

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 237/2024 R.G.Es.

RELAZIONE DI STIMA DELL'ESPERTO

ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

Il sottoscritto **Ing. Francesco Emanuele Capurso**, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, esaminati gli atti del fascicolo processuale e la documentazione ipo-catastale, urbanistico-edilizia e fotografica acquisita, eseguito il sopralluogo presso il bene pignorato in data 23/02/2026, redige la presente relazione rispondendo ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione.

1. Premessa

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da una unità immobiliare sita in **Torremaggiore (FG), Viale Ugo La Malfa n. 30**, censita al Catasto Fabbricati al foglio 94, particella 1654, subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 161, rendita catastale euro 348,61.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto ha esaminato la documentazione catastale, ipotecaria e processuale acquisita nel fascicolo dell'esecuzione, nonché la documentazione integrativa successivamente prodotta, ivi compresi l'atto di pignoramento immobiliare, la relativa nota di trascrizione, la certificazione notarile ventennale, la visura catastale storica, la planimetria catastale, la documentazione relativa al titolo di provenienza e gli atti depositati dal custode giudiziario.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 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, relativi 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.

Dall'esame del fascicolo e della documentazione acquisita risultano presenti la documentazione catastale aggiornata dell'immobile, costituita da visura storica e planimetria catastale, l'atto di pignoramento immobiliare, la relativa nota di trascrizione e la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c.

La certificazione notarile attesta la titolarità del bene in capo [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, indicando la provenienza e le formalità pregiudizievoli risultanti sino alla data della trascrizione del pignoramento.

Alla luce di quanto sopra, la documentazione prescritta dall'art. 567 c.p.c. risulta sostanzialmente acquisita.



Quesito n. 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.

L'immobile pignorato, sito in Torremaggiore (FG), Viale Ugo La Malfa n. 30, censito al foglio 94, particella 1654, subalterno 3, è pervenuto [REDACTED], [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni, in virtù di atto di compravendita a rogito del [REDACTED] del 10/06/2008, repertorio n. 46759/26228, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 27/06/2008.

I venditori furono [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 2/90.

Ai predetti danti causa l'immobile era pervenuto come segue.

Per effetto della successione [REDACTED]
[REDACTED] giusta denuncia del 19/09/2006 n. 912, vol. 195, trascritta presso la Conservatoria di Lucera il 30/12/2006, [REDACTED]
[REDACTED]
ciascuno per quota di 1/15 della piena proprietà.

Per effetto della successione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

Per effetto della successione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La visura catastale storica evidenzia inoltre che l'attuale subalterno 3 deriva dal precedente subalterno 1 per variazione catastale del 30/05/2008, pratica FG0181516, recante causale "ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – variazione di toponomastica".

La relazione del custode precisa inoltre che il creditore procedente, al fine di ripristinare la continuità delle trascrizioni, ha provveduto alla trascrizione delle accettazioni tacite di eredità implicate dall'atto di compravendita del 10/06/2008, con formalità del 09/08/2024.

Quesito n. 1-ter

Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile.

I dati catastali riportati nell’atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quelli attuali dell’immobile, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al foglio 94, particella 1654, subalterno 3.

La documentazione catastale evidenzia che il subalterno 3 deriva dal precedente subalterno 1 in forza della variazione del 30/05/2008, ma tale variazione risulta già recepita nell’identificazione catastale attuale e non determina, alla data del pignoramento, discrasie identificative tra atto di pignoramento, nota di trascrizione e dati catastali vigenti.

Quesito n. 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.

Dalla certificazione notarile e dalla relazione del custode risulta l’esistenza di un precedente pignoramento immobiliare trascritto in data 01/12/2010 [REDACTED] che aveva dato origine a precedente procedura esecutiva poi estinta in data 02/03/2023.

Allo stato, quindi, non risultano procedure esecutive pendenti ulteriori rispetto a quella oggetto del presente incarico, ma soltanto l’esistenza della pregressa procedura ormai estinta.

Quesito n. 1-quinquies

A verificare il 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.

Dall’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio risulta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dalle annotazioni apposte a margine del medesimo estratto risulta che, con **atto del 04/06/2008** a rogito del [REDACTED] del distretto notarile di Foggia e Lucera, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pertanto, sulla base della certificazione prodotta, deve darsi atto che la debitrice risulta coniugata e che il regime patrimoniale vigente è quello della **separazione dei beni**.

Quesito n. 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.



Il bene pignorato è costituito da una unità immobiliare urbana sita nel Comune di Torremaggiore (FG), Viale Ugo La Malfa n. 30, sviluppata al piano terra e al piano primo sottostrada, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 94, particella 1654, subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 161, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 160, rendita catastale euro 348,61.

L'unità risulta svilupparsi su due livelli, con accesso dal piano terra su Via Ugo La Malfa e con collegamento interno al piano sottostante tramite scala. Il piano primo sottostrada riceve altresì accesso carrabile dall'area pubblica retrostante.

Quanto ai confini, risultano prospetto e accesso su Via Ugo La Malfa, nonché ulteriori lati confinanti con altre unità immobiliari urbane e/o area pubblica, secondo la rappresentazione grafica catastale.

Non risultano dalla documentazione acquisita indicazioni specifiche in ordine a millesimi di comproprietà o beni comuni censibili o non censibili ed il fabbricato di cui fa parte l'immobile non è costituito in condominio.

Quesito n. 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.

In risposta al presente quesito lo scrivente ha predisposto opportuni elaborati grafici al fine dell'inquadramento territoriale del bene ed alla rappresentazione grafica in opportuna scala dello stato di fatto dell'unità immobiliare. Si rimanda agli allegati per la consultazione degli stessi.

Quesito n. 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.

L'immobile è articolato su due livelli: piano terra con accesso direttamente dal pubblico Viale Ugo la Malfa dal civico n.30, ove sono presenti ambienti abitativi quali ingresso/soggiorno, cucina, wc e vano scala, e piano primo sottostrada, ove sono presenti più ambienti tavernetta/depositi, collegati mediante scala interna.

L'altezza interna è di m 3,20 al piano terra e di m 3,50 al piano primo sottostrada.

L'unità immobiliare è composta al piano terra da ingresso-soggiorno, piccolo bagno posto sulla destra dell'ingresso, camera da letto posta in fondo al soggiorno e vano cucina collocato sul lato sinistro. Dal



disimpegno, tramite scala interna, si accede al piano primo sottostrada, ove è ubicata una tavernetta suddivisa in tre ambienti. Dalla tavernetta si accede altresì, con accesso carrabile, all'area pubblica retrostante.

Le condizioni d'uso dell'immobile possono qualificarsi come pressoché normali. Le pavimentazioni sono del tipo ceramico di colore marrone e le pareti interne risultano tinteggiate con idropittura lavabile. Gli infissi esterni sono in anticorodal con vetro singolo, mentre gli infissi interni sono in legno.

Nel corso del sopralluogo non si è rilevata la presenza di umidità, infiltrazioni, lesioni, degrado o impianti non funzionanti. La documentazione fotografica è allegata all'elaborato peritale.

Quanto alla dotazione impiantistica, sono presenti gli impianti ordinari a servizio dell'abitazione. Non essendo emerse, in sede di sopralluogo, evidenti criticità funzionali, non si ravvisano allo stato specifici costi di adeguamento immediatamente quantificabili, ferma restando la mancanza di documentazione certificativa.

Quesito n. 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.

La stima del bene viene effettuata mediante criterio sintetico-comparativo, tenendo conto della consistenza commerciale distinta per i due livelli, dell'ubicazione, dello stato manutentivo, della distribuzione interna, della vetustà, della commerciabilità, dello stato di occupazione e della regolarità edilizia e catastale, nonché dei valori desunti dalla banca dati OMI e dal mercato immobiliare locale.

Per il piano terra, in ragione della destinazione abitativa e della collocazione in zona D2 del Comune di Torremaggiore, viene assunto il valore unitario di euro 850,00/mq.

Per il piano primo sottostrada, in ragione della destinazione accessoria e delle caratteristiche funzionali del locale, viene assunto il valore unitario di euro 600,00/mq, assimilato alla tipologia box.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: TORREMAGGIORE (L273)

Fascia: Periferica

Zona: ZONA DI NUOVA ESPANSIONE

Codice zona: D2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

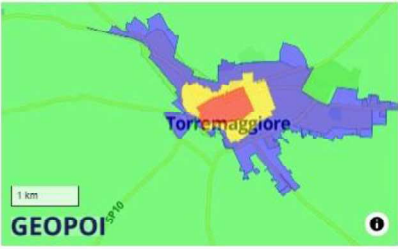
Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2	3	L
Box	NORMALE	500	700	L	2,4	3,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1000	1350	L	2,8	4	L
Stampa					Legenda		

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Il valore lordo del cespite risulta pertanto così determinato:

- piano terra: mq 85 x euro 850,00/mq = euro 72.250,00;
- piano primo sottostrada: mq 76 x euro 600,00/mq = euro 45.600,00.

Il valore complessivo lordo risulta pari a euro 117.850,00.

In relazione alle specifiche caratteristiche del cespite, si ritiene di applicare i seguenti coefficienti correttivi complessivi:

- stato manutentivo discreto: 0,97;
- ubicazione e distribuzione plano-altimetrica: 0,93;
- vetustà dell'immobile ante '67: 0,92;
- commerciabilità in relazione all'andamento del mercato locale: 0,95;
- stato di occupazione: 0,96;
- regolarità urbanistica e catastale: 0,98.



Il coefficiente globale risultante è pari a circa 0,765.

Applicando detto coefficiente al valore lordo di euro 117.850,00, si ottiene un valore finale di stima pari a euro 90.155,25, che, in cifra tonda, può essere determinato in **euro 90.000,00**.

Non risultano spese condominiali insolute, poiché l'immobile non fa parte di un condominio. Non risultano oneri per bonifica né presenza di rifiuti tossici o nocivi. Gli adeguamenti estimativi sono stati quindi riferiti essenzialmente allo stato manutentivo, alla vetustà, alla collocazione plano-altimetrica, alla commerciabilità del bene, allo stato di occupazione e alla riduzione propria della vendita forzata.

Quesito n. 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.

Ai fini della stima, la superficie commerciale del bene viene determinata distinguendo il piano terra dal piano primo sottostrada.

Per il piano terra viene assunta una superficie lorda commerciale pari a mq 84 che, tenuto conto del ragguaglio dell'area scoperta accessoria e del balcone, viene considerata pari a complessivi mq 85.

Per il piano primo sottostrada viene assunta una superficie lorda commerciale pari a mq 76.

La superficie commerciale complessiva del cespite risulta pertanto pari a mq 161.

In forma tabellare:

Destinazione	Piano	Superficie commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore parziale (€)
Abitazione civile	Terra	85	850,00	72.250,00
Locale accessorio assimilato a box	Primo sottostrada	76	600,00	45.600,00
Totale		161		117.850,00

Quesito n. 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.

Nel caso di specie il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa, bensì l'intera quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile [REDACTED].



Pertanto il quesito non trova applicazione concreta, non ricorrendo una fattispecie di proprietà indivisa.

Quesito n. 6

Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Dalla configurazione planimetrica del bene, il compendio pignorato è costituito da un unico cespite immobiliare, sviluppato su piano terra e piano primo sottostrada, tra loro funzionalmente collegati da scala interna.

Pertanto, si ritiene che il bene debba essere posto in vendita in lotto unico, così descritto.

Lotto Unico

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Torremaggiore (FG), Viale Ugo La Malfa n. 30, censita al Catasto Fabbricati al foglio 94, particella 1654, subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 161, rendita catastale euro 348,61, sviluppata al piano terra e piano primo sottostrada, composta da ingresso-soggiorno, bagno, camera da letto, cucina e locali accessori al piano sottostante, con accesso carrabile retrostante.

Il **prezzo base** del lotto unico viene determinato in **euro 90.000,00**.

Descrizione sintetica ai fini dell'avviso di vendita

Appartamento indipendente sito in Torremaggiore (FG), Viale Ugo La Malfa n. 30, disposto su piano terra e piano primo sottostrada, con superficie commerciale complessiva pari a mq 161, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e camera da letto, e al piano sottostante da tavernetta/deposito articolata in tre ambienti, con ulteriore accesso carrabile dall'area pubblica retrostante. Prezzo base euro 90.000,00.

Quesito n. 7

Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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, 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.

Dalla prima relazione del custode giudiziario risulta che, al primo accesso effettuato in data 12/09/2025, l'immobile fu rinvenuto chiuso e che, da informazioni assunte in loco, esso sarebbe risultato occupato da terzi. [REDACTED]

Successivamente, nell'accesso eseguito dal custode in data 07/10/2025, [REDACTED]



Alta data del sopralluogo del 23/02/2026, all'immobile sono intervenuti

Non sono stati esibiti contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

L'immobile risulta occupato temporaneamente dal sino all'aggiudicazione/assegnazione con pagamento di un'indennità mensile pari ad Euro 200,00 come da provvedimento del Giudice del 28/10/2026. Si ritiene che il canone pattuito è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c.

Quesito n. 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 che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

L'immobile non fa parte di un condominio e, pertanto, non risultano oneri condominiali arretrati né obbligazioni propter rem conosciute.

Dalla documentazione esaminata e dalle informazioni fornite non emergono servitù apparenti o dichiarate, né diritti reali di terzi, né ulteriori vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, tali da limitare la piena fruibilità del cespite.

Non risultano documentati provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, diritti di usufrutto, uso o abitazione trascritti, né altri pesi non eliminabili. Conseguentemente, non si ravvisa una specifica incidenza riduttiva sul valore di stima per tale profilo.

Quesito n. 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.

Dalla certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., dalla nota di trascrizione del pignoramento e dalla relazione del custode risultano gravare sull'immobile le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritta presso la Conservatoria di Lucera il 27/06/2008, per euro 300.000,00, a garanzia di un mutuo di euro 150.000,00, in forza di atto notarile del 10/06/2008,
- verbale di pignoramento immobili notificato il 19/11/2010 e trascritto il 01/12/2010, a favore di



- verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Foggia – UNEP in data 10/06/2024, trascritto il 04/07/2024, [REDACTED]

La relazione del custode precisa altresì che il pignoramento del 2010 aveva dato origine a precedente procedura esecutiva, poi estinta.

Quesito n. 10

Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi.

L'immobile risulta realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e, successivamente, non risultano modifiche che abbiano comportato l'acquisizione di titoli abilitativi edilizi.

La documentazione catastale evidenzia che l'attuale subalterno 3 deriva dal precedente subalterno 1 in forza di variazione catastale del 30/05/2008, avente causale di ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e variazione di toponomastica. Tale dato, di natura catastale resosi necessario al fine di adeguare la ex categoria catastale A/6, non assume autonoma valenza di titolo edilizio, ma non risultano, allo stato delle verifiche eseguite, interventi successivi tali da integrare trasformazioni edilizie richiedenti autonomo titolo abilitativo.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Quesito n. 11

Alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica e, in particolare per gli immobili urbani, all'accertamento della regolarità catastale, della conformità tra stato dei luoghi e planimetria catastale, della data di costruzione e della eventuale presenza di abusi, con tutte le ulteriori verifiche indicate nelle lettere da a) ad f).

Non essendo stato reperito in atti un Attestato di Prestazione Energetica, il sottoscritto ha predisposto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, che viene allegato all'elaborato peritale.

Sotto il profilo catastale, l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Torremaggiore al foglio 94, particella 1654, subalterno 3, con planimetria catastale in atti del 30/05/2008.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato in data 23/02/2026 e la planimetria catastale in atti, l'immobile risulta conforme. Non si sono rilevate difformità e, pertanto, non si rende necessario alcun aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile risulta costruito anteriormente al 1° settembre 1967. Non sono state rilevate opere abusive né difformità edilizie emerse dalle verifiche eseguite e dalle informazioni disponibili. Non ricorre fattispecie di edilizia convenzionata, né trattasi di immobile industriale o terreno.



Quesito n. 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.

Allo stato della documentazione esaminata non risulta verificata la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n. 199 ai fini dell'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli Istituti Autonomi Case Popolari.

Si dà comunque espresso avvertimento che l'esecutato ha facoltà di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo competente, prima che sia disposta la vendita.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

Lotto n. 1

Tipologia del bene: appartamento indipendente con locale accessorio al piano primo sottostrada.

Ubicazione: Comune di Torremaggiore (FG), Viale Ugo La Malfa n. 30.

Dati catastali: foglio 94, particella 1654, subalterno 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 348,61.

Descrizione sommaria: immobile disposto su piano terra e piano primo sottostrada, composto al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e camera da letto, e al piano sottostante da tavernetta/deposito articolata in tre ambienti, con ulteriore accesso carrabile dall'area pubblica retrostante.

Superficie commerciale complessiva: mq 161.

Attuale proprietaria: [REDACTED].

Titolo di provenienza: atto di compravendita del 10/06/2008.

Stato di comproprietà: assente.

Stato di occupazione: occupato [REDACTED]; [REDACTED]; non risultano contratti di locazione opponibili esibiti.

Regolarità edilizio-urbanistica: immobile ante 01/09/1967; non risultano modifiche successive richiedenti titoli edilizi; non risulta certificato di agibilità.

Conformità catastale: conforme allo stato dei luoghi.

Valore del bene da porre a base d'asta: euro 90.000,00.

Diritto staggito: piena proprietà per la quota di 1/1.



Foggia 08/04/2026

L'Esperto stimatore

ing. Francesco Emanuele Capurso

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione, quali parti integranti e sostanziali:

ALLEGATO N.1 - Documentazione Fotografica

ALLEGATO N.2 – Inquadramento e Rilievi Metrici dello Stato dei Luoghi

ALLEGATO N.3 – Documentazione Catastale

ALLEGATO N.4 – Certificazioni Ufficio Stato Civile

ALLEGATO N.5 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

