

TRIBUNALE DI FOGGIA



“SEZIONE ESECUZIONI”

Ill.mo Giudice Dott.ssa

Valentina PATTI



RELAZIONE DI STIMA

Espropriazione Immobiliare N° 569/16 R.G.Es .

Promossa da:

[REDACTED]

In danno di:

[REDACTED]



Con ordinanza in data 02 Maggio 2019, il sottoscritto Nicola Lo Muzio iscritto all’Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Foggia al n° 325, con studio in Foggia alla Via Gentile n. 23, veniva nominato dal G.E. del Tribunale di Foggia dott.ssa Valentina Patti esperto stimatore dei beni pignorati nella Procedura di Espropriazione n. 569/16 R.G.Es. promossa da

[REDACTED]

In tale data, adempiute le formalità di rito, venivano posti al nominato consulente i quesiti di seguito riportati:



“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e ~~previa~~

effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione,

proceda l’esperto:

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

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile ;

1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. , in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali ;

1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero) , evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web o 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 planimterie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi ; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà

condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

	6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando,	
	per ciascuno di essi : ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e	
	prezzo base;	
	7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l' ICI / IMU) con l'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 capitale, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;	
	9) all'accertamento dell'esistenza di 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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

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

c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi 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;

d) Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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

Per gli immobili 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'espreso 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 relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (per i terreni : foglio, particella, estensione e tipo di cultura; per i fabbricati : foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno) ; l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base

d'asta, precisandone diritto e quota.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Premessa

Dall'esame della documentazione allegata in atti si rileva che l'immobile indicato nell'Atto Pignoramento immobiliare è così individuato:

Terreno, sito in agro di Foggia alla Contrada Tavernola da Piedi (FG), riportato nel Catasto Terreni sezione urbana del Comune di Foggia (FG) al Foglio n° 109, P.lla n° 209, Classe Fabbricato Diruto, Superficie catastale totale mq. 252 (precisandosi che detto mappale è scaturito dalla variazione del 29/11/2012 protocollo n. FG0293757 in atti dal 29/11/2012 variazione di qualità su dichiarazione di parte n. 292824.1/2012).

OPERAZIONI PERITALI

Dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e dopo aver verificato la sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto, a seguito di regolare comunicazione alle parti interessate a mezzo pec, il giorno 09/09/2019 alle ore 09:00, si recava presso l'immobile pignorato sito in Contrada Tavernola da Piedi (FG), censito nel Catasto Terreni del Comune di Foggia (FG): Foglio n° 109, P.lla n° 209, al fine di dare corso alle operazioni peritali connesse con il mandato ricevuto.

In tale data si aveva la presenza del custode Dott. Affatato Marco nominato ai sensi del terzo comma art. 559 c.p.c., che concedeva l'accesso all'immobile per l'ispezione; assieme si dava inizio alle operazioni peritali nel corso delle quali si è potuto riscontrare che l'immobile versa in uno stato di totale degrado, come si evince dalle fotografie allegate (Allegato A), e che vi è la presenza non autorizzata di almeno cinque braccianti agricoli di origine extracomunitaria all'interno dell'immobile stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il designato CTU in tal sede non ha potuto provvedere all'acquisizione della documentazione probante l'occupazione effettiva dell'immobile eseguito attraverso l'intestazione di bollette di luce, in quanto il fabbricato è privo di qualsiasi utenza.

Per la redazione della richiesta consulenza, nel corso delle indagini si è provveduto:

ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia le schede aggiornate all'acquisizione della mappa catastale relativa all'immobile in esecuzione e di visura storica (Allegato C), dalla quale si evince che il suddetto fabbricato risulta essere accatastato al Catasto Terreni, pertanto risulta essere in difformità al D.L. 201/2011 secondo cui ogni fabbricato rurale deve essere accatastato al Catasto Urbano e classificato in funzione della sua destinazione d'uso.

LOTTO UNICO

**Fabbricato Diruto sito alla Contrada Tavernola da Piedi
Foggia (FG)**

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

Dall'esame della documentazione risulta essere agli atti la Certificazione Notarile, così come richiesta ai sensi dell'Art. 567, comma 2, c.p.c., a comprovare il regolare diritto degli esecutati sui beni immobili oggetto di procedura. La stessa è inoltre sufficiente e completa ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa del bene pignorato come dettagliatamente riferito al

successivo punto 1 bis).

**1) – BIS RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE
DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO
ANTERIORE AL PIGNORAMENTO**

Descrizione secondo le attuali risultanze dei registri catastali (attuali proprietari) :

Le indagini esperite presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia e relative al Comune di Foggia (FG), assieme alla documentazione acquisita, (si veda visura catastale, Allegato C) hanno consentito di accertare che l’immobile oggetto di procedura esecutiva è censito in catasto in capo agli esecutati nella misura di [REDACTED], e [REDACTED] ed è così individuato:

Fabbricato Diruto – sito in agro di Foggia (FG) alla Contrada Tavernola da Piedi e censito nel N.C.T. al F.lio n° 109, come P.lla n° 209 (detto mappale è scaturito dalla tabella di variazione del 29/11/2012 protocollo n. FG0293757 in atti dal 29/11/2012 Variazione di qualità su dichiarazione di parte n.292824.1/2012), Classe Fabbricato Diruto, Superficie totale 252 mq;

CRONISTORIA AL VENTENNIO:

Nel ventennio antecedente al 01.12.2016 (data di trascrizione del pignoramento) e precisamente dal 1993 al 3 Dicembre 2016, risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1- iscrizione del 11/02/1993 R.G. 2480 R.P. 176

A favore del Banco di Napoli Filiale di Foggia spa sede Napoli

c.f.06385880635	
Per lire 290.000.000 di cui capitale lire 155.355.936	
2 - Iscrizione del 29/05/1993 R.G. 9179 R.P. 878	
A favore del Banco di Napoli Filiale di Foggia spa sede Napoli	
c.f.06385880635	
Per lire 275.000.000 di cui capitale lire 154.745.194	
3 - Iscrizione del 01/06/1993 R.G. 9282 R.P. 883	
A favore del Credito Italiano spa sede Genova c.f.00348170101	
Per lire 60.000.000 di cui capitale lire 29.388.693	
4 - Iscrizione del 19/01/1994 R.G. 949 R.P. 82	
A favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino spa sede Torino	
c.f.06210280019	
Per lire 15.000.000 di cui capitale lire 7.417.306	
Con precisazione che in tale formalità il predetto ██████████ è indicato	
quale unico proprietario del detto bene.	
5 - Iscrizione del 19/09/1994 R.G. 13107 R.P. 1830	
A favore della Banca Commerciale Italiana spa sede Milano c.f.01255270157	
Per lire 39.107.271 di cui capitale lire 26.900.342	
6 - Iscrizione del 10/11/2010 R.G. 24029 R.P. 4323	
A favore dell' Equitalia Etr spa sede Cosenza c.f.12158250154	
Per euro 89.248,78 di cui capitale euro 44.624,39	
7 - Iscrizione del 17/01/2013 R.G. 1495 R.P. 75	
A favore:	
a) della Società Gestione di Attività S.G.A spa sede Napoli c.f.05828330638	
b) del Banco di Napoli filiale di Foggia spa sede Napoli c.f.06385880635	

Per euro 149.772,50 di cui capitale euro 80.234,64	
- in rinnovazione della iscrizione n.176 del 21/02/1993	
8 - Iscrizione del 23/05/2013 R.G. 10450 R.P. 1094	
A favore	
a) della Società Gestione di Attività S.G.A spa sede Napoli c.f.05828330638	
b) del Banco di Napoli filiale di Foggia spa sede Napoli c.f.06385880635	
Per euro 142.025,65 di cui capitale euro 79.919,22	
- in rinnovazione della iscrizione n.878 del 29/05/1993	
9 - Iscrizione del 28/05/2013 R.G. 10799 R.P. 1119	
A favore del Credito Italiano spa sede Genova c.f.00348170101	
Per lire 30.987,41 di cui capitale euro 15.177,99	
- in rinnovazione della iscrizione n.883 del 01/06/1993	
10 - Iscrizione del 12/09/2014 R.G. 16643 R.P. 1657	
A favore del Banca Commerciale Italiana spa sede Milano c.f.01255270157	
Per lire 20.197,22 di cui capitale euro 13.892,87	
- in rinnovazione della iscrizione n.1830 del 19/09/1994	
11 - Trascrizione di Pignoramento immobiliare del 01/12/2016	
- R.G. 23572 - R.P. 17751	
- A favore di:	
- [REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED] -	
- ciascuno per la quota di 1/3 -	
- CONTRO:	
[REDACTED]	

- ciascuno per la quota di 1/2 -

1) – TER Risposta al quesito

I dati catastali dell'immobile risultano corrispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1) – QUATER

Da ispezione ipotecaria (Allegato E) e dalla documentazione versata in atti non risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile.

1) – QUINQUES VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

DEL DEBITORE :

Attraverso istanza all'ufficio Stato Civile del Comune di Foggia (FG) si è potuto acquisire, in data 02.10.2019, l'estratto dell'atto di matrimonio (che si allega alla presente alla lettera D) dei debitori che attesta che il 10.05.1969 il [REDACTED]

[REDACTED],
hanno contratto matrimonio senza stipula di convenzioni matrimoniali; e il giorno 22.04.1965 il signor [REDACTED]

[REDACTED],
hanno contratto matrimonio anch'essi senza stipula di convenzioni matrimoniali.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Unità immobiliari – i beni oggetto di vendita in danno degli esecutati, sig. [REDACTED], titolari del diritto di proprietà in misura di 1/2 ciascuno, sono costituiti da :

un terreno, con annesso fabbricato diruto composto da un piano terra e un

primo piano (come si vede dalla planimetria contenuta nell'allegato F), sito in agro di Foggia presso Contrada Tavernola da Piedi, censito al catasto Terreni al foglio 109, p.lla 209.

3) ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

CARATTERISTICHE ZONA: R1 extraurbana, zona agricola.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE:

Fabbricato diruto sito in agro di Foggia presso Contrada Tavernola da Piedi (FG) censito al catasto Terreni di Foggia al foglio 109, p.lla 209. Il fabbricato è composto da un piano terra costituito da due locali separati con ingressi distinti (Allegato A, Foto n. 1), e da un primo piano a cui si accede da una scala, dove è posto un appartamento di 4 vani. L'appartamento, come il resto del fabbricato, si presenta in uno stato di degrado generale; in uno dei vani il solaio ha subito un abbassamento di almeno 4 cm (Allegato A, Foto n.7).

L'immobile, come si evince dalla planimetria (Allegato F) redatta dopo il sopralluogo, si sviluppa su una superficie coperta lorda pari a circa mq. 82 per il piano primo e mq. 170 per il piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è posta in posizione R1 quindi definibile extraurbana, zona agricola, e si presenta con struttura portante realizzata in tufo di spessore finito di cm. 20, il solaio relativo al primo piano è in latero cemento. Il solaio di copertura è ricoperto con tegole. L'accesso, al sopracitato immobile, avviene attraverso un portoncino in legno. L'abitazione è provvista di infissi in legno in pessimo stato, non vi sono porte interne a separare gli ambienti. I pavimenti sono in ceramica. L'impianto elettrico è completamente assente così come l'impianto termico.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE :

4.1 Criterio di stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di procedura si è ritenuto opportuno procedere con un metodo per confronto con altri fabbricati ubicati nella stessa zona, attraverso indagini esperite presso privati, pubblici uffici e agenzie del settore immobiliare. Per la precisione la posizione dell'immobile è individuabile tra quelle di Foggia definite R1, pertanto zone agricole. Il sottoscritto, quindi, per la comparazione, è partito da quotazioni "unitarie", valore di 1 mq. di superficie, per giungere ai valori "globali" che sono da intendersi comunque del tipo sintetico, a **"corpo"** e non "a misura".

Per giungere ai valori conclusivi, il sottoscritto C.T.U., si è avvalso comunque, per un più sereno confronto, di parametri correttivi dipendenti da elementi soggettivi caratterizzanti l'immobile quali: tipo di struttura, vetustà, posizione rispetto al nucleo urbano del Comune, altezza, orientamento, limitazioni derivanti da pesi e gravami, abusi edilizi ecc. i quali incidono in misura sensibile sulla stima dei beni, contenendone o elevandone il valore finale. Prima di procedere concretamente alla valutazione del bene è opportuno fare alcune considerazioni circa i motivi che suggeriscono allo scrivente l'utilizzo del metodo per confronto nella stima del bene. Tale metodo, infatti, essendo da un punto di vista temporale riferito al momento della stima ed essendo fondato su valori estrapolati direttamente dal mercato edilizio attraverso operatori ed organi ufficiali che provvedono al monitoraggio costante e tempestivo del territorio apprezzandone significativamente la variabilità delle esigenze del consumatore e delle sue conseguenti richieste, rispecchia lo spirito del quesito posto.

Alla luce di quanto esposto si è stimato un valore del bene pari a 200 €/mq, per un totale di 50.400,00 €.

4.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Servizi Catastali – Ufficio prov.le Foggia, Ufficio Tecnico Comune di Foggia, Agenzie immobiliari ed operatori professionali della zona.

4.3 Valutazione delle superfici

IMMOBILE	Sup. Lorda	Sup. omogeneizzata	Sup. Commerciale
LOTTO UNICO	252 mq.		252 mq

4.4 Adeguamenti e correzioni

Gli adeguamenti da considerare sono derivanti dalla difformità dell'accatastamento. L'immobile va infatti accatastato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, e le spese tecniche previste per la regolarizzazione catastale sono forfettariamente quantificabili in € 2.500,00 più un importo pari a 172,00 € di penale per decorrenza dei termini di accatastamento presso il N.C.E.U.

6) VALUTAZIONE PREZZO BASE D'ASTA

IMMOBILE	Sup. commerciale	Valore medio stima	Valore finale
LOTTO UNICO	252,00 mq.	200 €/mq.	€ 50.400,00

Valore complessivo del lotto nello stato di fatto in cui si trova: € 50.400,00.

In ragione della decurtazione delle spese tecniche per la regolarizzazione catastale il **valore di stima a corpo ed in cifra tonda è pari ad € 47.728,00.**

7) STATO DI POSSESSO

Da quanto rilevabile nel corso delle operazioni peritali, al momento del sopralluogo, lo stabile è abusivamente occupato da braccianti agricoli di origine extracomunitaria. Lo stato di possesso degli esecutati si evince esclusivamente dalla visura storica e dalla certificazione notarile.

8) ACCERTAMENTO ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI

Da quanto verificato dal certificato notarile riportato in atti e concernente l'immobile esecutato in danno dei debitori [REDACTED]

[REDACTED], si evince che i vincoli insistenti sul predetto immobile sono i seguenti :

- 1- iscrizione del 11/02/1993 R.G. 2480 R.P. 176
- A favore del Banco di Napoli Filiale di Foggia spa sede Napoli c.f.06385880635
- Per lire 290.000.000 di cui capitale lire 155.355.936
- 2 - Iscrizione del 29/05/1993 R.G. 9179 R.P. 878
- A favore del Banco di Napoli Filiale di Foggia spa sede Napoli c.f.06385880635
- Per lire 275.000.000 di cui capitale lire 154.745.194
- 3 - Iscrizione del 01/06/1993 R.G. 9282 R.P. 883
- A favore del Credito Italiano spa sede Genova c.f.00348170101
- Per lire 60.000.000 di cui capitale lire 29.388.693

- 4 - Iscrizione del 19/01/1994 R.G. 949 R.P. 82	
- A favore dell'Istituto Bancario San Paolo di Torino spa sede Torino	
c.f.06210280019	
- Per lire 15.000.000 di cui capitale lire 7.417.306	
- Con precisazione che in tale formalità il predetto [REDACTED] è	
indicato quale unico proprietario del detto bene.	
- 5 - Iscrizione del 19/09/1994 R.G. 13107 R.P. 1830	
- A favore della Banca Commerciale Italiana spa sede Milano	
c.f.01255270157	
- Per lire 39.107.271 di cui capitale lire 26.900.342	
- 6 - Iscrizione del 10/11/2010 R.G. 24029 R.P. 4323	
- A favore dell' Equitalia Etr spa sede Cosenza c.f.12158250154	
- Per euro 89.248,78 di cui capitale euro 44.624,39	
- 7 - Iscrizione del 17/01/2013 R.G. 1495 R.P. 75	
- A favore	
- a) della Società Gestione di Attività S.G.A spa sede Napoli	
c.f.05828330638	
- b) del Banco di Napoli filiale di Foggia spa sede Napoli	
c.f.06385880635	
- Per euro 149.772,50 di cui capitale euro 80.234,64	
- - in rinnovazione della iscrizione n.176 del 21/02/1993	
- 8 - Iscrizione del 23/05/2013 R.G. 10450 R.P. 1094	
- A favore	
- a) della Società Gestione di Attività S.G.A spa sede Napoli	
c.f.05828330638	

- b) del Banco di Napoli filiale di Foggia spa sede Napoli
c.f.06385880635

- Per euro 142.025,65 di cui capitale euro 79.919,22

- - in rinnovazione della iscrizione n.878 del 29/05/1993

- 9 - Iscrizione del 28/05/2013 R.G. 10799 R.P. 1119

- A favore del Credito Italiano spa sede Genova c.f.00348170101

- Per lire 30.987,41 di cui capitale euro 15.177,99

- - in rinnovazione della iscrizione n.883 del 01/06/1993

- 10 - Iscrizione del 12/09/2014 R.G. 16643 R.P. 1657

- A favore del Banca Commerciale Italiana spa sede Milano
c.f.01255270157

- Per lire 20.197,22 di cui capitale euro 13.892,87

- - in rinnovazione della iscrizione n.1830 del 19/09/1994

- 11 - Trascrizione di Pignoramento immobiliare del 01/12/2016

- - R.G. 23572 - R.P. 17751

- - A favore di:

- - [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- - ciascuno per la quota di 1/3 -

- - CONTRO:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- - ciascuno per la quota di 1/2 -

10) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Per rispondere al sopracitato quesito bisogna far presente che non essendo l'immobile accatastato presso il N.C.E.U., non esiste alcuna pratica edilizia depositata né alcuna certificazione di agibilità.

11) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non essendo presenti impianti termici, né infissi che non siano in uno stato di totale degrado, lo scrivente non ha provveduto a far stilare l'attestato di prestazione energetica.

Questo è quanto il sottoscritto è stato in grado di accertare ed in fede rassegna all'Ill.mo G.E., ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Foggia, 10 Ottobre 2019

ALLEGATI

Allegato A – Documentazione fotografica

Allegato B – Verbale del sopralluogo

Allegato C – Visura e mappa catastale

Allegato D – Estratto atti di matrimonio

Allegato E – Ispezione ipotecaria

Allegato F – Rilievo planimetrico