svolgeva regolarmente le operazioni peritali di sopralluogo - previa ispezione dei luoghi, annotazione delle caratteristiche dell'immobile ed esecuzione di rilievi fotografici - di cui redigeva verbale letto e sottoscritto dai partecipanti.

Il verbale di sopralluogo di cui alle predette svolte attività viene allegato alla presente relazione di perizia (contraddistinto come *Allegato n.1*) e ne costituisce parte integrante insieme all'*estratto degli atti di matrimonio e successivo verbale di separazione* rilasciato dal Comune di Ischitella (*Allegato n.2*), al *certificato di visura catastale* dell'immobile (*Allegato n.3*), a *n.2 foto satellitari reperite sul web* (*Allegato n.4*), alla *planimetria catastale* dell'immobile (*Allegato n.5*), ai *n.14 rilievi fotografici* (*Allegato n.6*), alla *certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ischitella* (*Allegato n.7*) e all'*Attestato di Prestazione Energetica* (*Allegato n.8*).



Nella presente procedura di Esecuzione Immobiliare, per l'ubicazione e le particolari caratteristiche generali/particolari del bene pignorato, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire un

LOTTO UNICO

IMMOBILE UBICATO IN ISCHITELLA

Appartamento per civile abitazione in Via Agricola n.49 (e non n.45) al 2° e 3° piano

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C.

Il sottoscritto conferma l'esistenza e la completezza di tutta la documentazione necessaria in atti.

1.BIS. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEI BENI PIGNORATI

Attuale proprietario:

➤ ~~XXXXXXXXXX~~ [nato a San Severo (FG) il 14 ottobre 1972 e residente in Ischitella alla Via Agricola n.45 - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~ - *debitore esecutato*] per la PIENA PROPRIETA' del seguente immobile:

Appartamento per civile abitazione di tipo popolare (2° e 3° piano) ubicato in Ischitella (FG) al Foglio 48 - Particella 207 sub 7 - Cat. A/4 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale Totale: 81 m² (Totale escluso aree scoperte: 74 m²) - Rendita catastale Euro 137,38 (Indirizzo: Via Agricola n.45 - Piano 2-3).

Cronistoria al ventennio

Alla data del **09 agosto 2023** [data della trascrizione dell'atto di pignoramento a favore di *ITACA SPV S.r.l.* - rep. n.3211 ai nn.7850/6630], l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà del debitore ~~XXXXXXXXXX~~ per la quota del 100/100, così come, nei particolari, si evince dalla seguente cronistoria:

- Atto pubblico di compravendita per Notar Giovanni Gentile di Rodi Garganico del **03 maggio 2019** - rep. n.46973/20675, trascritto in data 06 maggio 2019 al n.3052 di formalità con il quale ~~XXXXXXXXXX~~ (*debitore esecutato*), acquistava da ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a San Severo il 12-07-1973 - *proprietario per 1/5*), ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a San Giovanni Rotondo il 17-10-1975 - *proprietaria per 1/5*), ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a San Giovanni Rotondo il 05-05-1981 - *proprietario per 1/5*), ~~XXXXXXXXXX~~ (nata a San Giovanni Rotondo il 17-10-1984 - *proprietaria per 1/5*) e ~~XXXXXXXXXX~~ (nato a San Giovanni Rotondo il 07-02-1986 - *proprietario per 1/5*) la piena proprietà dell'immobile in questione;



- Atto di accettazione tacita di eredità per Notar Giovanni Gentile di Rodi Garganico del **03 maggio 2019** - rep. n.46973/20675, trascritto in data 06 maggio 2019 al n.3051 di formalità;
- Successione legittima di ~~Carlo della P.~~, nato a Ischitella il 29-10-1944 e deceduto in data **12 dicembre 2016**, Denuncia n.170 - Vol.9990 - presentata all'Ufficio del Registro di San Severo il 21-02-2017, trascritta in data 14-04-2017 al n.2379 di formalità, con la quale ~~Carlo della P.~~ (nato a San Severo 12-07-1973 - proprietario per 2/15), ~~Anna della P.~~ (nata a San Giovanni Rotondo il 17-10-1975 - proprietaria per 2/15), ~~Antonio della P.~~ (nato a San Giovanni Rotondo il 05-05-1981 - proprietario per 2/15), ~~Anna della P.~~ (nata a San Giovanni Rotondo il 17-10-1984 - proprietaria per 2/15) e ~~Antonio della P.~~ (nato a San Giovanni Rotondo il 07-02-1986 - proprietario per 2/15) acquisivano l'ulteriore **quota complessiva di 2/3** (appartenuta a ~~Carlo della P.~~) **della piena proprietà** dell'immobile in questione;
- Successione legittima di Silvestri Anna, nata a Ischitella il 25-01-1949 e deceduta in data **11 marzo 2004**, Denuncia n.240 - Vol.194 - presentata all'Ufficio del Registro di San Severo il 16-02-2005, trascritta in data 28-05-2005 al n.3223 di formalità, con la quale ~~Carlo della P.~~ (nato a San Severo 12-07-1973 - proprietario per 1/15), ~~Anna della P.~~ (nata a San Giovanni Rotondo il 17-10-1975 - proprietaria per 1/15), ~~Antonio della P.~~ (nato a San Giovanni Rotondo il 05-05-1981 - proprietario per 1/15), ~~Anna della P.~~ (nata a San Giovanni Rotondo il 17-10-1984 - proprietaria per 1/15), ~~Antonio della P.~~ (nato a San Giovanni Rotondo il 07-02-1986 - proprietario per 1/15) e ~~Carlo della P.~~ (nato a Ischitella il 29-10-1944 - proprietario per 1/6) acquisivano l'ulteriore **quota complessiva di 1/2** (appartenuta a ~~Silvestri Anna~~) **della piena proprietà** dell'immobile in questione;
- Atto pubblico di compravendita per Notar Teodoro Majo del **19 aprile 1977**, trascritto in data 04 maggio 1977 al n.3121 di formalità, con il quale ~~Carlo della P.~~ (nato a Ischitella il 29-10-1944 - proprietario per 1/2) e ~~Anna della P.~~ (nata a Ischitella il 25-01-1949 - proprietaria per 1/2) acquistavano da ~~Giuseppe Miodini~~ (nato a Ischitella il 23-11-1923 - proprietario per 1/4), ~~Anna della P.~~ (nata a Ischitella il 07-05-1925 - proprietaria per 1/4), ~~Antonio della P.~~ (nato a Ischitella il 05-06-1928 - proprietario per 1/4) e ~~Teodoro Majo~~ (nato a Ischitella il 29-03-1932 - proprietario per 1/4) **la piena proprietà** dell'immobile in questione.

1.TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Il sottoscritto Esperto conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto



di pignoramento.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Il sottoscritto Esperto conferma la non sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il sottoscritto Esperto, per quanto riguarda la verifica del regime patrimoniale del debitore, conferma che, a seguito del provvedimento n.1178/2018 emesso in data 30-11-2018 dal Tribunale Ordinario di Foggia, veniva omologato il verbale di separazione personale tra ~~██████████~~ [nato a San Severo (FG) il 14 ottobre 1972 e residente in Ischitella alla Via Agricola n.45 - C.F. ~~██████████~~] e la sua ex-moglie ~~██████████~~, unitisi in matrimonio in data 19-04-2008, a seguito del quale i coniugi dichiaravano di scegliere il regime patrimoniale di separazione dei beni [vedasi Allegato n.2]

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Premessa

Il bene pignorato, ubicato nel centro abitato di Ischitella (FG), è costituito da un appartamento per civile abitazione su due livelli (2° e 3° piano), di proprietà del debitore esecutato ~~██████████~~ per la quota del 100/100 (Piena proprietà).

Appartamento per civile abitazione

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione di tipo popolare sito nel centro abitato - centro storico - di Ischitella (FG) alla Via Agricola n.49 (e non n.45 come indicato in atti) al 2° piano e soprastante terrazzo di copertura (area scoperta) ad uso esclusivo al 3° piano; il fabbricato che lo comprende, la cui edificazione risale al XIX secolo, risulta realizzato con struttura portante in pietra, si erge su tre livelli (piano terra, 2 piani superiori e copertura piana) ed è caratterizzato da un rivestimento con intonaco liscio per esterni in tinta chiara. L'appartamento ha l'ingresso principale, ad uso esclusivo, ubicato lungo la strada urbana denominata Via Agricola attraverso una scala esterna realizzata in aderenza al fabbricato caratterizzata da una prima rampa che consente l'accesso ad un immobile al primo piano di proprietà di terzi e contraddistinto dal civico n.45 (civico che, naturalmente, risulta estraneo alla procedura espropriativa) ed una seconda rampa a sei gradini in prosecuzione che porta all'immobile al secondo piano di proprietà del debitore contraddistinto dal civico n.49; la scala



risulta realizzata in pietra rivestita e provvista di ringhiera metallica, mentre il portone di ingresso, in legno a due ante, è protetto in alto da una piccola pensilina ricurva in plexiglass trasparente montata su una struttura metallica leggera.

L'appartamento in questione, in sufficiente stato di manutenzione, è composto da **n.3 vani** (soggiorno e n.2 camere da letto) ed **accessori** (disimpegno, cucinino e bagno), presenta un'altezza utile interna di 2,75 m e sviluppa una **superficie lorda di circa 81 m²**.

Attraverso una **botola interna** all'appartamento si accede - non senza difficoltà - al 3° livello consistente in un **terrazzo piano** di copertura (*area scoperta*) di estensione pari a circa 84 m² (di forma analoga a quella del sottostante appartamento), delimitato con bassi cordoli di coronamento e rifinito in superficie con guaina impermeabilizzante con - in alcune zone - soprastante pavimentazione in scadenti condizioni.

DATI CATASTALI ⇒ Ischitella (FG) [Codice E332]:

Foglio 48 - Particella 207 sub 7 - Cat. A/4 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale Totale: 81 m² (Totale escluso aree scoperte: 74 m²) - Rendita catastale Euro 137,38 (Indirizzo: Via Agricola n.45 - Piano 2-3) [vedasi Allegato n.3].

CONFINI: a sud-est con affaccio su *Via Agricola*, a sud-ovest con altra u.i., a nord-ovest con affaccio su *Via Basile*, a nord-est con altra u.i. e attraversamento di un'intercapedine fognaria.

2.BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il sottoscritto Esperto, per quanto riguarda la verifica dell'esatta individuazione del bene pignorato, riporta in allegato **n.2 foto satellitari reperite sul web [Allegato n.4]**, confermando la giusta corrispondenza tra quanto riportato nella planimetria catastale dell'immobile pignorato **[Allegato n.5]** e tali rilievi fotografici satellitari.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE PIGNORATO

Ubicazione nell'ambito del centro urbano (Caratteristiche generali)

Caratteristiche zona: **centro storico**, con strade di accesso lastricate molto strette e precluse al traffico veicolare, con possibilità di parcheggio solo in lontananza.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali collegamenti con mezzi pubblici: nessuno.



Servizi offerti dalla zona: centri commerciali (inesistente), farmacie e parafarmacie (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), attività commerciali varie (semplici) e ristretti spazi verdi.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Appartamento per civile abitazione

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione di tipo popolare sito nel centro abitato - centro storico - di **Ischitella** (FG) alla **Via Agricola n.49** (e **non n.45** come indicato in atti) al **2° piano** e soprastante terrazzo di copertura (area scoperta) ad uso esclusivo al **3° piano**; il fabbricato che lo comprende, la cui edificazione risale al XIX secolo, risulta realizzato con struttura portante in pietra, si erge su tre livelli (piano terra, 2 piani superiori e copertura piana) ed è caratterizzato da un rivestimento con intonaco liscio per esterni in tinta chiara.

L'appartamento ha l'ingresso principale, ad uso esclusivo, ubicato lungo la strada urbana denominata **Via Agricola** attraverso una **scala esterna** realizzata in aderenza al fabbricato caratterizzata da una **prima rampa** che consente l'accesso ad un immobile al primo piano di proprietà di terzi e contraddistinto dal **civico n.45** (civico che, naturalmente, risulta estraneo alla procedura espropriativa) ed una **seconda rampa** a sei gradini in prosecuzione **che porta all'immobile al secondo piano di proprietà del debitore** contraddistinto dal **civico n.49**; la scala risulta realizzata in pietra rivestita e provvista di ringhiera metallica, mentre il portone di ingresso, in legno a due ante, è protetto in alto da una piccola pensilina ricurva in plexiglass trasparente montata su una struttura metallica leggera.

L'appartamento in questione, in sufficiente stato di manutenzione, è composto da n.3 vani (*soggiorno e n.2 camere da letto*) ed accessori (*disimpegno, cucinino e bagno*), presenta un'altezza utile interna di 2,75 m e sviluppa una superficie lorda di circa 81 m².

Attraverso una botola interna all'appartamento si accede - non senza difficoltà - al 3° livello consistente in un terrazzo piano di copertura (*area scoperta*) di estensione pari a circa 84 m² (di forma analoga a quella del sottostante appartamento), delimitato con bassi cordoli di coronamento e rifinito in superficie con guaina impermeabilizzante con - in alcune zone - soprastante pavimentazione in scadenti condizioni.

DATI CATASTALI ⇒ Ischitella (FG) [Codice E332]:

Foglio 48 - Particella 207 sub 7 - Cat. A/4 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale Totale: 81 m² (Totale escluso aree scoperte: 74 m²) - Rendita catastale Euro 137,38 (Indirizzo: Via Agricola n.45 - Piano 2-3) [vedasi Allegato n.3].



CONFINI: a sud-est con affaccio su *Via Agricola*, a sud-ovest con altra u.i., a nord-ovest con affaccio su *Via Basile*, a nord-est con altra u.i. e attraversamento di un'intercapedine fognaria.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE E CONDIZIONI

Struttura dell'intero fabbricato: muri portanti in pietra, solai in latero-cemento, pareti in blocchi di tom pagno e finitura superficiale esterna con intonaco liscio per esterni in tinta chiara - condizioni: sufficienti.

Altezza utile interna: 2,75 m.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: semplice e doppia anta a battente - materiale: legno e PVC con vetrocamera di colore marrone chiaro - protezione: persiana e tapparelle in plastica - condizioni: sufficienti.

Porte interne: tipologia: semplice anta a battente con vetro centrale - materiale: legno - condizioni: sufficienti.

Pareti divisorie interne: finitura superficiale con intonaco comune liscio per interni e dipintura del tipo lavabile in tinta media - condizioni: sufficienti.

Pavimentazione interna (componente edilizia): materiale: marmettoni commerciali di forma quadrata e piastrelle di ceramica nel bagno - condizioni: sufficienti.

Rivestimento pareti nel bagno e nel cucinino: piastrelle di ceramica - condizioni: sufficienti.

Copertura piana con impermeabilizzazione con guaina isolante a fasce e pavimentazione sovrastante - condizioni: mediocri.

Tracce di umidità localizzate su alcune pareti perimetrali e su parti di soffitti per l'esistenza di fenomeni infiltrativi di acqua dall'esterno.

Impianto termico: inesistente (*no gas metano*).

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia - tensione: 220/230 V - regolarmente funzionante.

Impianto idrico: tipologia: sottotraccia - regolarmente funzionante.

Impianto igienico-sanitario: tipologia: sottotraccia - regolarmente funzionante.

Le caratteristiche generali dell'appartamento vengono rappresentate nell'allegata planimetria catastale [Allegato n.5] avente piena rispondenza con lo stato di fatto.

L'appartamento in questione, infine, viene raffigurato negli allegati rilievi fotografici dal n.1 al n.4 (Fabbricato - parte esterna) e dal n.5 al n.14 (parte interna), contraddistinti come Allegato n.6.



Quadro riepilogativo

Immobile	Sup. Lorda m ²	Coeff. omog.	Sup. Commerciale m ²	Esposizione	Condizioni
Appartamento (2° piano)	81	1	81	discreta	sufficienti
Terrazzo scoperto (3° piano)	84	25 x 0,25 59 x 0,10	6,25 5,90	====	mediocri
Totale 165 m²		Totale 93 m²(arrotondato)			

Si ricorda che, per il "terrazzo scoperto - lastrico solare", è applicabile un coefficiente di omogeneizzazione del 25% fino a 25 m², mentre per l'eccedenza si deve considerare il 10%.

4. STIMA DEL BENE PIGNORATO**4.BIS. SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE****Criterio di Stima**

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni generali d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, Ufficio Tecnico del Comune di Ischitella, agenzie immobiliari, studi notarili, imprenditori nell'edilizia privata e mediatori specializzati nella compravendita di beni immobili, oltre che la Banca Dati dell'OMI ed altri siti web del settore.

Valutazione:

Immobile	Superficie commerciale	Prezzo unitario	Valore	Valore diritto (100/100)
Appartamento (2° piano) (compreso terrazzo scoperto al 3° piano)	93 m ²	€/m ² 680,00	€ 63.240,00	€ 63.240,00

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio



anteriore alla vendita (€ 63.240,00 x 0,05):	€ 3.162,00
Opere edilizie necessarie alla divisione:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<u>€ 0,00</u>
	Totale € 3.162,00

5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DEL BENE

L'immobile pignorato in questione, di piena proprietà del debitore esecutato ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, non costituisce un bene indiviso.

6. UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE DEL BENE PIGNORATO

Appartamento per civile abitazione

Piena proprietà dell'*appartamento per civile abitazione* di tipo popolare sito nel centro abitato - centro storico - di *Ischitella* (FG) alla *Via Agricola n.49* (e non n.45 come indicato in atti) al *2° piano* e *soprastante terrazzo di copertura (area scoperta)* ad uso esclusivo al *3° piano*; il fabbricato che lo comprende, la cui edificazione risale al XIX secolo, risulta realizzato con struttura portante in pietra, si erge su tre livelli (piano terra, 2 piani superiori e copertura piana) ed è caratterizzato da un rivestimento con intonaco liscio per esterni in tinta chiara.

L'appartamento ha l'ingresso principale, ad uso esclusivo, ubicato lungo la strada urbana denominata *Via Agricola* attraverso una *scala esterna* realizzata in aderenza al fabbricato caratterizzata da una *prima rampa* che consente l'accesso ad un immobile al primo piano di proprietà di terzi e contraddistinto dal *civico n.45* (civico che, naturalmente, risulta estraneo alla procedura espropriativa) ed una *seconda rampa* a sei gradini in prosecuzione *che porta all'immobile al secondo piano di proprietà del debitore* contraddistinto dal *civico n.49*; la scala risulta realizzata in pietra rivestita e provvista di ringhiera metallica, mentre il portone di ingresso, in legno a due ante, è protetto in alto da una piccola pensilina ricurva in plexiglass trasparente montata su una struttura metallica leggera.

L'appartamento in questione, in sufficiente stato di manutenzione, è composto da n.3 vani (*soggiorno e n.2 camere da letto*) ed accessori (*disimpegno, cucinino e bagno*), presenta un'altezza utile interna di 2,75 m e sviluppa una superficie lorda di circa 81 m².

Attraverso una botola interna all'appartamento si accede - non senza difficoltà - al 3° livello consistente in un terrazzo piano di copertura (*area scoperta*) di estensione pari a circa 84 m² (di forma analoga a quella del sottostante appartamento), delimitato con bassi cordoli di coronamento e rifinito in superficie con guaina impermeabilizzante con - in alcune zone - sopra-



stante pavimentazione in scadenti condizioni.

DATI CATASTALI ⇒ Ischitella (FG) [Codice E332]:

Foglio 48 - Particella 207 sub 7 - Cat. A/4 - Classe 1 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale Totale: 81 m² (Totale escluso aree scoperte: 74 m²) - Rendita catastale Euro 137,38 (Indirizzo: Via Agricola n.45 - Piano 2-3) [vedasi Allegato n.3].

CONFINI: a sud-est con affaccio su *Via Agricola*, a sud-ovest con altra u.i., a nord-ovest con affaccio su *Via Basile*, a nord-est con altra u.i. e attraversamento di un'intercapedine fognaria.

PREZZO BASE LOTTO UNICO - Appartamento per civile abitazione

(Valore di stima – adeguamenti):

€ 63.240,00 – € 3.162,00 = € 60.078,00 ≈ **€ 60.000,00** (arrotondato)

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO

Come è stato possibile accertare durante lo svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo, anche alla presenza Forza Pubblica (Carabinieri di Ischitella), l'immobile pignorato in questione è detenuto in possesso dallo stesso debitore esecutato ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ e dalla sua compagna ~~XXXXXXXXXX~~ e ne rappresenta la loro residenza.

8. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Risulta che non vi siano formalità, vincoli od oneri giuridici che restino a carico dell'acquirente.

9. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Iscrizioni: Ipoteca volontaria n.335 del 06 maggio 2019 a favore di *Unicredit S.p.A.* [con sede in Milano - C.F. 00348170101 (domicilio ipotecario eletto presso la sede di Piazza Gae Aulenti n.3 - Milano)] e *contro* il debitore ipotecario ~~XXXXXXXXXX~~ [nato a San Severo il 14 ottobre 1972 e residente in Ischitella alla Via Agricola n.45 - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~] per € 82.500,00 di cui € 55.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 29 anni, come da atto notarile pubblico per Notar Giovanni Gentile di Rodi Gargani-



co in data 03 maggio 2019 - rep. n.46974/20676.

Pignoramenti: Pignoramento immobiliare *a favore* di *Itaca SPV S.r.l.* [con sede in Conegliano (TV) - C.F. 05310700264 (domicilio ipotecario eletto: avv. Salvatore Giammaria - Via Garruba n.57 - BARI)] e *contro* il debitore ipotecario ~~XXXXXXXXXX~~ [nato a San Severo il 14 ottobre 1972 e residente in Ischitella alla Via Agricola n.45 - C.F. ~~XXXXXXXXXX~~] con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 19 luglio 2023 - rep. n.3211, trascritto il 09 agosto 2023 al n.7850 Registro Generale e n.6630 Registro Particolare.

Altri oneri: Nessuno.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO

Appartamento per civile abitazione

a) L'immobile pignorato risulta regolarmente accatastato in data *13 dicembre 2018* dall'ing. Giuseppe Basile con dichiarazione di protocollo n.FG0184187.

b) Viene confermata la piena corrispondenza tra quanto accertato in sede di sopralluogo e quanto rilevabile dalla planimetria catastale del bene pignorato.

E' comunque importante evidenziare che, durante lo svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo, il sottoscritto accertava che l'immobile di proprietà del debitore Liberti Vincenzo era contraddistinto dal civico n.49 di Via Agricola, in difformità con i dati catastali, l'atto di pignoramento e, in genere, gli atti della procedura, tutta documentazione ove, invece, viene riportato che il bene pignorato è contraddistinto dal *civico n.45* (civico a cui, nella realtà, corrisponde un immobile, di fatto, estraneo alla procedura espropriativa).

La descritta "difformità" - di rilevanza trascurabile in relazione alle caratteristiche di forma e consistenza del bene, ma doverosamente da segnalare - veniva evidentemente determinata a seguito di un rinnovo/ampliamento di numerazione dei civici e, comunque, può essere sanata - anche dallo stesso proprietario - in modo molto semplice e senza oneri.

c) Il fabbricato comprendente il bene in esame venne edificato nel XIX secolo, vale a dire ben prima del 1° settembre 1967 [vedasi certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ischitella - Allegato n.7]. Nessuna difformità urbanistico-edilizia riscontrata e nessuna opera che integri ipotesi di illecito edilizio ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica.

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile pignorato risulta provvisto di regolare *attestato di prestazione energetica* [Alle-



gato n.8] predisposto secondo la metodologia di calcolo di cui al Decreto Legislativo n.192 del 19 agosto 2005 e s.m.i.; da tale attestato di prestazione energetica (avente validità fino al 04 novembre 2035) emerge che l'appartamento in esame è caratterizzato da una Classe Energetica D.

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1 - QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N.199

Non sussistono condizioni di tale tipo.

ALLEGATI:

- 1) *Verbale di sopralluogo (Allegato n.1);*
- 2) *Estratto degli atti di matrimonio e successivo verbale di separazione - Comune di Ischitella (Allegato n.2);*
- 3) *Certificato di visura catastale dell'immobile pignorato (Allegato n.3);*
- 4) *N.2 ortofoto satellitari reperite sul web (Allegato n.4);*
- 5) *Planimetria catastale dell'immobile pignorato (Allegato n.5);*
- 6) *N.14 rilievi fotografici dell'immobile pignorato (Allegato n.6);*
- 7) *Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ischitella (Allegato n.7);*
- 8) *Attestato di Prestazione Energetica (Allegato n.8).*

Foggia, 04 novembre 2025

L'Esperto di Ufficio

(dott. ing. Antonio Garruto)

