dott. ing. Francesco CELA
STUDIO TECNICO
studiocela@libero.it
Via G. Matteotti, 143 - 71121 Foggia
Cell. 328.8251626
francesco.cela@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI

* * * * *

EI N. 497/2018 R.G.Es.

G.E. Dott.ssa Valentina PATTI

Creditore procedente

[redacted]

Debitore

+++++ S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

RELAZIONE DI STIMA

(Indagini ex art. 173 bis, c. 1 e 2 disp. att. C.p.c.)

A. PREMESSA

Con ordinanza in data 29/11/2019 il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Foggia, dott.ssa Valentina Patti, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare promossa da [redacted] in danno della +++++ S.r.l. in liquidazione, nominava quale esperto al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 disp. att. c.p.c., il sottoscritto ing. Francesco Cela, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Foggia al n.2155, con studio in Foggia in via Giacomo Matteotti n.143, convocando il nominato consulente innanzi a sé per la data del 21/05/2020, poi rinviata al 16/09/2020, onde riceverne il giuramento di cui all'art.161 c. 1 disp. att. c.p.c. In tale occasione, formulato il giuramento di rito, venivano posti all'esperto nominato i quesiti di cui al verbale di comparizione ed

assegnato allo stesso un termine di 90 giorni per l'espletamento dell'incarico conferito ed il deposito telematico dell'elaborato peritale, successivamente prorogato dal G.E. su motivata istanza dell'esperto.

B. ACCESSI PRESSO GLI UFFICI PUBBLICI

B.1 - Agenzia delle Entrate – Territorio - Servizi catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali è stata acquisita, a mezzo del servizio telematico "Sister", la seguente documentazione catastale:

- l'estratto del foglo di mappa 17 del Comune di Castelluccio Valmaggiore in cui ricadono i fabbricati urbani di cui sono parte gli immobili staggiti;
- le planimetrie catastali degli immobili oggetto di pignoramento che risultano accatastati in categorie differenti dalla F/3;
- gli elaborati planimetrici relativi ai fabbricati in particella 261 del foglio 17 del Comune di Castelluccio Valmaggiore presentate rispettivamente in data 12/06/1995, 19/02/2014 e 19/05/2020;
- la visura catastale per soggetto in capo alla società esecutata per immobili in Castelluccio Valmaggiore.

La suddetta documentazione catastale costituisce gli allegati nn. I.1, I.2, I.3 e I.4 alla relazione di stima.

B.2 – Comune di Castelluccio Valmaggiore – Settore Tecnico

Al fine di prendere visione ed estrarre copia degli atti tecnici ed amministrativi relativi all'edificazione dei fabbricati urbani di cui sono parte gli immobili pignorati, il sottoscritto proponeva formale istanza di accesso inviata a mezzo pec in data 17/09/2020 che veniva

acquisita al protocollo generale dell'Ente al n.2870 in data 18/09/2020. Attesa l'inerzia dell'ufficio interpellato, detta istanza di accesso veniva successivamente riproposta con nota pec del 20/01/2021 ed acquisita al protocollo generale del Comune di Castelluccio Valmaggiore in data 21/01/2021 al n.267; in pari data inoltre, il responsabile del locale ufficio tecnico, comunicava la disponibilità del fascicolo richiesto in visione e la necessità di concordare l'accesso a causa dell'emergenza sanitaria da Covid-19 in corso. All'esito dell'accesso effettuato in data 28/01/2021, veniva estratta copia della seguente documentazione tecnico amministrativa utile alla definizione della situazione urbanistica ed edilizia dei beni pignorati: concessione edilizia C.E. n.8/1992 (pratica edilizia n.44/1992) del 11/11/1992 intestata alla [redacted] relativa alla costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore al mappale 261-262 del foglio 17; concessione edilizia C.E. n.19/1995 (pratica edilizia n.18/1994) del 29/05/1995 relativa alla costruzione di n.3 palazzine – variante n.2 in Castelluccio Valmaggiore via prov.le per Faeto al mappale 261-262 del foglio 17; elaborati grafici di progetto originario e di variante (n.5 tavole).

Variante n.2 al programma di fabbricazione del Comune di Castelluccio Valmaggiore.

Detta documentazione è allegata al n.V della presente relazione.

C. OPERAZIONI PERITALI

Con nota pec del 23/10/2020 il sottoscritto comunicava alla società debitrice di aver fissato l'inizio delle operazioni peritali per la data del

29/10/2020 presso gli immobili staggiti siti in Castelluccio Valmaggiore. Poiché in occasione dell'anzidetta convocazione, nessun rappresentante della società esecutata era presente presso gli immobili pignorati, un secondo avviso veniva trasmesso a mezzo pec fissando la data del 28/01/2021 per l'inizio delle operazioni peritali. Anche in tale occasione nessuno si presentava presso il fissato luogo di convegno, pertanto il sopralluogo si limitava ad un'ispezione generale dall'esterno dei fabbricati urbani di via porta del pozzo oltre ad assumere informazioni dagli abitanti delle palazzine finalizzate a reperire il nominativo di un referente della società esecutata. Reperiti dunque i contatti di un referente della [redacted] nella persona della [redacted], previa intesa per le vie brevi con detta delegata, in data 17/02/2021 il sottoscritto poteva finalmente eseguire il primo sopralluogo presso i fabbricati di cui sono parte gli immobili pignorati. I successivi sopralluoghi - necessari atteso il numero elevato di immobili e la contestuale ricerca delle chiavi di accesso agli stessi - venivano successivamente condotti in data 07/03/2021, 13/03/2021, 20/03/2021. In tali occasioni - talora alla presenza della delegata della società debitrice, altre volte in autonomia dopo aver acquisito dalla stessa le chiavi degli immobili - il sottoscritto procedeva ad ispezionare e rilevare tutte le unità facenti parte delle palazzine A, B e C del complesso [redacted], ubicate ai civici 39, 41 e 43 di via porta del pozzo. Di quanto rilevato e constatato veniva estratta puntuale documentazione fotografica da porre a corredo della perizia.

I verbali di sopralluogo sono allegati al n.II della perizia; la

documentazione fotografica è allegata al n.III della medesima; al n.IV sono infine allegate le piante degli immobili ispezionati redatte sulla scorta dei rilievi eseguiti.

D. IDENTIFICAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Dalla documentazione versata in atti – e segnatamente dalla nota di trascrizione del pignoramento del 24/10/2018 di cui ai nn.8547 R.G./6964 R.P. – si evince che il compendio staggito risulta costituito dalle 26 unità immobiliari di seguito elencate:

Comune di Castelluccio Valmaggiore (FG), Catasto Fabbricati

1. foglio 17 particella 261 sub 19, cat. F/3, via Faeto, piano T;
2. foglio 17 particella 261 sub 20, cat. F/3, via Faeto, piano T;
3. foglio 17 particella 261 sub 21, cat. F/3, via Faeto, piano T;
4. foglio 17 particella 261 sub 22, cat. F/3, via Faeto, piano T;
5. foglio 17 particella 261 sub 25, cat. F/3, via Faeto, piano T;
6. foglio 17 particella 261 sub 26, cat. F/3, via Faeto, piano T;
7. foglio 17 particella 261 sub 27, cat. F/3, via Faeto, piano T;
8. foglio 17 particella 261 sub 30, cat. F/3, via Faeto, piano 1;
9. foglio 17 particella 261 sub 31, cat. F/3, via Faeto, piano 1;
10. foglio 17 particella 261 sub 32, cat. F/3, via Faeto, piano 1;
11. foglio 17 particella 261 sub 35, cat. F/3, via Faeto, piano 2;
12. foglio 17 particella 261 sub 39, cat. F/3, via Faeto, piano 4;
13. foglio 17 particella 261 sub 40, cat. F/3, via Faeto, piano 4;
14. foglio 17 particella 261 sub 41, cat. F/3, via Faeto, piano 4;
15. foglio 17 particella 261 sub 49, cat. F/3, via Faeto, piano 1;
16. foglio 17 particella 261 sub 50, cat. F/3, via Faeto, piano 1;

17. foglio 17 particella 261 sub 53, cat. F/3, via Faeto, piano 3;
18. foglio 17 particella 261 sub 54, cat. F/3, via Faeto, piano 3;
19. foglio 17 particella 261 sub 55, cat. F/3, via Faeto, piano 3;
20. foglio 17 particella 261 sub 56, cat. F/3, via Faeto, piano 4;
21. foglio 17 particella 261 sub 57, cat. F/3, via Faeto, piano 4;
22. foglio 17 particella 261 sub 5, cat. C/6, via Faeto, piano T;
23. foglio 17 particella 261 sub 6, cat. C/6, via Faeto, piano T;
24. foglio 17 particella 261 sub 7, cat. C/6, via Faeto, piano T;
25. foglio 17 particella 261 sub 10, cat. A/3, via Faeto, piano 1;
26. foglio 17 particella 261 sub 11, cat. A/3, via Faeto, piano 1.

Detti 26 immobili sono organizzati a costituire n.**16 lotti di vendita** in ragione di considerazioni riguardanti l'ubicazione, la destinazione d'uso, il vincolo pertinenziale tra appartamenti e box (posti auto realizzati in vigenza della L. n.765/1967 - c.d. "Legge ponte") e l'appetibilità commerciale degli stessi.

Di seguito si riassume in forma tabellare la composizione dei lotti come innanzi riferita al fine di disporre di un quadro d'insieme di agevole lettura.

Lotto	Foglio	P.lla	Sub	Categoria/e	Descrizione – Pal. e n° civico
1	17	261	11 - 5	A/3 - C/6	app. p. 1° (pal. A civ. 39)
					box p.terra (pal. A civ. 39)
2	17	261	10 - 6	A/3 - C/6	app. p. 1° (pal. A civ. 39)
					box p.terra (pal. A civ. 39)
3	17	261	35 - 7	F/3 - C/6	app. p. 2° (pal.B civ.41)
					box p.terra (pal. A civ. 39)

4	17	261	30 - 21	F/3 - F/3	app. p. 1° (pal. B civ. 41) box p.terra (pal. B civ. 41)
5	17	261	32 - 25	F/3 - F/3	app. p. 1° (pal. B civ. 41) box p. terra (pal. B civ. 41)
6	17	261	31 - 22	F/3 - F/3	app. p. 1° (pal. B civ. 41) box p. terra (pal. B civ. 41)
7	17	261	49 -19	F/3 - F/3	app. p. 1° (pal.C civ.43) box p. terra (pal.B civ.41)
8	17	261	50 - 27	F/3 - F/3	app. p. 1° (pal.C civ.43) box p. terra (pal.B civ.41)
9	17	261	53 - 20	F/3 - F/3	app. p. 3° (pal.C civ.43) box p. terra (pal.B civ.41)
10	17	261	54 - 26	F/3 - F/3	app. p. 3° (pal.C civ.43) box p. terra (pal.B civ.41)
11	17	261	55	F/3	app. p. 3° (pal.C civ.43)
12	17	261	39	F/3	deposito p.4° sottotetto (pal. B civ.41)
13	17	261	40	F/3	deposito p.4° sottotetto (pal. B civ.41)
14	17	261	56	F/3	deposito p.4° sottotetto (pal. C civ.43)
15	17	261	57	F/3	deposito p.4° sottotetto (pal. C civ.43)
16	17	261	41	F/3	deposito p.4° sottotetto (pal. B civ.41)

Per ciascuno degli anzidetti 16 lotti si fornisce nel seguito puntuale risposta a tutti i pertinenti quesiti.

LOTTO N.1

"Appartamento per civile abitazione e box auto posti rispettivamente al primo piano e al piano terra di un fabbricato urbano identificato quale palazzina A del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore al civico 39 di via Porta del Pozzo "

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted];
- alla +++++ società a responsabilità limitata in liquidazione, gli immobili del presente lotto - censiti in catasto quali subalterni 5 e 11

della particella 261 del foglio 17 – sono pervenute per acquisto fattone con atto a rogito notaio [redacted] di Roma in data 21/12/2012, rep. n.2819, registrato a Roma 3 il 11/01/2013 al n.888 serie 1T, trascritto il 11/01/2013 al n.227 di formalità, dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] detti beni erano pervenuti in proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza – con atto a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009 rep. n.185891, registarto a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46547 serie 1T, e trascritto il 05/01/2010 al n.46 di formalità, dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla predetta società [redacted] con sede in Roma i beni del presente lotto erano pervenuti in proprietà per acquisto fattone con atto di scissione a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 17/02/2009, rep. n.184240, registrato a Roma 1 il 19/02/2009 al n.5579 serie 1T, dalla società [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] i beni del presente lotto erano pervenuti in proprietà per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008 rep. n.183974 registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dei beni del presente lotto era pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al

n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted]

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 11 (A/3) e subalterno 5 (C/6).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sui beni immobili del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento per civile abitazione e box auto, posti rispettivamente al primo piano ed al piano terra di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ricevente accesso da portone comune al civico 39 di via Porta del Pozzo, identificato quale palazzina A del complesso [redacted]

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti dati identificativi e di

classamento:

- foglio 17 particella 261 sub 11, categoria A/3 classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 96 m^2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 95 m^2, Rendita Euro 284,05, Via Faeto, piano 1, interno 1, scala A, lotto A, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f.1[redacted], proprietà per 1/1;
- foglio 17 particella 261 sub 5, categoria C/6 classe 4, consistenza 16 m^2, suerficie catastale totale 17 m^2, Rendita Euro 49,58, via Faeto, piano T, interno 5, scala A, lotto A, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'appartamento al sub 11 confina con via Porta del Pozzo, vano scala condominiale e sub 10;
- il box al sub 5 confina con box in sub 4, corridoio comune al sub 9 e box in sub 6.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento per civile abitazione e box auto, posti rispettivamente al primo piano ed al piano terra della palazzina A del complesso edilizio [redacted] sita in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 39 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Attesa l'orografia dei luoghi e il dislivello tra le strade urbane circostanti il volume edificato, l'appartamento in oggetto, dal lato di via Porta del

Pozzo, viene a trovarsi al piano seminterrato essendo parzialmente sottoposto al piano stradale e al marciapiede perimetrale. Il fabbricato ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali, copertura del tipo inclinato e consta di un piano terra, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'appartamento in parola è costituito da due vani, una cucina abitabile e 2 bagni, per complessivi 5 vani catastali; esso ha doppia esposizione prospettando sul fronte Sud (lato box) con un balcone ed una finestra sulla pubblica via mentre, sul fronte opposto di via Porta del Pozzo - trovandosi ad una quota inferiore rispetto al piano stradale - riceve luce e aria mediante finestre a nastro ubicate nel vano soggiorno e nella camera da letto ad esso adiacente. La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 95,5 oltre a 3,7 mq del citato balcone; l'altezza interna dei vani abitativi è pari a 2,70 m. Il pavimento è in piastrelle ceramiche, le pareti sono intonacate a civile a meno di quelle dei bagni e di una della cucina che hanno rivestimenti ceramici. La porta di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera muniti di tapparelle in PVC. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario e fognante, impianto di riscaldamento autonomo (allo stato non funzionante); tutti gli impianti hanno condutture sottotraccia. Nel

bagno principale sono installati tutti i sanitari questi consistenti in vaso igienico, bidet, lavabo e vasca, muniti di rubinetteria cromata di tipo commerciale.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi complessivamente discrete.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale interno 5 della scala A, si ha accesso direttamente dalla pubblica via mediante una serranda metallica avvolgibile; detto vano è peraltro posto in comunicazione con un corridoio interno che conduce al vano scala condominiale. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in battuto di cemento. L'immobile ha pianta rettangolare, sviluppa un complessiva superficie commerciale di mq 17 ed ha altezza interna netta di m 3,0.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari,

operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 375,00 per l'abitazione e a €/mq 350,00 per il box, dunque, nel caso dell'abitazione ad un valore pari a quello medio del range fornito dall'OMI per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, per tener conto della particolare ubicazione di piano dell'alloggio e delle circostanza che una parte di esso trovasi al piano seminterrato.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale degli immobili determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo, precisato ed integrato dal confronto con le planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]
Box auto PT	3,0	17,0	1,00	17,0

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]

Appartamento p.1°	2,7	95,5	1,00	95,5
Balcone piano 1°	/	3,7	0,25	0,9
TOTALE Superficie Commerciale				96,4

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 375,00 x mq 96,4 = € 36.150,00;

Va2 = €/mq 350,00 x mq 17,0 = € 5.950,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 36.150,00 + € 5.950,00 = € 42.100,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica una riduzione forfetaria del 10% (€ 4.210,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto dell'anzidetta riduzione, il valore dell'immobile al netto della decurtazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta dunque pari a: € 42.100,00 – € 4.210,00 = € 37.890,00, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 37.900,00

(Euro trentasettemilanovecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili in parola sono nella disponibilità della società debitrice

tanto che le chiavi degli stessi sono state fornite allo scrivente dalla delegata sig.ra [redacted].

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro +++++ società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f. [redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali

261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità. Le planimetrie catastali in atti dell'A.EE. – Servizi Catastali – Territorio sono conformi allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che lo colloca in classe energetica E e trovasi allegato al n.VI della relazione di stima.

LOTTO N.2

"Appartamento per civile abitazione e box auto posti rispettivamente al primo piano e al piano terra di un fabbricato urbano identificato quale palazzina A del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore al civico 39 di via Porta del Pozzo "

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e

dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted];

- alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, gli immobili del presente lotto - censiti in catasto quali subalterni 6 e 10 della particella 261 del foglio 17 – sono pervenute per acquisto fattone con atto a rogito notaio [redacted] di Roma in data 21/12/2012, rep. n.2819, registrato a Roma 3 il 11/01/2013 al n.888 serie 1T, trascritto il 11/01/2013 al n.227 di formalità, dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] detti beni erano pervenuti in proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza – con atto a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009 rep. n.185891, registarto a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46547 serie 1T, e trascritto il 05/01/2010 al n.46 di formalità, dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla predetta società [redacted] con sede in

Roma i beni del presente lotto erano pervenuti in proprietà per acquisto fattone con atto di scissione a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 17/02/2009, rep. n.184240, registrato a Roma 1 il 19/02/2009 al n.5579 serie 1T, dalla società [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] i beni del presente lotto erano pervenuti in proprietà per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008 rep. n.183974 registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dei beni del presente lotto era pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted]

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno

10 (A/3) e subalterno 6 (C/6).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sui beni del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento per civile abitazione e sottostante box auto, posti rispettivamente al piano primo ed al piano terra di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ricevente accesso da ingresso comune al civico 39 di via Porta del Pozzo, identificato quale palazzina A del complesso edilizio [redacted]

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- foglio 17 particella 261 sub 10, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 99 m^2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 98 m^2, Rendita Euro 312,46, Via Faeto, piano 1, interno 2, scala A, lotto A, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f. [redacted], proprietà per 1/1;
- foglio 17 particella 261 sub 6, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 m^2, suerficie catastale totale 19 m^2, Rendita Euro 55,78, via Faeto, piano T, interno 6, scala A, lotto A, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f. [redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'appartamento confina con via Porta del Pozzo, vano scala condominiale, sub 11 e palazzina B al civico 41;
- il box al sub 6 confina con box in sub 5, corridoio comune al sub 9 e box in sub 29 (palazzina B).

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento per civile abitazione e box auto, posti rispettivamente al primo piano ed al piano terra della palazzina A del complesso edilizio [redacted] sita in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 39 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Attesa l'orografia dei luoghi e il dislivello tra le strade urbane circostanti il volume edificato, l'appartamento del primo piano dal lato di via Porta del Pozzo viene a trovarsi al piano seminterrato essendo parzialmente sottoposto al piano stradale e al marciapiede perimetrale. Il fabbricato ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali, copertura del tipo inclinato e consta di un piano terra, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali. L'appartamento in parola è costituito da un'ampia zona destinata a pranzo - soggiorno, due camere da letto, cucina e 2 bagni, per complessivi 5,5 vani catastali; esso ha doppia esposizione

prospettando sul fronte Sud (lato box) con un balcone ed una finestra sulla pubblica via mentre, sul fronte opposto di via Porta del Pozzo - trovandosi ad una quota inferiore rispetto al piano stradale - riceve luce e aria mediante finestre a nastro nel vano soggiorno e nella cucina ad esso adiacente. La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 104,5 oltre a 3,7 mq del citato balcone; l'altezza interna dei vani abitativi è pari a 2,70 m. Il pavimento è in piastrelle ceramiche, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, quelle dei bagni e di parte della cucina hanno rivestimenti ceramici. La porta di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera muniti di tapparelle in PVC. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario e fognante, impianto di riscaldamento autonomo, tutti con condutture sottotraccia. Nel bagno principale sono installati tutti i sanitari questi consistenti in vaso igienico, bidet, lavabo e vasca, muniti di rubinetteria cromata di tipo commerciale.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi complessivamente discrete.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale interno 6 della scala A, si ha accesso direttamente dalla pubblica via mediante una serranda metallica avvolgibile posta in adiacenza all'ingresso della corsia di manovra in sub 29 con cui il box è posto in comunicazione. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in battuto di cemento. L'immobile ha pianta rettangolare, sviluppa un complessiva superficie commerciale di mq 19 ed ha altezza interna netta di m 3,0.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 375,00 per l'abitazione e a €/mq 350,00 per il box, dunque, nel caso dell'abitazione ad un valore pari a quello medio del range fornito dall'OMI per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, per tener conto della particolare ubicazione di piano dell'alloggio e

delle circostanza che una parte di esso trovasi al piano seminterrato.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale degli immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo, precisato ed integrato dal confronto con le planimetrie in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]
Box auto PT	3,0	19,0	1,00	19,0

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]
Appartamento p.1°	2,7	104,5	1,00	104,5
Balcone piano 1°	/	3,7	0,25	0,9
TOTALE Superficie Commerciale				105,4

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 375,00 x mq 105,4 = € 39.525,00;

Va2 = €/mq 350,00 x mq 19,0 = € 6.650,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 39.525,00 + € 6.650,00 = € 46.175,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica una riduzione forfetaria del 10% (€ 4.617,50) per tener conto dell'assenza di

garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto dell'anzidetta riduzione, il valore dell'immobile al netto della decurtazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta dunque pari a: € 46.175,00 – € 4.617,50 = € 41.557,50, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 41.500,00

(Euro quarantunomilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili in parola sono nella disponibilità della società debitrice ed allo stato occupati senza titolo dalla sig.ra [redacted] figlia della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]
I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità. Le planimetrie catastali in atti dell'A.EE. – Servizi Catastali – Territorio sono conformi allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che lo colloca

in classe energetica D e trovasi allegato al n.VI della relazione di stima.

LOTTO N.3

"Appartamento per civile abitazione e box auto posti rispettivamente al secondo piano e al piano terra di due fabbricati urbani adiacenti identificati quali palazzine B e A del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ai civici 41 e 39 di via Porta del Pozzo "

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted].

In riferimento al subalterno 7 del presente lotto:

- alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, la

proprietà dell'immobile del presente lotto è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito notaio [redacted] di Roma in data 21/12/2012, rep. n.2819, registrato a Roma 3 il 11/01/2013 al n.888 serie 1T, trascritto il 11/01/2013 al n.227 di formalità, dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] detto bene era pervenuto in proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza – con atto a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009 rep. n.185891, registarto a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46547 serie 1T, e trascritto il 05/01/2010 al n.46 di formalità, dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla predetta società [redacted] con sede in Roma l'immobile era pervenuto in proprietà per acquisto fattone con atto di scissione a rogito notaio Maurizio Misurale di Roma in data 17/02/2009, rep. n.184240, registrato a Roma 1 il 19/02/2009 al n.5579 serie 1T, dalla società [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] detto bene era pervenuto in proprietà per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008 rep. n.183974 registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà del bene era pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

[redacted]

In riferimento al subalterno 35 del presente lotto:

- esso è pervenuto in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza - con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà del bene è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà del presente subalterno era pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted]

[redacted]

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto

corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 35 (F/3) e subalterno 7 (C/6).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sui beni del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento per civile abitazione e box auto, posti rispettivamente al piano secondo della palazzina B - ricevente accesso dal civico 41 di via Porta del Pozzo - ed al piano terra dell'adiacente palazzina A con accesso dal civico 39 della medesima via, facenti parte del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore.

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 35, categoria F/3 in corso di costruzione, Via Faeto, piano 2, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f. [redacted], proprietà per 1/1;

- foglio 17 particella 261 sub 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 m^2, suerficie catastale totale 52 m^2, Rendita Euro 131,70, via Faeto, piano T, interno 7, scala A, lotto A, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f. [redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'immobile al sub 35 confina con vano scala condominiale, sub 33 e sub 34;

- il box al sub 7 confina vano scala, corridoio comune al sub 9 e box in sub 19 (palazzina B).

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento per civile abitazione e box auto, posti rispettivamente al secondo piano della palazzina B ed al piano terra della palazzina A del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso da portoni comuni ai civici 41 (pal.B) e 39 (pal.A) di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Attesa l'orografia dei luoghi e il dislivello tra le strade urbane circostanti il volume edificato, l'appartamento del secondo piano dal lato di via Porta del Pozzo viene a trovarsi al piano rialzato ivi accedendo dal portone comune al civico 41. Il fabbricato ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali, copertura del tipo inclinato e consta di un piano terra, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'appartamento in parola è costituito da un primo ampio vano confromato ad L destinato a pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e ripostiglio. Esso ha unica esposizione

prospettando sul fronte Sud (lato box) con un balcone e due finestre sulla pubblica via. La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 86,0 oltre a 9,0 mq del citato balcone; l'altezza interna dei vani abitativi è pari a 2,70 m. Il pavimento è in piastrelle ceramiche da 60x15 cm, le pareti sono intonacate a civile, quelle del bagno e della zona cucina hanno rivestimenti ceramici. La porta di ingresso è del tipo blindato con finitura in legno, mancano le porte interne mentre gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera muniti di tapparelle anch'esse in PVC. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario e fognante, impianto di riscaldamento privo di terminali e generatore di calore, tutti con condutture sottotraccia. Nel bagno sono installati tutti i sanitari questi consistenti in vaso igienico, bidet, lavabo e vasca, muniti di rubinetteria cromata di tipo commerciale.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione possono definirsi complessivamente buone.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale interno 7 della scala A, si ha accesso direttamente dalla pubblica via mediante una corsia comune al civico 93 chiusa da una serranda metallica avvolgibile. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in marmette cementizie. L'immobile è costituito da un ampio vano con pianta a forma di poligono irregolare, scarsamente fruibile nella parte centrale per la presenza di due pilastri; esso sviluppa una superficie commerciale di mq 52,0 ed ha altezza interna netta di m 2,6.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 450,00 per l'abitazione e a €/mq 250,00 per il box, dunque, nel caso dell'abitazione ad un valore pari al massimo del range fornito dall'OMI per la tipologia abitazioni civili in stato conservativo normale, tenuto conto delle caratteristiche proprie dell'alloggio in termini di esposizione, distribuzione, dotazioni e finiture.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale degli immobili determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]
Box auto PT	2,6	52,0	1,00	52,0

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]
Appartamento p.2°	2,7	86,0	1,00	86,0
Balcone piano 2°	/	9,0	0,25	2,3
TOTALE Superficie Commerciale				88,3

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 450,00 x mq 88,3 = € 39.735,00;

Va2 = €/mq 250,00 x mq 52,0 = € 13.000,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 39.735,00 + € 13.000,00 = € 52.735,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 5.273,50) per tener conto

dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;

- riduzione di € 1.500,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento dell'appartamento in sub 35, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto di quanto innanzi esposto, il valore dei beni del lotto al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risulta dunque pari a: € 52.735,00 – € 5.273,50 - € 1.500,00 = € 45.961,50, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 46.000,00

(Euro quarantaseimila/00)

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili in parola sono liberi e nella disponibilità della società esecutata essendo le chiavi degli stessi in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a

responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta[redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: nessuna difformità per il box auto al

subalterno 7 la cui planimetria catastale in atti dell'A.EE. – Servizi Catastali – Territorio è conforme allo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo eseguito. Per l'appartamento in sub 35 occorre procedere al relativo accatastamento essendo allo stato censito quale unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima dei cespiti.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica che lo colloca in classe energetica E e trovasi allegato al n.VI della relazione di stima.

LOTTO N.4

"Appartamento in corso di costruzione e box auto posti rispettivamente al primo piano e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore al civico 41 di via Porta del Pozzo."

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti,

atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del

05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted]

- alla [redacted] sono pervenuti in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza -con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detti beni è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dei beni del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted]

acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 30 (F/3) e subalterno 21 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sui beni del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e sottostante box auto, posti rispettivamente al piano primo e al piano terra di un fabbricato urbano sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ricevente accesso dal civico 41 di via Porta del Pozzo, identificato quale palazzina B del complesso edilizio [redacted]

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 30, categoria F/3 in corso di costruzione, Via Faeto, piano 1, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà

per 1/1;

- foglio 17 particella 261 sub 21, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano T, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted] proprietà per 1/1.

Confini:

- l'immobile al sub 30 confina con vano scala condominiale, sub 31 e via Porta del Pozzo;

- il box al sub 21 confina con la corsia di manovra in sub 29, box in sub 22 e strada di accesso parallela via Porta del Pozzo.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al primo piano e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 41 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Attesa l'orografia dei luoghi e il dislivello tra le strade urbane circostanti il volume edificato, l'appartamento del primo piano dal lato di via Porta del Pozzo viene a trovarsi al piano seminterrato poiché a quota inferiore rispetto al piano stradale. Il fabbricato ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali, copertura del tipo inclinato e consta di un piano terra, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei

frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'appartamento in parola è allo stato rustico, privo quasi del tutto di impianti (se non per la sparuta presenza di alcune tubazioni e cassette elettriche) nonché degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso. Al suo interno sono tuttavia realizzati alcuni divisori in forati di laterizio che ne definiscono la distribuzione in tre vani e due bagni con disimpegno.

Esso ha doppia esposizione prospettando sul fronte Sud (lato box) con un balcone e due finestre sulla pubblica via mentre, sul fronte opposto, le uniche aperture sono costituite da finestre a nastro alla sommità dei muri di tompagno. La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 103,0 oltre a 4,0 mq del citato balcone; l'altezza interna dei vani al rustico è pari a 2,95 m.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale sub 21 della scala B, si ha accesso direttamente dalla pubblica via mediante una una serranda metallica avvolgibile posta al civico 91. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in battuto di cemento. L'immobile è costituito da un vano con pianta rettangolare che sviluppa una superficie commerciale di mq 16, ha altezza interna netta di m 3,0 ed è posto in comunicazione con la retrostante corsia di manovra mediante un vano attualmente privo di infisso di chiusura.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 375,00 per l'abitazione e a €/mq 350,00 per il box. Al valore unitario individuato per l'appartamento, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione e successiva utilizzazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 225,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dei due immobili del lotto determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Box auto PT	3,0	16,0	1,00	16,0

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Appartamento p.1°	2,95	103,0	1,00	103,0
Balcone piano 1°	/	4,0	0,25	1,0
TOTALE Superficie Commerciale				104,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 225,00 x mq 104,0 = € 23.400,00;

Va2 = €/mq 350,00 x mq 16,0 = € 5.600,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 23.400,00 + € 5.600,00 = € 29.000,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 2.900,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo

degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;

- riduzione di € 2.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento dei due immobili, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore dei beni al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risulta dunque pari a: € 29.000,00 – € 2.900,00 - € 2.000,00 = € 24.100,00, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 24.100,00

(Euro ventiquattromilacento/00)

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili in parola sono nella disponibilità della società debitrice essendo le chiavi degli stessi in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma

c.f. [redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. Per entrambe le unità costituenti il presente lotto di vendita, ad ultimazione avvenuta,

occorrerà procedere al relativo accatastamento essendo allo stato censite quali unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter disporre di tutti i dati utili a definire le complessive caratteristiche di trasmittanza delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.5

"Appartamento in corso di costruzione e box auto posti rispettivamente al primo piano e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore al civico 41 di via Porta del Pozzo."

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f [redacted].

- alla [redacted] sono pervenuti in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza -con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detti beni è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dei beni del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

[redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in

virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 32 (F/3) e subalterno 25 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sui beni immobili del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e sottostante box auto, posti rispettivamente al piano primo e al piano terra di un fabbricato urbano sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ricevente accesso dal civico 41 di via Porta del Pozzo, identificato quale palazzina B del complesso edilizio [redacted]

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 31, categoria F/3 in corso di costruzione, Via Faeto, piano 1, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f. [redacted], proprietà per 1/1;

- foglio 17 particella 261 sub 27, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f. [redacted] proprietà per 1/1.

Confini:

- l'immobile al sub 31 confina con vano scala condominiale, sub 30 e sub 32;

- il box al sub 27 confina con la corsia di manovra in sub 29, box in sub 26 e terrapieno sottostrada via Porta del Pozzo.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al primo piano e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 41 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in stima ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; esso consta di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'appartamento in parola è allo stato rustico, privo quasi del tutto di impianti (se non per la sparuta presenza di alcune tubazioni e cassette elettriche) nonché degli intonaci, dei pavimenti, dei

rivestimenti (parzialmente presenti nel bagno) e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso. Al suo interno sono tuttavia realizzati alcuni divisori in forati di laterizio che ne definiscono la distribuzione in due vani, cucina, bagno, ripsotiglio e disimpegno.

Esso ha unica esposizione prospettando sul fronte Sud (lato box) con due balconi e due finestre sulla pubblica via. La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 59,0 oltre a complessivi 8,0 mq dei citati balconi; l'altezza interna dei vani al rustico è pari a 2,93 m.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale sub 22 della scala B, si ha accesso direttamente dalla pubblica via mediante una una serranda metallica avvolgibile posta al civico 89. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in battuto di cemento. L'immobile è costituito da un vano con pianta rettangolare che sviluppa una superficie commerciale di mq 17, ha altezza interna netta di m 3,0 ed è posto in comunicazione con il retrostante corridoio comune un vano sulla muratura posteriore.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e

vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 375,00 per l'abitazione e a €/mq 350,00 per il box. Al valore unitario individuato per l'appartamento, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 225,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale degli immobili determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]

Box auto PT	3,0	17,0	1,00	17,0

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Appartamento p.1°	2,93	59,0	1,00	59,0
Balconi piano 1°	/	8,0	0,25	2,0
TOTALE Superficie Commerciale				61,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 225,00 x mq 61,0 = € 13.725,00;

Va2 = €/mq 350,00 x mq 17,0 = € 5.950,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 13.725,00 + € 5.950,00 = € 19.675,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 1.967,50) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;
- riduzione di € 1.500,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento dei due immobili, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore degli immobili al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risulta dunque pari a: € 19.675,00 – € 1.967,50 - € 1.500,00 = € 16.207,50, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 16.200,00

(Euro sedicimiladuecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili in parola sono nella disponibilità della società debitrice esecutata essendo le chiavi degli stessi in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore

della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. Per entrambe le unità occorrerà procedere al relativo accatastamento essendo allo stato censite quali unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter disporre di tutti i dati utili a definire le complessive caratteristiche di trasmittanza delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.6

"Appartamento in corso di costruzione e box auto posti rispettivamente al primo piano e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore al civico 41 di via Porta del Pozzo."

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità

limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted].

- alla [redacted] sono pervenuti in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza -con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detti beni è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dei beni del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto

corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 31 (F/3) e subalterno 22 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sui beni immobili del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e sottostante box auto, posti rispettivamente al piano primo e al piano terra di un fabbricato urbano sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ricevente accesso dal civico 41 di via Porta del Pozzo, identificato quale palazzina B del complesso edilizio [redacted]

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 32, categoria F/3 in corso di costruzione, Via Faeto, piano 1, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1;
- foglio 17 particella 261 sub 25, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano T, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'immobile al sub 32 confina con vano scala condominiale, sub 31 e via Porta del Pozzo;

- il box al sub 25 confina con la corsia di manovra in sub 29, corridoio in sub 28, box in sub 24 e strada di accesso parallela a via Porta del Pozzo.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al primo piano e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 41 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Attesa l'orografia dei luoghi e il dislivello tra le strade urbane circostanti il compendio in parola, l'appartamento in primo piano, dal lato di via Porta del Pozzo viene a trovarsi al piano seminterrato, essendo parzialmente sottoposto al piano stradale e al marciapiede perimetrale ivi realizzato. Il fabbricato di cui sono parte gli immobili in stima ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; esso consta di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'appartamento in parola è allo stato rustico, privo quasi del tutto di

impianti (se non per la presenza di alcune tubazioni e cassette elettriche) nonché degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti (parzialmente presenti nei bagni) e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso, rilevandosi la mancata chiusura dell'intercapedine sottostrada. Al suo interno sono tuttavia realizzati alcuni divisori in forati di laterizio che ne definiscono la distribuzione in un ampio vano destinato a soggiorno pranzo, cucina abitabile, una camera da letto e due bagni.

Esso ha doppia esposizione prospettando sul fronte Sud (lato box) con un balcone e due finestre sulla pubblica via. La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 103,0 oltre a 4,0 mq del citato balcone; l'altezza interna dei vani al rustico è pari a 2,93 m.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale sub 25 della scala B, si ha accesso direttamente dalla pubblica via mediante una una serranda metallica avvolgibile posta al civico 83. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in battuto di cemento. L'immobile è costituito da un vano con pianta rettangolare profondo 6,0 m circa che sviluppa una superficie commerciale di mq 17, ha altezza interna netta di m 3,0 ed è posto in comunicazione con il retrostante corridoio comune un vano sulla muratura posteriore.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i

cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 375,00 per l'abitazione e a €/mq 350,00 per il box. Al valore unitario individuato per l'appartamento, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 225,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale degli immobili determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Box auto PT	3,0	17,0	1,00	17,0

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Appartamento p.1°	2,93	103,0	1,00	103,0
Balconi piano 1°	/	4,0	0,25	1,0
TOTALE Superficie Commerciale				104,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 225,00 x mq 104,0 = € 23.400,00;

Va2 = €/mq 350,00 x mq 17,0 = € 5.950,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 23.400,00 + € 5.950,00 = € 29.350,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 2.935,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;
- riduzione di € 2.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento dei due immobili, ivi incluse le spese tecniche

anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risulta dunque pari a: € 29.350,00 – € 2.935,00 - € 2.000,00 = € 24.415,00, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 24.400,00

(Euro ventiquattromilaquattrocento/00)

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili in parola sono nella disponibilità della società debitrice esecutata essendo le chiavi degli stessi in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]
I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. Per entrambe le unità occorrerà procedere al relativo accatastamento essendo allo stato censite quali unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter disporre di tutti i dati utili a definire le complessive caratteristiche di trasmittanza delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.7

"Appartamento in corso di costruzione e box auto posti rispettivamente al piano primo della palazzina C e al piano terra della palazzina B di un complesso edilizio sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore riceventi accesso da portoni comuni ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo."

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted]

[redacted] alla [redacted] s.r.l. sono pervenuti in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza -con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detti beni è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dei beni del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 49 (F/3) e subalterno 19 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sui beni immobili del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e sottostante box auto, posti rispettivamente al piano primo della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso da portoni comuni ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo.

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 49, categoria F/3 in corso di costruzione, Via Faeto, piano 1, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1;

- foglio 17 particella 261 sub 19, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano T, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- il sub 49 confina con vano scala condominiale, sub 50 e via Porta del Pozzo;

- il box al sub 19 confina con la corsia di manovra in sub 29, box in sub 20 e box in sub 7 della palazzina A.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al primo piano della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso da portoni comuni ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo, ricadenti in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Attesa l'orografia dei luoghi e il dislivello tra le strade urbane circostanti il compendio in parola, l'appartamento in primo piano, dal lato di via Porta del Pozzo viene a trovarsi al piano seminterrato, essendo parzialmente sottoposto al piano stradale e al marciapiede perimetrale ivi realizzato al di sotto del quale si sviluppa l'intercapedine del fabbricato. I fabbricati di cui sono parte gli immobili in stima hanno struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; essi constano di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L’appartamento in parola è allo stato rustico, privo quasi del tutto di impianti (se non per la presenza di alcune tubazioni a parete e a pavimento) nonché degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso, rilevandosi la mancanza della muratura di chiusura dell’intercapedine sottostrada. Al suo interno sono tuttavia realizzati alcuni divisori in laterizio forato che ne definiscono la distribuzione in un ampio vano destinato a soggiorno pranzo, cucina abitabile, due camere da letto e due bagni.

Esso ha doppia esposizione prospettando sul fronte Sud (lato box) con un balcone e due finestre sulla pubblica via mentre, sul fronte opposto, sono presenti esclusivamente finestrature a nastro nella parte alta del tompagno. La superficie commerciale dell’alloggio è pari a mq 99,5 oltre a 4,0 mq del citato balcone; l’altezza interna dei vani al rustico è pari a 2,95 m.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale sub 19 della scala B, si ha accesso percorrendo la corsia di manovra che è collegata alla pubblica via mediante un varco al civico 93 chiuso da una una serranda metallica avvolgibile. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in marmette cementizie. L’immobile è costituito da un vano con pianta rettangolare profondo mediamente 5,0 m circa a meno di una sporgenza posteriore e sviluppa una superficie commerciale di mq 19 ed ha altezza interna netta di m 2,7. Il vano di accesso è ampio 2,40 m munito di serranda metallica di tipo avvolgibile.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 375,00 per l'abitazione e a €/mq 350,00 per il box. Al valore unitario individuato per l'appartamento, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di

abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 225,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale degli immobili determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Box auto PT	3,0	19,0	1,00	19,0

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Appartamento p.1°	2,7	99,0	1,00	99,0
Balconi piano 1°	/	4,0	0,25	1,0
TOTALE Superficie Commerciale				100,0

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 225,00 x mq 100,0 = € 22.500,00;

Va2 = €/mq 350,00 x mq 19,0 = € 6.650,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 22.500,00 + € 6.650,00 = € 29.150,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 2.915,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;

- riduzione di € 2.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento dei due immobili, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle riduzioni, il valore del compendio al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta dunque pari a: € 29.150,00 – € 2.915,00 - € 2.000,00 = € 24.235,00, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 24.200,00

(Euro ventiquattromiladuecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili in parola sono nella disponibilità della società debitrice esecutata essendo le chiavi degli stessi in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted]

[redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted].

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. Per entrambe le unità occorrerà procedere al relativo accatastamento essendo allo stato censite quali unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter disporre di tutti i dati utili a definire le complessive caratteristiche di trasmittanza delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.8

"Appartamento in corso di costruzione e box auto posti rispettivamente al piano primo della palazzina C e al piano terra della palazzina B di un complesso edilizio sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore riceventi accesso da portoni comuni ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo."

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato

notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted].

- alla [redacted] sono pervenuti in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza -con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detti beni è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dei beni del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 50 (F/3) e subalterno 27 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sui beni immobili del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al piano primo della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso da portoni comuni posti ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo.

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 50, categoria F/3 in corso di costruzione, Via Faeto, piano 1, in ditta [redacted] società a

responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1;

- foglio 17 particella 261 sub 27, cat. F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano T, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- il sub 50 confina con vano scala condominiale, sub 49 e via Porta del Pozzo;

- il box al sub 27 confina con la corsia di manovra in sub 29, box in sub 26 e corsia in sub 42 della palazzina C.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al primo piano della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso da portoni comuni ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo, ricadenti in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Attesa l'orografia dei luoghi e il dislivello tra le strade urbane circostanti il compendio in parola, l'appartamento in primo piano, dal lato di via Porta del Pozzo viene a trovarsi al piano seminterrato, con il piano di calpestio a quota inferiore rispetto al piano stradale e al marciapiede perimetrale ivi realizzato. I fabbricati di cui sono parte gli immobili in stima hanno struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; essi constano di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani

fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'appartamento in parola è allo stato rustico, privo quasi del tutto di reti impiantistiche (se si eccettua la presenza di alcune tubazioni e cassette) nonché degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso, rilevandosi anche la mancanza della muratura di chiusura dell'intercapedine sottostrada. Al suo interno sono realizzati alcuni tramezzi di partizione in laterizio forato che definiscono un unico ampio vano destinato a zona giorno, due camere da letto e un bagno con antistante disimpegno.

Esso ha doppia esposizione prospettando sul fronte Sud (lato box) con un balcone e due finestre sulla pubblica via mentre, sul fronte opposto, l'immissione di luce e aria diretta dall'esterno avviene mediante finestrature ubicate nella parte alta del tompagno. La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 85,5 oltre a 4,0 mq del citato balcone; l'altezza interna dei vani al rustico è pari a 2,9 m.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale sub 27 della scala B, si ha accesso percorrendo la corsia di manovra in sub 29 che è collegata alla pubblica via mediante un varco chiuso da una una serranda metallica avvolgibile. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in marmette cementizie. L'immobile è costituito da un vano con pianta rettangolare che sviluppa una superficie

commerciale di mq 18 ed ha altezza interna netta di m 3,0. Il vano di accesso è privo di infisso di chiusura.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 375,00 per l'abitazione e a €/mq 350,00 per il box. Al valore unitario individuato per l'appartamento, al fine di tener conto della percentuale di

completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 225,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale degli immobili determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Box auto PT	3,0	18,0	1,00	18,0

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Appartamento p.1°	2,9	85,5	1,00	85,5
Balcone piano 1°	/	4,0	0,25	1,0
TOTALE Superficie Commerciale				86,5

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 225,00 x mq 86,5 = € 19.462,50;

Va2 = €/mq 350,00 x mq 18,0 = € 6.300,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 19.462,50 + € 6.300,00 = € 25.762,50

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfettaria del 10% (€ 2.576,25) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;
- riduzione di € 2.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento dei due immobili, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore del compendio al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta dunque pari a: € 25.762,50 – € 2.576,25 - € 2.000,00 = € 21.186,25, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 21.200,00

(Euro ventunomiladuecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

Gli immobili in parola sono nella disponibilità della società debitrice esecutata essendo le chiavi degli stessi in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate –

Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso

risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. Per entrambe le unità occorrerà procedere al relativo accatastamento essendo allo stato censite quali unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter disporre di tutti i dati utili a definire le complessive caratteristiche di trasmittanza delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.9

"Appartamento in corso di costruzione e box auto siti rispettivamente al terzo piano della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso dai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo."

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e

dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted]

- alla [redacted] s.r.l. sono pervenuti in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza -con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detti beni è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dei beni del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e

trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 53 (F/3) e subalterno 20 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sugli immobili del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al piano terzo della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso da portone comune ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo.

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 53, categoria F/3 in corso di costruzione, Via Faeto, piano 1, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1;

- foglio 17 particella 261 sub 20, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano T, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'appartamento al sub 53 confina con vano scala condominiale, sub 55 e via Porta del Pozzo;

- il box al sub 20 confina con la corsia di manovra in sub 29, box in sub 19 e vano scala della palazzina B.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al terzo piano della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso da portoni comuni ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo, ricadenti in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. I fabbricati di cui sono parte gli immobili in stima hanno struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; essi constano di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte

da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'appartamento in parola è allo stato rustico, privo quasi del tutto di reti impiantistiche (se si eccettua la presenza di alcune tubazioni e cassette) nonché degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso. Al suo interno sono realizzate le partizioni in laterizio forato che definiscono un unico ampio vano destinato a zona giorno in diretta comunicazione con l'ingresso, una camera da letto e un bagno con antistante disimpegno.

Esso ha unica esposizione prospettando sul fronte anteriore di via Porta del Pozzo con un balcone e una finestra. La superficie commerciale dell'alloggio è pari a mq 54,5 oltre a 4,7 mq del citato balcone; l'altezza interna dei vani al rustico è pari a 2,8 m.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale sub 20 della scala B, si ha accesso percorrendo la corsia di manovra in sub 29 che è collegata alla pubblica via mediante un varco chiuso da una una serranda metallica avvolgibile al civico 93. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in battuto di cemento. L'immobile è costituito da un vano con pianta irregolare che sviluppa una superficie commerciale di mq 41 ed ha altezza interna netta di m 2,6.

Il vano di accesso è munito di una rudimentale chiusura realizzata con un pannello in legno incernierato su di un lato.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 450,00 per l'abitazione e a €/mq 250,00 per il box. Al valore unitario individuato per l'appartamento, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 270,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale degli immobili determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Box auto PT	2,6	41,0	1,00	41,0

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Appartamento p.3°	2,8	54,5	1,00	54,5
Balcone piano 3°	/	4,7	0,25	1,2
TOTALE Superficie Commerciale				55,7

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 270,00 x mq 55,7 = € 15.039,00;

Va2 = €/mq 250,00 x mq 41,0 = € 10.250,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 15.039,00 + € 10.250,00 = € 25.289,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 2.528,90) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo

degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;

- riduzione di € 1.500,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento dei due immobili, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore degli immobili al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risulta dunque pari a: € 25.289,00 – € 2.528,90 - € 1.500,00 = € 21.260,10, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 21.200,00

(Euro ventunomiladuecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'appartamento del piano terzo al sub 53 è disponibilità della società debitrice essendo le chiavi dello stesso in possesso della delegata sig.ra [redacted] Il box in piano terra al sub 20 è detenuto senza titolo ed utilizzato dal sig. [redacted].

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a

responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta[redacted].

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. Per entrambe le unità

occorrerà procedere al relativo accatastamento essendo allo stato censite quali unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter disporre di tutti i dati utili a definire le complessive caratteristiche di trasmittanza delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.10

"Appartamento in corso di costruzione e box auto siti rispettivamente al terzo piano della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso dai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo."

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa dei beni del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di essi gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del

05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DEGLI IMMOBILI

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – gli immobili del presente lotto appartengono per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted]

- alla [redacted] s.r.l. sono pervenuti in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza -con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detti beni è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dei beni del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted]

acquisisce la titolarità dei beni del presente lotto per averli edificati in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 del 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura da [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali degli immobili del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 54 (F/3) e subalterno 26 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sui beni del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al piano terzo della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso da portone comune ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo.

Detti immobili sono allibrati al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 54, categoria F/3 in corso di costruzione, Via Faeto, piano 3, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà

per 1/1;

- foglio 17 particella 261 sub 26, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano T, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'appartamento al sub 54 confina con vano scala condominiale, sub 55 e via Porta del Pozzo;

- il box al sub 26 confina con la corsia di manovra in sub 29, box in sub 27 e corridoio comune in sub 28.

3. DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento in corso di costruzione e box auto, posti rispettivamente al terzo piano della palazzina C e al piano terra della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, riceventi accesso da portoni comuni ai civici 43 e 41 di via Porta del Pozzo, ricadenti in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. I fabbricati di cui sono parte gli immobili in stima hanno struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; essi constano di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'appartamento in parola è allo stato rustico, privo quasi del tutto di

reti impiantistiche nonché degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso. Al suo interno sono realizzate le partizioni in laterizio forato che definiscono un unico ampio vano destinato a zona giorno in diretta comunicazione con l'ingresso, una cucina abitabile, una camera da letto un bagno con antistante disimpegno e un ripostiglio.

Esso ha doppia esposizione prospettando a Sud (lato box) con balcone e finestra e, anteriormente, con un balcone su via Porta del Pozzo. La superficie commerciale dell'immobile è di a mq 80,0 oltre a 12,4 mq di balconi; l'altezza interna dei vani al rustico è pari a 2,8 m.

Al box auto di cui al presente lotto, identificato quale sub 26 della scala B, si ha accesso percorrendo la corsia di manovra in sub 29 che è collegata alla pubblica via mediante un varco chiuso da una una serranda metallica avvolgibile. L'immobile è costituito da un vano con pianta irregolare che sviluppa una superficie commerciale di mq 37 ed ha altezza interna netta di m 3,0. Le pareti sono intonacate a civile, il pavimento è in battuto di cemento. Il vano di accesso è privo di serramento di chiusura.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato

desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto in tal caso è pari a €/mq 450,00 per l'abitazione e a €/mq 250,00 per il box. Al valore unitario individuato per l'appartamento, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 270,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale degli immobili determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Box auto PT	3,0	37,0	1,00	37,0

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Appartamento p.3°	2,8	80,0	1,00	80,0
Balcone piano 3°	/	12,4	0,25	3,1
TOTALE Superficie Commerciale				83,1

4.2. Valutazione delle superfici

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dalla somma di quanto determinato per ciascuno dei due cespiti che lo compongono:

Va1 = €/mq 270,00 x mq 83,1 = € 22.437,00;

Va2 = €/mq 250,00 x mq 37,0 = € 9.250,00.

Quindi : Va = Va1 + Va2 = € 22.437,00 + € 9.250,00 = € 31.687,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 3.168,70) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;
- riduzione di € 2.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento dei due immobili, ivi incluse le spese tecniche

anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore degli immobili al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risulta dunque pari a: € 31.687,00 – € 3.168,70 - € 2.000,00 = € 26.518,30, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. degli immobili del lotto a corpo e in c.t.

€ 26.500,00

(Euro ventiseimilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'appartamento del piano terzo al sub 53 è nella disponibilità della società debitrice essendo le chiavi dello stesso in possesso della delegata [redacted] Il box in piano terra al sub 26 è detenuto ed utilizzato dallla stessa [redacted].

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà

degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. Per entrambe le unità occorrerà procedere al relativo accatastamento essendo allo stato censite quali unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista

abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter disporre di tutti i dati utili a definire le complessive caratteristiche di trasmittanza delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.11

"Appartamento in corso di costruzione posto al piano terzo di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore al civico 43 di via Porta del Pozzo identificato quale palazzina C del complesso [redacted]

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa del bene del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di esso gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai

nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – l'immobile del presente lotto appartiene per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted].

- alla [redacted] s.r.l. esso è pervenuto in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza - con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detto bene è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dell'immobile del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità del bene del presente lotto per averlo edificato – in fabbricato di maggior consistenza - in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 rilasciata in data 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio

Valmaggiore, a seguito di voltura dagli originari intestatari [redacted] e [redacted]

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 55 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sul bene immobile del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento in corso di costruzione posto al piano terzo della palazzina C del complesso [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 43 di via Porta del Pozzo.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 55, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano 3, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini: l'immobile confina con vano scala condominiale, sub 53 e sub 54.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Appartamento in corso di costruzione posto al terzo piano della

palazzina C del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune ai civico 43 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in stima ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; esso consta di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'appartamento in parola è allo stato rustico, privo quasi del tutto di reti impiantistiche nonché degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso all'alloggio. I tramezzi interni in laterizio forato suddividono la superfcie in un unico vano destinato a zona giorno con angolo cottura in diretta comunicazione con l'ingresso, una camera da letto e un bagno con antistante disimpegno.

Esso ha unica esposizione prospettando a Sud (lato box) con un balcone e una finestra. La superficie commerciale dell'immobile è di a mq 48,0 oltre a 8,0 mq di balcone; l'altezza interna dei vani è pari a netti 2,8 m.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto inizialmente è pari a €/mq 450,00 al quale, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 270,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale

dell'immobile del lotto desunta dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Appartamento p.3°	2,8	48,0	1,00	48,0
Balcone piano 3°	/	8,0	0,25	2,0
TOTALE Superficie Commerciale				50,0

4.2. Valutazione della superficie

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dal seguente prodotto: Va = €/mq 270,00 x mq 50 = € 13.500,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 1.350,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;
- riduzione di € 1.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento del bene, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni operate, nello stato di fatto e di diritto in cui si

trova, risulta dunque pari a: € 13.500,00 – € 1.350,00 - € 1.000,00 = € 11.150,00, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.

€ 11.100,00

(Euro undicimilacento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice essendo le chiavi dello stesso in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. In particolare occorrerà procedere all'accatastamento dell'immobile essendo allo stato censito quale unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter valutare le

complessive caratteristiche delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.12

"Deposito sottotetto in corso di costruzione posto al piano quarto di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ricevente accesso dal civico 41 di via Porta del Pozzo, identificato quale palazzina B del complesso edilizio [redacted]

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa del bene del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di esso gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – l'immobile del presente lotto appartiene per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f [redacted] alla [redacted] s.r.l. esso è pervenuto in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza - con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890,

registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detto bene è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dell'immobile del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità del bene del presente lotto per averlo edificato – in fabbricato di maggior consistenza - in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 rilasciata in data 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura dagli originari intestatari [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 39 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sul bene immobile del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Deposito sottotetto in corso di costruzione posto al piano quarto della palazzina B del complesso [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 41 di via Porta del Pozzo.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 39, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano 4, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'immobile confina con vano scala condominiale, sub 41 e via Porta del Pozzo.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Deposito sottotetto non abitabile in corso di costruzione posto al quarto piano della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune ai civico 43 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in stima ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su

pali e copertura del tipo inclinato; esso consta di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

Il deposito in parola è allo stato rustico, privo di reti impiantistiche, degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso all'immobile. I tramezzi interni in laterizio forato suddividono la superfcie in più vani aventi altezza variabile da un massimo al colmo di m 3,40 ad un minimo di m 2,15 e di m 1,30 sottotrave.

Esso ha doppia esposizione e prospetta con un balcone sul fronte anteriore del corpo di fabbrica e con due balconi sul fronte opposto.

La superficie commerciale dell'immobile è di a mq 99,8 oltre a complessivi 18,4 mq di balconi.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del

locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto inizialmente è pari a €/mq 450,00 al quale, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 270,00. Al valore così ottenuto è stata poi applicata un coefficiente di ragguaglio pari a 0,40 al fine di omogeneizzare la superficie del sottotetto non abitabile a quella residenziale giungendo pertanto ad un valore pari ad €/mq 108,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile del lotto desunta dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Dep. sottotetto p.4°	variabile	99,8	1,00	99,8
Balconi piano 4°	/	18,4	0,25	4,6
TOTALE Superficie Commerciale				104,4

4.2. Valutazione della superficie

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dal seguente prodotto: Va = €/mq 108,00 x mq 104,4 = € 11.275,20

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 1.127,50) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;
- riduzione di € 1.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore dell'immobile al netto della decurtazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta dunque pari a: € 11.275,00 – € 1.127,50 - € 1.000,00 = € 9.147,68, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.

€ 9.100,00

(Euro novemilacento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice essendo le chiavi dello stesso in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato

edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. In particolare occorrerà procedere all'accatastamento dell'immobile essendo allo stato censito quale unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione non residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter valutare le complessive caratteristiche delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.13

"Deposito sottotetto in corso di costruzione posto al piano quarto di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ricevente accesso dal civico 41 di via Porta del Pozzo, identificato quale palazzina B del complesso edilizio [redacted]

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa del bene del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di esso gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – l'immobile del presente lotto appartiene per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted].

- alla [redacted] s.r.l. esso è pervenuto in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza - con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detto bene è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7 di formalità dalla Moenia Romana S.r.l. con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dell'immobile del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità del bene del presente lotto per averlo edificato – in fabbricato di maggior consistenza - in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 rilasciata in data 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura dagli originari intestatari [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 40 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sul bene immobile del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Deposito sottotetto in corso di costruzione posto al piano quarto della palazzina B del complesso [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 41 di via Porta del Pozzo.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 40, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano 4, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'immobile confina con vano scala condominiale, sub 41 e via Porta del Pozzo.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile sottotetto non abitabile in corso di costruzione posto al quarto piano della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune ai civico 41 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in stima ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; esso consta di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in

massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'immobile in parola è allo stato rustico, privo di reti impiantistiche, degli intonaci, dei pavimenti, dei rivestimenti e di ogni altro tipo di finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso all'immobile. I tramezzi interni in laterizio forato suddividono la superfcie in più vani aventi altezza variabile da un massimo al colmo di m 3,40 ad un minimo di m 1,30 sottotrave.

Esso ha doppia esposizione e prospetta con un balcone sul fronte anteriore del corpo di fabbrica e con due balconi sul fronte opposto.

La superficie commerciale dell'immobile è di a mq 102,0 oltre a complessivi 18,4 mq di balconi.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone

limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto inizialmente è pari a €/mq 450,00 al quale, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 270,00. Al valore così ottenuto è stata poi applicata un coefficiente di ragguaglio pari a 0,40 al fine di omogeneizzare la superficie del sottotetto non abitabile a quella residenziale giungendo pertanto ad un valore pari ad €/mq 108,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile del lotto desunta dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]
Dep. sottotetto p.4°	variabile	102,0	1,00	102,0
Balconi piano 4°	/	18,4	0,25	4,6

TOTALE Superficie Commerciale	106,6

4.2. Valutazione della superficie

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dal seguente prodotto: Va = €/mq 108,00 x mq 106,6 = € 11.512,80

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 1.151,28) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;
- riduzione di € 1.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore dell'immobile al netto della decurtazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta dunque pari a: € 11.512,8 – € 1.151,28 - € 1.000,00 = € 9.361,52, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.

€ 9.400,00

(Euro novemilaquattrocento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice essendo le

chiavi dello stesso in possesso della delegata sig.ra [redacted]

[redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali

261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. In particolare occorrerà procedere all'accatastamento dell'immobile essendo allo stato censito quale unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione non residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter valutare le complessive caratteristiche delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.14

"Deposito sottotetto non abitabile in corso di costruzione posto al piano quarto di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ricevente accesso dal civico 43 di via Porta del Pozzo, identificato quale palazzina C del complesso edilizio [redacted]

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa del bene del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di esso gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – l'immobile del presente lotto appartiene per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted]

- alla [redacted] s.r.l. esso è pervenuto in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza - con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detto bene è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7 di

formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dell'immobile del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità del bene del presente lotto per averlo edificato – in fabbricato di maggior consistenza - in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 rilasciata in data 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura dagli originari intestatari [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 56 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sul bene immobile del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Deposito sottotetto in corso di costruzione posto al piano quarto della palazzina C del complesso edilizio [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente

accesso da portone comune al civico 43 di via Porta del Pozzo.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 56, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano 4, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'immobile confina con vano scala condominiale, sub 57 e via Porta del Pozzo.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Immobile in sottotetto non abitabile in corso di costruzione posto al quarto piano della palazzina C del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune ai civico 43 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in stima ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; esso consta di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali. L'immobile in parola è allo stato rustico, privo di impianti, intonaci, pavimenti, rivestimenti e di ogni finitura, essendo installati i soli infissi

esterni e la porta di ingresso all'immobile. Esso consta di un unico ampio vano avente superficie commerciale di mq 83,1 e di tre balconi posti su entrambi i fronti del corpo di fabbrica che hanno superficie complessiva di mq 11,4. Attesa la conformazione della copertura del fabbricato l'altezza interna varia da un massimo al colmo di m 3,35 ad un minimo di m 1,30.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle

ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto inizialmente è pari a €/mq 450,00 al quale, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 270,00. Al valore così ottenuto è stata poi applicata un coefficiente di ragguaglio pari a 0,40 al fine di omogeneizzare la superficie del sottotetto non abitabile a quella residenziale giungendo pertanto ad un valore pari ad €/mq 108,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile del lotto desunta dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]
Dep. sottotetto p.4°	variabile	83,1	1,00	83,1
Balconi piano 4°	/	11,4	0,25	2,9
TOTALE Superficie Commerciale				86,0

4.2. Valutazione della superficie

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dal seguente prodotto: Va = €/mq 108,00 x mq 86,0 = € 9.288,00

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 928,80) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;

- riduzione di € 1.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento, ivi incluse le spese tecniche anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore dell'immobile al netto della decurtazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta dunque pari a: € 9.288,00 – € 928,80 - € 1.000,00 = € 7.359,20, per cui in definitiva il valore di stima del diritto pignorato è il seguente:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.

€ 7.400,00

(Euro settemilaquattrocento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice essendo le chiavi dello stesso in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted]

[redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted].

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. In particolare occorrerà procedere all'accatastamento dell'immobile essendo allo stato censito quale unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione non residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter valutare le complessive caratteristiche delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.15

"Deposito sottotetto non abitabile in corso di costruzione posto al piano quarto di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore ricevente accesso dal civico 43 di via Porta del Pozzo, identificato quale palazzina C del complesso edilizio [redacted]

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa del bene del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di esso gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del

05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – l'immobile del presente lotto appartiene per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted].

- alla [redacted] s.r.l. esso è pervenuto in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza - con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detto bene è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dell'immobile del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted].

- la [redacted]

acquisisce la titolarità del bene del presente lotto per averlo edificato – in fabbricato di maggior consistenza - in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 rilasciata in data 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura dagli originari intestatari [redacted] e [redacted].

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 57 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sul bene immobile del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Deposito sottotetto in corso di costruzione posto al piano quarto della palazzina C del complesso [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 43 di via Porta del Pozzo.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 57, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano 4, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'immobile confina con vano scala condominiale, sub 56 e via Porta del Pozzo.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Deposito sottotetto non abitabile in corso di costruzione posto al quarto piano della palazzina C del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune ai civico 43 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in stima ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; esso consta di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali. L'immobile in parola è allo stato rustico, privo di impianti, intonaci, pavimenti, rivestimenti e di ogni finitura, essendo installati i soli infissi esterni e la porta di ingresso all'immobile. Esso consta di un unico ampio vano nella cui parte centrale trovasi un pilastro in c.a., avente superficie commerciale di mq 88,5 e di tre balconi posti su entrambi i fronti del corpo di fabbrica che hanno superficie complessiva di mq 12,7. Attesa la conformazione della copertura a doppia falda del fabbricato l'altezza interna varia da un massimo al colmo di m 3,35 ad un minimo di m 1,10.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento, all'esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto inizialmente è pari a €/mq 450,00 al quale, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 40% (completamento al 60%) risultando in tal modo un valore

unitario pari ad €/mq 270,00. Al valore così ottenuto è stata poi applicata un coefficiente di ragguaglio pari a 0,40 al fine di omogeneizzare la superficie del sottotetto non abitabile a quella residenziale giungendo pertanto ad un valore pari ad €/mq 108,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell'immobile del lotto desunta dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	**Hu piano** [m]	**Sup. lorda** [mq]	**Coefficiente di ragguaglio**	**Sup. comm.le** [mq]
Dep. sottotetto p.4°	variabile	88,5	1,00	88,5
Balconi piano 4°	/	12,7	0,25	3,2
TOTALE Superficie Commerciale				91,7

4.2. Valutazione della superficie

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dal seguente prodotto: Va = €/mq 108,00 x mq 91,7 = € 9.903,60

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione forfetaria del 10% (€ 990,36) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi e per la differente base di calcolo degli oneri tributari tra valore reale e valore catastale;
- riduzione di € 1.000,00 per tener conto dei costi derivanti dall'accatastamento dell'immobile, ivi incluse le spese tecniche

anche per le pratica amministrativa nonchè gli oneri per bolli e similari.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore dell'immobile al netto della decurtazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta dunque pari a: € € 9.903,60 – € 990,36 - € 1.000,00 = € 7.913,24, per cui il valore di stima del diritto pignorato risulta:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.

€ 7.900,00

(Euro settemilanovecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice essendo le chiavi dello stesso in possesso della delegata sig.ra [redacted]

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]
I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. In particolare occorrerà procedere all'accatastamento dell'immobile essendo allo stato censito quale unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione non residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter valutare le complessive caratteristiche di trasmittanza delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

LOTTO N.16

"Deposito sottotetto in corso di costruzione posto al quarto piano di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore al civico 41 di via Porta del Pozzo identificato quale palazzina B del complesso edilizio [redacted]"

1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c.2 c.p.c. consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità ai fini della ricostruzione della vicenda traslativa del bene del lotto e dell'individuazione delle formalità pregiudizievoli su di esso gravanti, atteso il deposito a cura del creditore procedente di certificato notarile a firma del Notaio dott. Teodosio Franciulli di Roma del 05/12/2018.

1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE

Dal certificato notarile in atti discende la seguente cronistoria:

- a tutto il 24/10/2018 – data di trascrizione del pignoramento ai nn.8547 R.G./6964 R.P. all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera – l'immobile del presente lotto

appartiene per la quota di 1/1 alla [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione, con sede in Roma, c.f. [redacted].

- alla [redacted] s.r.l. esso è pervenuto in piena proprietà per acquisto fattone – in maggior consistenza - con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 21/12/2009, rep.n.185890, registrato a Roma 1 il 30/12/2009 al n.46546 serie 1T e trascritto il 05/01/2010 al n.45 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla [redacted] la proprietà di detto bene è pervenuta per acquisto fattone con atto a rogito del notaio Maurizio Misurale di Roma in data 22/12/2008, rep n.183974, registrato a Roma 1 il 30/12/2008 al n.50173 serie 1T e trascritto il 02/01/2009 al n.7 di formalità dalla [redacted] con sede in Roma;

- alla società [redacted] la proprietà dell'immobile del lotto è pervenuta in forza di decreto di trasferimento del Tribunale di Foggia in data 16/05/2007, n.1240, registrato il 30/05/2007 al n.1350 e trascritto il 08/06/2007 al n.3628 di formalità dalla [redacted]

- la [redacted] acquisisce la titolarità del bene del presente lotto per averlo edificato – in fabbricato di maggior consistenza - in virtù della Concessione edilizia n.8/1992 rilasciata in data 11/11/1992 sui terreni censiti in catasto al foglio 17 mappali 261 e 262 del Comune di Castelluccio Valmaggiore, a seguito di voltura dagli originari intestatari [redacted] e [redacted]

1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dell'immobile del presente lotto corrispondono a quelli riportati in atti, ossia: Comune di Castelluccio Valmaggiore, Catasto Fabbricati, foglio 17 particella 261 subalterno 41 (F/3).

1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

La documentazione versata in atti non dà conto dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive – oltre alla presente - gravanti sul bene immobile del presente lotto.

2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Deposito sottotetto in corso di costruzione posto al piano quarto della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona perficerica dell'abitato di Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 41 di via Porta del Pozzo.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune di Castelluccio Valmaggiore con i seguenti identificativi:

- foglio 17 particella 261 sub 41, categoria F/3 in corso di costruzione, via Faeto, piano 4, in ditta [redacted] società a responsabilità limitata con sede in Roma c.f[redacted], proprietà per 1/1.

Confini:

- l'immobile confina con vano scala condominiale, sub 39 e sub 40.

3. DESCRIZIONE DEL BENE

Deposito - ripostiglio in sottotetto non abitabile in corso di costruzione, posto al quarto piano della palazzina B del complesso edilizio [redacted] sito in zona periferica dell'abitato di

Castelluccio Valmaggiore, ricevente accesso da portone comune al civico 41 di via Porta del Pozzo, ricadente in zona B di completamento del vigente Programma di Fabbricazione. Il fabbricato di cui è parte l'immobile in stima ha struttura portante in conglomerato cementizio armato, fondazioni su pali e copertura del tipo inclinato; esso consta di un piano terra destinato a box auto, 3 ulteriori piani fuori terra ed un quarto piano sottotetto non abitabile. Le superfici di facciata sono costituite in massima parte da mattoni facciavista, a meno dei frontalini dei balconi dei livelli intermedi e di alcuni parapetti e cornicioni sommitali.

L'immobile in parola è allo stato rustico, privo di impianti, intonaci, pavimenti, rivestimenti e di ogni finitura, privo della porta di ingresso. Esso consta di un unico piccolo vano cieco avente superficie commerciale di mq 22,5. Attesa la conformazione della copertura del fabbricato l'altezza interna varia da un massimo al colmo di m 3,40 ad un minimo di m 1,30.

4. STIMA DEI BENI

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni del presente lotto è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per i cespiti in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà. Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento,

all’esito della quale si è constatata una pressochè totale stasi del locale mercato immobiliare, si sono assunte le seguenti fonti di informazione: Agenzia del Territorio di Foggia; agenzie immobiliari, operatori professionali ed imprese edili del luogo e delle zone limitrofe; ufficio tecnico del Comune di Castelluccio Valmaggiore; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2020 semestre 2 (ultimo dato disponibile in banca dati, codice zona B2).

Il prezzo globale di riferimento è stato poi determinato come prodotto tra la superficie commerciale vendibile S_{cv} rilevata in sede di sopralluogo e il prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato eseguite.

Il valore unitario assunto inizialmente è pari a €/mq 450,00 al quale, al fine di tener conto della percentuale di completamento dello stesso e delle lavorazioni edili ed impiantistiche necessarie alla sua ultimazione, è stata applicata una percentuale di abbattimento del 25% risultando in tal modo un valore unitario pari ad €/mq 337,50. Al valore così ottenuto è stata poi applicata un coefficiente di ragguaglio pari a 0,40 al fine di omogeneizzare la superficie del sottotetto non abitabile a quella residenziale giungendo pertanto ad un valore pari ad €/mq 135,00.

Nel seguito si dettaglia in forma tabellare la superficie commerciale dell’immobile del lotto desunta dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo.

Destinazione	~~Hu piano~~ [m]	~~Sup. lorda~~ [mq]	~~Coefficiente di ragguaglio~~	~~Sup. comm.le~~ [mq]
Dep. sottotetto p.4°	variabile	22,5	1,00	22,5
TOTALE Superficie Commerciale				22,5

4.2. Valutazione della superficie

Sulla base delle considerazioni di cui al punto precedente si perviene dunque al valore di mercato Va del lotto in stima dato dal seguente prodotto: Va = €/mq 135,00 x mq 22,5 = € 3.037,50

4.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato Va innanzi determinato si applica una decurtazione di € 500,00 per tener conto dei costi di accatastamento.

5. PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore dell'immobile al netto della decurtazione, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, risulta dunque pari a: € 3.037,50 – € 500,00 = € 2.537,50, per cui il valore di stima del diritto pignorato risulta:

valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.

€ 2.500,00

(Euro duemilacinquecento/00)

6. STATO DI POSSESSO

L'immobile è nella disponibilità della società debitrice.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 PIGNORAMENTI

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate –

Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Foggia ai nn.8547 R.G./6964 R.P. in data 24/10/2018 a favore di [redacted] nato a Roma il 08/12/1972 contro [redacted] società a responsabilità limitata in liquidazione con sede in Roma c.f[redacted], in forza di verbale di pignoramento immobili del 05/10/2018 n.44559, gravante sulla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili del presente lotto.

7.2 ISCRIZIONI

- ipoteca iscritta in data 04/11/2013 al n.652 di formalità a favore della Credito Valtellinese società cooperativa per € 1.800.000 (unmilioneottocentomila) di cui € 1.000.000 (unmilione) per sorte capitale.

8. SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Regolarità urbanistico edilizia: nessuna irregolarità. Il complesso edilizio di cui sono parte gli immobili del lotto è stato edificato in virtù della concessione edilizia N.8/1992 del 11/11/1992 (pratica edilizia n.44/1992) rilasciata alla [redacted] e successive concessioni edilizie in variante N.18/1995 e N.19/1995 del 29/05/1995 (pratica edilizia n.18/1994) per la costruzione di n.3 palazzine in Castelluccio Valmaggiore via P.le per Faeto mappali 261-262 del foglio 17. E' stata successivamente presentata S.C.I.A. in data 07/02/2011 (pratica edilizia n.02/2011) per l'ultimazione dei lavori relativi ai blocchi B e C in ditta [redacted]

I lavori hanno avuto inizio in data 02/02/1993; manca altresì l'ultimazione e l'agibilità per l'intero fabbricato, atteso che lo stesso

risulta ultimato solo limitatamente ad alcune delle unità immobiliari che lo costituiscono.

8.2. Conformità catastale: non valutabile. In particolare occorrerà procedere all'accatastamento dell'immobile essendo allo stato censito quale unità in corso di costruzione (F/3). Le spese tecniche necessarie a porre in essere dette attività a cura di un professionista abilitato sono state quantificate e detratte nel pertinente paragrafo relativo alla determinazione del valore di stima.

9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile a destinazione non residenziale del presente lotto non è stato redatto il prescritto attestato di prestazione energetica essendo necessario attenderne l'ultimazione al fine di poter valutare le complessive caratteristiche delle chiusure opache e trasparenti, oltre che del generatore di calore e dei terminali d'impianto.

Nel rassegnare la presente relazione di stima, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Foggia, lì 09/05/2021 L'Esperto d'Ufficio

F.to Ing. Francesco Cela

Distinta dei documenti allegati:

I. Documentazione catastale (Allegati nn.I.1, I.2, I.3, I.4);

II. Verbali di sopralluogo;

III. Documentazione fotografica dei lotti (Allegati nn.III.1, ;

IV. Piante dello stato di fatto degli immobili dei lotti;

V. Doumentazione UTC Castelluccio Valmaggiore;

VI. Attestati di prestazione energetica immobili lotti 1 e 2;

VII. Scheda OMI Geopoi;

VIII. Stralcio PdF Castelluccio Valmaggiore;

IX. Aerofoto SIT Provincia di Foggia;

X. Specchio riepilogativo dei lotti di vendita;

XI. Relazione omessa l'indicazione dell'esecutata.