

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Patti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI 370/2023

PROMOSSADA AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO 

PROCURATORE **Avv.to Fabrizio Mingolla**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 370/2023 promossa da AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. , società unipersonale, con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida n. 39, capitale sociale € 655.153.674, interamente versato - C.F., P. IVA e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Napoli: 05828330638, iscritta all'Albo degli Intermediari Finanziari di cui all'art. 106 del T.U.B., giusta procura speciale in data 10.09.2021 autenticata nella sottoscrizione dal notaio Angelo Busani (rep. n. 51695/23930), rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizio Mingolla (C.F. MNG FRZ 88L08 E205A) del Foro di Taranto ed elettivamente domiciliata presso il suo studio professionale sito in Taranto alla Via Ovidio n. 22, PEC mingolla.fabrizio@oravta.legalmail.it contro



INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. Patti in data 19.02.2025, veniva incaricata, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:



al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all. art. 561, 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 sia 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 e sui siti ufficiali degli enti locali con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;



3 - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

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

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

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

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

7 - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'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 sull'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 Tributi 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 necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati 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 01.09.1967, 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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

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 coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.”

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

di **[REDACTED]**

1. **NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, subalterno 33,** piano 4, Zona Censuria 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5,5, Rendita Catastale Euro 426,08

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

2. **NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 35,** piano S1, Zona Censuria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 47, Rendita catastale Euro 138,36

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/8

Si suggerisce la vendita in UNICO LOTTO per massimizzare la vendibilità e l'appetibilità del bene:

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **FOGGIA** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 06.03.2025 e 07.04.2025;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e gli Uffici Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che il sopralluogo è avvenuto in presenza del debitore.



SOMMARIO

| | |
|------------------------------------------------------|-----------|
| LOTTO 1 | 8 |
| DIRITTO VENDUTO..... | 8 |
| PROPRIETARI:..... | 8 |
| REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE | 8 |
| OCCUPAZIONE..... | 8 |
| UBICAZIONE | 8 |
| CONFINI..... | 8 |
| IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA | 9 |
| DESCRIZIONE CATASTALE | 9 |
| VARIAZIONI CATASTALI | 9 |
| PROVENIENZA | 10 |
| DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO | 10 |
| DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA | 13 |
| TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI..... | 14 |
| ISCRIZIONI..... | 15 |
| STIMA DEL VALORE | 17 |
| Allegati: | 19 |



LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Patti

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 370/2023

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI:

1. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, subalterno 33, piano 4, Zona Censuria 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5,5, Rendita Catastale Euro 426,08

DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/1 di

2. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 35, piano S1, Zona Censuria 1, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 47, Rendita catastale Euro 138,36

DIRITTO DI PROPRIETÀ 1/8 di

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni.

OCCUPAZIONE

Il lotto è attualmente occupato dall'esecutata.

UBICAZIONE

L'immobile è situato in Via Capitanata 17, in Rione Candelaro, nel centro urbano di Foggia.

CONFINI



Il sub 35 P4 confina con il vano scala, altra proprietà e con il cortile esterno su tre lati. Il sub 35 PS1 confina su due lati con il cortile e sterno e con altre unità del medesimo mappale per i restanti confini.

Il sub 33 PS1 confina con il vano scala, altra proprietà e con il cortile esterno su tre lati.


IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento di edilizia residenziale pubblica (lotto n. 101113) posto al 4 piano senza ascensore con relativa cantina posta al piano S1 e la comproprietà per la quota di 1/8 di un locale al piano terra della palazzina. La palazzina fa parte di un isolato edificato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia.

DESCRIZIONE CATASTALE

NCEU del Comune di FOGGIA

INTESTATARI:

- 

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 per il bene a)

Diritto di proprietà per la quota di 1/8 per il bene b)

| Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Consistenza | Superficie catastale | Classe | Rendita |
|--------|------------|------------|-----------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|
| a) 78 | 1181 | 33 | A/3 | 5,5 vani | Totale: 92 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 88 m ² | 2 | Euro 426,08 |
| b) 78 | 1181 | 35 | C/2 | 47 m ² | Totale: 80 m ² | 2 | Euro 138,36 |

L'immobile è regolarmente accatastato. La planimetria catastale depositata presenta delle difformità rispetto allo stato dei luoghi.

VARIAZIONI CATASTALI

Non vi sono variazioni da segnalare.



Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un appartamento di edilizia residenziale pubblica (lotto n. 101113) posto al 4 piano con relativa cantina posta al piano S1 e la comproprietà per la quota di 1/8 di un locale al piano terra della palazzina. Non è presente un ascensore. La palazzina, con copertura piana, fa parte di un isolato edificato dall'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia. La palazzina è in buono stato di manutenzione.

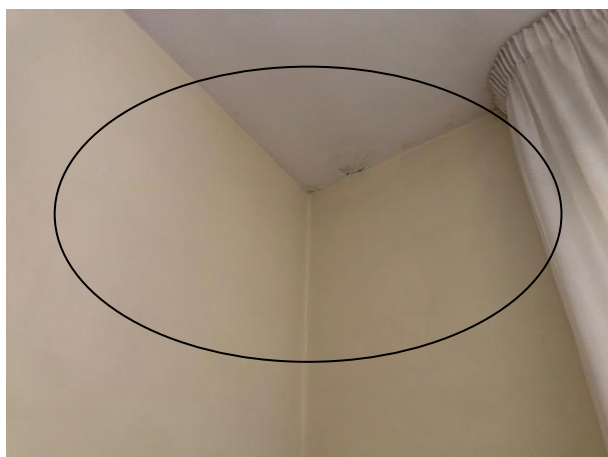
L'accesso avviene dal portone comune che dà su Via Capitanata per mezzo di una scalinata e distinto dal numero di interno 7. La cantinola del piano interrato è raggiungibile mediante il medesimo vano scala.

Esternamente la palazzina è rivestita in mattoncino di laterizio. I balconi sono muniti di parapetti protettivi in ferro verniciati di bianco. Il portoncino in ingresso della palazzina è in anticorodal. Le parti interne del vano scale sono rivestite in mattoncini. Il pavimento in mattonelle di graniglia e le soglie delle scale in marmo chiaro. Le scale sono munite di ringhiera metallica smaltata di bianco e corrimano in legno.

La porta di ingresso dell'appartamento è blindata.

L'appartamento è composto da un soggiorno (23,6 mq circa), una cucina (7,4 mq circa), un disimpegno (2,9 mq circa), due camere da letto (una di 16,8 e una di 11,2 mq circa), e un servizio igienico (10,1 mq circa). Sono presenti due balconi sul lato (ciascuno di circa 3,4 mq) ovest e uno sul lato est (6,9 mq circa). L'appartamento ha subito un restauro nel all'inizio degli anni '90 e lo stato di manutenzione è molto buono fatta eccezione per delle vistose infiltrazioni di acqua piovana al soffitto nelle stanze della zona notte e della sala da bagno che l'esecutata ripara a sua cura con costanza per non far deperire l'immobile. Sarebbe necessario un intervento di risistemazione e impermeabilizzazione del terrazzo sovrastante da parte del condominio.





Al pavimento sono state posate delle piastrelle in gres simil marmo lucide e dalla tinta chiara. La sala da bagno è munita di lavabo, bidet, WC, doccia e vasca. Le pareti, come i pavimenti, sono rivestite in piastrelle di ceramica sui toni dell'azzurro.

Le porte interne sono in legno, bianche. Gli infissi esterni sono in alluminio, bianchi, con avvolgibili esterni in PVC marroni. Le soglie di porte e finestre sono in marmo chiaro.

La cantina, di circa 8 mq, è in buon stato di manutenzione e senza evidenti segni di infiltrazioni o umidità ed è munita di una piccola finestra che ne consente l'arieggiamento e l'illuminazione naturale. Il pavimento è in mattonelle di graniglia.

Il locale comune, pignorato per la quota di 1/8, è composto dal locale che conteneva un tempo la cisterna del gasolio (ancora presente) e da una sala utilizzata dai condomini come deposito comune. Al pavimento sono poste piastrelle in graniglia. Il locale è munito di finestre ed ha una superficie complessiva di circa 70 mq di cui la sala comune fruibile rappresenta circa 47 mq.

Gli impianti vanno messi a norma. È presente un impianto di raffrescamento, una stufa a pellet e un impianto a termosifoni. Acqua calda sanitaria e climatizzazione invernale avvengono per mezzo di una caldaia. Come da certificato APE allegato l'immobile rientra in classe energetica F.

Bollette di luce e gas e il tributo IMU sono intestati all'esecutato.

La fornitura idrica è intesta al codominio e viene suddivisa tra i condomini trimestralmente.

Le spese condominiali ammontano a circa 25,50€/mese e comprendono la pulizia e l'illuminazione degli ambienti comuni. Risulta in essere un debito a consuntivo 2024 nei confronti del Condominio Capitanata 17/b di 433,10 €.



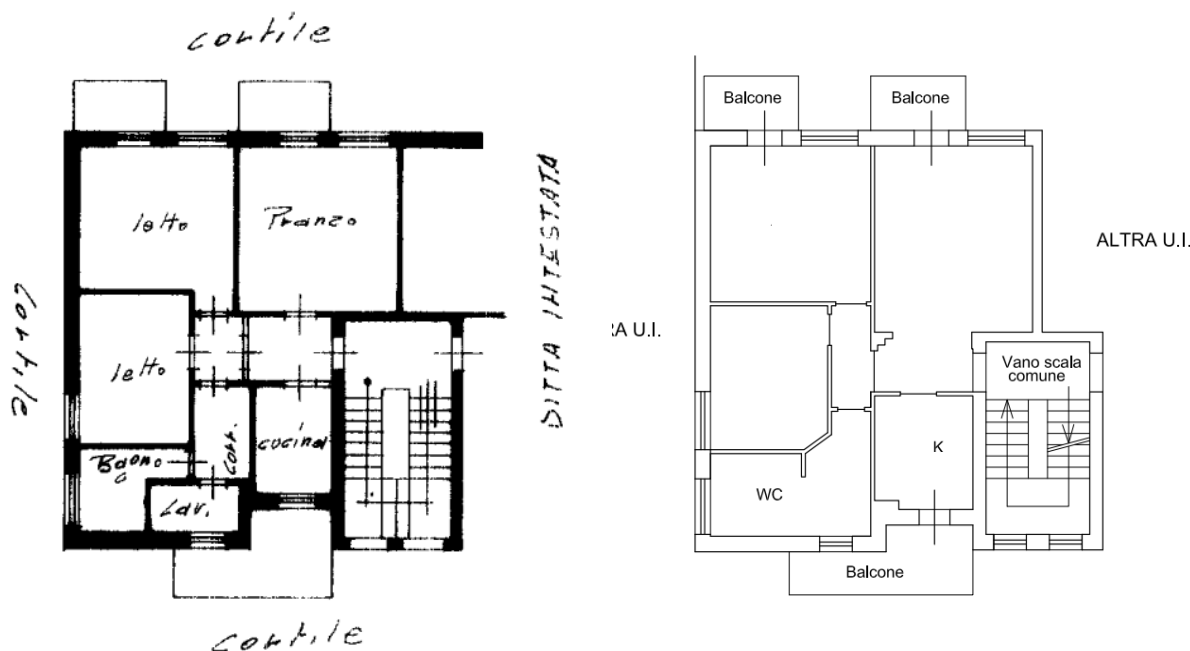
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Tecnico di FOGGIA alcuna pratica edilizia relativa all'immobile che tuttavia, come esplicitato all'Art.10 dell'atto di compravendita del 21.11.2011 redatto dal notaio Pascucci la costruzione dell'immobile è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Articolo 10) - Con riferimento alla vigente normativa urbanistica e al D.P.R. del 6 giugno 2001 numero 380 e successive modifiche e integrazioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445, il costituito rappresentante dell'Istituto alienante, nella qualità, dichiara che la costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile trasferito con il presente atto fu iniziata in data anteriore al primo settembre 1967; che successivamente alla sua realizzazione lo stesso non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto

5

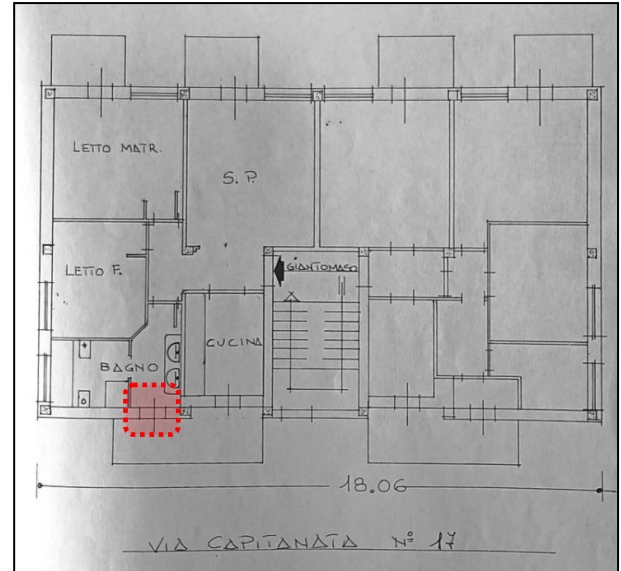
Le planimetrie catastali (immagine a sinistra) relative all'appartamento presentano delle difformità rispetto a quanto potuto rilevare durante il sopralluogo. (immagine a destra).



La planimetria catastale non è stata aggiornata ma è stata regolarmente depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia una asseverazione dei lavori per una ristrutturazione effettuata nel 1993, che è stata fornita dall'esecutata e si allega, nella quale veniva chiesta l'autorizzazione per dei lavori che hanno modificato la divisione degli spazi interni dell'appartamento. Il restauro ha seguito quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati presso il Comune di Foggia. L'unica difformità si rileva in



corrispondenza di quello che ora è il bagno, sulla parete che dà su Via Capitanata. Qui c'è una finestra dove da progetti era prevista una porta finestra di accesso al balcone. Trattandosi in questo caso di una variazione di prospetto in questo caso si ritiene opportuno ripristinare la porta per ripristinare la regolarità dell'immobile.



Si dovrà tuttavia procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali che non sono state aggiornate dopo il restauro con l'ausilio di un tecnico. Le spese per le operazioni di regolarizzazione verranno considerate come deprezzamento in seguito nel paragrafo relativo all'attribuzione del valore del bene.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 14023 R.G. e 10602 R.P. Del 25.06.2018

a favore: BANCA CARIGE S.P.A. OMISSIS;

a carico: [REDACTED]

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 3624/2018 del 07.06.2018 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

1. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, subalterno 33 DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED]
2. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 35 DIRITTO DI PROPRIETA' 1/8 di [REDACTED]

nn. 26648 R.G. e 21143 R.P. Del 17.11.2023



a favore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 4497 del 18.10.2023 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

1. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, subalterno 33
DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED]
2. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 35
DIRITTO DI PROPRIETA' 1/8 di [REDACTED]

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia ISCRIZIONI

nn. 25930 R.G. e 4208 R.P. Del 24.11.2011

a favore: BANCA CARIGE S.P.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA, OMISSIS;

a carico: [REDACTED]

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rogata dal Notaio FABRIZIO PASCUCCI il 21.11.2011 rep 14340/8313

capitale: 70.000,00 €

somma: 140.000,00 €

beni colpiti:

1. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, subalterno 33
DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED]
2. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 35
DIRITTO DI PROPRIETA' 1/8 di [REDACTED]

nn. 5129 R.G. e 452 R.P. Del 06.03.2013

a favore: ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Ipoteca legale per compravendita rogata dal Notaio Calderisi Clorinda il 26.02.2013 rep 22615/11971

capitale: 24.829,00 €

somma: 24.829,00 €

beni colpiti:

1. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 35



DIRITTO DI PROPRIETA' 1/8 di [REDACTED]

Oltre ad altri beni

nn. 3779 R.G. e 388 R.P. Del 26.02.2016

a favore: BANCA CARIGE ITALIA S.P.A., OMISSIS;

a carico: [REDACTED]

titolo: Ipoteca giudiziaria per decreto ingiuntivo del Tribunale di Foggia rep. 3779 del
26.02.2016

capitale: 22.339,49 €

somma: 42.000,00 €

beni colpiti:

1. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 33

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/8 di [REDACTED]

Oltre ad altri beni

nn. 23555 R.G. e 2960 R.P. Del 17.11.2017

a favore: ARCA CAPITANATA – AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE, OMISSIS;

a carico: [REDACTED]

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per compravendita rogata dal Notaio Di
Taranto Francesco il 16.11.2017 rep 4433/3284

capitale: 24.829,00 €

somma: 24.829,00 €

beni colpiti:

1. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 35

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/8 di [REDACTED]

Oltre ad altri beni

nn. 8364 R.G. e 1040 R.P. Del 13.04.2018

a favore: ARCA CAPITANATA – AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E
L'ABITARE, OMISSIS;

a carico: [REDACTED]

titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per compravendita rogata dal Notaio
Borrelli Domenica il 12.04.2018 rep 20218/13793

capitale: 24.829,00 €

somma: 24.829,00 €

beni colpiti:



1. NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 35

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/8 di [REDACTED]

Oltre ad altri beni

Al 07.03.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato "a corpo", cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità. La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche). Non è stato possibile consultare l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate perché non presenti quotazioni per quest'area. Sono stati presi in considerazione i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune come, ad esempio, Borgo Incoronata. Si tratta di un'area caratterizzata da una bassa vitalità del mercato immobiliare.

CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

Il debitore detiene:

1. DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, subalterno 33

2. DIRITTO DI PROPRIETA' 1/8

NCEU: Comune di FOGGIA (FG), Foglio 78, Particella 1181, Subalterno 35

Ai fini della determinazione del DIRITTO DI PROPRIETA' risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile.**

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.



| V = Vm x Sc x Q x K | | | | | | | |
|---------------------|------------------------------|----------|---------|-------------|-------|------|-------------|
| | | Vm (€) | Sc (mq) | Vm*Sc*coeff | Q | K | V (€) |
| sub 35 | ambiente condominiale comune | 750,00 € | 70,0 | 52500,0 | 0,125 | 0,89 | 5.824,22 € |
| sub 33 | cucina | 750,00 € | 7,4 | 5550,0 | 1 | 0,89 | 4.925,63 € |
| sub 33 | bagno | 750,00 € | 10,1 | 7575,0 | 1 | 0,89 | 6.722,81 € |
| sub 33 | sala giorno | 750,00 € | 23,6 | 17700,0 | 1 | 0,89 | 15.708,75 € |
| sub 33 | disimpegno | 750,00 € | 2,9 | 2175,0 | 1 | 0,89 | 1.930,31 € |
| sub 33 | camera | 750,00 € | 11,2 | 8400,0 | 1 | 0,89 | 7.455,00 € |
| sub 33 | camera | 750,00 € | 16,8 | 12600,0 | 1 | 0,89 | 11.182,50 € |
| sub 33 | poggioli | 750,00 € | 13,7 | 2568,8 | 1 | 0,89 | 2.279,77 € |
| sub 33 | cantina | 750,00 € | 8,0 | 1200,0 | 1 | 0,89 | 1.065,00 € |
| TOTALE | | | | | | | 57.093,98 € |

dove **K** risulta dalla **media aritmetica** così determinata:

| COEFFICIENTI (K)abitazione | VALORI |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore | 0,80 |
| Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile immobile | 0,85 |
| Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità | 0,90 |
| Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile | 1,00 |
| MEDIA | 0,89 |

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Il valore **V** va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

| Vf = V - (VxA + VxB + VxC) | | | | | | | | | |
|----------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|-------------|--------------------|
| | V (€) | A (% su V) | A (€) | B (% su V) | B (€) | C (% su V) | C (€) | Vf (€) | Vf (€) arrotondato |
| abitazione | 51.269,77 € | 2,5% | 1.281,74 € | 2,5% | 1.281,74 € | 1,5% | 769,05 € | 47.937,23 € | |
| sala condominiale | 5.824,22 € | 2,5% | 145,61 € | 2,5% | 145,61 € | 1,5% | 87,36 € | 5.445,64 € | |
| TOTALE | 57.093,98 € | | 1.427,35 € | | 1.427,35 € | | 856,41 € | 53.382,88 € | 53.500,00 € |

A- Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 2,5%:

- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 1%;
- difformità catastale: si considera una percentuale pari al 1,5%.

B- Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 2,5%.



C- Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica: si considera forfettariamente una percentuale pari al 1.5 %.

Tutto ciò sopra premesso, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo (Vf) del lotto sia:

| | |
|--------------------------------------------------|--------------------|
| Valore complessivo del lotto | € 53.382,88 |
| Prezzo arrotondato da porre a base d'asta | € 53.500,00 |

diconsi **cinquantatremilacinquecento euro.**

ALLEGATI:

1. Allegato Fotografico;
2. Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali, immagini catasto/ortofoto;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Atto di provenienza
5. Certificato APE
6. Documentazione relativa all'autorizzazione del restauro 1993
7. Fasce OMI
8. Planimetrie aggiornate allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo
9. Specchietto riepilogativo

Il CTU attesta, infine, di aver provveduto a depositare telematicamente la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte e 9 allegati e ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Il CTU ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 28.04.2025

Il consulente tecnico

(dott. Agr. Anna Frezza)

