

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es. n. 134/2023

CHEBANCA! Spa c/

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I : Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina

**ALLEGATO III: Estratto di matrimonio, Visura Catastale, Visura Planimetrica,
Sovrapposizione Catasto-Ortofoto**

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica

ALLEGATO VI: Quotazione OMI

ALLEGATO VII: Attestato di Prestazione Energetica

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -

Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038

Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.e

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 17.06.2024 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa RIGNANESE Stefania.

In data 16.10.2024, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

“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 del 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;
 - 1bis. 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;
 - 1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;
 - 1quater. 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;
 - 1quinqies. 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 tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 - 2bis. 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 (3) in base al loro 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 vicoli 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;
4bis. 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'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, 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 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 staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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;
- 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;
- per 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 a 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.

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- *Visure storiche degli immobili;*
- *Planimetrie catastali.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Nicandro Garganico (FG) venivano inoltre effettuati diversi tentativi di accesso agli atti senza, ad oggi, ottenere alcun riscontro.

In data 03.02.2025 alle ore 15:30 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza del Sig. _____ esecutato, procedendo con una regolare ispezione dell'immobile pignorato, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all.IV-V).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo, con locale riserva idrica di pertinenza posto al piano quarto, di uno stabile in San Nicandro Garganico (FG), Via Antonio Gramsci n. 30, identificata al N.C.E.U. Foglio 55 part. 1810 sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 4 vani, R.C. euro 192,12, S.C. Totale 87 mq”;

in ditta al sig. _____ per la piena proprietà.

LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo, con locale riserva idrica di pertinenza posto al piano quarto, di uno stabile in San Nicandro Garganico (FG), Via Antonio Gramsci n. 30, identificata al N.C.E.U. Foglio 55 part. 1810 sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 4 vani, R.C. euro 192,12, S.C. Totale 87 mq”;

in ditta al sig. [redacted] per la piena proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato, composto da cinque piani fuori terra, la cui costruzione risale al 1965 circa. Mediante un portone in alluminio verniciato e vetro, direttamente su strada pubblica alla Via A. Gramsci n. 30, in San Nicandro Garganico (FG), si accede al vano scala condominiale. Nello specifico, l'immobile esecutato si trova al piano primo mentre, il locale riserva idrica di pertinenza è situato al piano quarto.

Il corpo di fabbrica si presenta in un discreto stato di manutenzione, con due lati liberi e gli altri due in adiacenza ad altri edifici residenziali. Le aperture sono a Nord-Est e Sud-Ovest.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina a:

- NORD-OVEST: altra u.i.;
- NORD-EST: Via L. Andronico;
- SUD-EST: altra u.i.;
- SUD-OVEST: Via A. Gramsci.

Si riporta all'allegato III la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma della Dott.ssa Barbagallo Giulia, notaio in Palermo.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (27.04.2023).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 27.04.2023

Pignoramento immobiliare *trascritto a Lucera il 27.04.2023, R.G.3946, R.P.3306, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 13.04.2023 n.rep. 1573 - a favore di CHEBANA S.P.A. con sede in Milano c.f. 10359360152 (Richiedente: EUROPA CS SRL per STUDIO LEGALE FOCUS Piazza Castello 2 Milano) contro a San Nicandro Garganico (FG) c.f. , gravante per la quota di 1/1 sull'immobile in oggetto;*

Ipoteca volontaria *iscritta a Lucera il 29.07.2016, R.G. 6430 R.P. 515, per il complessivo importo di Euro 75.000,00 e capitale Euro 50.000,00, durata 15 anni, in virtù di concessione a garanzia di mutuo fondiario atto per notar CASCAVILLA Donato sede San Severo (FG) del 27.07.2016 n.rep. 6684/4991 – a favore di CHEBANA S.P.A. con sede in Milano c.f. 10359360152 (domicilio ipotecario eletto Milano Viale Bodio 37), a San Nicandro Garganico (FG) c.f. gravante per la quota di 1/1 sull'immobile in oggetto.*

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

a San Nicandro Garganico (FG) c.f.
per la piena proprietà in regime di comunione dei beni;

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Atto di compravendita rep. n.5560 del 19.09.1996 per Notaio DE CANDIA Pasquale, trascritto il 04.10.1996 ai nn. 6763/5656; a favore di
a San Nicandro Garganico (FG) c.f. per la
piena proprietà, contro a San Nicandro
Garganico (FG), relativo all'immobile in oggetto allora identificato al fg 55 p.lla 729 sub 3.

RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risulta pertanto così censito al Catasto Fabbricati Comune di San Nicandro Garganico (FG):

LOTTO 1

Foglio 55 part. 1810 sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 4 vani, R.C. euro 192,12, S.C. Totale 87 mq;

in ditta al sig.

per la piena proprietà.

VAIAZIONI CATASTALI:

L'immobile ha subito le seguenti modifiche/variazioni catastali:

- VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 23/10/2006 Pratica n. FG0212341 in atti dal 23/10/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 47603.2/2006), da foglio 55 p.lla 729 sub 3 al foglio 55 p.lla 1810 sub 6;
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/03/2016 Pratica n. FG0068556 in atti dal 31/03/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 32844.1/2016)

Annotazione di immobile: rettifica piano

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/03/2017 Pratica n. FG0056970 in atti dal 31/03/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11021.1/2017)

Annotazione di immobile: rettifica piano

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94),

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 14/01/2025, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutato non sussistono ulteriori procedure.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUINQUIES

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di Matrimonio (all.III), l'esecutato proprietario per 1/1 dell'immobile in oggetto, risulta sposato con dal 08.04.2002 in regime di comunione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione è situato nella zona semicentrale Sud dell'abitato di San Nicandro Garganico (FG).

LOTTO UNICO

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico (FG) come segue:

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo, con locale riserva idrica di pertinenza posto al piano quarto, di uno stabile in San Nicandro Garganico (FG), Via Antonio Gramsci n. 30, identificata al N.C.E.U. Foglio 55 part. 1810 sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 4 vani, R.C. euro 192,12, S.C. Totale 87 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato, composto da cinque piani fuori terra, la cui costruzione risale al 1965 circa. Mediante un portone in alluminio verniciato e vetro, direttamente su strada pubblica alla Via A. Gramsci n. 30, in San Nicandro Garganico (FG), si accede al vano scala condominiale. Nello specifico, l'immobile esecutato si trova al piano primo mentre, il locale riserva idrica di pertinenza è situato al piano quarto.

L'abitazione è composta da ambiente unico soggiorno-cucina, bagno con finestra, cameretta cieca, camera matrimoniale, ripostiglio, lavanderia e balconcino oltre al vano tecnico per la riserva idrica al quarto ed ultimo piano.

È caratterizzata da doppia esposizione: a Nord-Est, con finestre su Via Andronico e a Sud-Ovest, con finestra e balconcino su Via Gramsci.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.III).

RISPOSTA AL QUESITO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato, composto da cinque piani fuori terra, la cui costruzione risale al 1965 circa, con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisori interni in laterizio e tetto piano calpestabile. Mediante un portone in alluminio verniciato e vetro direttamente su strada pubblica alla Via A. Gramsci n. 30, in San Nicandro Garganico (FG), si accede al vano scala condominiale che non è dotato di ascensore. Pertanto gli immobili sono accessibili solo mediante la scalinata. Nello specifico, l'immobile esecutato si trova al piano primo mentre, il locale riserva idrica di pertinenza è situato al piano quarto.

Le condizioni di manutenzione esterne sono discrete, con due lati liberi e gli altri due in adiacenza ad altri edifici residenziali. La facciata principale a Sud-Ovest (lato Via Gramsci) è completamente piastrellata, ad eccezione delle fasce marcapiano intonacate di colore rosa salmone e una fascia del basamento al piano terra rivestita in lastre di marmo fino a circa 1 metro di altezza. La facciata posteriore a Nord-Est (lato Via Andronico) è completamente intonacata di color rosa salmone. I balconi sono presenti solo sulla facciata principale, con ringhiere metalliche di color marrone scuro.

Percorrendo la scala condominiale, si raggiunge il pianerottolo del piano primo e, sul lato sinistro, si trova la porta di accesso all'immobile oggetto di esecuzione. L'appartamento presenta una superficie commerciale di 82 mq per un'altezza interna di 3,10 m. Entrando nell'immobile, si accede all'ambiente unico soggiorno-cucina. Sulla destra, un tramezzo crea una quinta per nascondere alla vista la cucina incassata in una rientranza delle pareti. L'area cucina-soggiorno è illuminata da una porta-finestra zoppa che dà accesso all'unico balconcino lato Via Gramsci (Sud-Ovest) e da una finestra singola ad angolo nella cucina. Alla sinistra dell'ingresso, una porta dà accesso al disimpegno con ulteriori 5 porte che consentono l'accesso ai vari ambienti della zona notte: cameretta cieca sulla destra con una finestra alta a forma di rombo che consente l'ingresso della sola luce dal soggiorno; camera matrimoniale con finestra doppia anta di affaccio su

Via Andronico (Nord-Est); frontalmente il bagno con finestra doppia anta di affaccio su Via Andronico (Nord-Est); sulla sinistra due porte a libro per lavanderia e ripostiglio.

La pavimentazione è in piastrelle quadrate 30x30 color grigio chiaro posate in diagonale in tutto l'appartamento. Anche il bagno presenta la stessa pavimentazione, con una fascia in marmo bianco ad evidenziare il gradino rialzato. Il rivestimento a parete del bagno è realizzato con piastrelle rettangolari grigio antracite e grigio-beige fino a 2,70 m. Il balconcino è pavimentato con piastrelle rettangolari color beige, il parapetto è in metallo di color marrone scuro.

Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori diversi e in prevalenza chiari, eccezion fatta della parete del bagno già menzionata e della cucina, rivestita in piastrelle 10x10 di color beige.

Gli infissi sono in PVC con doppio vetro e tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato di color noce e solo la porta di separazione dalla zona notte, presenta un vetro opalino centrale.

Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia, tutti collocati sulla zona rialzata. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

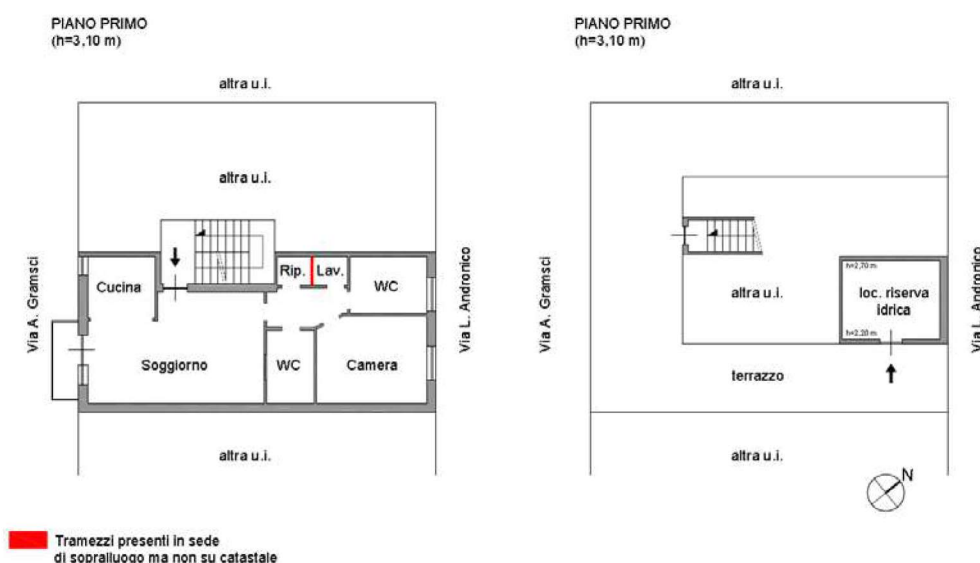
Uscendo dall'appartamento e percorrendo la scala condominiale, si raggiunge il pianerottolo al quarto ed ultimo piano. Frontalmente è posta la porta di accesso al terrazzo comune sul quale si trova, con altri, il vano tecnico per la riserva idrica. Una volta sul terrazzo, girando a sinistra, all'ultima delle tre porte è collocato il vano tecnico di pertinenza dell'abitazione. Il pavimento interno è in marmette di graniglia, così come il terrazzo condominiale, con pareti intonacate e tinteggiate di color giallino. Le condizioni di manutenzione sono scarse con alcuni segni di infiltrazione dalla copertura del vano tecnico.

L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto è stata realizzata una parete che separa lavanderia e ripostiglio che catastalmente invece, risultano un vano unico. Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una CILA IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità, per un costo di circa € 2.000.

Comune di San Nicandro Garganico (FG)

Fig. 55 Part. 1810 sub.6



RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri ri nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di

ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE LOTTO UNICO			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	78,00	78,00	3,10 m
Area Scoperta (Balcone)	3,00	1,00	
Area Locale Tecnico (p. 4°)	12,00	3,00	Hm = 2,45 m
Totale Appartamento		82,00	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Appartamento LOTTO UNICO</i>	<i>82,00 mq</i>
--	-----------------

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

Con tale metodologia è stato possibile di svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Nello specifico la valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2024 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione ubicata nel Comune di San Nicandro Garganico (FG) nella zona C1, oscilla tra un valore minimo di 500,00 €/mq ed un valore massimo di 750,00 €/mq (all.VI).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considerano il valor medio dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 625,00 per metro quadrato**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SANNICANDRO GARGANICO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA MARCONI/V.DEL GARGANO,P.ZZA FIORITTO,V.VALLONE,V.PUGLIA,L.GO P. NUOVA,V.BRIGANTINI/V. MAZZINI/V.DEL BRITANNI/V.LE KENNEDY

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2	2,6	L
Box	NORMALE	400	550	L	1,8	2,3	L

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie Commerciale dell'abitazione 82 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

LOTTO UNICO

$$82,00 \text{ MQ} \times 625,00 \text{ €/MQ} = \text{€} 51.250,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 2.000 € totali per il costo della pratica della CILA in SANATORIA arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€47.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO UNICO	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione e vano tecnico di pertinenza siti in San Nicandro Garganico (FG) alla Via A. Gramsci n.30.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 55 part. 1810 sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 4 vani, R.C. euro 192,12, S.C. Totale 87 mq;</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 82,00 mq.
CONFINI	• NORD-OVEST: altra u.i.; • NORD-EST: Via L. Andronico; • SUD-EST: altra u.i.; • SUD-OVEST: Via A. Gramsci.
PROPRIETA'	██████████ (esecutato) per la piena proprietà.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato con famiglia.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non richiesta per immobili ante 1967.
AGIBILITA'	Non richiesta per immobili ante 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 47.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTO UNICO

Alla data del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato con famiglia.

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto dispone di alcune aree in comunione con altri proprietari e le spese condominiali ammontano 10,00 €/mese.

RISPOSTA AL QUESITO 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 27.04.2023

Pignoramento immobiliare *trascritto a Lucera il 27.04.2023, R.G.3946, R.P.3306, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 13.04.2023 n.rep. 1573 - a favore di CHEBANCA S.P.A. con sede in Milano c.f. 10359360152 (Richiedente: EUROPA CS SRL per STUDIO LEGALE FOCUS Piazza Castello 2 Milano) contro - - a San Nicandro Garganico (FG) gravante per la quota di 1/1 sull'immobile in oggetto;*

Ipoteca volontaria *iscritta a Lucera il 29.07.2016, R.G. 6430 R.P. 515, per il complessivo importo di Euro 75.000,00 e capitale Euro 50.000,00, durata 15 anni, in virtù di concessione a garanzia di mutuo fondiario atto per notar CASCAVILLA Donato sede San Severo (FG) del 27.07.2016 n.rep. 6684/4991 - a favore di CHEBANCA S.P.A. con sede in Milano c.f. 10359360152 (domicilio ipotecario eletto Milano Viale Bodio 37), a San Nicandro Garganico (FG) c.f. gravante per la quota di 1/1 sull'immobile in oggetto.*

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico (FG), non è stato possibile recuperare alcun tipo di documentazione. Ma, trattandosi di immobile realizzato ante 1° Settembre 1967 è da intendersi in stato legittimo e in conformità urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93 necessita di certificazione energetica, ne risulta privo. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a richiedere a un tecnico abilitato la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (all.VII), che ha classificato l'immobile in Classe Energetica F, corrispondente a un consumo di 163,19 kWh/m2.

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 20 pagine e VII allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 15.09.2025

L'esperto

Ing. Daniele Russo

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es. n. 134/2023

CHEBANCA! Spa c/

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva

TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

R.G. Es. n. 134.2023

TABELLA RIASSUNTIVA

TIPOLOGIA DEL BENE	Immobile ad uso abitazione e vano tecnico di pertinenza.
DESCRIZIONE	Il lotto pignorato è parte di un fabbricato, composto da cinque piani fuori terra, la cui costruzione risale al 1965 circa, con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto piano calpestabile. L'immobile esecutato si trova al piano primo mentre, il locale riserva idrica di pertinenza è situato al piano quarto. L'abitazione è composta da ambiente unico soggiorno-cucina, bagno con finestra, cameretta cieca, camera matrimoniale, ripostiglio, lavanderia e balconcino oltre al vano tecnico per la riserva idrica al quarto ed ultimo piano. È caratterizzata da doppia esposizione: a Nord-Est, con finestre su Via Andronico e a Sud-Ovest, con finestra e balconcino su Via Gramsci. Gli infissi sono in PVC con doppio vetro e tapparelle in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato di color noce e solo la porta di separazione dalla zona notte, presenta un vetro opalino centrale. Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia, tutti collocati sulla zona rialzata. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas. Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.
UBICAZIONE	L'appartamento trova accesso da Via A. Gramsci n.30 in San Nicandro Garganico (FG).
DATI CATASTALI	Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo, con locale riserva idrica di pertinenza posto al piano quarto, di uno stabile in San Nicandro Garganico (FG), Via Antonio Gramsci n. 30, identificata al N.C.E.U. Foglio 55 part. 1810 sub. 6, Categoria A/3, Classe 4, consistenza 4 vani, R.C. euro 192,12, S.C. Totale 87 mq”.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale:82,00 mq
CONFINI	NORD-OVEST: altra u.i.; NORD-EST: Via L. Andronico; SUD-EST: altra u.i.; SUD-OVEST: Via A. Gramsci.
PROPRIETA'	(esecutato) per la piena proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA	Atto di compravendita rep. n.5560 del 19.09.1996 per Notaio DE CANDIA Pasquale, trascritto il 04.10.1996 ai nn. 6763/5656; a favore di [REDACTED] a San Nicandro Garganico (FG) [REDACTED] per la piena proprietà, contro [REDACTED] a San Nicandro Garganico (FG), relativo all'immobile in oggetto allora identificato al fg 55 p.lla 729 sub 3.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	Pignoramento immobiliare trascritto a Lucera il 27.04.2023, R.G.3946, R.P.3306, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 13.04.2023 n.rep. 1573 - a favore di CHEBANA S.P.A. con sede in Milano c.f. 10359360152 (Richiedente: EUROPA CS SRL per STUDIO LEGALE FOCUS Piazza Castello 2 Milano) contro [REDACTED] a San Nicandro Garganico (FG) c.f. [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 sull'immobile in oggetto; Ipoteca volontaria iscritta a Lucera il 29.07.2016, R.G. 6430 R.P. 515, per il complessivo importo di Euro 75.000,00 e capitale Euro 50.000,00, durata 15 anni, in virtù di concessione a garanzia di mutuo fondiario atto per notar CASCAVILLA Donato sede San Severo (FG) del 27.07.2016 n.rep. 6684/4991 – a favore di CHEBANA S.P.A. con sede in Milano c.f. 10359360152 (domicilio ipotecario eletto Milano Viale Bodio 37), [REDACTED] a San Nicandro Garganico (FG) c.f. [REDACTED] gravante per la quota di 1/1 sull'immobile in oggetto.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato con famiglia.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non richiesta per immobili ante 1967.
AGIBILITA'	Non richiesta per immobili ante 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi
PREZZO BASE	€ 47.000,00