

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari n. 410/2023 R.G.E.

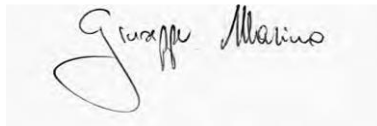
Perizia
nella procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

Cerved Credit Management SPA

contro

Susanna Guerra

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(Dott. Agronomo Giuseppe Marino)

Contiene i seguenti documenti:

- Relazione tecnica;
- Allegati;
- Certificazione energetica.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

G.E.: Dott. Michele Palagano

Esecuzioni Immobiliari n. 410/2023 R.G.E.

Cerved Credit Management SPA – produttrice della Banca Popolare di Bari SPA

contro

Guerra Susanna

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO, GIURAMENTO E QUESISTO:

Io sottoscritto Dott. Agronomo Giuseppe Marino, nato a Lucera (FG) il 24/04/1983 con studio in Lucera alla Via Appulo Sannitica n°83; CF: MRNGPP83D24E716A, nominato C.T.U. nella procedura R.G. Es. N° 410/2023 dall' ill.mo G.E. Dott. Michele Palagano in data 17/12/2024, dopo aver prestato Giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere ai quesiti presenti nell'ordinanza.

Premessa:

Il procedimento R.G. Es. 410/2023 vede contrapposti Cerved credit Management SpA contro Guerra Suanna.

L' immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione del bene siti nel comune di Foggia(FG) alla via Manfredonia Snc meglio identificati al:

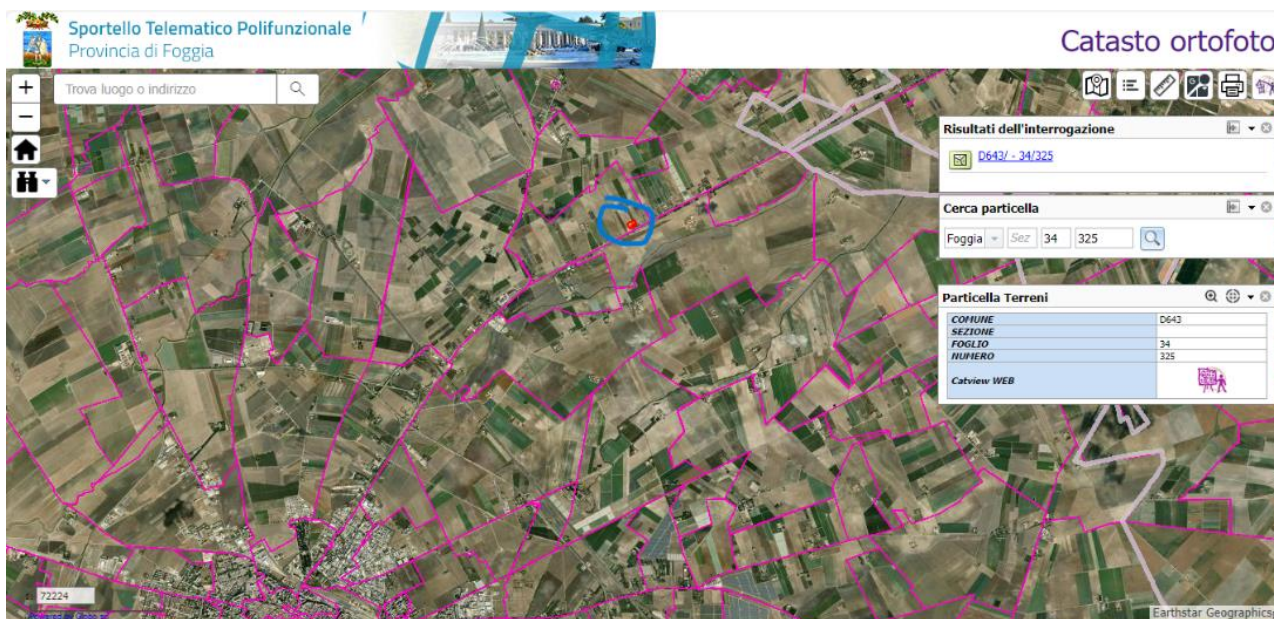
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
34	325	1	A/4	3	102 mq	1-2-3-4

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà della sig.ra:

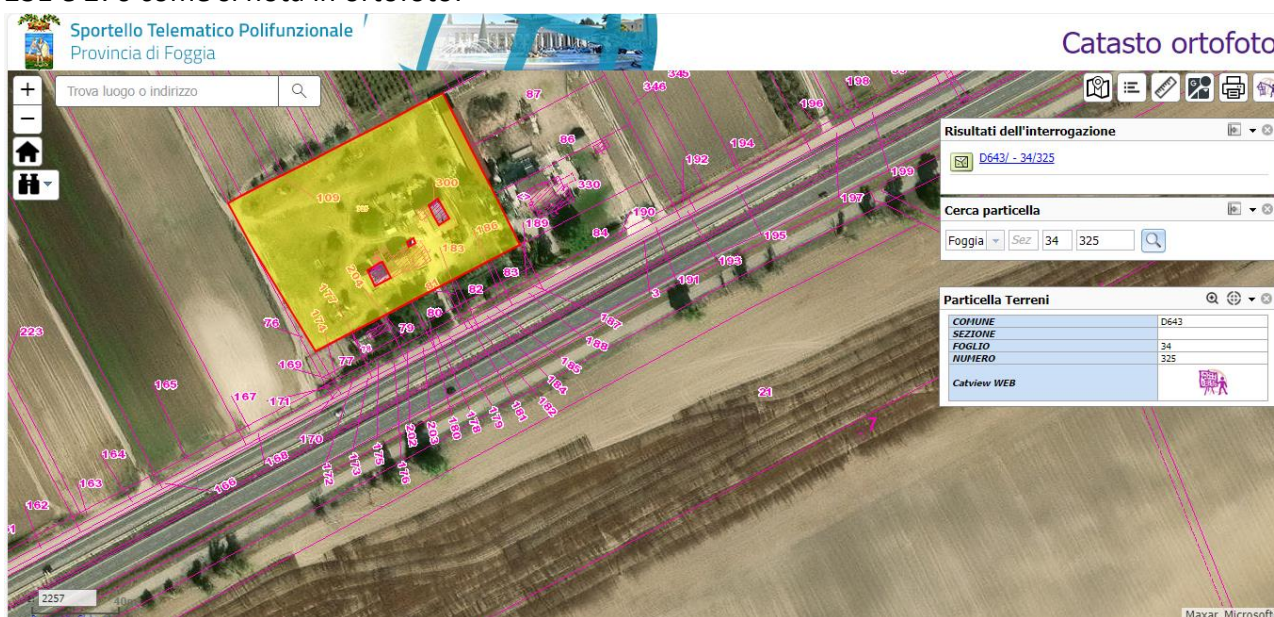
- Guerra Susanna, nato a Foggia (FG), il 09/12/1989, C.F.: GRRSNN89T49D643F per la proprietà di 1/1

La particella è localizzata nel comune di foggia e precisamente lungo la strada a scorrimento veloce denominata Foggia- Manfredonia a Foggia, sono come è si nota dall'ortofoto:





La particella 325 sub 1 è parte di un complesso di masserie. La particella 325 confina con le particelle 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 392, 330, 394, 396, 397, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 97, 215 300, 231 e 276 come si nota in ortofoto:



Attività svolte del C.T.U.:

Queste operazioni sono consistite:

- Nel giuramento telematico tramite polisweb;
- Nello studio della documentazione in atti;
- Nella convocazione delle prime/ seconde operazioni peritali (allegati 6,7, 11,12)
- Nelle operazioni peritali svolte sui luoghi (allegati 8-12);
- Nella ricerca delle ortofoto;
- Nella ricerca della documentazione (visure catastali- foto ed ortofoto) utili allo svolgimento del compito;



- Nelle richieste e nei solleciti della documentazione ai vari enti e vari solleciti (comune Foggia, ag. entrate, ag. territorio, archivio notarile);
- Varie istanze;

Quesito 1: Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei:

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente è completa, come si evince dall'allegati 1 e 4.

Quesito 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 e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo (dati confrontati con certificazione notarile in atti) (allegato 4)

L'immobile oggetto di procedimento riguardano la valutazione del bene siti nel comune di Foggia(FG) alla via Manfredonia Snc meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
34	325	1	A/4	3	102 mq	1-2-4

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà della sig.ra:

- Guerra Susanna, nato a Foggia (FG), il 09/12/1989, C.F.: GRRSNN89T49D643F per la proprietà di 1/1

Il Notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, nella sua certificazione dichiara:

che il fabbricato sito nel comune di foggia al foglio 34 particella 325 subalterno 1, via Manfredonia, pianto T- S1, categoria A/4, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della sig.ra Guerra Susanna, nata a Foggia (FG) il 09/12/1989, per i diritti di 1/1 e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata Notaio Augelletta Daniela il 10/10/2019, R.P. repertorio 2047/1941, iscritta presso agenzie delle entrate di Foggia- territorio servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/10/2019 ai nn. 21391 di formalità
in favore di Banca popolare di Bari società cooperativa per azione con sede in Bari (BA)- C.F.: 00254030729 (domicilio ipotecario letto in Bari –Corso Cavour 19)
contro la signora Guerra Susanna nata a Foggia il 09/12/1989 per i diritti di piena proprietà, per la somma complessiva di euro 150.000,00€ (capitale di euro 75.000,00€)



- Pignoramento immobiliare notificato da Unep tribunale di Foggia il 28/11/2023, rep. 5186, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Foggia il 21/12/2003 ai nn. 29819/23737 di formalità in favore di Banca di popolare di Bari SPA con sede in Bari C.F.: 00254030729
Contro la signora Guerra Susanna nata a Foggia il 09/12/1989 per i diritti di piena proprietà.

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel comune di Foggia al foglio 34 particella 325 subalterno 1, via Manfredonia, pianto T- S1, categoria A/4, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della sig.ra Guerra Susanna, nata a Foggia (FG) il 09/12/1989, per i diritti di 1/1, cui è pervenuto per atto di compravendita rogata Notaio Augelletta Daniela il 10/10/2019 trascritto presso agenzie delle entrate di Foggia- territorio servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/10/2019 ai nn. 21390/16140 di formalità dai sig.ri Formica Danilo nato a Foggia(FG) il 07/03/1982, Formica Fabiano nato a Foggia(FG) il 10/02/1985, Formica Francesca nato a Foggia(FG) il 28/12/1988. Ai sig.ri Formica sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di donazione dal notaio Alba Mazzeo il 01/12/2009, RP. 53425/15902, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Foggia il 03/12/2009 ai nn. 28073/18840 di formalità dai sig.ri Formica Giovanni nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 31/10/1958 e Moffa Maria Altomare nata a Foggia il 12/06/1960. Ai sig.ri sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Alba Mazzeo il 26/01/2009, RP. 53425/15902, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Foggia il 30/01/2009 ai nn. 2514/1895 di formalità dai signori De Mita Antonietta nata a San Giovanni Rotondo(FG) il 27/05/1938, Formica Maria Costanza nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 6/07/1960 e Formica Marianna nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 6/09/1974. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto per successione in morte del sig. Formica Nicola nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 20/08/1931 e deceduto il 31/01/1998, presentata presso Ufficio Registro Morte di Manfredonia il 23/10/2007 al 608 volume 2007, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Foggia – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Foggia il 21/01/2008 ai nn 1610/1262 di formalità.

Quesito 1 ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti come si evince anche dalle visure storiche per immobile (allegato 1).

Quesito 1 quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;

Da informazioni assunte sul luogo, sul bene risulta esserci il CC 2683/2020 pende presso il Tribunale di Foggia che verte sulla revoca della donazione, del bene oggetto di pignoramento.



Quesito 1 *quinquies*: alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato.

Guerra Susanna, nato a Foggia (FG), il 09/12/1989, C.F.: GRRSNN89T49D643F ha contratto matrimonio con Del Vecchio Donato Leonardo nato a Foggia il 14/06/1998 in data 6/09/2024 (allegato 5).

Gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni (allegato 5).

Quesito 2: all'esatta indicazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicandone, tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**Quesito 2-bis. All'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.**

Il procedimento R.G. Es. 410/2023 vede contrapposti Cerved credit Management SpA contro Guerra Suanna.

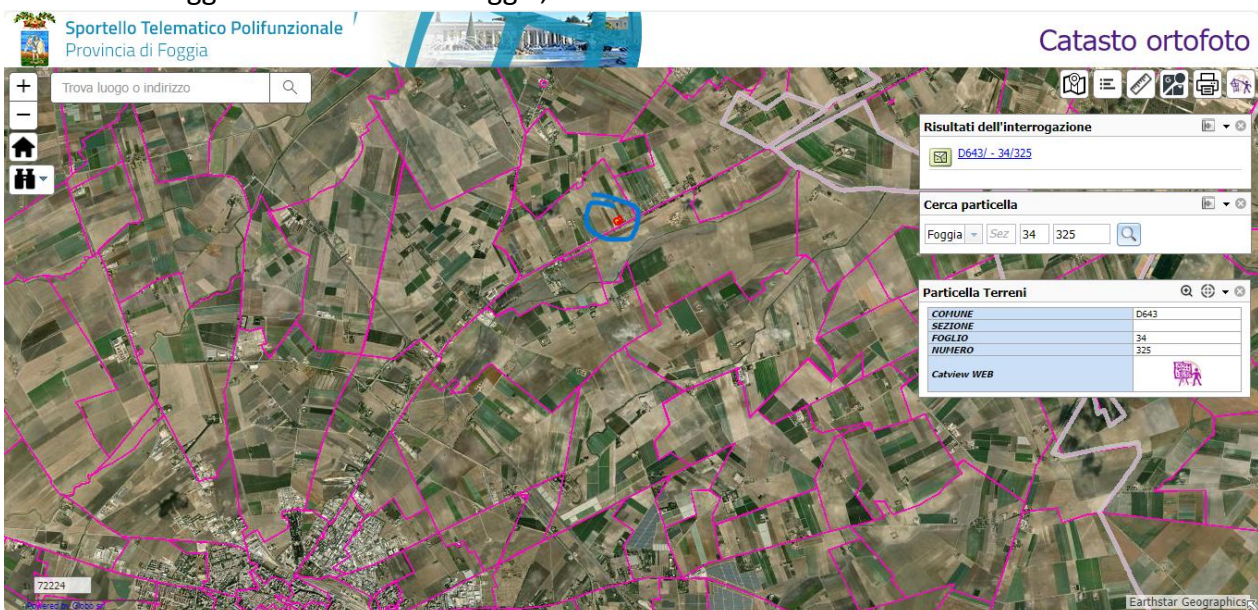
L'immobile oggetto di procedimento riguardano la valutazione del bene siti nel comune di Foggia(FG) alla via Manfredonia Snc meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
34	325	1	A/4	3	102 mq	1-2-4

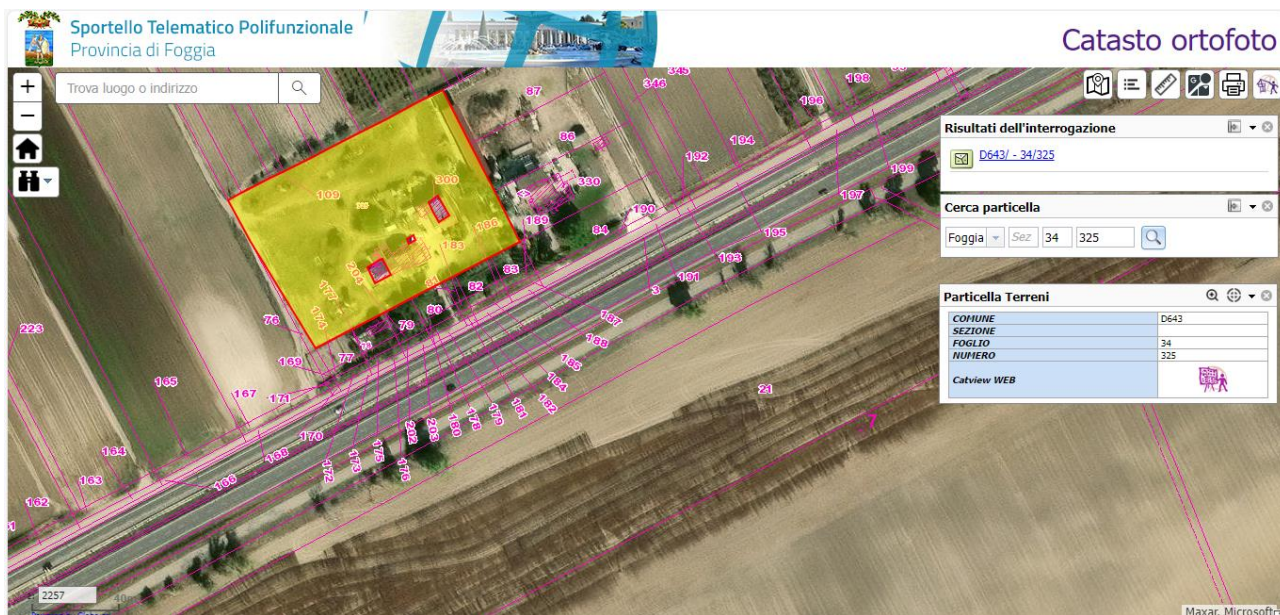
Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà della sig.ra:

- Guerra Susanna, nato a Foggia (FG), il 09/12/1989, C.F.: GRRSNN89T49D643F per la proprietà di 1/1

La particella è localizzata nel comune di foggia e precisamente lungo la strada a scorrimento veloce denominata Foggia- Manfredonia a Foggia, sono come è si nota dall'ortofoto:



La particella 325 sub 1 è parte di un complesso di masserie. La particella 325 confina con le particelle 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 392, 330, 394, 396, 397, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 97, 215, 300, 231 e 276 come si nota in ortofoto:



Quesito 3: alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla 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 di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

L'immobile oggetto di procedimento riguardano la valutazione del bene siti nel comune di Foggia(FG) alla via Manfredonia Snc meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
34	325	1	A/4	3	102 mq	1-2-4

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà della sig.ra:

- Guerra Susanna, nato a Foggia (FG), il 09/12/1989, C.F.: GRRSNN89T49D643F per la proprietà di 1/1

Il fabbricato è fuori dal centro abitato di Foggia, è parte di un podere dell'ONC.

Il bene pignorato è composto da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, avente accesso da aia comune, composto da tre vani ed accessori, con annesso locale ad uso cantina al piano interrato, cui si accede mediante una botola interna.

L'immobile come dà atto di compravendita (allegato 10) non detiene la pozione dell'aia comune, di conseguenza si dovrebbe istituire una servitù di passaggio per l'accesso allo stabile.

Attualmente l'accesso all'aia comune avviene mediante un cancello posto al termine della rampa che da sulla complanare della Foggia- Manfredonia

L'immobile al momento delle operazioni peritali risultava in ristrutturazione, la quale risulta bloccata a seguito della del pignoramento.

L'immobile è privo di acqua potabile, tanto che si dovrebbe ricorrere ai lavori di AQP per l'allaccio alla reta, con un costo stimato di 5.000,00€.

L'abitazione risulta priva di corrente elettrica, in quanto è stato richiesto il blocco della fornitura.

L'appartamento è composto da soggiorno/salone, cucina, disimpegno, 2 camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una cantina sotto terra, il cui ingresso avviene a mezzo di una botola posta nel ripostiglio.

L'ingresso all'abitazione può avvenire tramite la porta anteriore (allegato 13), la quale dà accesso al soggiorno, o tramite la porta posteriore (allegato 14) la quale è posizionata nella camera da letto.

La porta anteriore è in alluminio (manca la maniglia) ed è protetta da una vecchia porta in legno (allegato 13), la porta posteriore è protetta da una porta in ferro.

L'appartamento è localizzato a piano terra è ed composto da un terra tetto.

Il salone: è un ampio ambiente che si trova subito dopo aver attraversato l'uscio d'ingresso. Il salone risulta pavimentato, intonacato ed in parte pitturato con pitture ad uso civile (allegato 15); L'impianto elettrico risulta incompleto.

Il ripostiglio: si colloca a fianco alla porta d'ingresso e nel ripostiglio si trova una botola in ferro. Aprendo la botola in ferro si scende in cantina (allegato 16); All'interno del ripostiglio è presente il contatore della corrente elettrica, ma risulta disattivato.

La cucina: si accede dal salone ha i muri intonacati e parzialmente pitturati ed in parte piastrellati. Nella cucina è presente un termo camino (allegato 17), non è stato possibile definire se lo stesso sia funzionante. In cucina è presente una finestra che affaccia sull'aia comune in direzione della Foggia -Manfredonia.

Il disimpegno: si accede dal salone. Dal disimpegno si accede alla zona notte, aprendo la porta è presente un corridoio ad L (allegato 18), nel quale si aprono tre porte che portano ad altrettanti vani.

La camera 1: si accede dal salone mediante la prima porta presente nel corridoio sulla sinistra. La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata in parte, con pitture ad uso civile (allegato 19). Nella camera è presente un finestra/lucernaio che affaccia nella camera 2;

La camera 2: si accede dal salone mediante la prima porta localizzata a fianco a quella della camera 1. La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata in parte, con pitture ad uso civile. Nella camera è presente un piccolo lucernaio per dar luce alla camera 1. La camera presenta una finestra ed una porta i quali affacciano sulla parte posteriore della casa (allegato 20);



Il bagno: ha una finestra in ferro che faccia sul lato posteriore della casa; è composto da lavabo, water, bidet e vasca da bagno. I muri sono rivestiti di mattonelle, classificabili come ceramica di colore chiaro (allegato 21).

La cantina: si accede dalla botola presente nel ripostiglio ed ha i muri intonacati e pitturati con pittura civile color bianco (allegato 22);

Casa è tu terra tetto, il cui tetto in parte è fatto da travi in legno (allegato 23) intersecato da tavole, sulle quali poggiano dalle pinge/tegole.

La casa esternamente è da pitturare mentre internamente è ristrutturare in parte, visto che la stessa è stata bloccata (allegato 24).

Quesito 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;

In dottrina la valutazione può essere analitica o sintetica.

Il compendio è calcolato in un contesto socio economico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La valutazione sintetica può essere:

- ad impressione (detta anche visiva o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi dei beni modesta entità;
- per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;
- per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi ai beni simili a quelli oggetto di stima, già oggetto di normali compravendite e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala del valore.

Il procedimento di stima per confronto, è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o commerciale, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.



Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini di mercato presso operatori economici sia della zona, che di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti simili, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo della natura e della destinazione d'uso di dette unità immobiliari, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare sono stati esaminati alcuni elementi quali: ambiente socio-economico, collegamenti stradali, servizi sociali, e commerciali, accessibilità; funzionalità e stato di manutenzione, grado di finiture, salubrità ed efficienza energetica.

È stata valutata la situazione di mercato, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un processo sintetico – estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario (espresso in €/mq).

Fonti: le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore (agenzie immobiliari) e quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate (OMI).

Stima dell'immobile: La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica dell'NCU allegata.

La superficie lorda degli stabili siti in agro di Foggia (FG) è così sintetizzabile (vista la descrizione precedente):

Piano	Superficie catastale mq	Scoperto/ portici/ logge
Piano terra – T- appartamento	102mq	-----

Dalle misurazioni prese in loco, al fine di un valore univoco all'intero immobile:

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano terra fgl 34 p.IIa 325 sub 1 Appartamento	102 mq	100%	102mq
Totale superficie immobile			102,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI (allegato 25) il quale varia da 650 a 800€ a mq per le abitazioni di tipo economico) e di 1200-1600 € per vielle e villini; sulla scorta delle informazioni assunte in loco e



non, nonché sull' esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato delle proprietà, sita in Foggia(FG), il valore di mercato:

- del fabbricato è pari a 900,00€/mq ;

Il suo valore è pari a:

$$900,00€/mq \times 102mq = \mathbf{91.800,00€}$$

I valori sono stati attribuiti in base ad un indagine di mercato effettuata dal CTU.

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

LOTTO 1:

L' immobile oggetto di procedimento riguardano la valutazione del bene siti nel comune di Foggia(FG) alla via Manfredonia Snc meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
34	325	1	A/4	3	102 mq	1-2-4

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 1) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà della sig.ra:

- Guerra Susanna, nato a Foggia (FG), il 09/12/1989, C.F.: GRRSNN89T49D643F per la proprietà di 1/1

Il fabbricato è fuori dal centro abitato di Foggia, è parte di un podere dell'ONC.

Il bene pignorato è composto da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, avente accesso da aia comune, composto da tre vani ed accessori, con annesso locale ad uso cantina al piano interrato, cui si accede mediante una botola interna.

L'immobile come dà atto di compravendita (allegato 10) non detiene la porzione dell'aia comune, di conseguenza si dovrebbe istituire una servitù di passaggio per l'accesso allo stabile.

Attualmente l'accesso all'aia comune avviene mediante un cancello posto al termine della rampa che dà sulla complanare della Foggia- Manfredonia

L'immobile al momento delle operazioni peritali risultava in ristrutturazione, la quale risulta bloccata a seguito della del pignoramento.

L'immobile è privo di acqua potabile, tanto che si dovrebbe ricorrere ai lavori di AQP per l'allaccio alla rete, con un costo stimato di 5.000,00€.

L'abitazione risulta priva di corrente elettrica, in quanto è stato richiesto il blocco della fornitura.

L'appartamento è composto da soggiorno/salone, cucina, disimpegno, 2 camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed una cantina sotto terra, il cui ingresso avviene a mezzo di una botola posta nel ripostiglio.

L'ingresso all'abitazione può avvenire tramite la porta anteriore (allegato 13), la quale dà accesso al soggiorno, o tramite la porta posteriore (allegato 14) la quale è posizionata nella camera da letto.



La porta anteriore è in alluminio (manca la maniglia) ed è protetta da una vecchia porta in legno (allegato 13), la porta posteriore è protetta da una porta in ferro.

L'appartamento è localizzato a piano terra ed è composto da un terra tetto.

Il salone: è un ampio ambiente che si trova subito dopo aver attraversato l'uscio d'ingresso. Il salone risulta pavimentato, intonacato ed in parte pitturato con pitture ad uso civile (allegato 15); L'impianto elettrico risulta incompleto.

Il ripostiglio: si colloca a fianco alla porta d'ingresso e nel ripostiglio si trova una botola in ferro. Aprendo la botola in ferro si scende in cantina (allegato 16); All'interno del ripostiglio è presente il contatore della corrente elettrica, ma risulta disattivato.

La cucina: si accede dal salone ha i muri intonacati e parzialmente pitturati ed in parte piastrellati. Nella cucina è presente un termo camino (allegato 17), non è stato possibile definire se lo stesso sia funzionante. In cucina è presente una finestra che affaccia sull'aia comune in direzione della Foggia -Manfredonia.

Il disimpegno: si accede dal salone. Dal disimpegno si accede alla zona notte, aprendo la porta è presente un corridoio ad L (allegato 18), nel quale si aprono tre porte che portano ad altrettanti vani.

La camera 1: si accede dal salone mediante la prima porta presente nel corridoio sulla sinistra. La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata in parte, con pitture ad uso civile (allegato 19). Nella camera è presente una finestra/lucernaio che affaccia nella camera 2;

La camera 2: si accede dal salone mediante la prima porta localizzata a fianco a quella della camera 1. La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata in parte, con pitture ad uso civile. Nella camera è presente un piccolo lucernaio per dar luce alla camera 1. La camera presenta una finestra ed una porta i quali affacciano sulla parte posteriore della casa (allegato 20);

Il bagno: ha una finestra in ferro che faccia sul lato posteriore della casa; è composto da lavabo, water, bidet e vasca da bagno. I muri sono rivestiti di mattonelle, classificabili come ceramica di colore chiaro (allegato 21).

La cantina: si accede dalla botola presente nel ripostiglio ed ha i muri intonacati e pitturati con pittura civile color bianco (allegato 22);

Casa è tu terra tetto, il cui tetto in parte è fatto da travi in legno (allegato 23) intersecato da tavole, sulle quali poggiano dalle pinge/tegole.

La casa esternamente è da pitturare mentre internamente è ristrutturare in parte, visto che la stessa è stata bloccata (allegato 24).



La superficie lorda degli stabili siti in agro di Foggia (FG) è così sintetizzabile (vista la descrizione precedente):

Piano	Superficie catastale mq	Scoperto/ portici/ logge
Piano terra – T- appartamento	102mq	-----

Dalle misurazioni prese in loco, al fine di un valore univoco all'intero immobile:

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano terra fgl 34 p.lla 325 sub 1 Appartamento	102 mq	100%	102mq
Totale superficie immobile			102,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI (allegato 25) il quale varia da 650 a 800€ a mq per le abitazioni di tipo economico) e di 1200-1600 € per vielle e villini; sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato delle proprietà, sita in Foggia(FG), il valore di mercato:

- del fabbricato è pari a 900,00€/mq ;

Il suo valore è pari a:

$$900,00€/mq \times 102mq = \mathbf{91.800,00€}$$

I valori sono stati attribuiti in base ad un indagine di mercato effettuata dal CTU.

Quesito 7: alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con indicazione se occupato da terzi, da titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di registrati in data antecedente al pignoramento, precisando la data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della eventuale causa promossa per il rilascio.

L'Agenzia delle Entrate (allegato 26) attesta che gli immobili sono liberi da contratti di locazione. Lo stabile è libero in quanto in ristrutturazione.

Lo stabile è privo di linea idrica ed privo di elettricità.

La si.ra Guerra non è in regola con gli obblighi comunali, tanto che hanno accumulato una debitoria con lo stesso ente pari a 604€ (allegato 9).



Quesito 10: alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di compravendita (allegato 10).

È presente una SCIA al comune di Foggia per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del 19/04/2013. (allegato 30)

È primo di certificato di agibilità.

Quesito 11: alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con osservazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Le abitazioni risulta in possesso di certificazione energetica (allegato 27) scaduta nel 01/04/2023, la quale è stata rinnovata dall'ing. Michele De Santis (Allegato 28-29)

CONCLUSIONI

Visto quanto scritto sopra è possibile concludere che i beni oggetto di pignoramento formano 1 lotti.

Quanto sopra scritto in espletamento dell'incarico ricevuto.

13/03/2024 Lucera

CTU

Dott. Agr. Giuseppe Marino



Specchietto Riepilogativo Lotto 1

Tipologia del bene	Porzione Fabbricato in campagna
Sommara Descrizione	Il fabbricato è fuori dal centro abitato di Foggia, è parte di un podere dell'ONC. Il bene pignorato è composto da un appartamento per civile abitazione, posto al piano terra, avente accesso da aia comune, composto da tre vani ed accessori, con annesso locale ad uso cantina al piano interrato, cui si accede mediante una botola interna.
Comune di Ubicazione	Foggia, via Manfredonia- Podere ONC
Confini, estensione e dati catastali	La particella 325 sub 1 è parte di un complesso di masserie. La particella 325 confina con le particelle 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 392, 330, 394, 396, 397,115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 97, 215 300, 231 e 276
Proprietario	Guerra Susanna, nato a Foggia (FG), il 09/12/1989, C.F.: GRRSNN89T49D643F per la proprietà di 1/1
Titolo di provenienza	L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel comune di foggia al foglio 34 particella 325 subalterno 1, via Manfredonia, pianto T- S1, categoria A/4, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della sig.ra Guerra Susanna, nata a Foggia (FG) il 09/12/1989, per i diritti di 1/1 , cui è pervenuto per atto di compravendita rogata Notaio Augelletta Daniela il 10/10/2019 trascritto presso agenzie delle entrate di Foggia-territorio servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/10/2019 ai nn. 21390/16140 di formalità dai sig.ri Formica Danilo nato a Foggia(FG) il 07/03/1982, Formica Fabiano nato a Foggia(FG) il 10/02/1985, Formica Francesca nato a Foggia(FG) il 28/12/1988. Ai sig.ri Formica sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di donazione dal notaio Alba Mazzeo il 01/12/2009, RP. 53425/15902, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Foggia il 03/12/2009 ai nn. 28073/18840 di formalità dai sig.ri Formica Giovanni nato a San Giovanni Rotondo (FG9 il 31/10/1958 e Moffa Maria



	<p>Altomare nata a Foggia il 12/06/1960. Ai sig.ri sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Alba Mazzeo il 26/01/2009, RP. 53425/15902, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Foggia il 30/01/2009 ai nn. 2514/1895 di formalità dai signori De Mita Antonietta nata a San Giovanni Rotondo(FG) il 27/05/1938, Formica Maria Costanza nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 6/07/1960 e formica Marianna nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 6/09/1974. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto per successione in morte del sig. Formica Nicola nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 20/08/1931 e deceduto il 31/01/1998, presentata presso Ufficio Registro Morte di Manfredonia il 23/10/2007 al 608 volume 2007, trascritta presso l'agenzia delle entrate di Foggia – Territorio servizio Pubblicità Immobiliare di Foggia il 21/01/2008 ai nn 1610/1262 di formalità.</p>
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	<p>Il Notaio Niccolò Tiecco, notaio in Perugia, nella sua certificazione dichiara:</p> <p>che il fabbricato sito nel comune di foggia al foglio 34 particella 325 subalterno 1, via Manfredonia, pianto T- S1, categoria A/4, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 102, escluse aree scoperte mq 102, è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà della sig.ra Guerra Susanna, nata a Foggia (FG) il 09/12/1989, per i diritti di 1/1 e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca volontaria derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata Notaio Augelletta Daniela il 10/10/2019, R.P. repertorio 2047/1941, iscritta presso agenzie delle entrate di Foggia- territorio servizio di Pubblicità Immobiliare il 11/10/2019 ai nn. 21391 di formalità in favore di Banca popolare di Bari società cooperativa per azione con sede in Bari (BA)- C.F.: 00254030729 (domicilio ipotecario letto in Bari –Corso Cavour 19) contro la signora Guerra Susanna nata a Foggia il 09/12/1989 per i diritti di piena proprietà, per la somma complessiva di euro 150.000,00€ (capitale di euro 75.000,00€)



	<ul style="list-style-type: none"> - Pignoramento immobiliare notificato da Unep tribunale di Foggia il 28/11/2023, rep. 5186, trascritto presso l'agenzia delle entrate di Foggia il 21/12/2003 ai nn. 29819/23737 di formalità in favore di Banca di popolare di Bari SPA con sede in Bari C.F.: 00254030729 Contro la signora Guerra Susanna nata a Foggia il 09/12/1989 per i diritti di piena proprietà.
Stato di occupazione	<p>Non risultano contratti di locazione.</p> <p>È in possesso dei proprietari.</p>
Regolarità edilizio-urbanistica	L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto di compravendita
Valore del bene da porre a basa d'asta	91.800,00€



ALLEGATI

- 1 Visura storica per immobile
- 2 Estratto foglio di mappa
- 3 Planimetria interna
- 4 Ispezione ipotecaria
- 5 Estratto di matrimonio
- 6 Convocazione operazioni peritali debitrice
- 7 Convocazione operazioni peritali creditori
- 8 Verbale operazioni peritali
- 9 Estratto tributi dovuti al comune di Foggia
- 10 Atto Compravendita
- 11 Verbale seconde operazioni peritali
- 12 Allegato fotografico
- 13 Allegato fotografico
- 14 Allegato fotografico
- 15 Allegato fotografico
- 16 Allegato fotografico
- 17 Allegato fotografico
- 18 Allegato fotografico
- 19 Allegato fotografico



- 20 Allegato fotografico
- 21 Allegato fotografico
- 22 Allegato fotografico
- 23 Allegato fotografico
- 24 Allegato fotografico
- 25 Estratto OMI
- 26 Dichiarazione agenzia entrate – esente contratti locazione
- 27 APE- scaduto
- 28 APE – De Santis
- 29 Pagamento APE – De Santis
- 30 SCIA
- 31 Invio perizia Guerra- debitore
- 32 Invio perizia creditore

