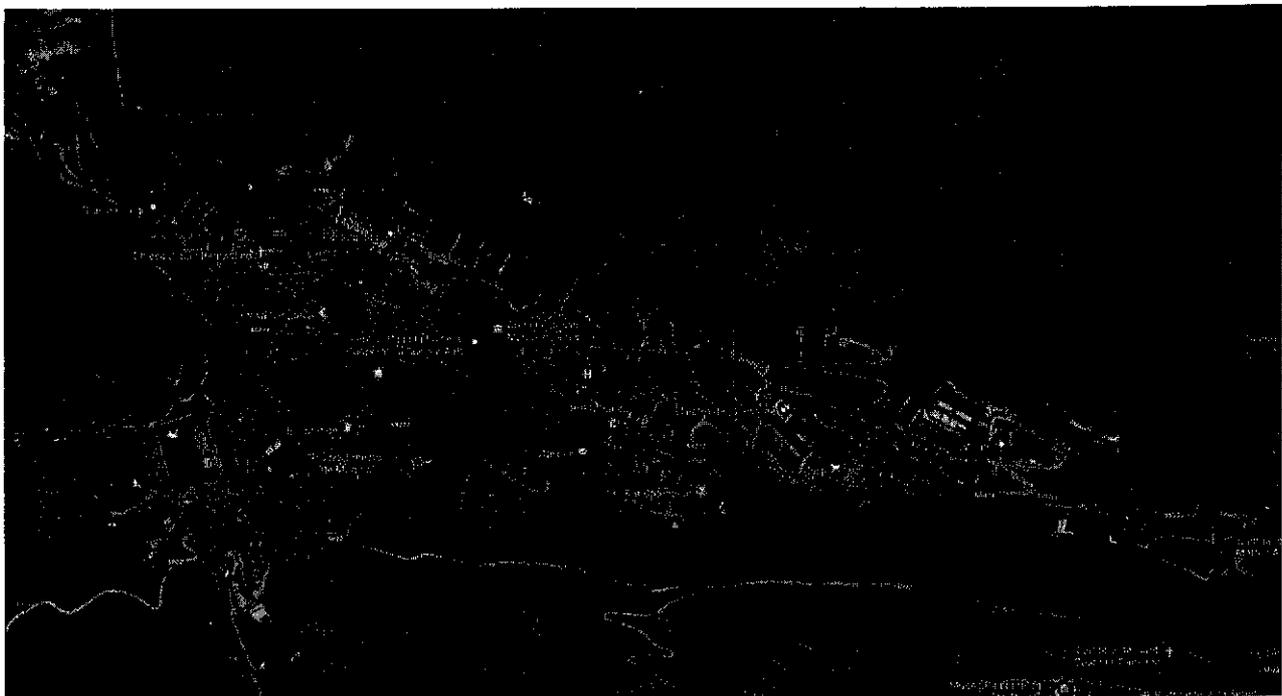


TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 328/2014 riunita alla 94/2016 ed entrambe riunite alla 335/2016



committente:					Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott. M. Palagano					
tecnico:				geom. Cornelia Mazzamurro				firma:		
commessa:			Tavola/ Elaborato:							
codice tav:			Rapporto di Valutazione Immobiliare							
R			Quesito di stima in data 20/10/2020							
Rev:	Scala:	data	descrizione			disegnatore				
00	---	05/03/2021	emissione			---				

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emissione No: ADIDABEC S D A NIS CA 3 Serie#: 714ada40704ac0fa2484e444a20baae598

PREMESSE

All'udienza del 06/11/2018 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva nominato quale "esperto" nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. al n. 94/2016 promossa da [REDACTED]

Nella stessa udienza il G.O.P. dott. C. Caruso fissava il giuramento per il giorno 20/03/2019. Il predetto giorno, lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito e contestualmente gli venivano formulati i quesiti che di seguito si riporteranno in forma integrale.

Ai fini dell'espletamento del predetto incarico il G.O.P. fissava il termine di giorni 90 per la consegna del rapporto di valutazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota inviata all'esecutata a mezzo raccomandata A/R n. 153580757160 del 28/03/2019, lo scrivente comunicava alla stessa l'inizio delle operazioni peritali, non essendo stata ritirata in tempo utile e non avendo successivamente riscontro alla stessa, lo scrivente ha inoltrato altre due note raccomandate A/R nn. 153580756955 e 153580756966 rispettivamente del 16/04/2019 e del 02/05/2019; le stesse come la precedente senza riscontro, del tutto si relazionava al G.O.P. con nota del 22/05/2019, rimettendosi alle decisioni dello stesso per il prosieguo dell'incarico.

In riferimento a quanto sopra riportato, in data 24/05/2019 il G.O.P. comunicava di aver sostituito il debitore con L'avv.to Ciro Console.

Quest'ultimo, dalle prime indagini fatte ha potuto accertare che alcuni dei beni in questione erano interessati oltre che dalla procedura 94/2016 anche da un'altra procedura e cioè dalla 335/2016 ed ha chiesto al G.O.P. la riunione delle stesse, domanda accettata dal G.O.P. in data 11/06/2019.

Successivamente venivo contattato dall'avv.to Console che mi comunicava l'accesso ai luoghi oggetto di procedimento per il giorno 28/06/2019.

Il giorno ed all'ora concordati si sono ispezionati gli immobili siti in San Marco in Lamis e riconducibili a quelli oggetto di custodia da parte dell'avv.to Console e più precisamente:

[REDACTED]

Essendoci altri immobili da ispezionare, non riconducibili alla custodia dell'avv.to Console e considerata l'ora tarda, si è deciso di slittare ad altra data il prosieguo delle operazioni peritali.

Le stesse continuarono in data 05/07/2019 ed hanno interessato gli immobili siti in San Marco in Lamis e più precisamente:

[REDACTED]

Durante la redazione del verbale relativo agli immobili ispezionati l'esecutato fa presente che per motivi di salute sarà fuori sede per i prossimi giorni e contatterà lui lo scrivente al rientro in sede.

A seguito del protrarsi degli impegni degli esecutati solo in data 02/10/2019 si è potuto proseguire con le operazioni peritali che hanno interessato gli immobili:

[REDACTED]

A seguito di tale sopralluogo lo scrivente contattava più volte l'esecutato al fine di continuare ad ispezionare gli immobili restanti ma senza riscontro dallo stesso, tant'è che in data 07/10/2019 relazionava l'accaduto al G.O.P. che in data 08/10/2019 sostituiva il debitore con l'avv.to Fausta Disanti in qualità di custode. Tale incarico veniva successivamente affidato all'avv.to Console, di modo da avere unico custode per tutta la procedura.

A seguito di accordi con il custode avv.to Console si è riusciti ad accedere a tutti gli altri immobili e nel frattempo la procedura 335/16 riunita alla 94/2016 sono state a loro volta riunite alla precedente procedura 382 del 2014.

Degli immobili, visionati si sono acquisiti tutti i dati metrici e non, necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E.. Degli stessi si è redatta anche una corposa documentazione fotografica che verrà allegata di seguito per la descrizione e la valutazione dei cespiti.

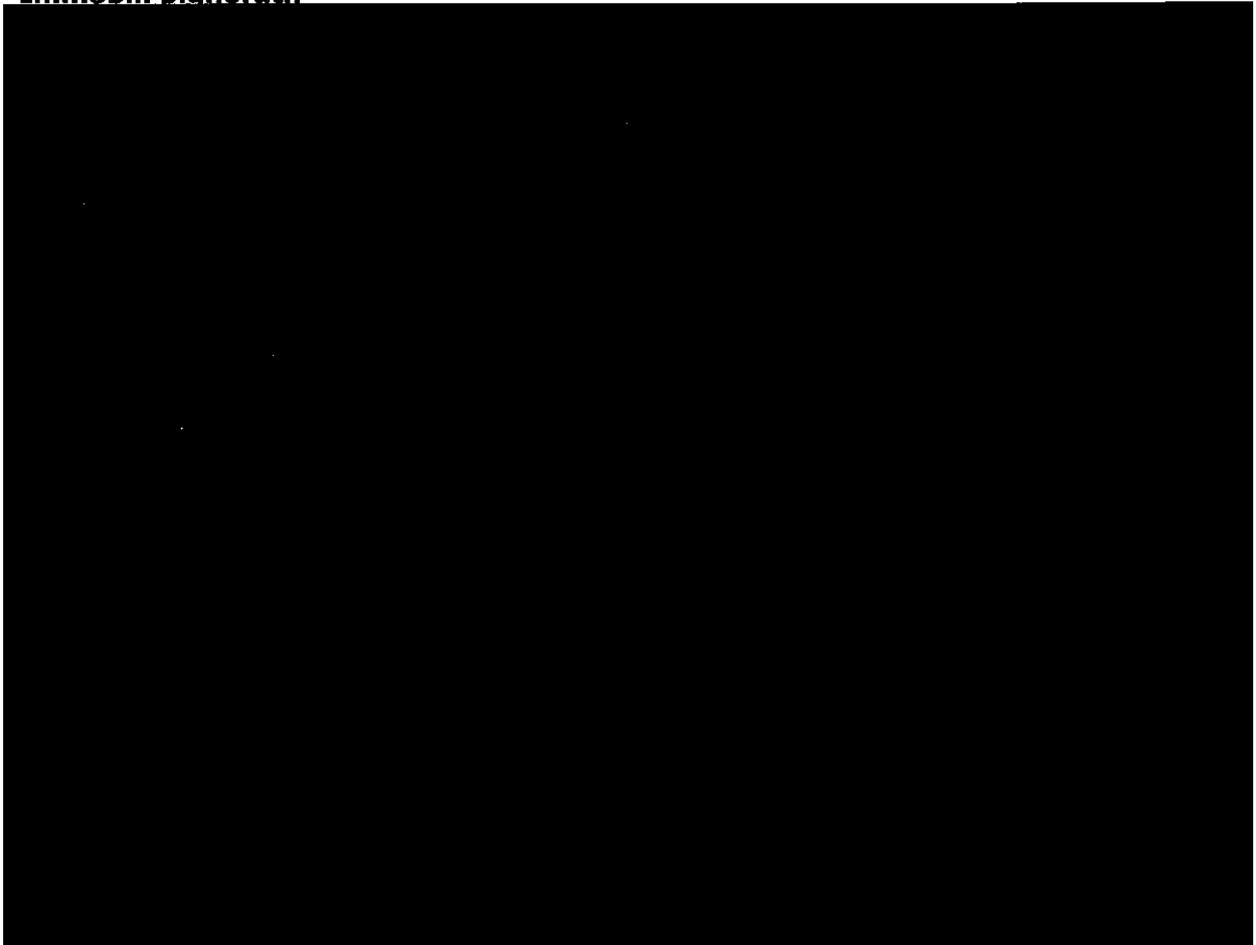
RISPOSTE AI QUESITI**1. Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)**

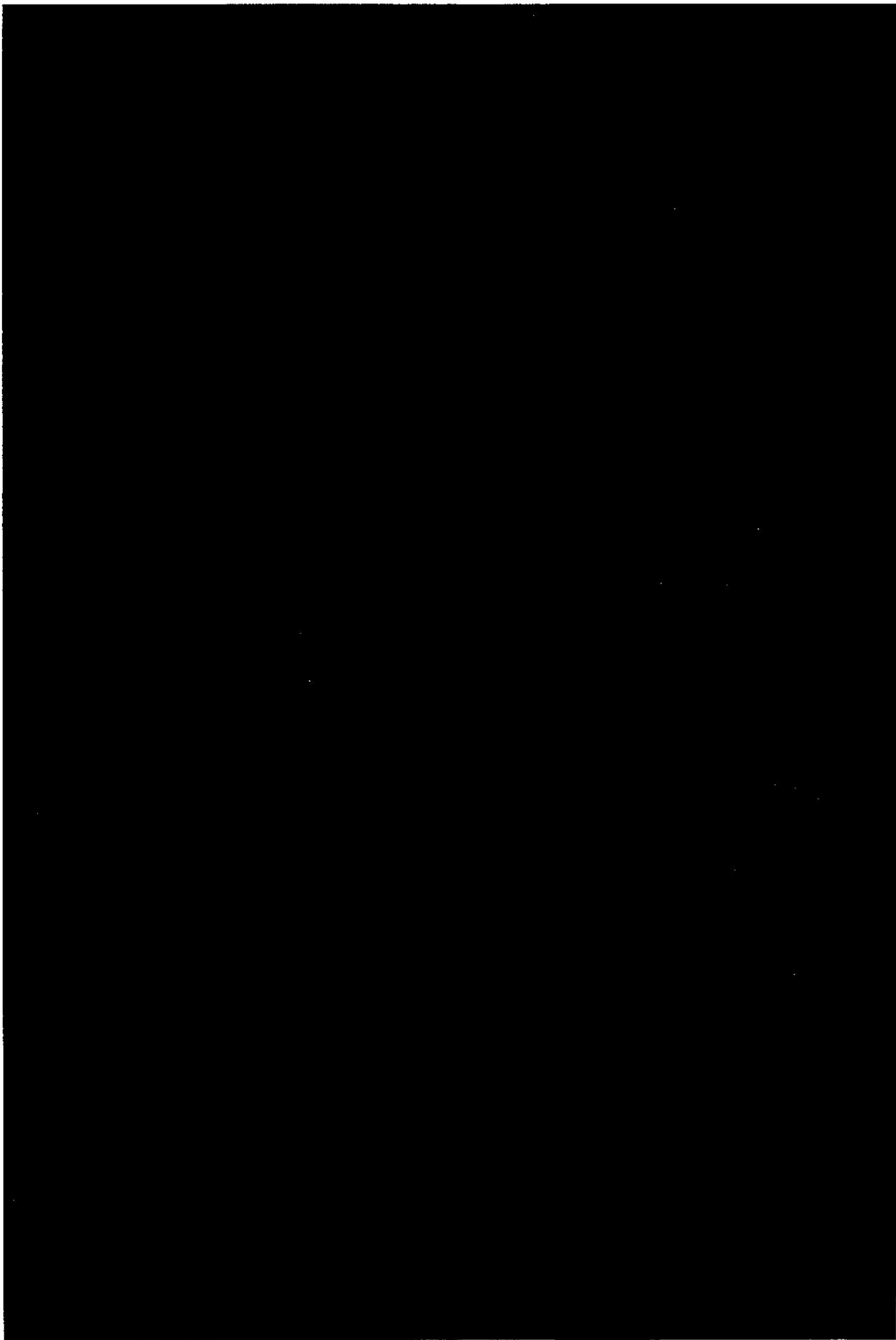
Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stato riscontrato:

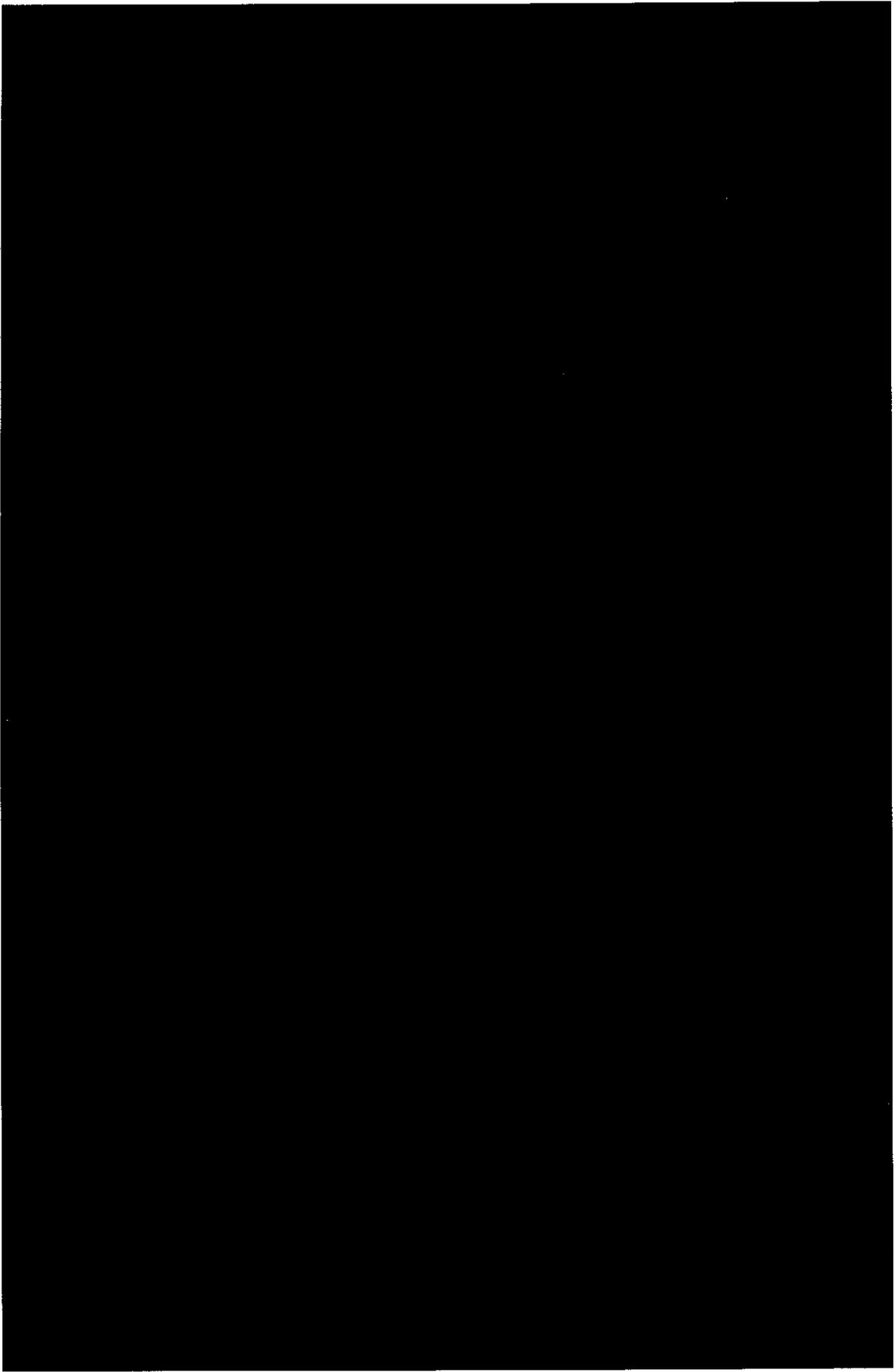
- il certificato notarile datato 03/12/2014, redatto dal notaio dott. Vinci Roberto per la procedura R.G.ES. 382/2014;
- il certificato notarile datato 26/04/2016, redatto dal notaio dott. Franzo Roberto per la procedura R.G.ES. 94/2016;
- il certificato notarile datato 29/09/2016, redatto dal notaio dott. Francesco di Taranto per la procedura R.G.ES. 335/2016;

1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

Da un'attenta analisi dei Certificati Notarili già in atti, si evince:

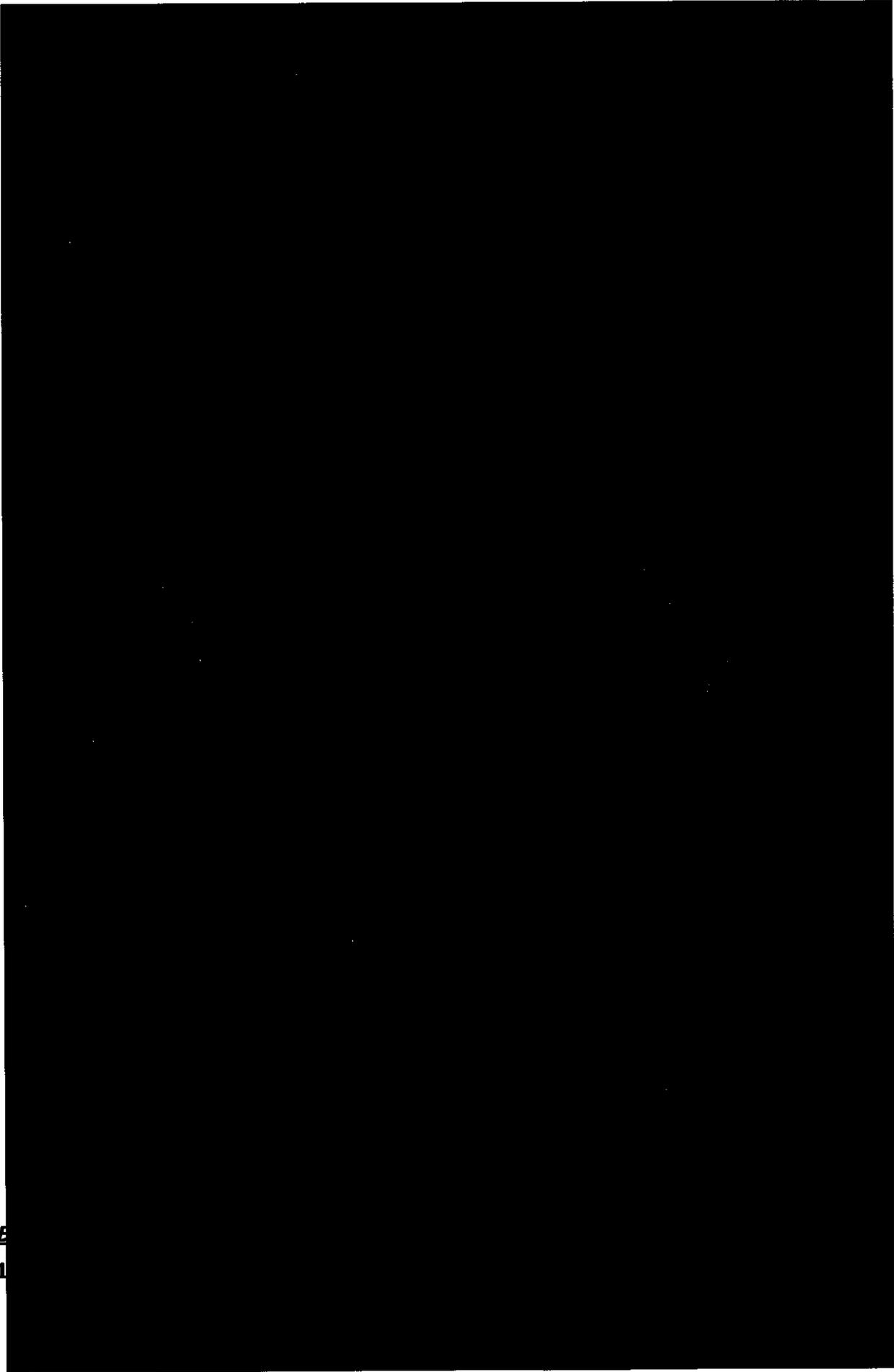
A. CERTIFICATO NOTARILE DOTT. VINCI ROBERTO DEL 03/12/2014**Immobili pignorati:**





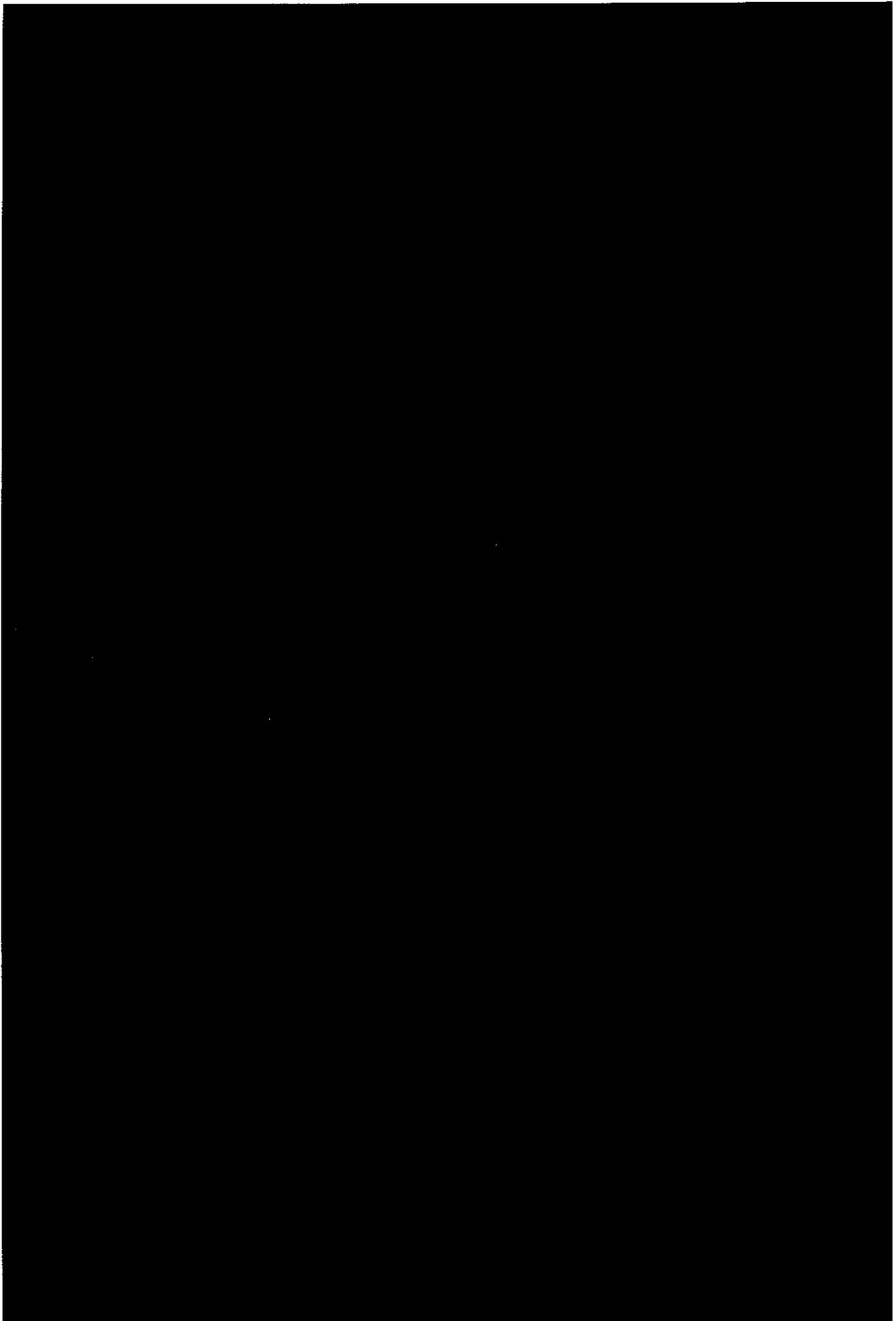
Elmasta P. - MAZZAMURRO CORNELIA E-mail: eliamazzamurro@libero.it - pec: cornelia.mazzamurro@geopec.it - C.F.: MZZCNL 75R65 E885K - P.IVA: 04227460716





E
1



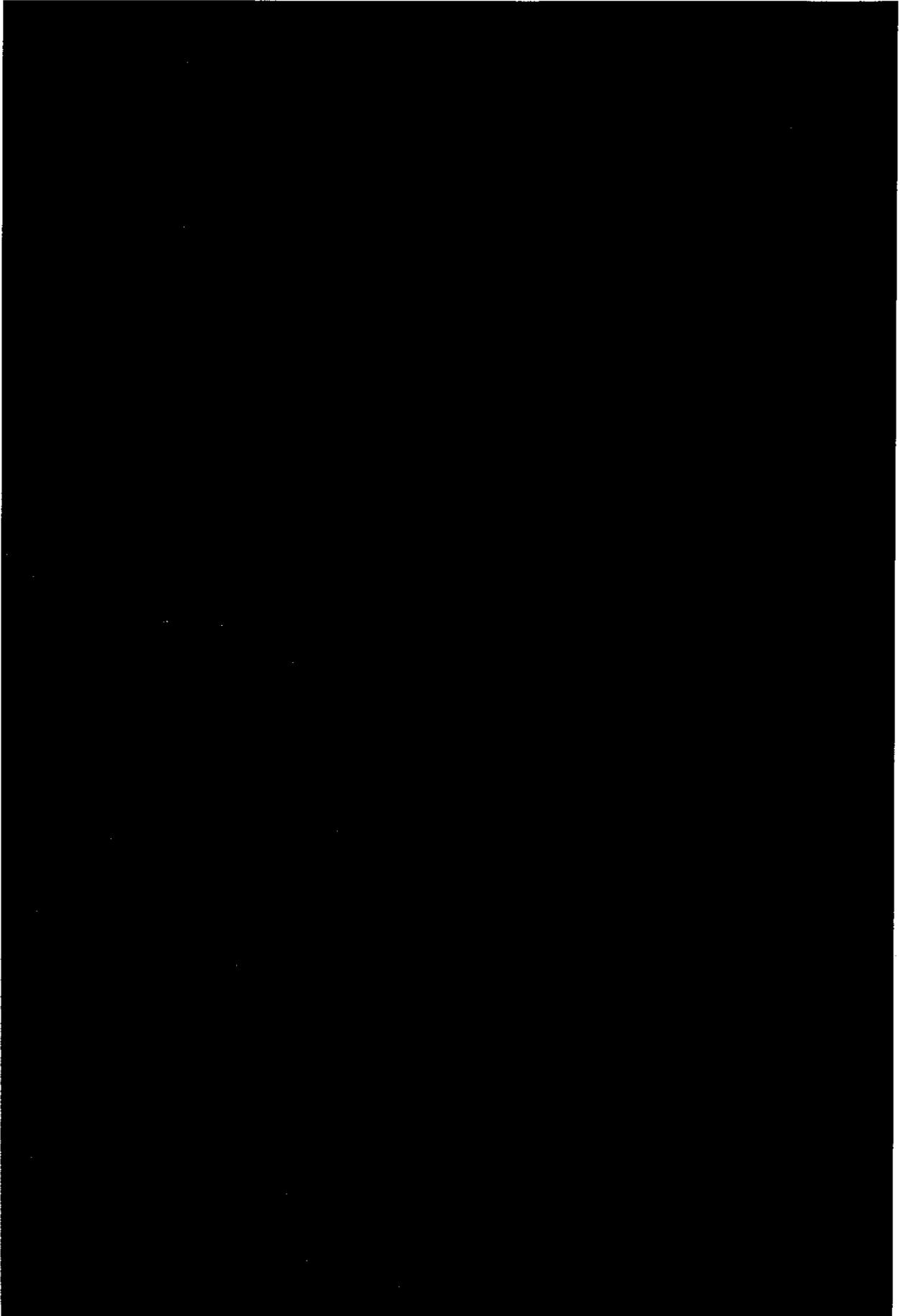


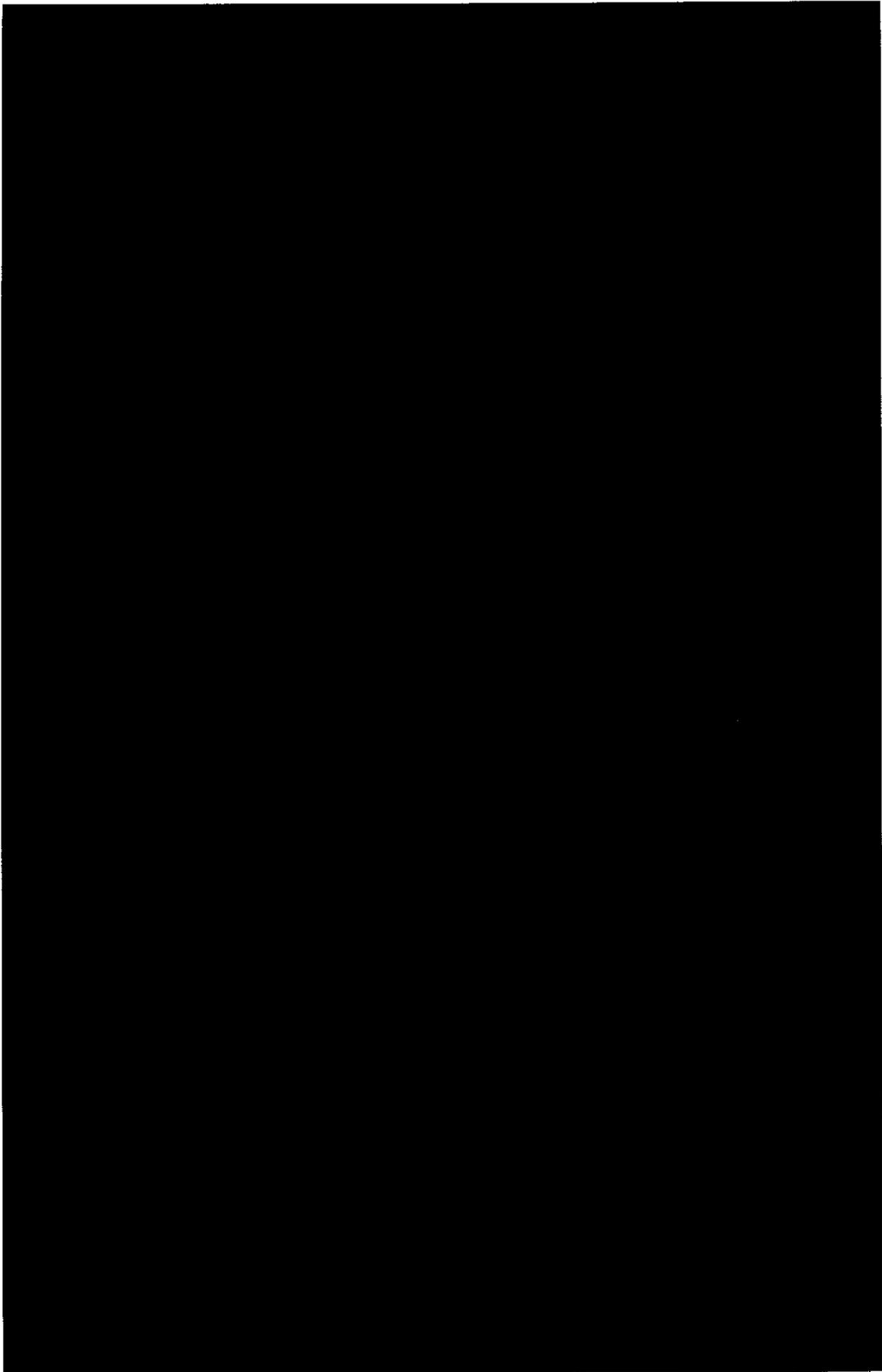
C. CERTIFICATO NOTARILE DOTT. FRANCESCO DI TARANTO DEL 29/09/2016

email: eliamazzamurro@libero.it - pec: cornelia.mazzamurro@geopec.it
C.F.: MZZCNL 75R65 E885K - P.IVA: 04227460716



1) Beni oggetto dell'Esecuzione sono:

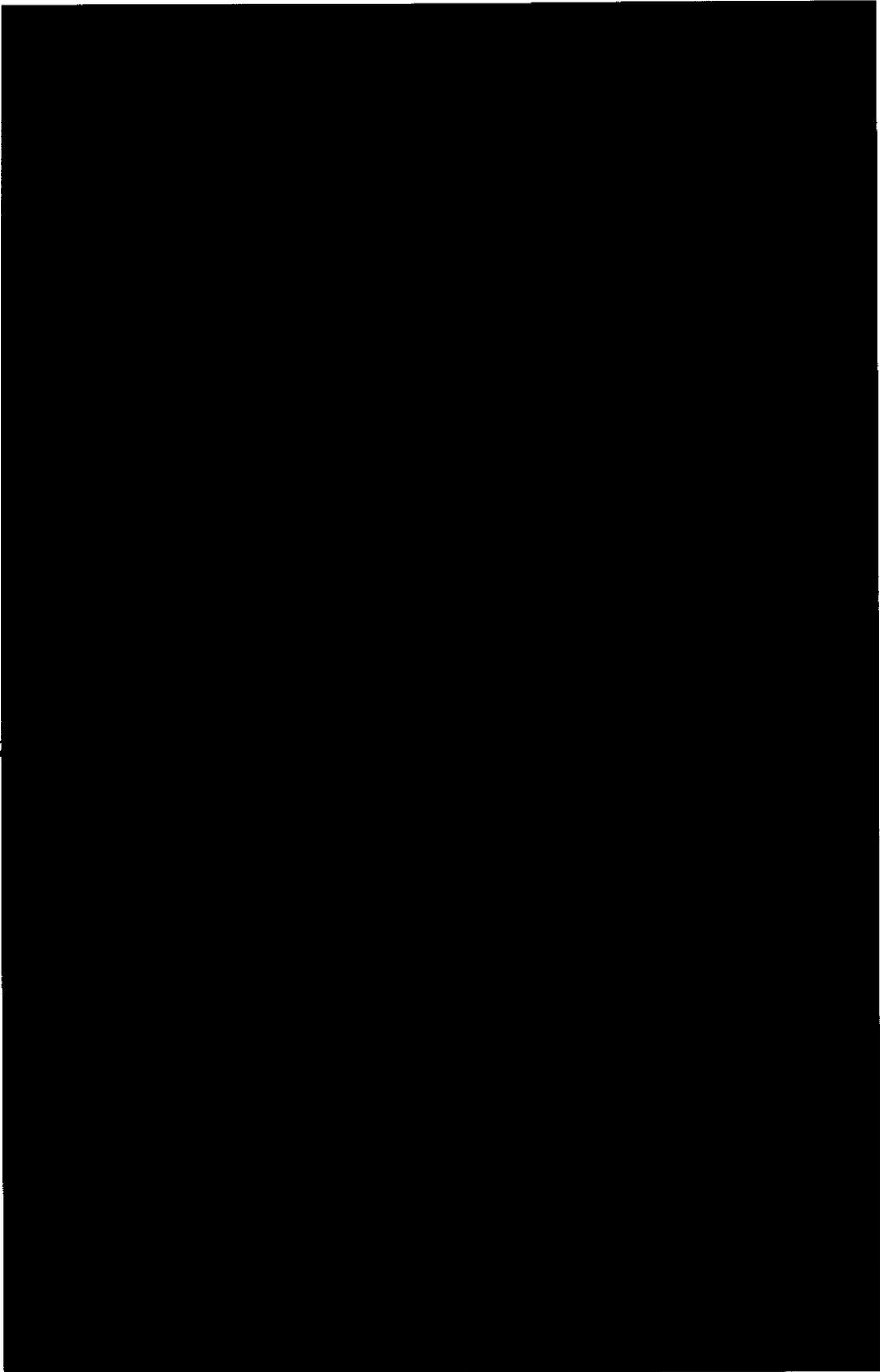




1.28 unità immobiliare sita in San Marco in Lamis alla Via Salita della Carriera snc, piano S1, identificato alla conservatoria dei RR. II. di Foggia come segue: **foglio 90, p.lla 448, sub. 32,** zona cens. 1, cat. C/2, classe 4, 43 mq, rendita € 137,69, piena proprietà di Nazario Bisceglia;

Elabor. Geom. MAZZAMURRO CORNELIA Emanuela - P.IVA: 04227460716 - C.F.: MZZCNL75R65E885K - N.C. CA 2 - Cod. Min. 7424247096206044440000000000





1.2



1.7)

1.8)

2) **Nel ventennio in esame i diritti sui beni degli esecutati sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**



- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- **verbale di pignoramento immobili**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 27/06/2016 ai nn. 12629/9509 a favore di [REDACTED] sopra generalizzata, contro i sopra generalizzati Bisceglia Nazario e [REDACTED] gravante il complesso immobiliare oggetto del pignoramento di cui alla presente certificazione, richiedente la formalità [REDACTED] - Foggia

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- [REDACTED]

- **sequestro conservativo**, trascritto a Foggia il di 11/06/2010 ai nn. 12728/8720 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante gli immobili oggetto del pignoramento di cui alla presente certificazione ad eccezione degli immobili in San Marco in Lamis e riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 92, p.lla 2184, sub. 20 e foglio 92, p.lla 90, sub.11, richiedente la formalità [REDACTED], Viale Monte Nero, 53 - Milano a cui è stata annotata la sentenza di condanna esecutiva in data 27/02/2014 al n. 388;

Emenda No. MA77AMIBB0 COBACELIA Emenda No. ADIBADES S D A NIC CA 3 Certific. 71-nd-407894nn06-04-04-14-14-08-baccESE



- [redacted]
- **domanda giudiziale** per risoluzione di contratto, trascritta a Foggia il 25/06/1993 ai nn. 10858/9095, a favore di [redacted]
[redacted] gravante il terreno di cui è stato costruito l'immobile al foglio 90, p.lla 448, sub 32 del Comune di San Marco in Lamis;

3) Eventuali osservazioni

Si precisa che:

- il debitore esecutato sig. [redacted] non risulta intestatario di nessun immobile di cui alla presente certificazione;
- che non risultano trascritte accettazioni di eredità a favore dei sigg. [redacted] relativamente alle successioni citate nella presente certificazione, ad eccezione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Foggia il 15/03/2000 ai nn. 4911/3574, a favore di [redacted]

Si precisa, altresì, che, nel pignoramento oggetto della presente certificazione, la debitrice esecutata [redacted] è stata erroneamente identificata come nata in [redacted] anziché correttamente come nata a [redacted] con il seguente C.F.: [redacted]

1.ter Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile

Per quanto riguarda la **procedura 382/2014**:

i dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Per quanto riguarda la **procedura 94/2016**:

i dati riportati nell'atto di pignoramento del 31/12/2015 e nella nota di trascrizione del 03/03/2016 corrispondono con i dati delle visure catastali per gli immobili di [redacted]

[redacted] in quanto lo stesso immobile agli atti risulta

- censito in catasto al [redacted] dati riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione, ma tali dati non trovano corrispondenza con la visura catastale aggiornata fatta in data 29/03/2019 (dati confermati ad oggi). Anche la relazione notarile al p.to 4 della seconda pagina riporta "[redacted]"

Tale variazione del 15/12/2006 prot. n. FG0263658 in atti dal 15/12/2006 "variazione per modifica identificativo - allineamento mappe n. 59248.2/2006) NON ha portato modifiche alla consistenza dell'immobile.

Per quanto riguarda la **procedura 335/2016:**

i dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, si precisa che per quanto riguarda gli immobili siti nel Comune di Carlantino riportati nell'atto di pignoramento gli stessi non sono riportati nella nota di trascrizione;

1. quater Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Esaminando la documentazione agli atti e da controlli effettuati in cancelleria si è potuto accertare che gli immobili oggetto della procedura iniziale 94/2016 [redacted] erano interessati anche dalla successiva procedura 335/2016 [redacted] tant'è che le stesse sono state riunite dal G.O.P. dott. Caruso ed infine entrambe le procedure sono state riunite alla procedura R.G. Es. 382/2014 [redacted]

1. quinquies Proceda l'esperto 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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa agli esecutati, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di San Marco in Lamis (FG), in data 28/03/2019, lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto copia dell'estratto di matrimonio richiesto, dal quale risulta che gli Esecutati hanno contratto matrimonio in data 06/09/1982 - "Anno 1982 numero 104 Parte II Serie A", nelle annotazioni viene riportato: *"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni"*.

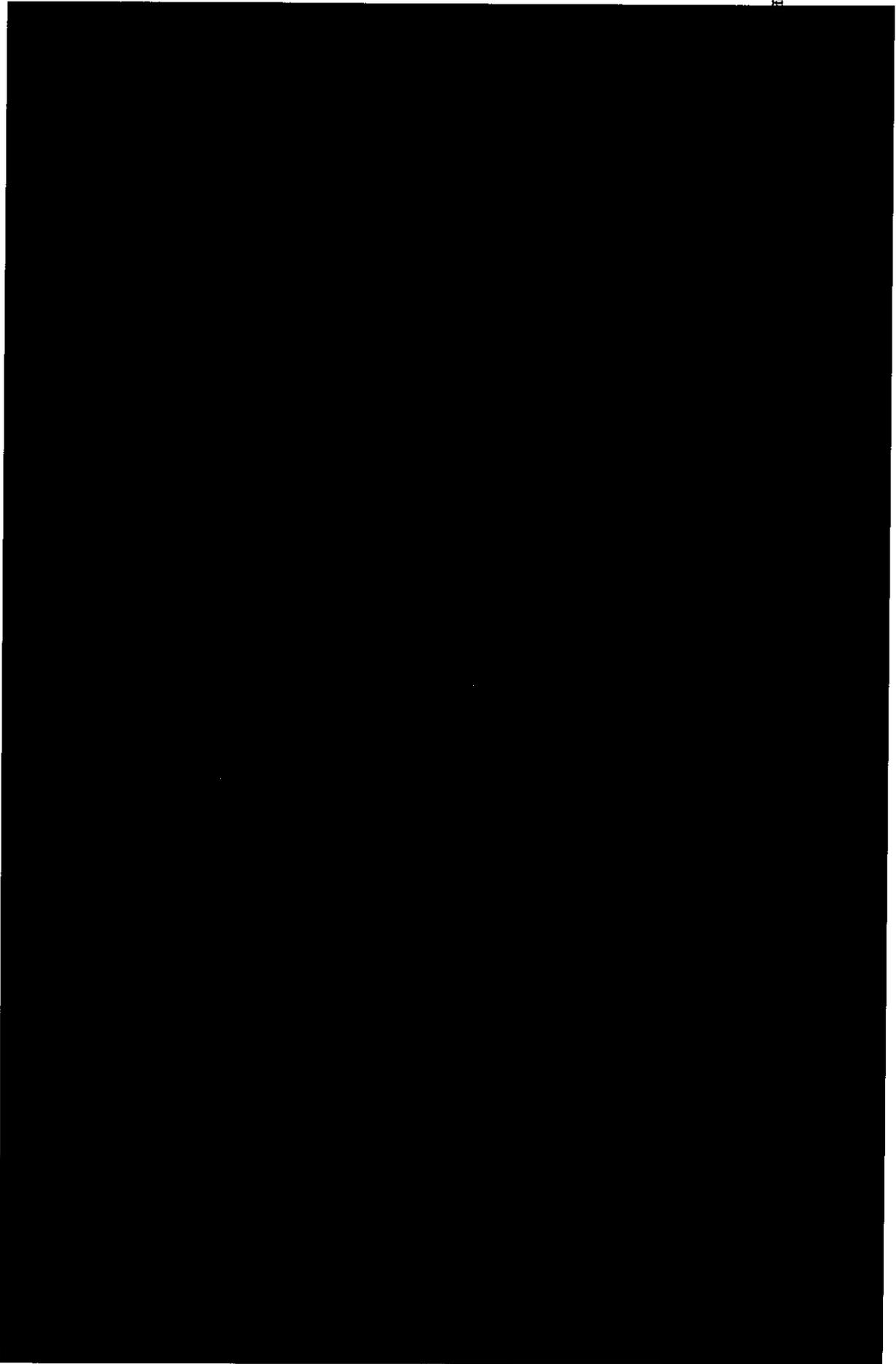
Si omette l'allegazione del certificato in quanto sullo stesso viene riportata la dicitura: *"Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai provati gestori di pubblici servizi. (art. 15, comma 2, Legge 12/11/2011, n. 183)"*

2. Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Si rappresenta che a seguito:

- dell'udienza del 14.01.2020 [redacted] chiede *"...ai fini dell'agevolazione delle operazioni di vendita, lo stralcio di due particelle dei beni immobili esecutati che sono privi di un apprezzabile valore economico..."* (non specificando quali siano)
- dell'udienza del 20/10/2020 [redacted] *"...dichiara di rinunciare alla trascrizione del pignoramento relativamente ai beni siti in [redacted] in capo alla sig.ra [redacted] dichiara altresì di rinunciare, stante la esiguità della quota nonché la mancanza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte del debitore esecutato [redacted] al pignoramento limitatamente ai beni siti in San Marco in Lamis 1) alla [redacted]"*

stato



j)

k)



l)

m)

n)

o) **Immobile sito in San Marco in Lamis (FG), via Salita della Carriera, snc, piano seminterrato**

Allo stesso si accede da via Salita della Carriera, snc, percorrendo la corsia di manovra condominiale. Confina a nord ed ad ovest con intercapedine a protezione del piano interrato, a sud con altra unità immobiliare ed ad est con la corsia di manovra condominiale.

Lo stesso è censito in Catasto Fabbricati al **foglio 90, p.lla 448, sub. 32, cat. C/2**, cl. 4, consistenza mq. 44, rendita € 137,69, pertinenza dello stesso è un piccolo deposito sito di fronte attraversando la corsia di manovra, che sarà meglio descritto in seguito.

2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

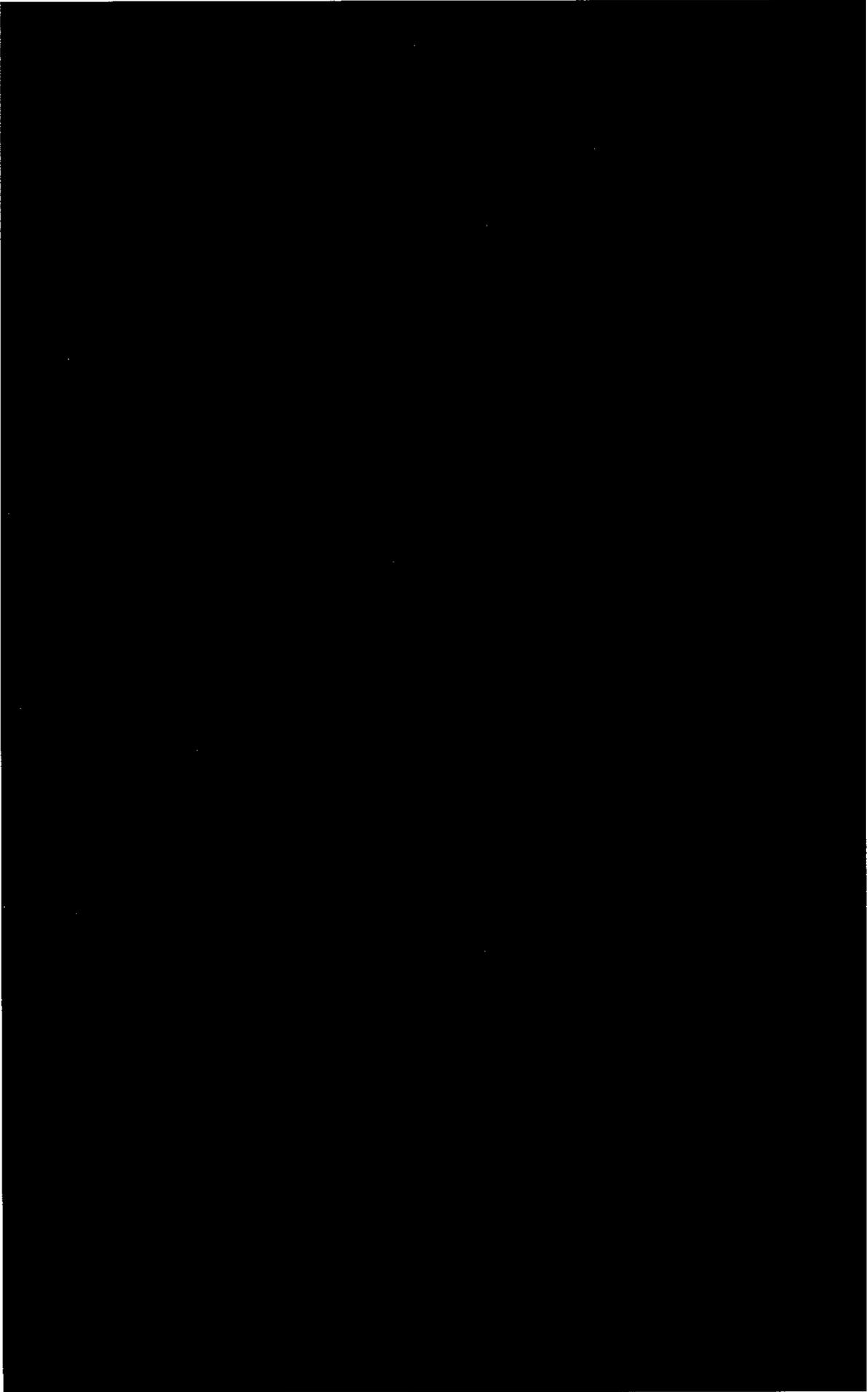
Dal sopralluogo fatto i beni oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è una minima discordanza in quanto la mappa catastale è leggermente spostata rispetto all'Ortofoto. Vedasi elaborato grafico allegato tratto dal sito "Formaps".

3. Proceda l'esperto 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 riproduzione 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

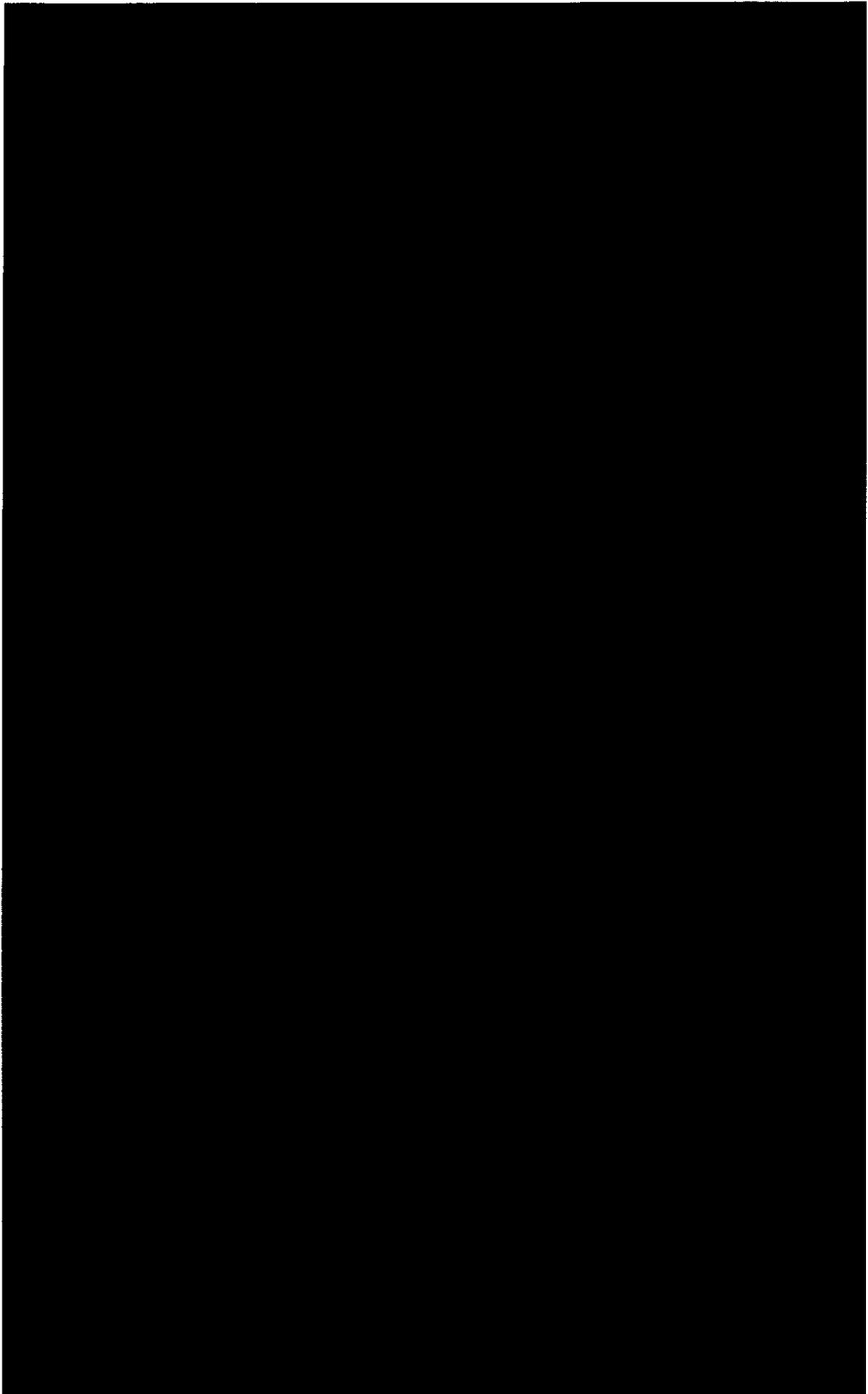
Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono:

a)

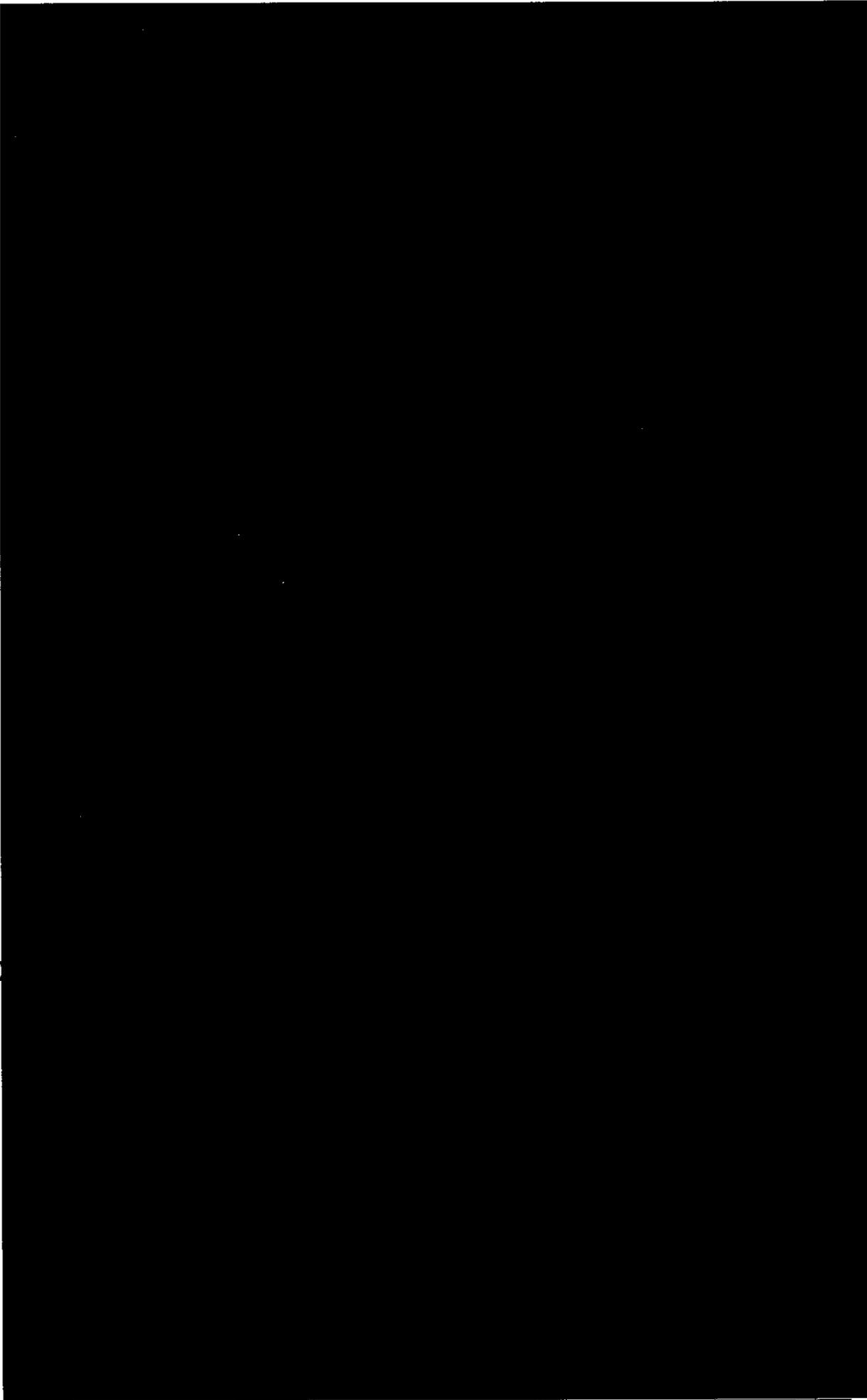
b)



c)



d)

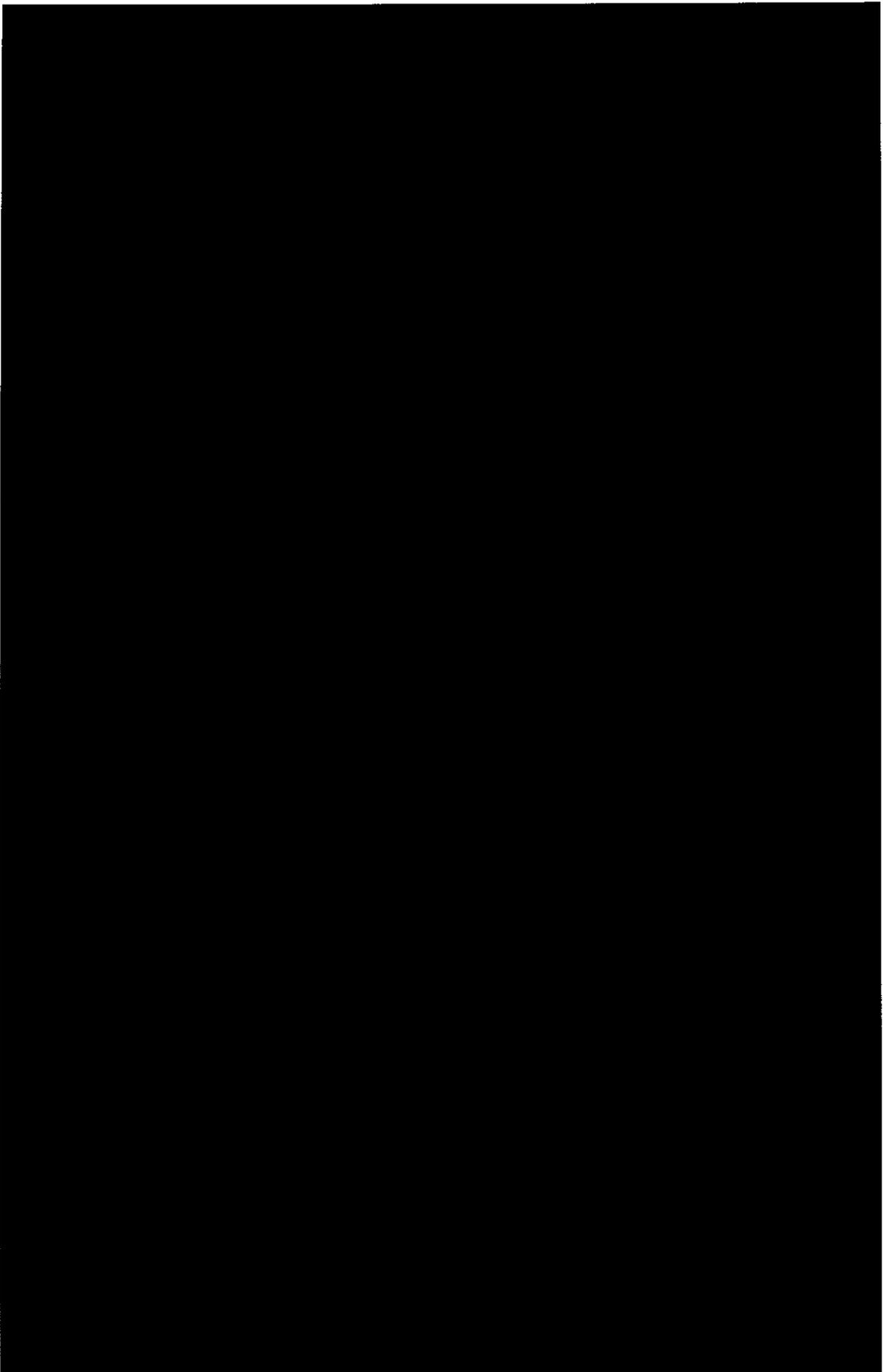


Stampa Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ABBADINO & S. A. N. S. CA 2 S. ANGELO - 71043 MANFREDONIA (FG) - TEL. 3479524637

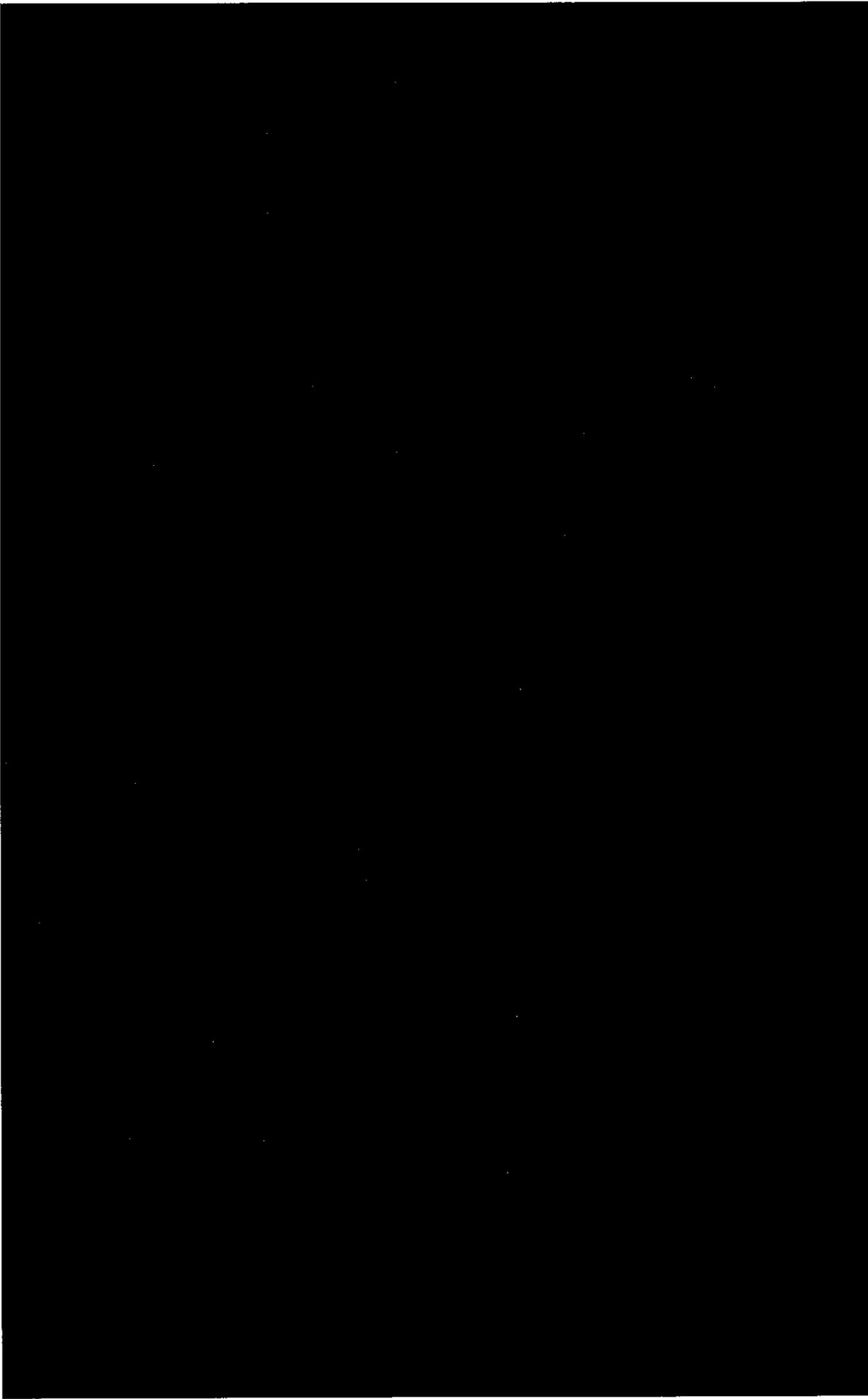


e)

f)

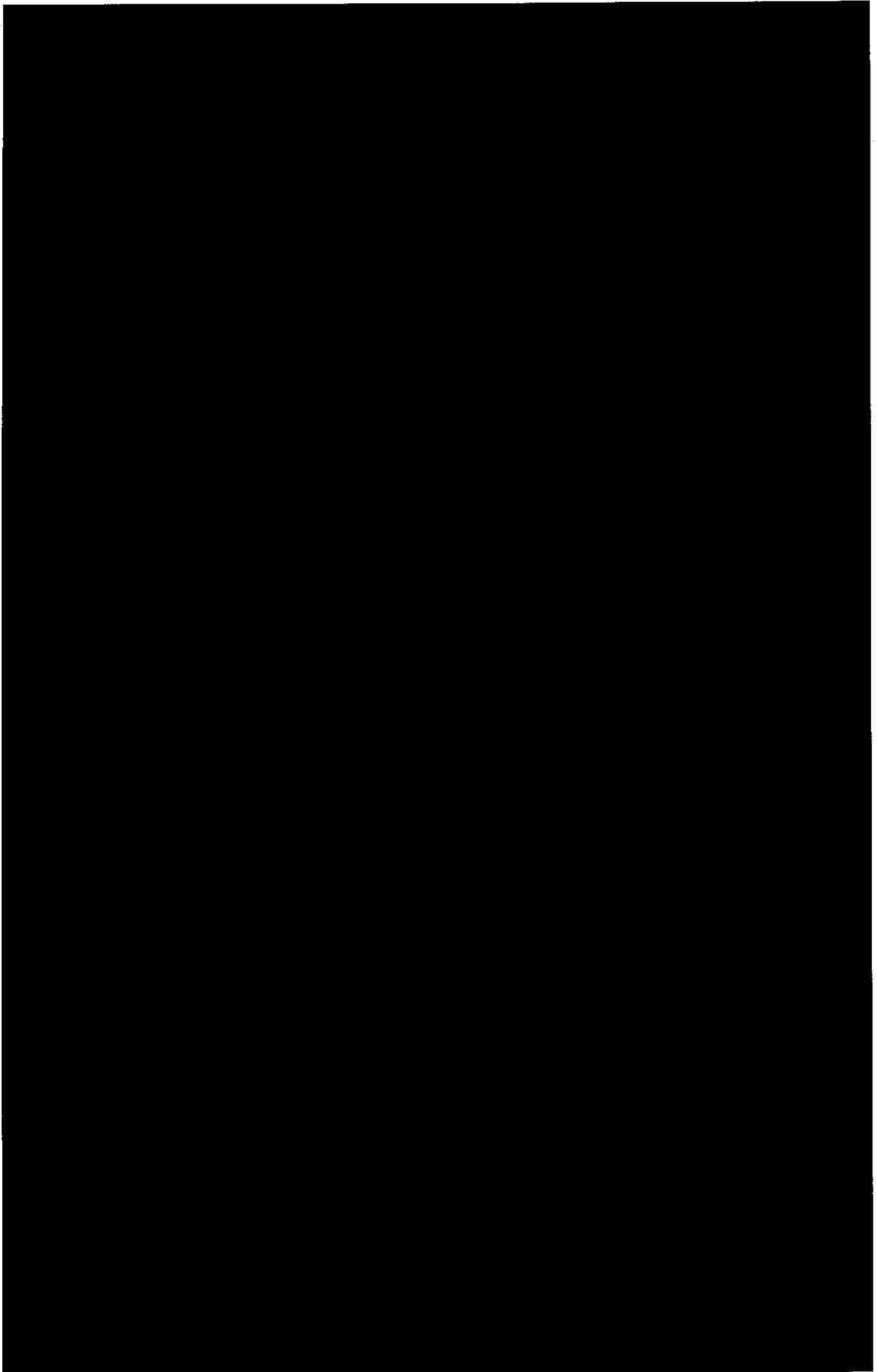


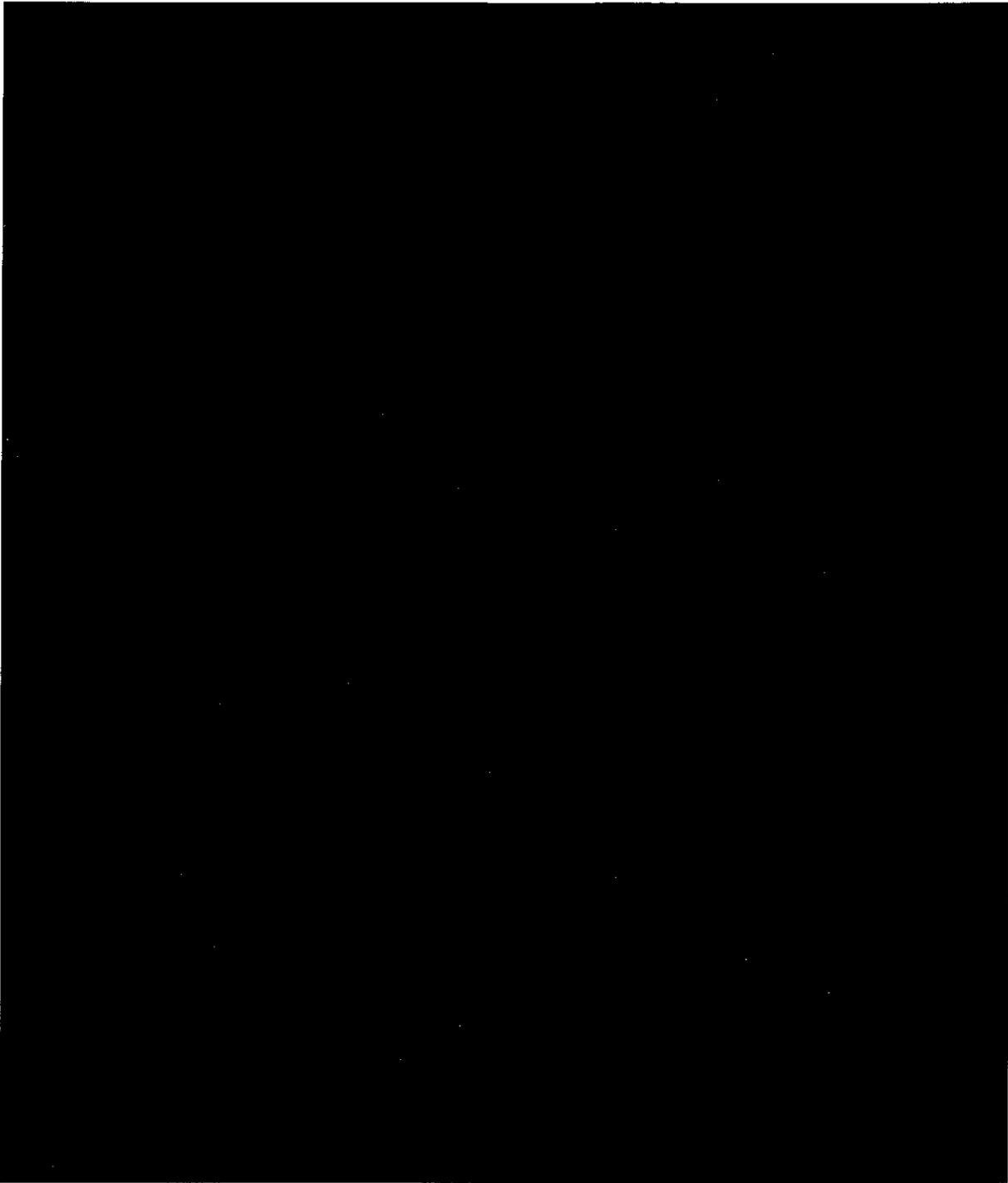
g)



Emmaga. No. MA77AM10B0 CODICI IA Emmeo No. AB10AB0E0 0 0 A NIC CA 9 Codin# 71ndA0781nn060161011111100000000000







h)

i) **DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via Salita della Carriera, snc**

L'immobile sito nelle immediate vicinanze dei Lotti A e C, in località San Giuseppe, fa parte un fabbricato di n. 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. e solai di interpiano in latero-cemento e copertura a doppia falda inclinata. Lo stesso risale all'incirca agli anni 90. All'immobile si accede per mezzo di una corsia di manovra comune a tutti i locali box/deposito, lo stesso si compone di un unico vano della superficie di circa mq. 47.95 (mt. 7.00x7.15), all'interno di questa superficie è ricavato un piccolo w.c. della superficie di mq. 1.75, al momento del sopralluogo non si è potuto accertare lo stato di funzionamento degli impianti in quanto lo stesso era inaccessibile in quanto occupato dalla roba accatastata.

Internamente, le pareti dell'immobile sono rifinite con intonaco civile, gli infissi interni

sono in legno, mentre quello esterno è una serranda metallica.

Altezza utile interna è di circa mt. 3.05.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente.

Il deposito ha quale pertinenza un piccolo ripostiglio di fronte di forma irregolare, della superficie di circa mq. 3.05.

L'immobile non è costituito in condominio

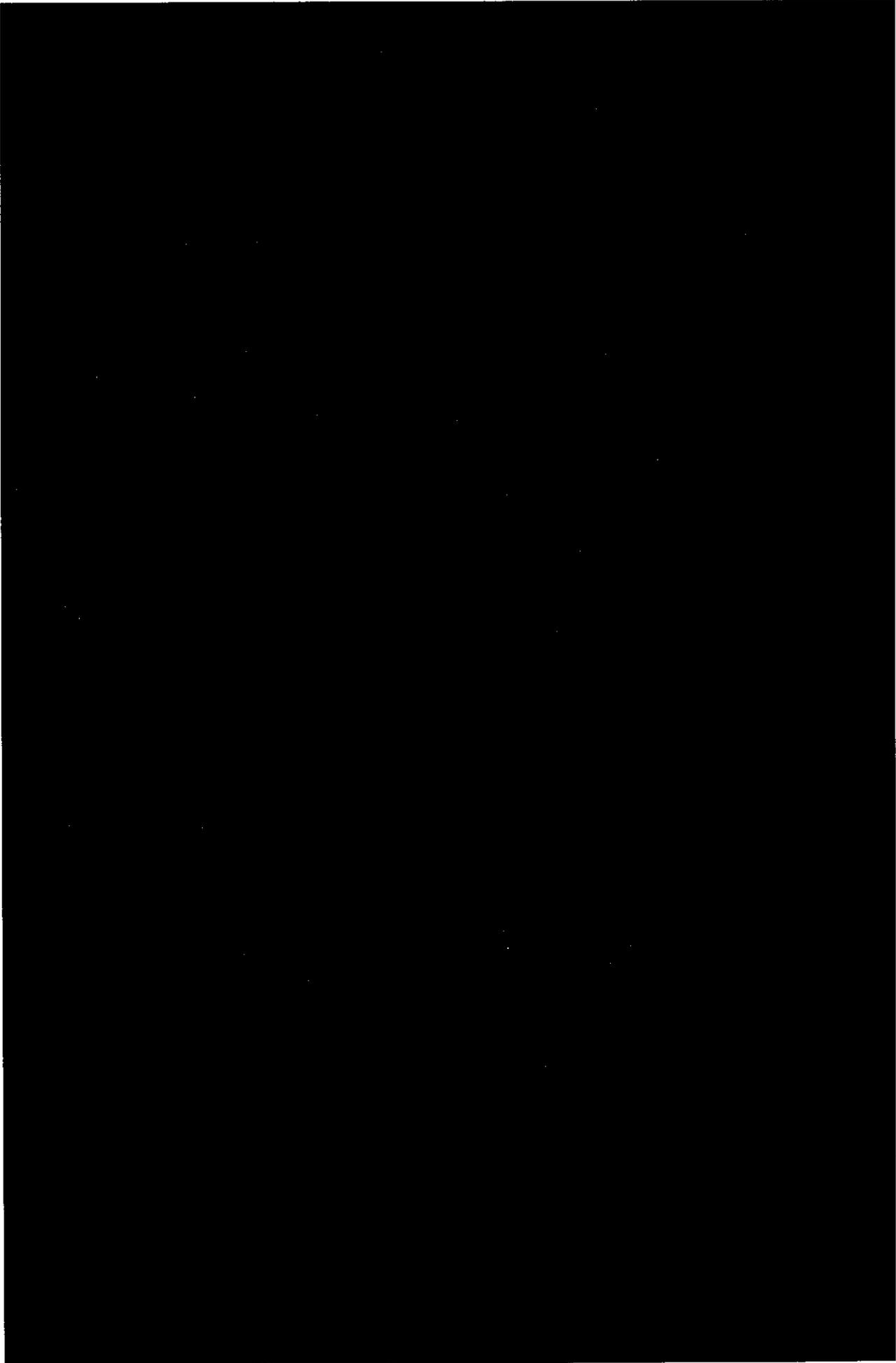
- 4. Procedere alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa 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 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**

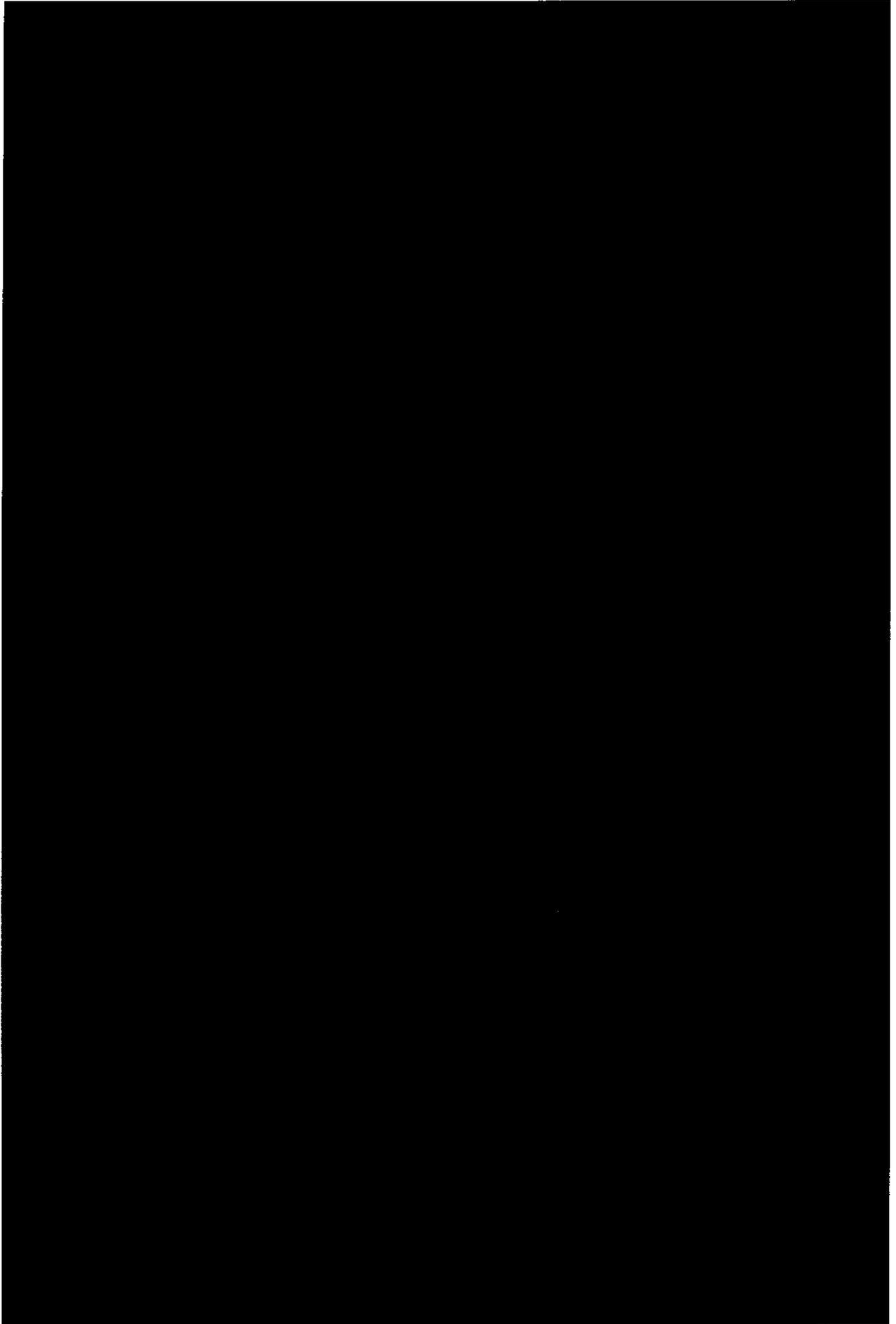
Quando allo scrivente fu affidata la perizia R.G.ES 94/2018 aveva come data di stima il 06/11/2018. In considerazione che successivamente tra inaccessibilità dei luoghi, rinvii e riunioni di procedure (insistenti sugli stessi beni) solo dopo l'udienza del 20/10/2020 lo scrivente ha potuto riunire il tutto e accedere a tutti gli atti, si è ritenuto opportuno e congruo utilizzare la data del 20/10/2020 a cui riferire il giudizio di stima (data che permette di attribuire un valore dei beni sul mercato più veritiero rispetto a quella del 2018).

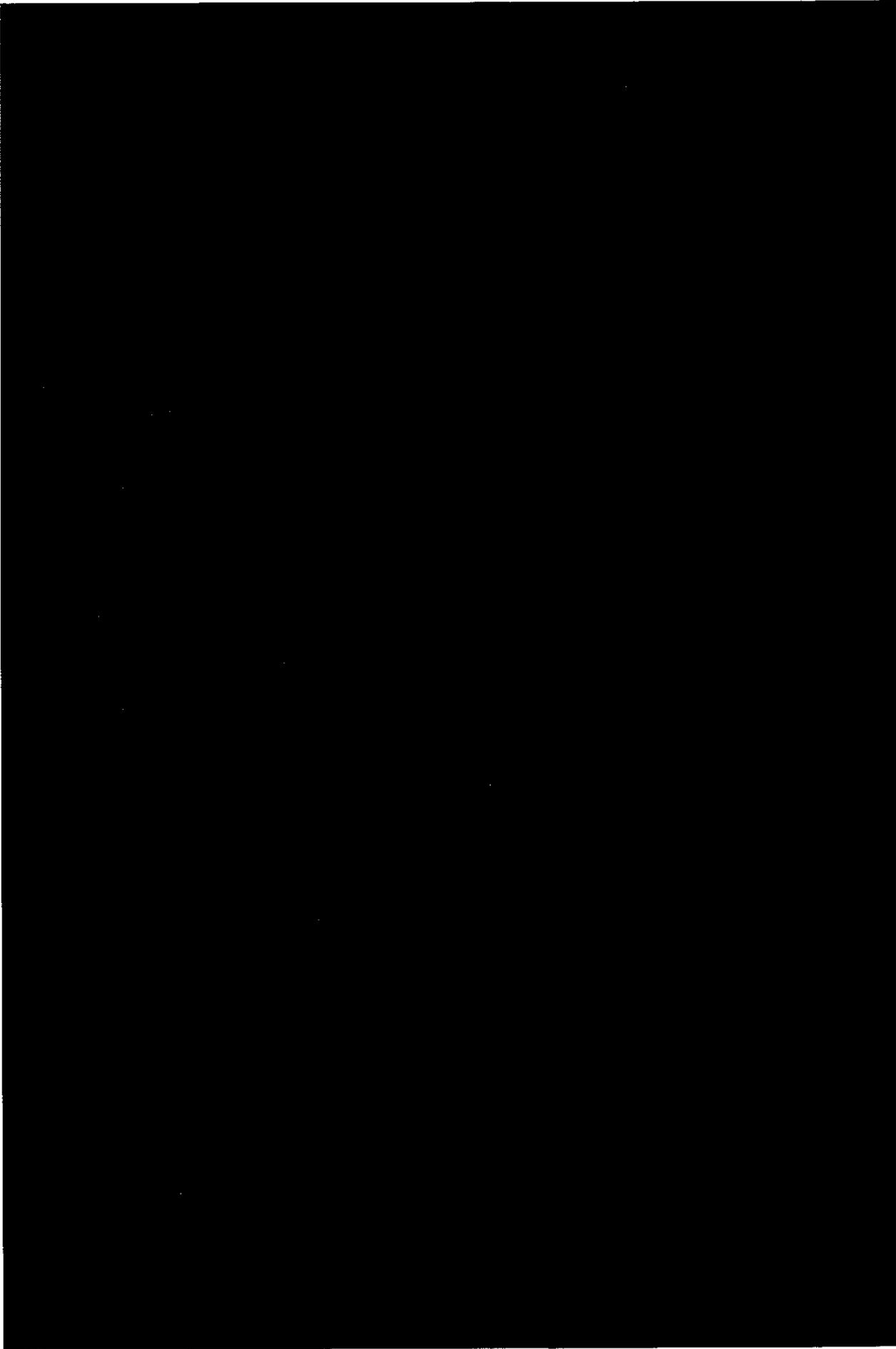
Il valore di mercato dei beni è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo indagini circa il mercato per quanto riguarda gli immobili siti in San Marco in Lamis e Manfredonia. Le indagini condotte son state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

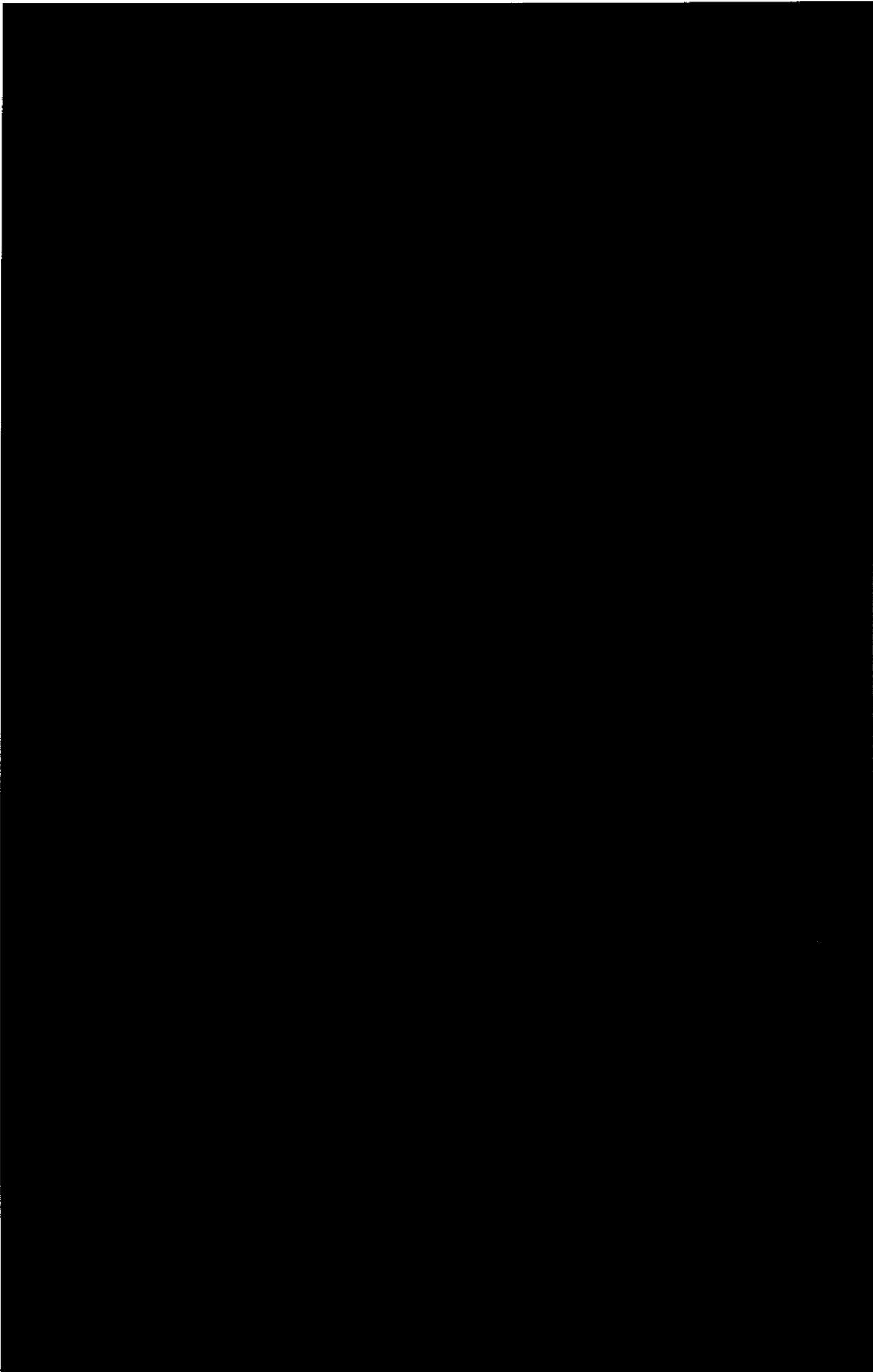
QUESITO DI STIMA IN DATA 20/10/2020

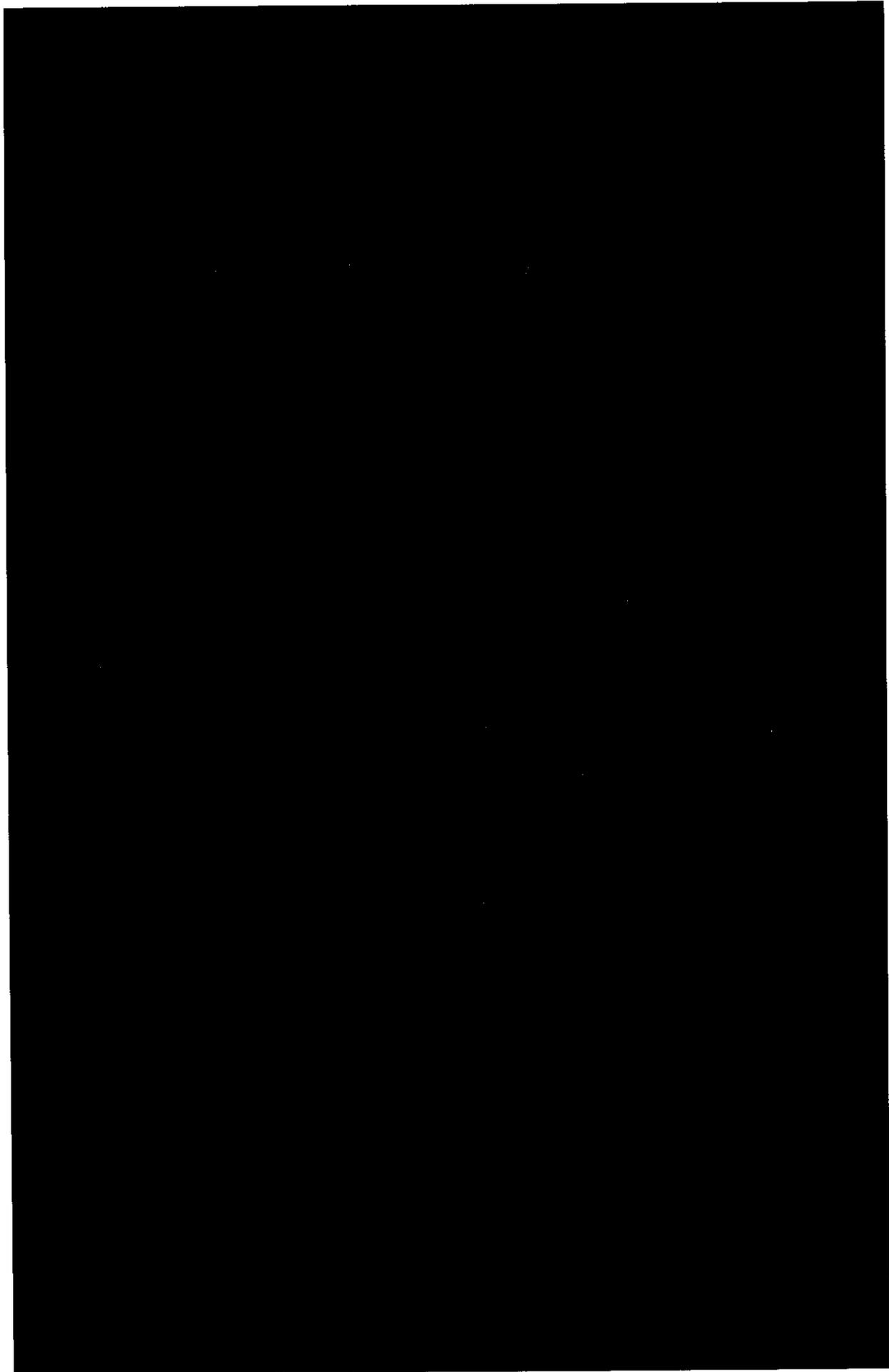












- Sup. comm. deposito di fronte = mq. 3,80 x Coeff. Corr. 50 % = mq. 1,90
- **Totale sup. commerciale = mq. 55,60 arrot. 56,00**

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 2.000,00

- ✓ Purtroppo in Comune non si è reperita la documentazione relativa al lotto in questione, ma dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si è potuto accertare che all'immobile come da progetto è stata annessa l'intercapedine mediante la demolizione del muro di divisione tra i due ambienti, rendendo più grande il deposito individuato come lotto I. Il tutto dovrà essere oggetto di regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale per un importo pari a circa € 2.000,00

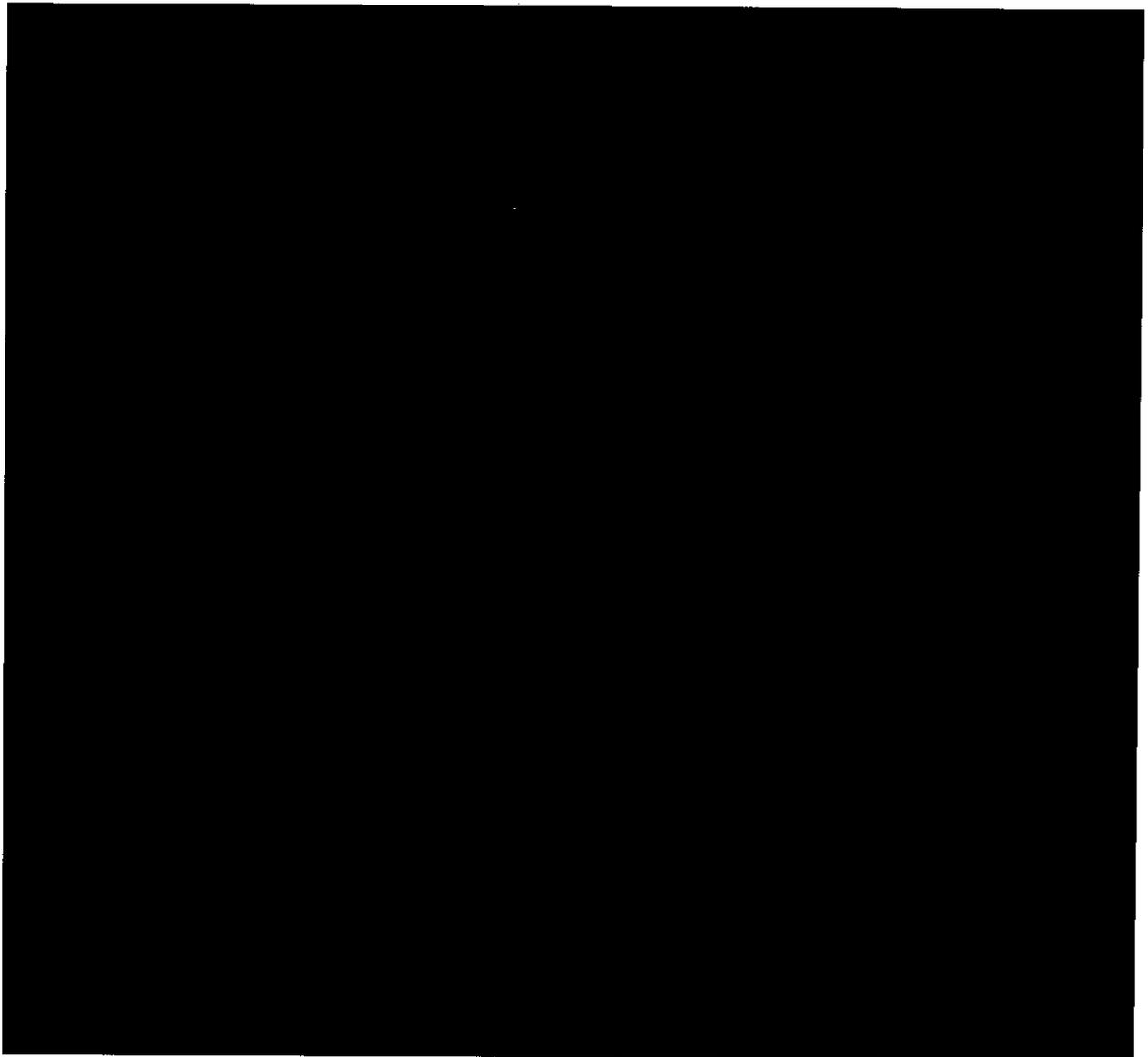
Riduzione del valore di mercato = € 33.600,00 - € 2.000,00 = € 31.600,00

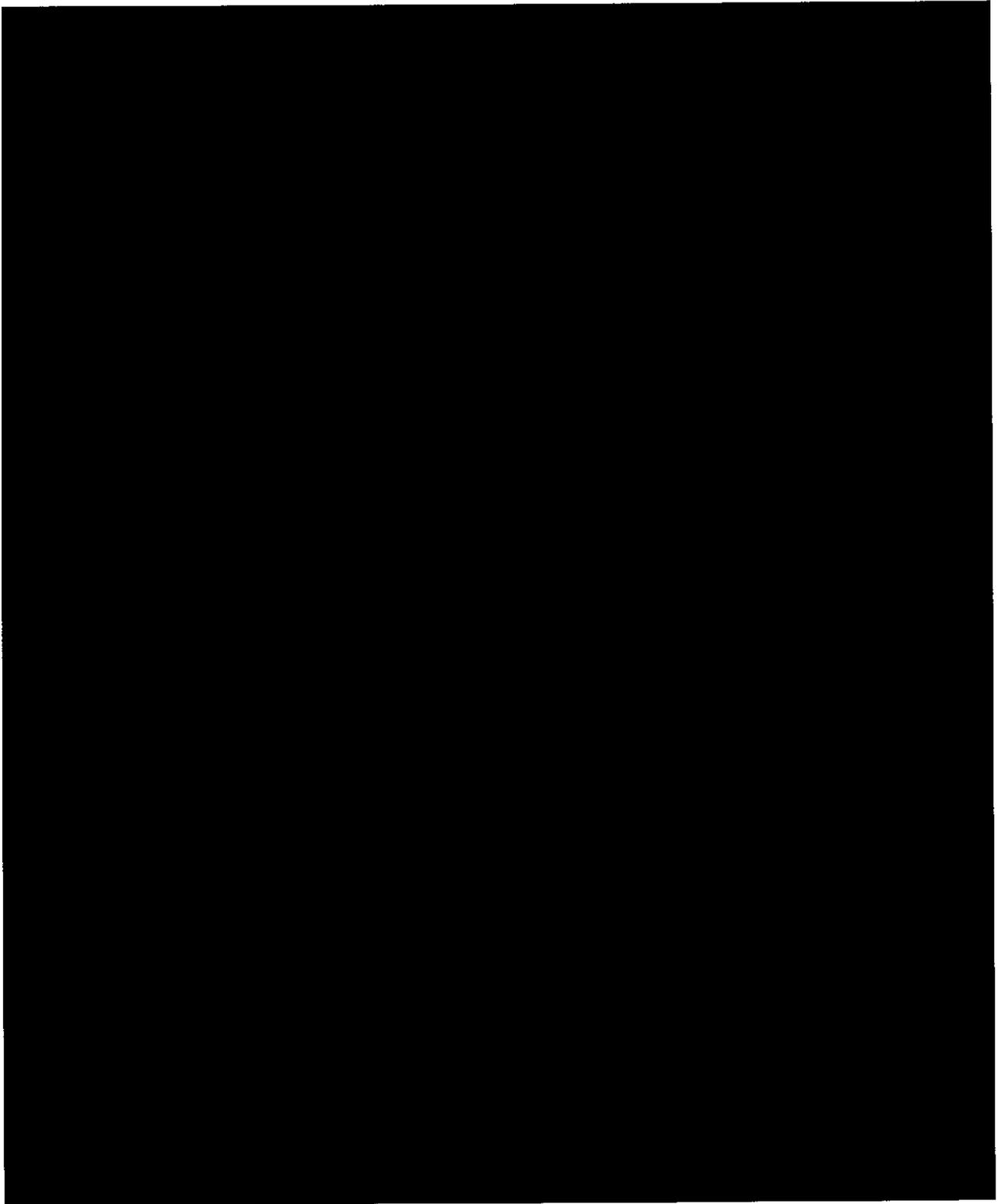
Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Marco in Lamis non si è reperito il certificato di agibilità dell'immobile.

In merito allo stato di possesso: l'immobile di cui al LOTTO I E' NEL POSSESSO dell'esecutato.

4.bis Proceda 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 omogenizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttivi:





LOTTO I – DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via Salita della Carriera, snc - p. terra

- Sup. comm. deposito = mq. 53,75 x Coeff. Corr. 100 %	= mq. <u>53,70</u>
- Sup. comm. deposito di fronte = mq. 3,80 x Coeff. Corr. 50 %	= mq. <u>1,90</u>
TOTALE SUP. COMMERCIALE LOTTO I	= mq. 56,00 arrot.

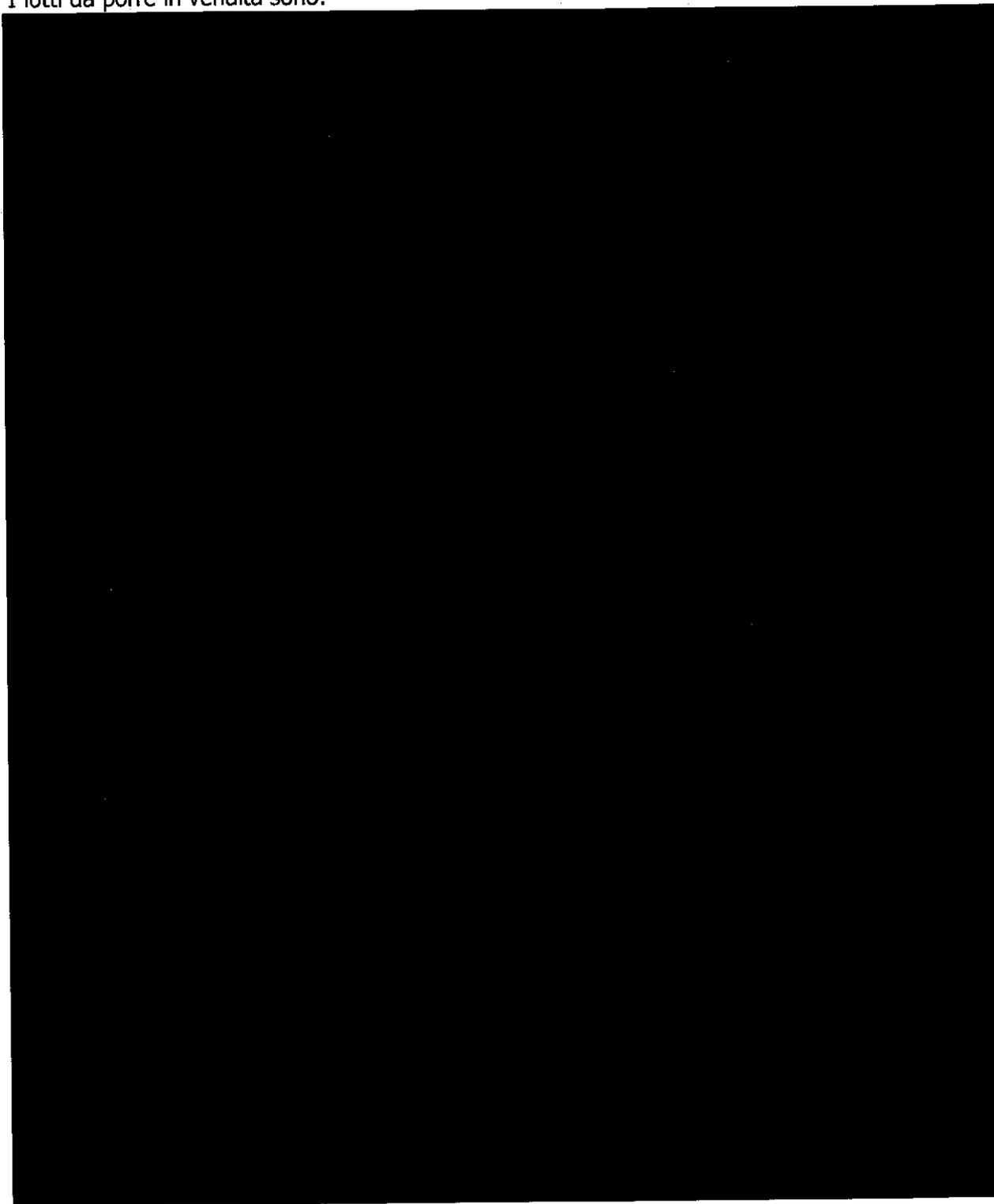
5 Proceda l'esperto in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore della stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior

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

I beni di che trattasi, considerate le dimensioni, i valori, etc., sono da considerarsi come beni singoli ed indivisibili al di sotto dei singoli LOTTI così come individuati nei paragrafi in precedenza.

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

I lotti da porre in vendita sono:



LOTTO I – DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via Salita della Carriera, snc - p. terra

Deposito composto da unico vano compreso bagno e piccolo deposito di pertinenza.

Confina a nord ed ad ovest con intercapedine a protezione del piano interrato, a sud con altra unità immobiliare ed ad est con la corsia di manovra condominiale.

Lo stesso è censito in Catasto Fabbricati al **foglio 90, p.lla 448, sub. 32, cat. C/2**, cl. 4, consistenza mq. 44, rendita € 137,69.

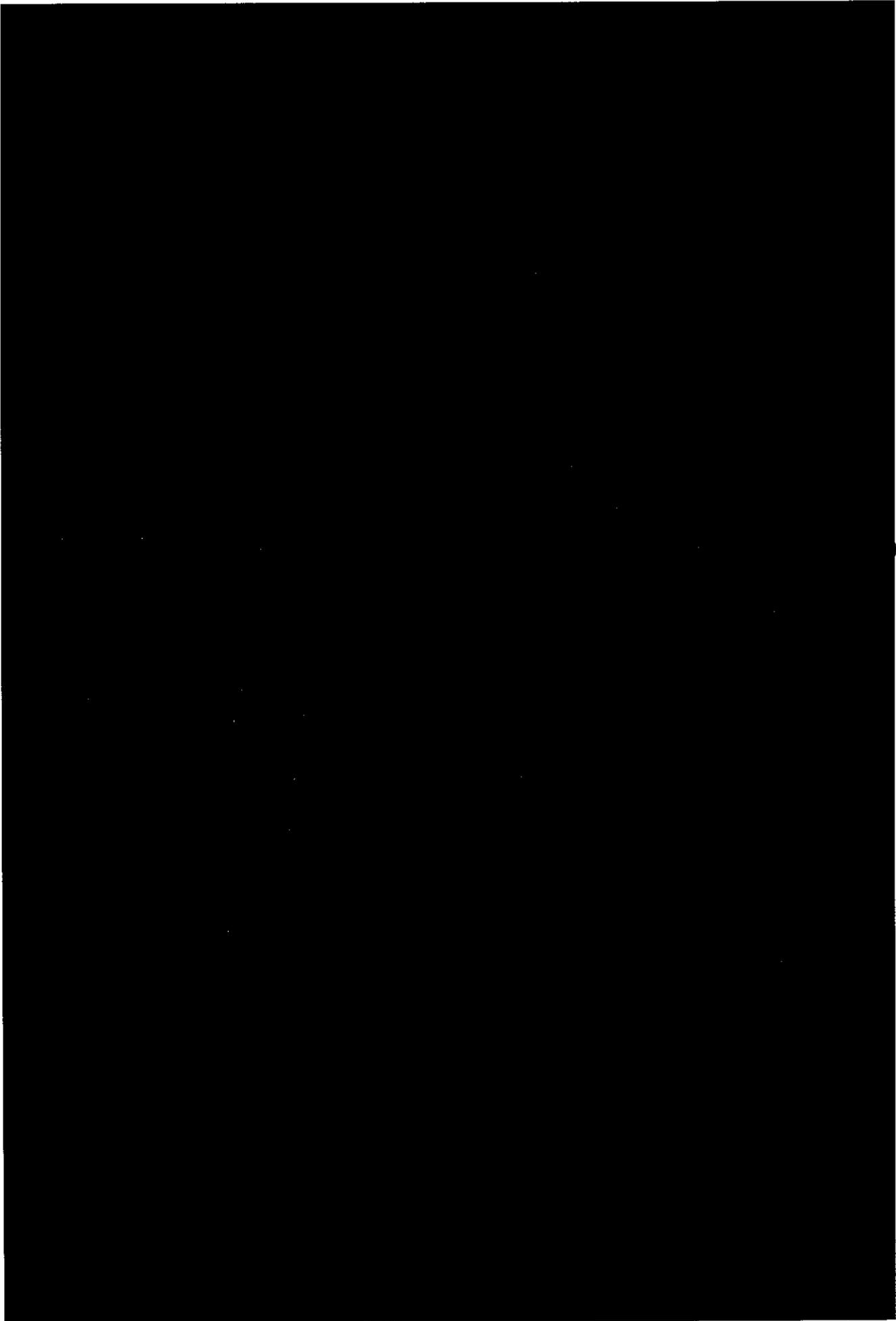
Valore di mercato stimato per gli immobile in questione è pari ad **€ 33.600,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

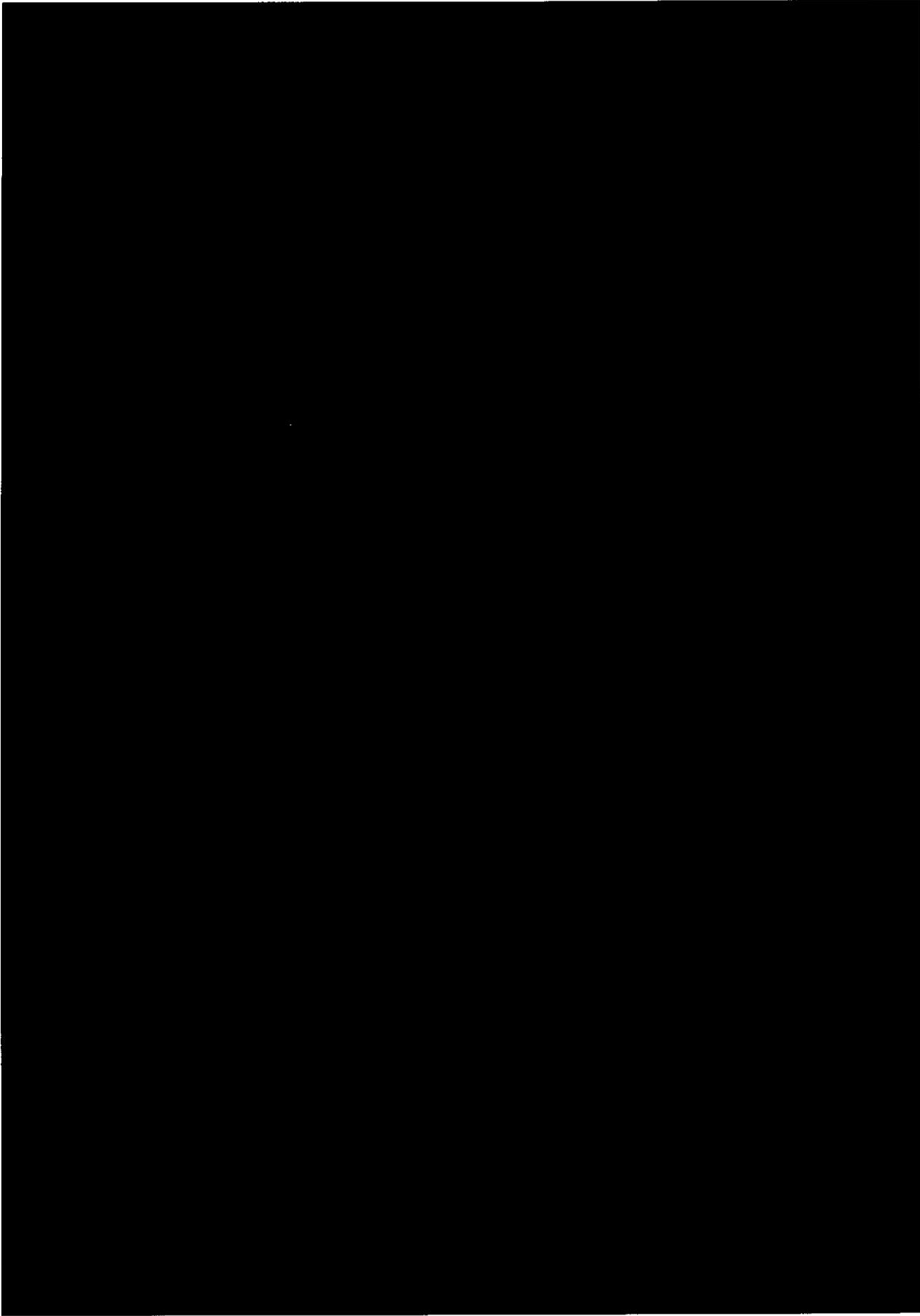
7 Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas, ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare 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

Per i beni individuati quali Lotti sopra riportati al momento dei sopralluoghi svolti, l'esecutato ha dichiarato che erano in proprio possesso ed ha concesso l'accesso agli stessi, anche quelli in comproprietà con i fratelli, solo per alcuni lo stato di possesso è stato potuto accertare con bollette intestate agli esecutati.

8 Proceda l'esperto 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 fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima

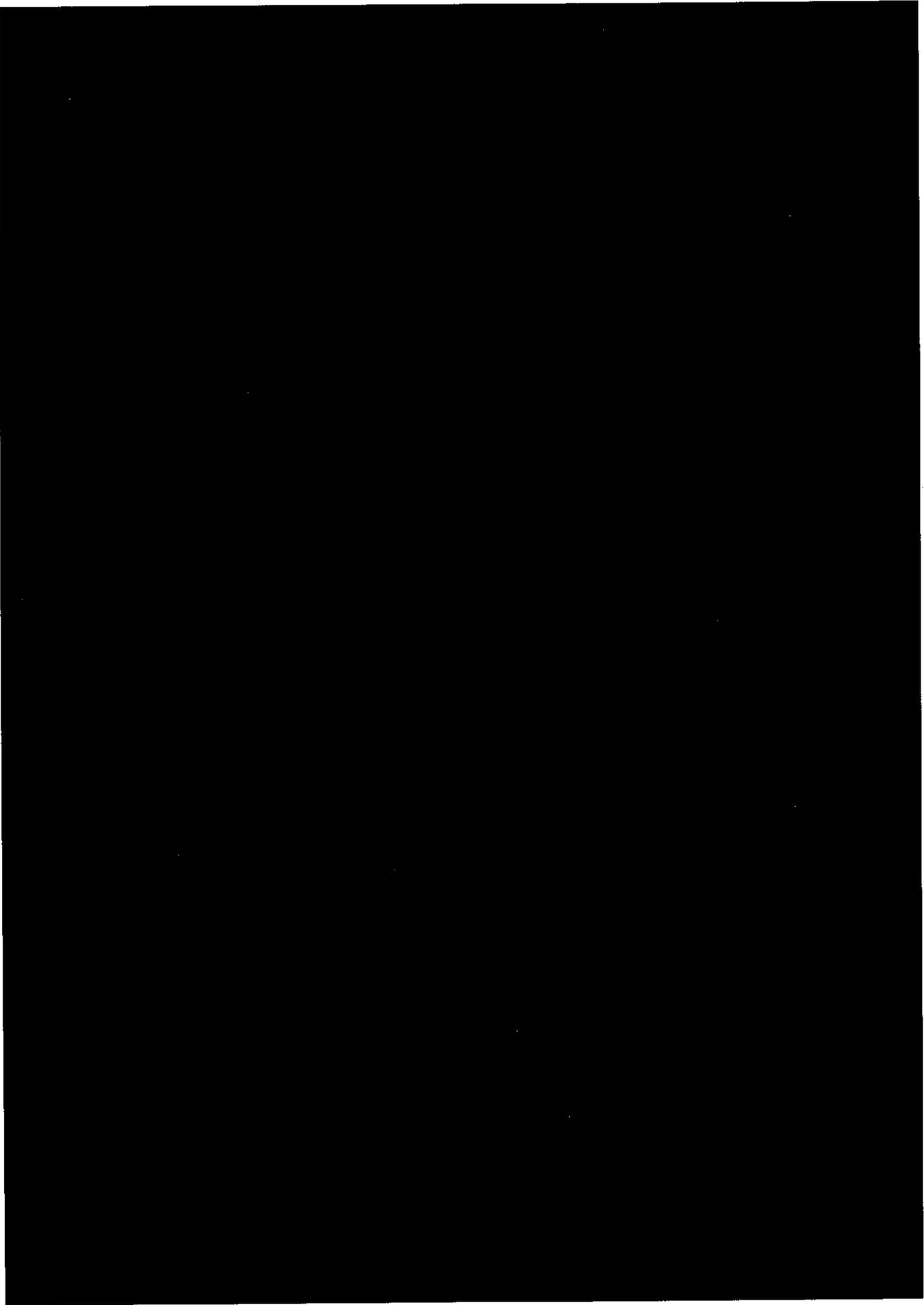
Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura





Elemento Dn: MAZZAMURRO CORNELIA Emmissione Dn: ADI18ABECC0BA MFC PA 2 Emmissione Dn: 7422207042005018704442080000000000





Elemento Doc: MA77AMI ID00A COORDINCI IA Emessa Doc: AD110ABDEE S O A NIC CA 9 Scrittura: 74 ndr-407010006-010401440000000000

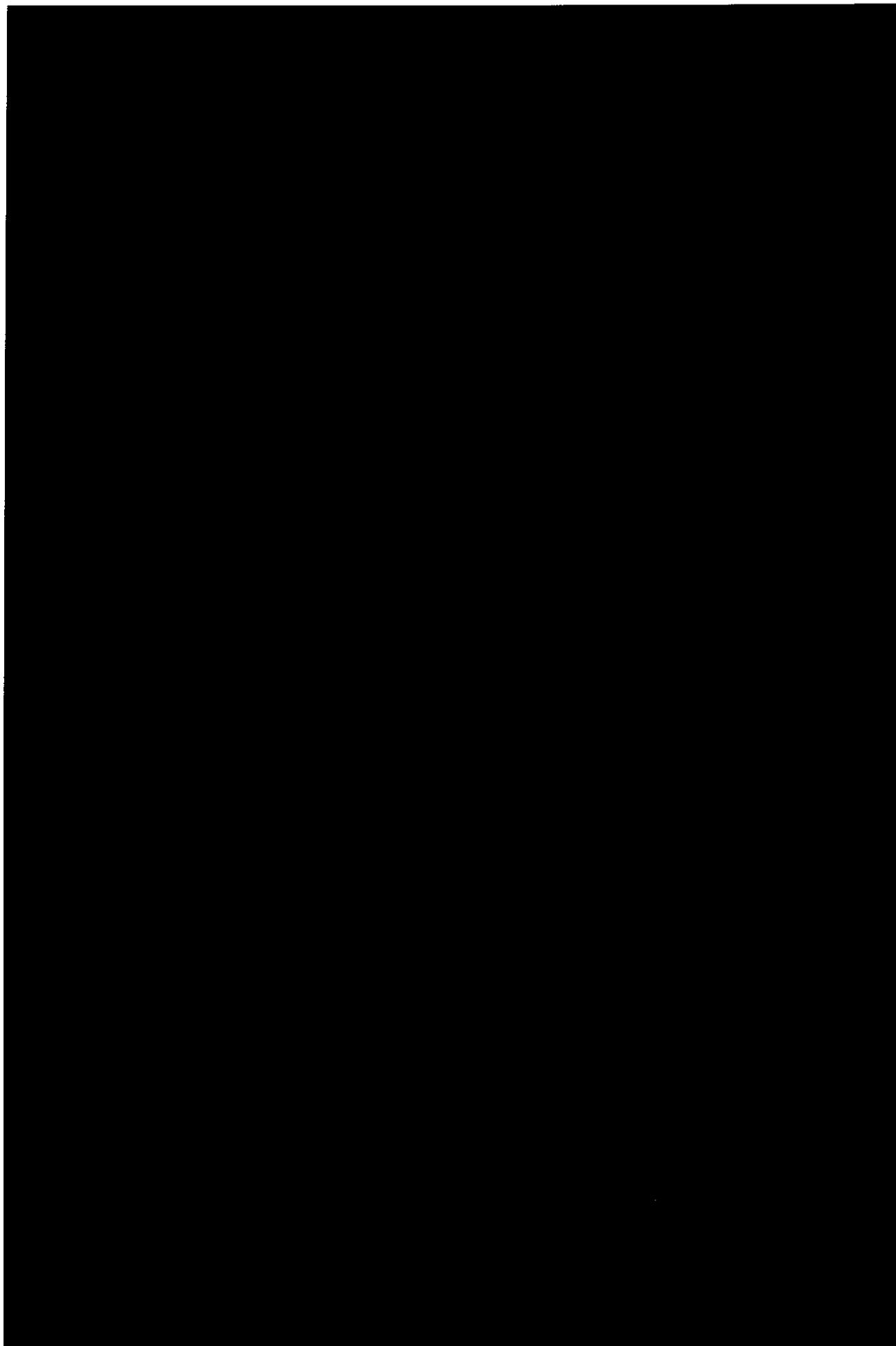


**LOTTO I – DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via SALITA della
Carriera, snc - p. terra**

- TRASCRIZIONE del 26/08/1999 - reg. part. 11268 - reg. gen. 15472
Pubblico ufficiale Follieri Luciano Mattia - rep. 37264 del 05/08/1999
Atto tra vivi - Compravendita
- TRASCRIZIONE del 11/06/2010 - reg. part. 8720 - reg. gen. 12728
Pubblico ufficiale: Tribunale rep. 36344/2010 del 24/05/2010
Atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo
Annotazione n. 388 del 27/02/2014 sentenza condanna esecutiva
Annotazione n. 2741 del 06/10/2017 cancellazione
- TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - reg. part. 9509 - reg. gen. 12629
Pubblico ufficiale Tribunale - rep. 3972/2016 del 11/05/2015
Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili

10 Proceda l'esperto 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 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.

Lo scrivente in ragione dei lotti individuati riporterà i riferimenti Edilizi e l'estratto del Certificato di Destinazione Urbanistica per i lotti con superficie complessiva superiore ai mq. 5.000,00 come di seguito:



LOTTO I – DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via Salita della Carriera, snc - p. terra

Per il predetto lotto non si è reperita la documentazione autorizzativa, nonostante la realizzazione dell'immobile risalga all'incirca alla fine degli anni 90, quindi circa vent'anni fa. Dal confronto con la planimetria catastale si ritiene che l'esecutato abbia occupato la fascia dell'intercapedine mediante la demolizione della muratura di separazione tra il locale e l'intercapedine.

Per il predetto immobile non è stato reperito il certificato di Agibilità.

- ✓ Purtroppo in Comune non si è reperita la documentazione relativa al lotto in questione, ma dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si è potuto accertare che all'immobile come da progetto è stata annessa l'intercapedine mediante la demolizione del muro di divisione tra i due ambienti, rendendo più grande il deposito individuato come lotto I. Il tutto dovrà essere oggetto di regolarizzazione dal punto di vista urbanistico e catastale per un importo pari a circa € 2.000,00

11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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;

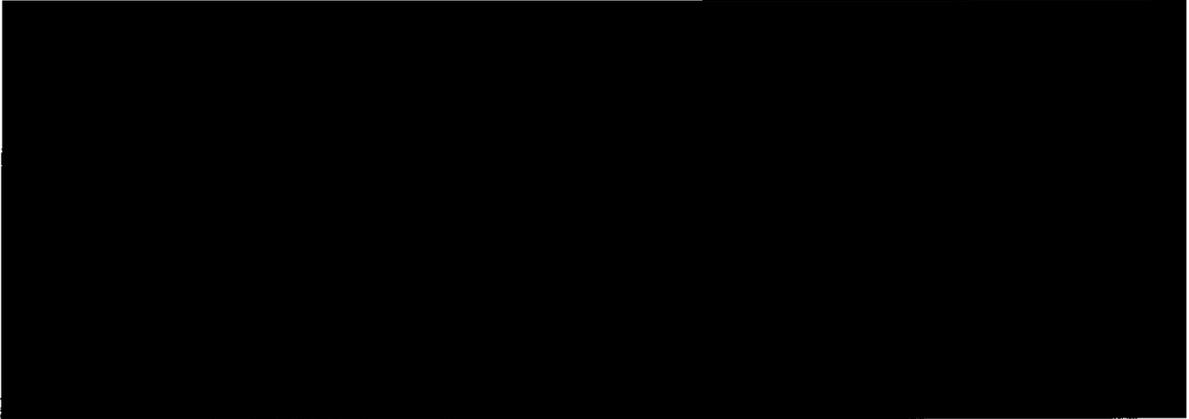
In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- 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 gli immobili 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 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 presumibili 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 aumento 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

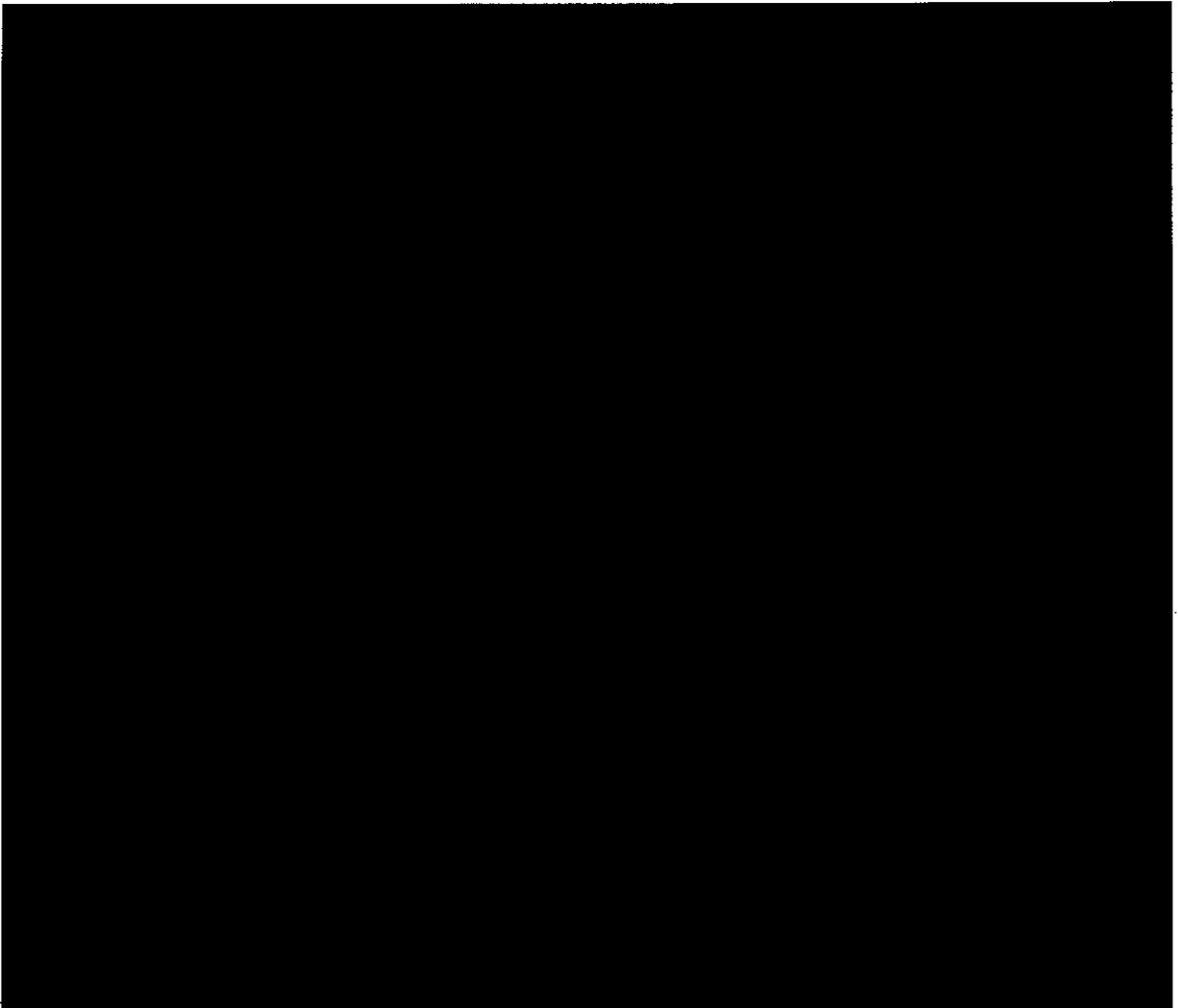
bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative

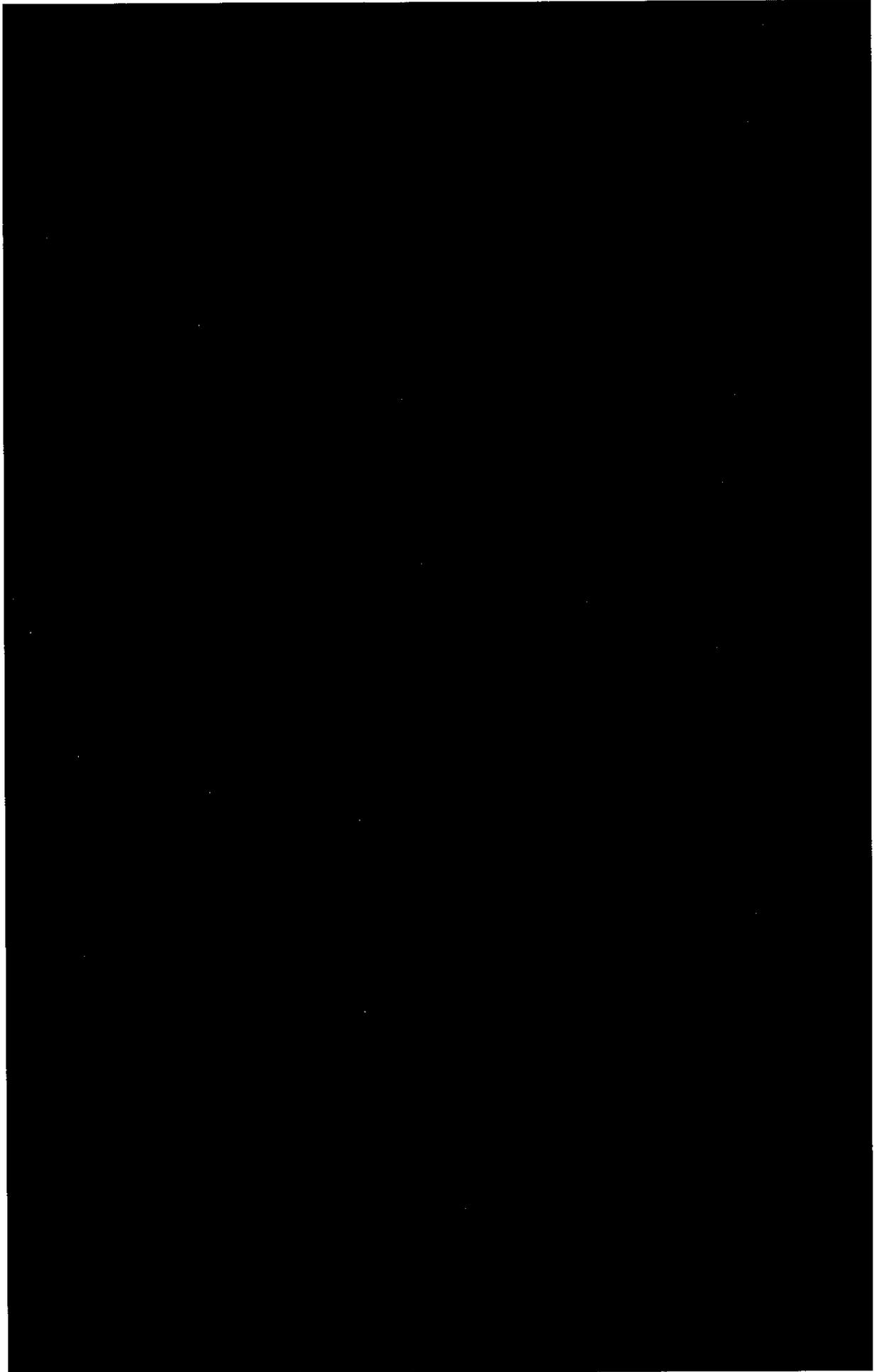
Per gli immobili oggetto della presente perizia non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto lo scrivente ha provveduto a redigerlo ed ad inviarlo direttamente all'ufficio regionale di competenza come da documentazione allegata.

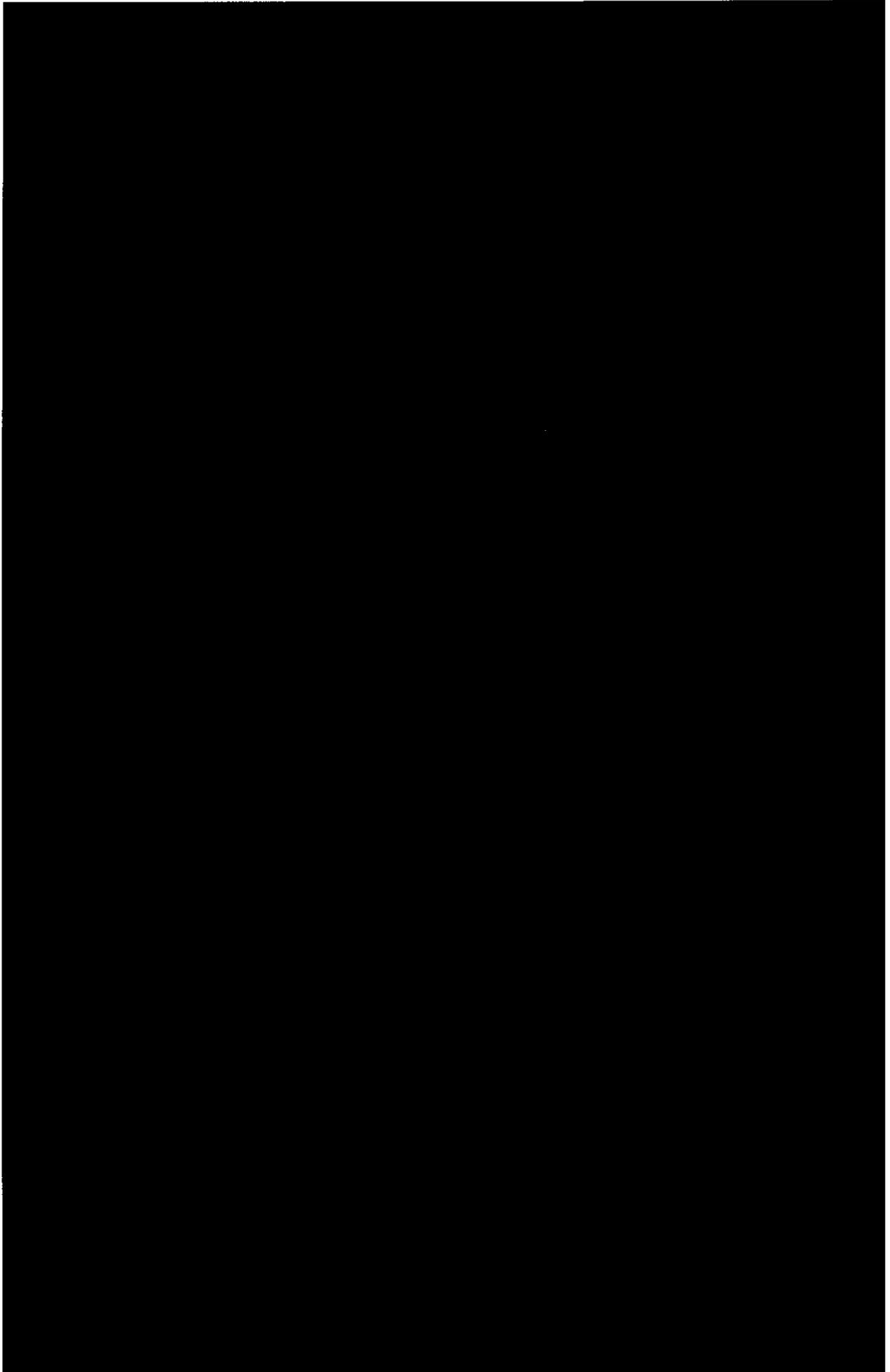
Lo scrivente tiene a precisare che gli immobili individuati come:

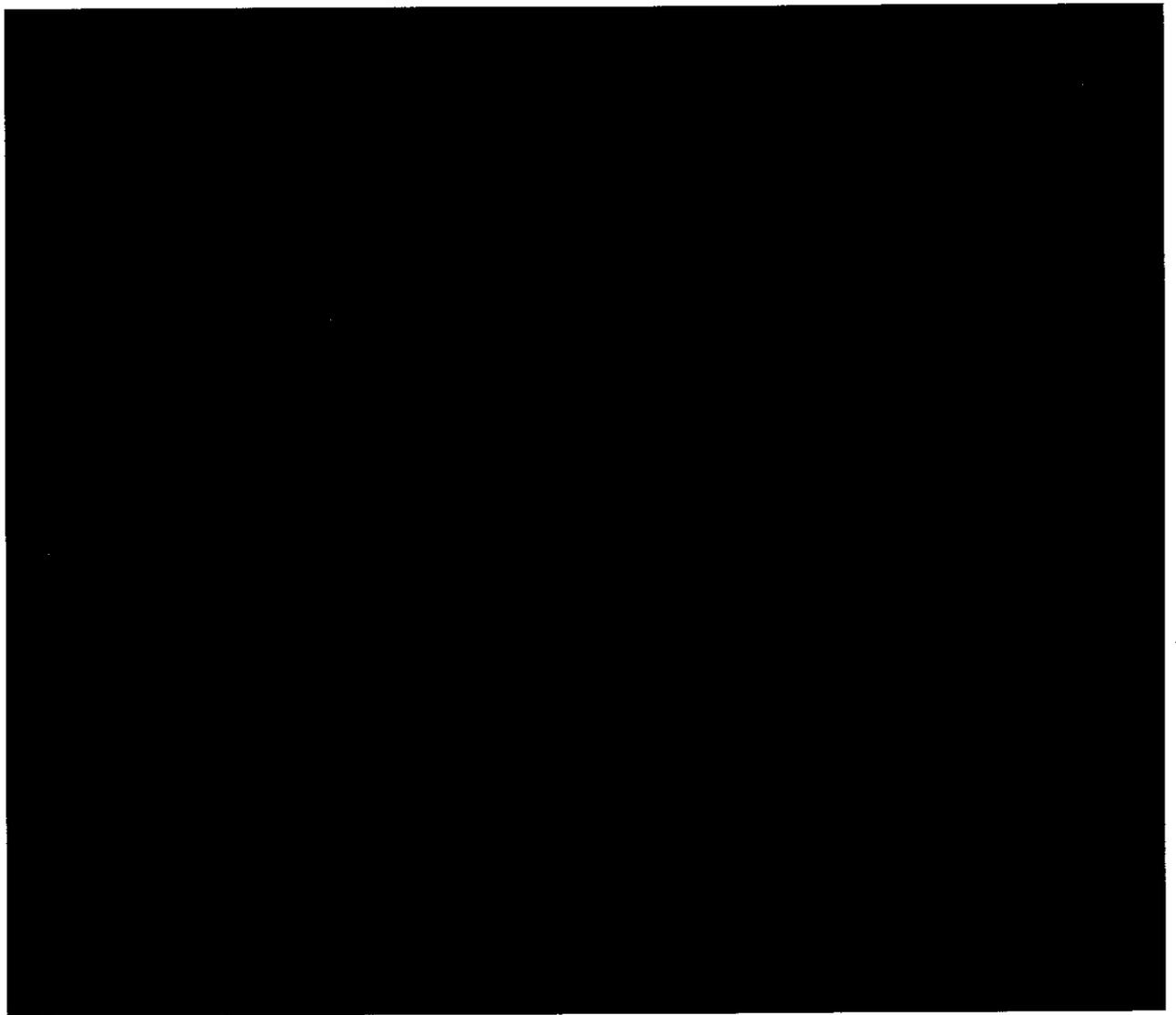


Per gli altri lotti non è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica perché non previsto o perché impossibilitato tipo per il Lotto G in quanto ancora non definito fisicamente.

Per gli immobili urbani:







LOTTO I – DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via Salita della Carriera, snc - p. terra

- a) L'immobile, sito nel Comune di San Marco in Lamis alla Via Salita della Carriera, snc - piano terra, risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo NON è conforme alle planimetrie catastali acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegata agli atti;
- c) Circa i titoli con cui l'immobile è stato edificato, lo scrivente non può riportare informazioni in quanto presso il Comune di San Marco in Lamis non è stata rintracciata la documentazione relativa il presente lotto.
- d) Si è riscontrata la presenza una maggiore superficie dell'immobile ricavandola abbattendo la muratura di separazione tra il deposito e l'adiacente intercapedine. Situazione che dovrà essere sanata dal punto di vista urbanistico con i costi previsti al p.to 4;
- e) L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, non fa parte di edilizia convenzionata.

Per i terreni:

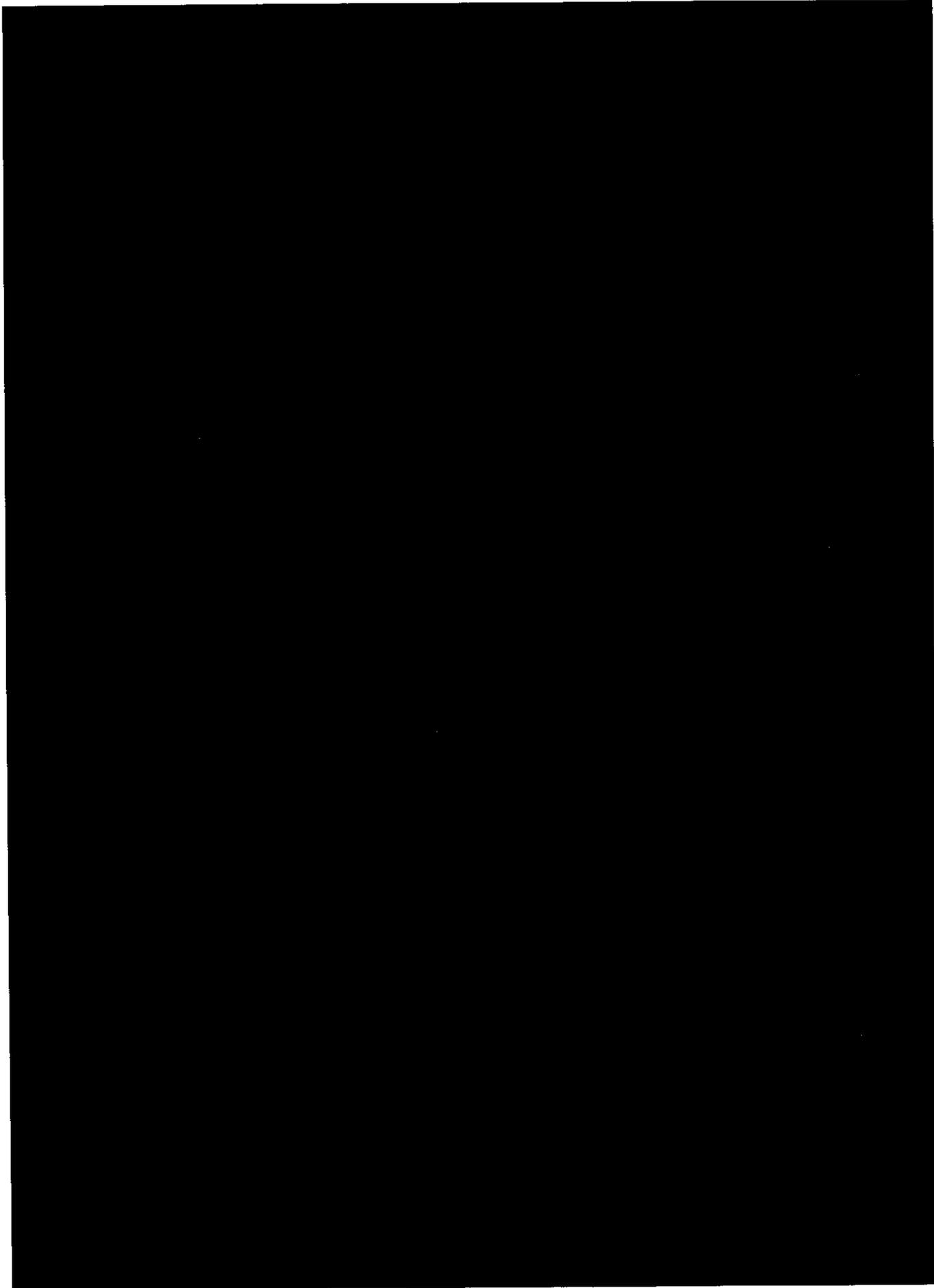


12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale 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

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, gli stessi non rientrano in quanto previsto dall'art. 1-quater come sopra.

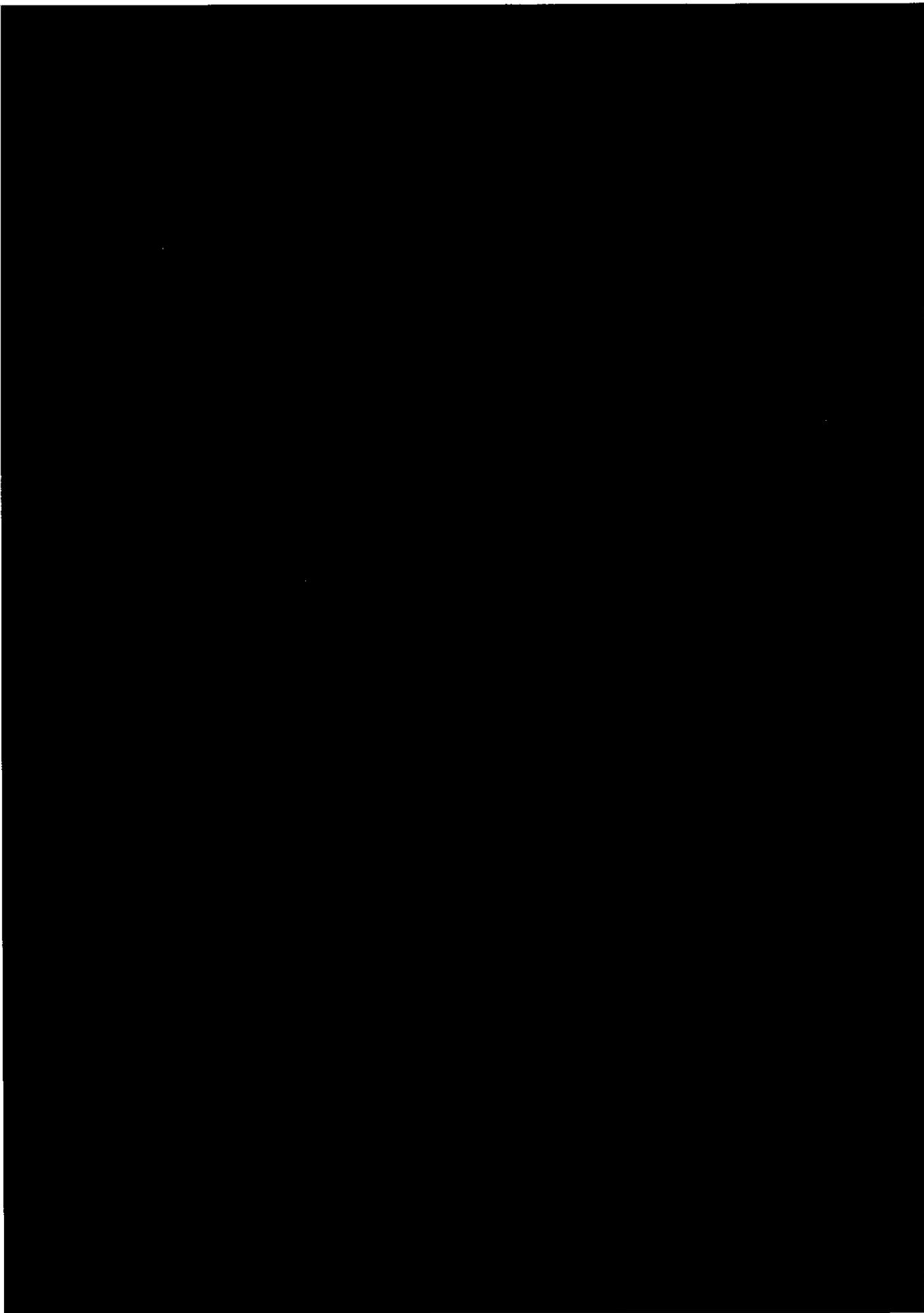
RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA

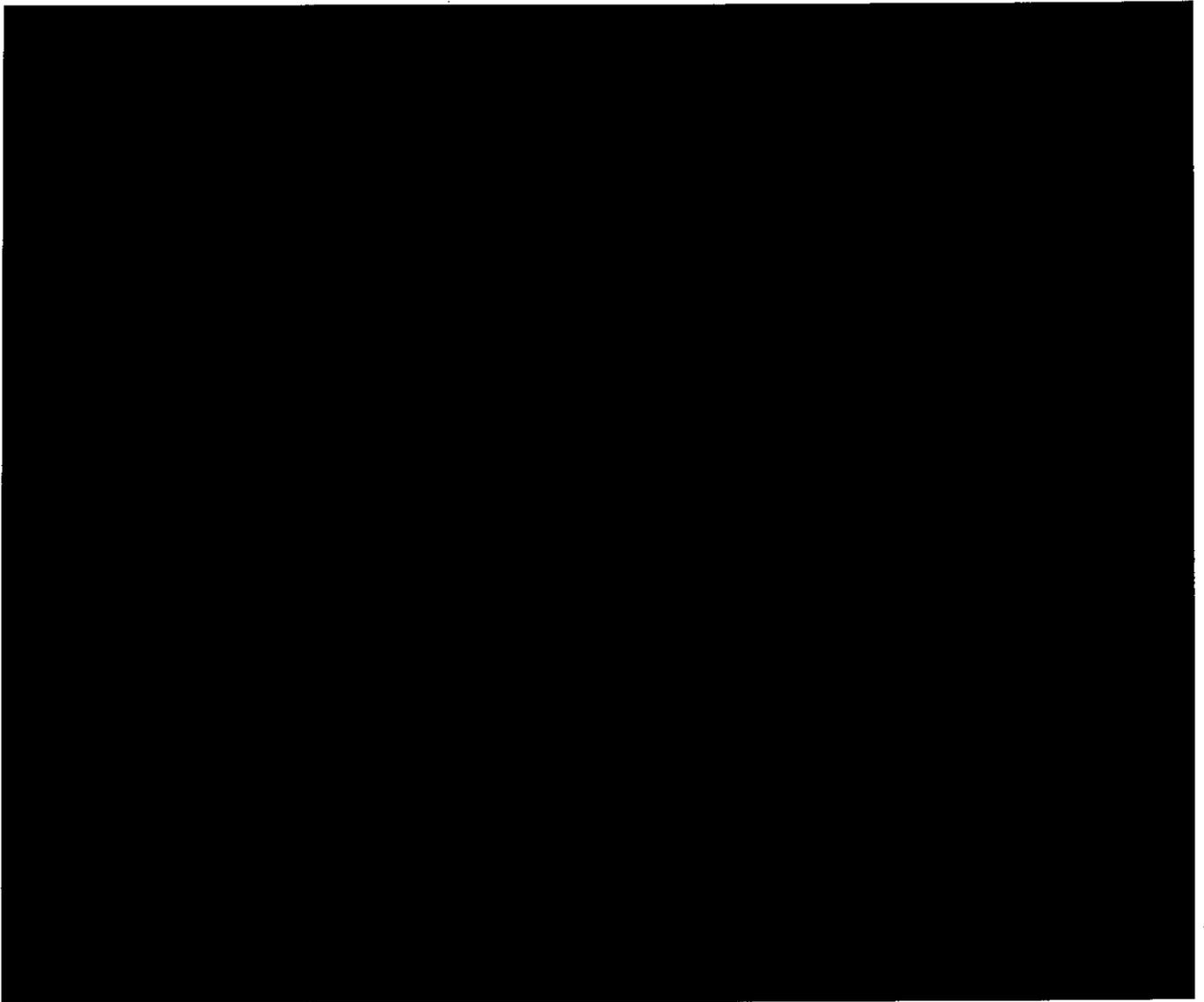


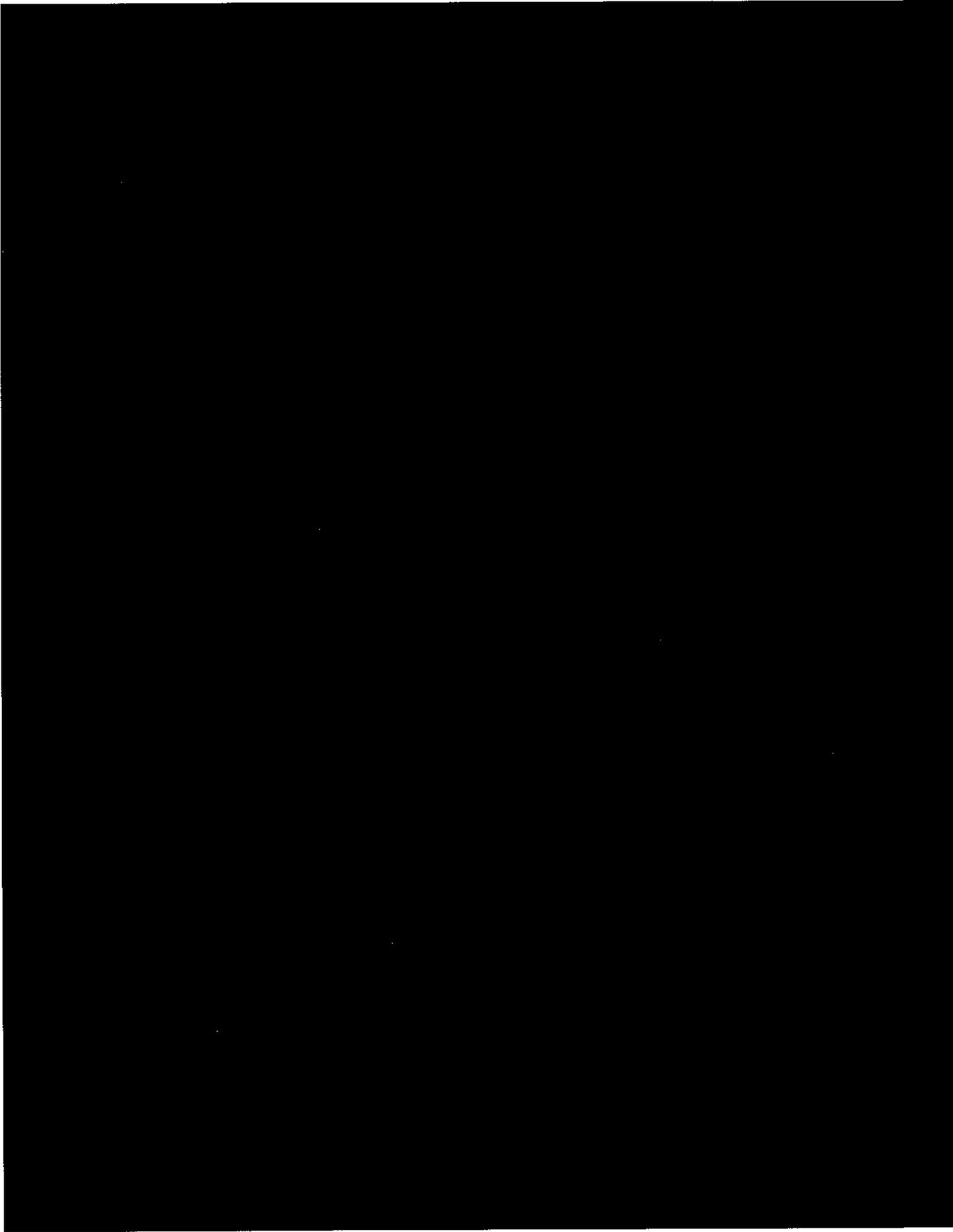


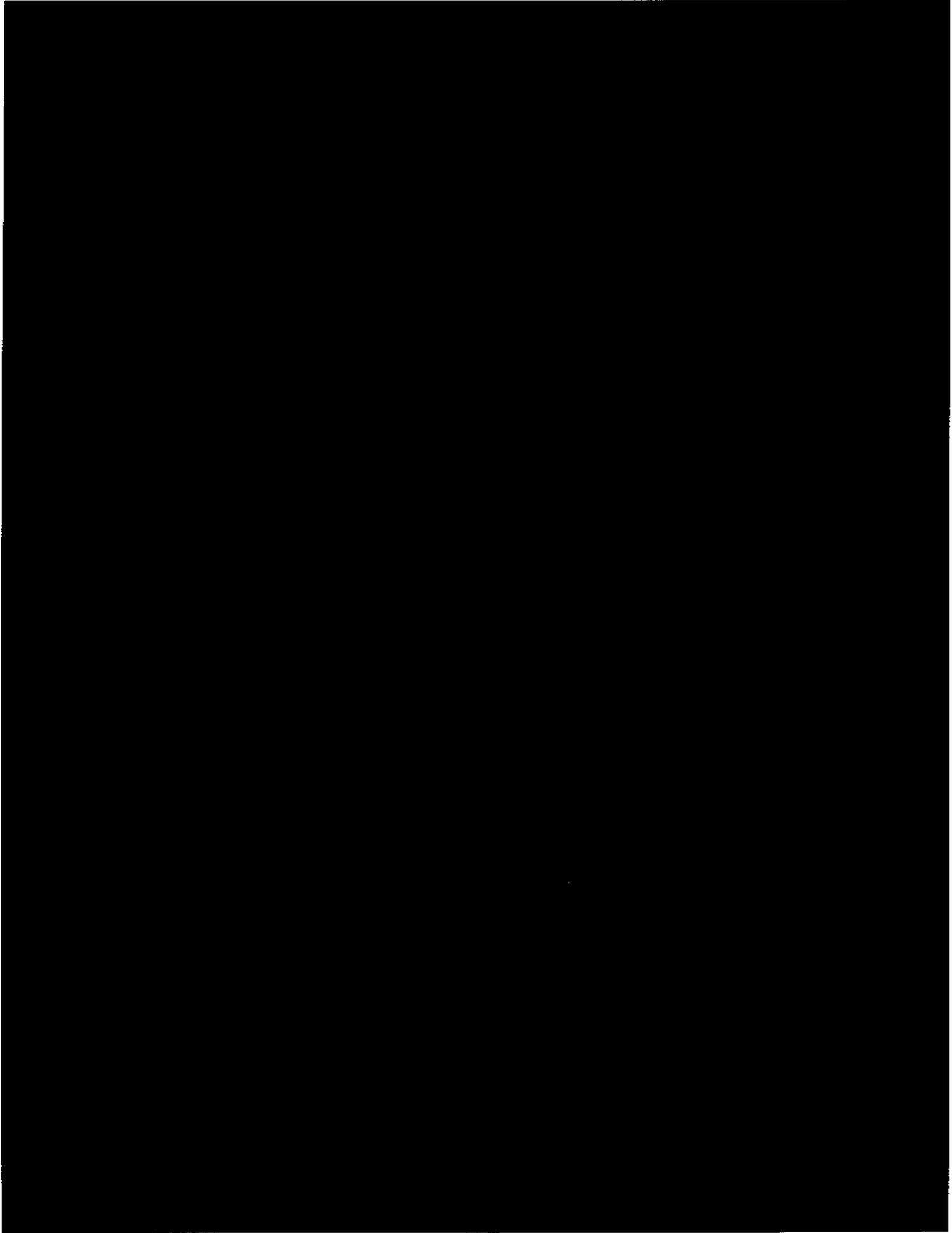
Dimensione: MAZZAMURRO CORNELIA EMMERSON D. A. N. C. A. 3. C. S. F. I. A. S. 71043 Manfredonia (FG) - tel. 3479524637

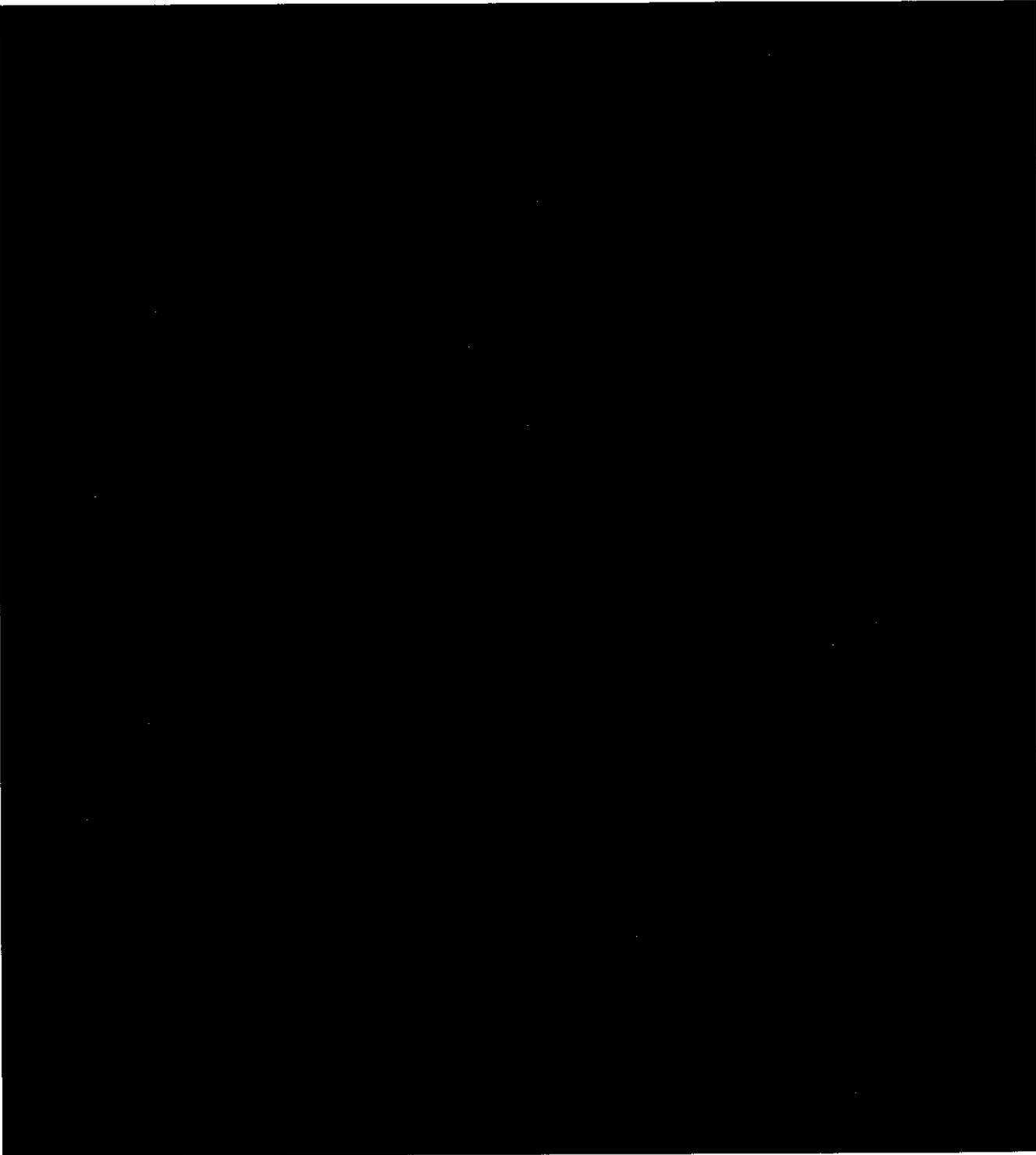


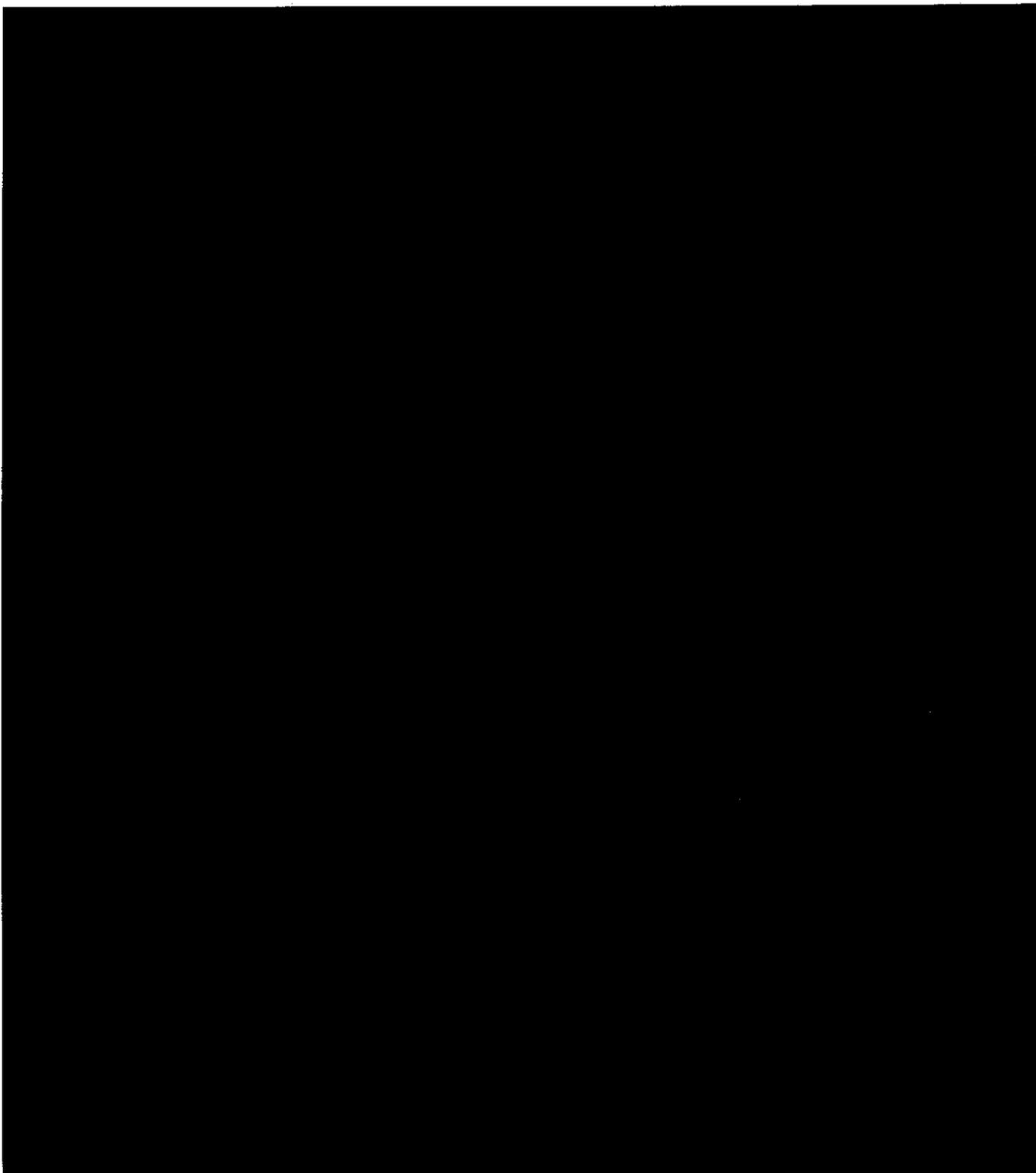






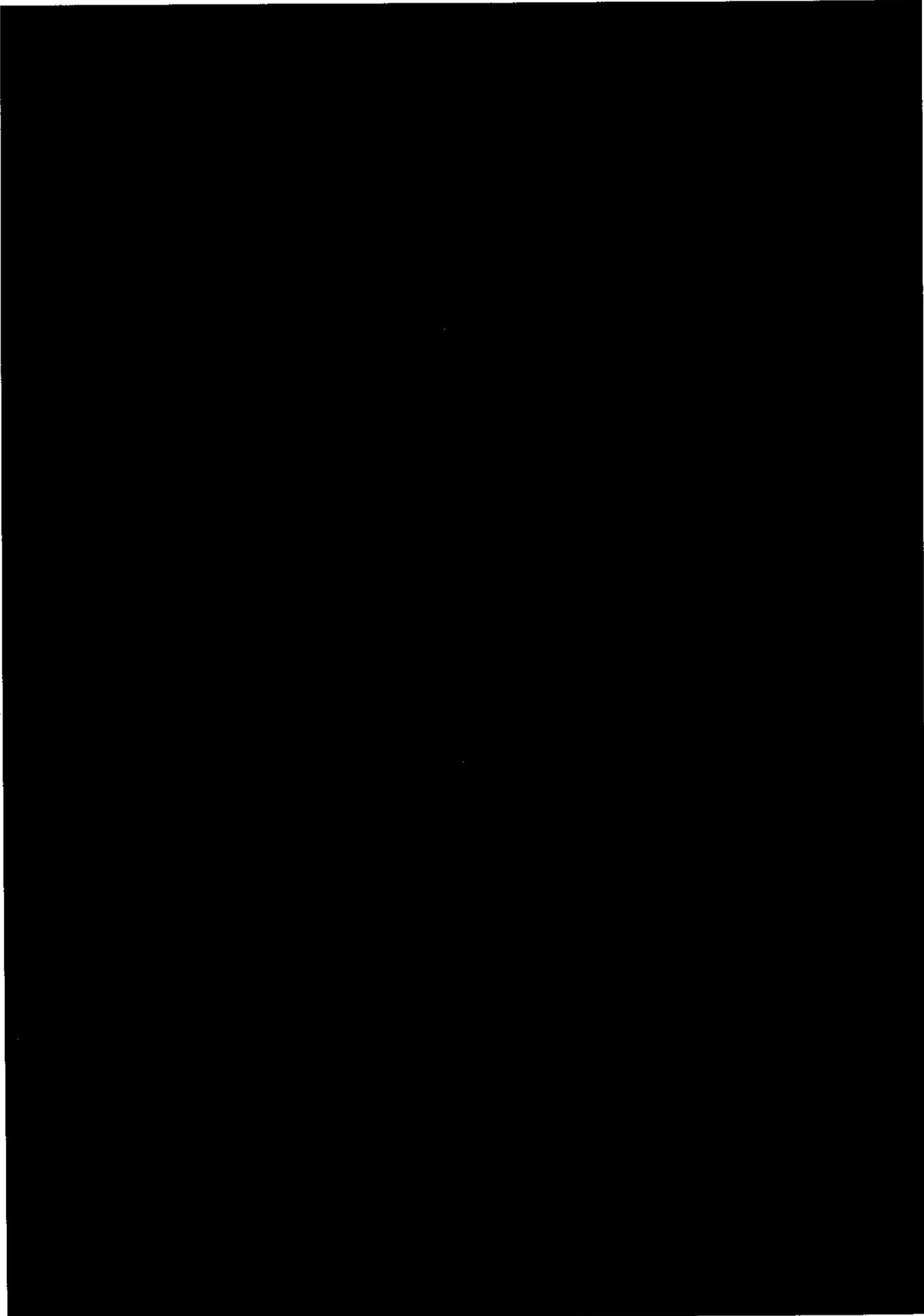


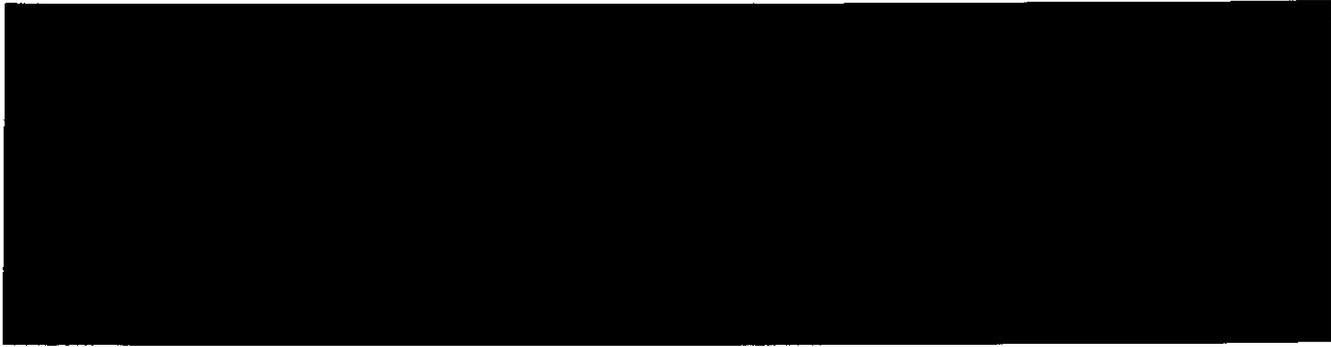




Emenda No. MAZZAMURRO CORNELIA Emenda No. ADIBADECCO DA MC CA 2 Corolla: 71043 Manfredonia (FG) - tel. 3479524637

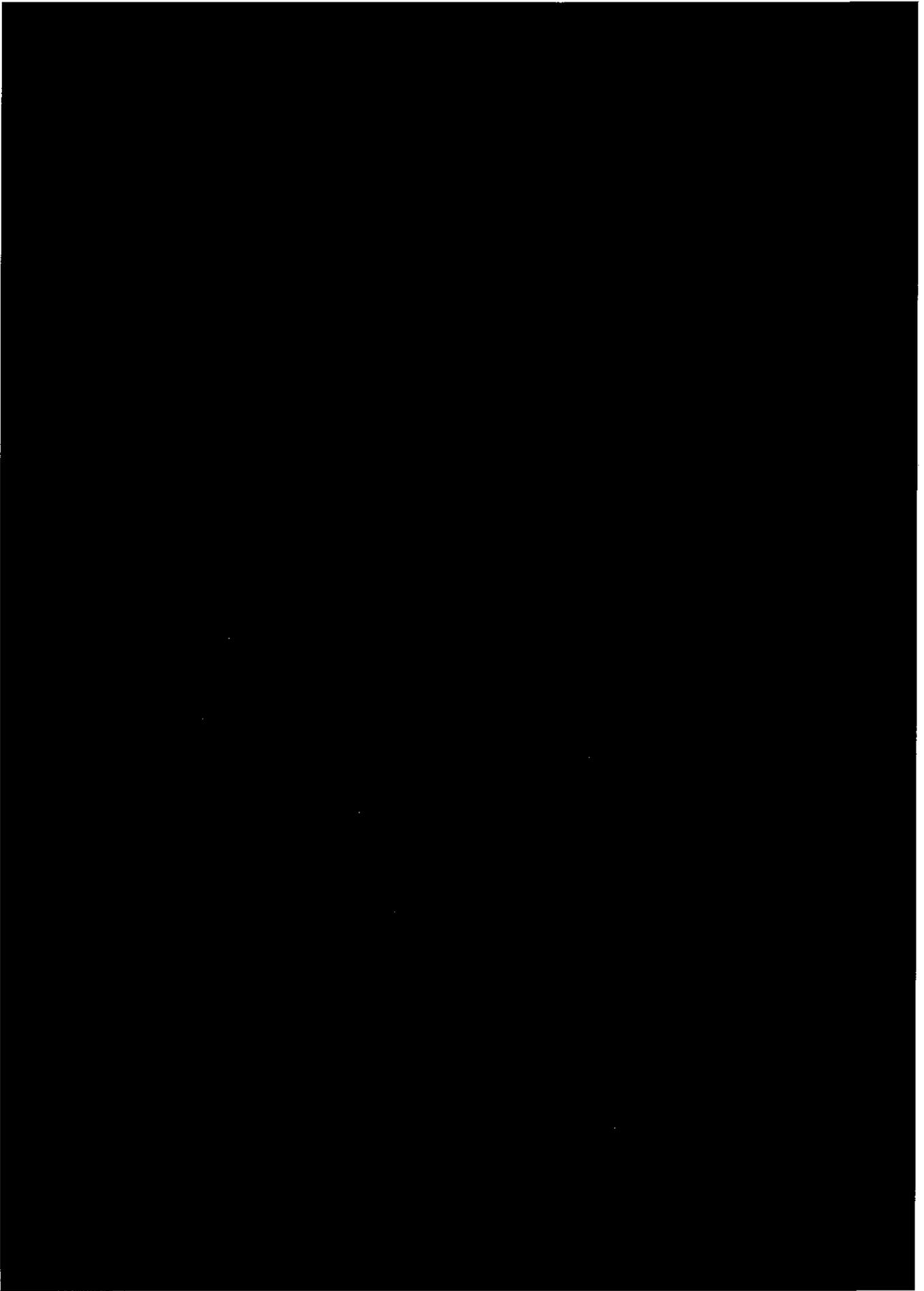






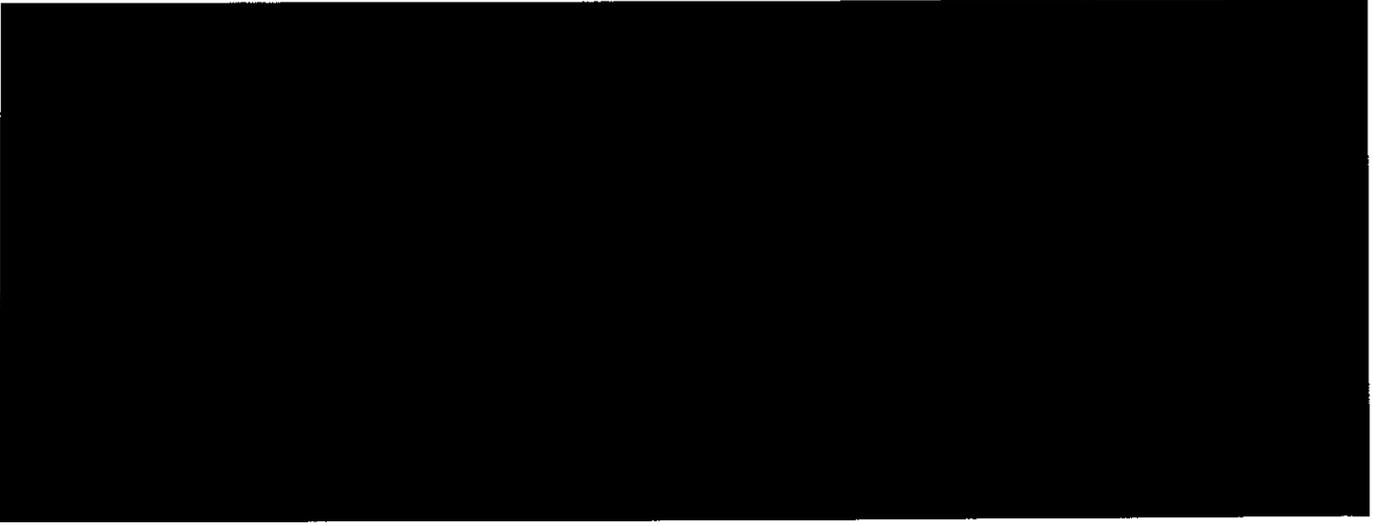
Emesso Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ADIIBACC S R L MC CA 3 Sede#: 7104407014006010101414201000595





Elabora. Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emanuela Di. ADIIBADIEC S D A N/C S A S Società. 71043 Manfredonia (FG) 04227460716





Elemento Dn: MA77AMMI10007 CORMELIA Esercizio Dn: AB110ADEEC S B A NIC CA 3 Serial#: 714c4a40704a00fa0104a44ac08b0a50c



LOTTO I – DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via Salita della Carriera, snc - p. terra

Tipologia del bene	Deposito
Sommara descrizione	Deposito al piano terra con piccolo locale di pertinenza
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	<ul style="list-style-type: none"> - Immobile sito in San Marco In Lamis (FG), alla Via Salita della Carriera, snc - p.t.; - Confina a nord ed ad ovest con intercapedine a protezione del piano interrato, a sud con altra unità immobiliare ed ad est con la corsia di manovra condominiale. - Lo stesso è censito in Catasto Fabbricati al foglio 90, p.III 448, sub. 32, cat. C/2, cl. 4, consistenza mq. 44, rendita € 137,69.
Attuale proprietario	sig. Nazario Bisceglia
Titolo di Possesso	- l'immobile è pervenuto al sig. ██████████ in piena proprietà con atto a rogito del Notaio Follieri Luigi Mattia in data 03/08/1999 rep. n. 37264, registrato a San Severo il 24/08/1999 al n. 3108, trascritto a Foggia il 26/08/1999 ai nn. 15472/11268;
Eventuale stato di comproprietà	nessuno
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	<ul style="list-style-type: none"> - TRASCRIZIONE del 26/08/1999 - reg. part. 11268 - reg. gen. 15472 Pubblico ufficiale Follieri Luciano Mattia - rep. 37264 del 05/08/1999 Atto tra vivi - Compravendita - TRASCRIZIONE del 11/06/2010 - reg. part. 8720 - reg. gen. 12728 Pubblico ufficiale: Tribunale rep. 36344/2010 del 24/05/2010 Atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo Annotazione n. 388 del 27/02/2014 sentenza condanna esecutiva Annotazione n. 2741 del 06/10/2017 cancellazione - TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - reg. part. 9509 - reg. gen. 12629 Pubblico ufficiale Tribunale - rep. 3972/2016 del 11/05/2015 Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili
Stato di occupazione	Nella disponibilità dell'esecutato
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto non corrisponde a quello legittimato dal Comune (acquisita superficie dell'intercapedine a quella del deposito)
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile NON dotato di certificato di Agibilità (pratica non trovata)
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	<ul style="list-style-type: none"> - Importo a base d'asta € 33.600,00 (salvo detrazioni riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100% proprietà

Manfredonia, 05/03/2021

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro

ALLEGATI

- Catasto Ortofoto



- Allegati Lotto I