

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. Es. n° 337/2023**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice**

**Dott.ssa Valentina Patti**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CREDITORE PROCEDENTE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**DEBITORI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foggia, 25/04/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'esperto d'Ufficio

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott.ssa Valentina Patti

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da

N. 337/2023 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Lo scrivente con studio in è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura esecutiva R.G. 337/2023, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Valentina Patti, in data 09/12/2024, emessa dal Tribunale Ordinario di Foggia – III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

In data 05/02/2025 ha accettato l'incarico e ha prestato giuramento dinanzi al G.E., con l'invito a rispondere ai quesiti formulati nel provvedimento di nomina, ed in particolare:

*“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo, previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto...”*

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

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

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

*1quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

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

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

*2bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

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

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

*4bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di*

cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale\*, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002),

*della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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

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

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

*c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

All'esito dell'esame della documentazione agli atti di causa, nonché a seguito dell'acquisizione delle visure catastali, delle mappe di impianto e delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, lo scrivente ha concordato con l'istode giudiziario del compendio oggetto di stima, di effettuare il sopralluogo presso gli immobili siti in Apricena in data 20 febbraio 2025, in esecuzione del mandato conferito dal G.E.

In tale data, lo scrivente, alla presenza del custode, si è recato in loco ed ha provveduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici sugli immobili oggetto di stima, documentando lo stato dei luoghi e raccogliendo ogni elemento utile ai fini della presente relazione.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Apricena per verificare la regolarità urbanistica e acquisire la documentazione tecnica relativa agli immobili a destinazione residenziale e deposito, nonché per richiedere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e dati di riferimento sul mercato immobiliare locale;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Apricena (FG) per acquisire la documentazione inerente alla residenza e lo stato di famiglia;

A seguito di quanto sopra, ha redatto la seguente:

#### **RELAZIONE PERITALE**

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

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

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

Con atto di donazione rogato dal

istrato :

trasferivano alla

ia

proprietà sui seguenti beni immobili:

- Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 7, sito in via Duca di Genova n. 116, piano 2-3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 148 m<sup>2</sup> (di cui escluse aree scoperte 138 m<sup>2</sup>), Rendita catastale € 480,30;
- Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 4, sito in via Duca di Genova, piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 77 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 270,42;
- Foglio 49, Particella 83, terreno agricolo, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 6.173 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 38,26, Reddito agrario € 19,13.

Nell'atto sopra menzionato si precisa che:

- L'unità immobiliare ad uso residenziale è ubicata al secondo piano dell'edificio, con ingresso da via Duca di Genova n. 116, composto da tre vani ed accessori con sovrastante terrazzo che copre soltanto metà del sottostante appartamento confinante con detta Via, proprietà della parte donante e altra ditta, salvo altri;
- Il locale ad uso deposito, ubicato al piano terra dello stesso fabbricato, confinate con la detta Via, proprietà parte donante e altra ditta, salvo altri;
- fondo rustico in agro di Apricena alla Contrada San Trifone di are sessantuno e centiare settantatré (ha 0.61.73), confinante con  
Apricena-stazione ferroviaria, salvo se altri, in catasto alla partita 4.895, foglio 49, particella 83, are 61.73.

#### **Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:**

##### **Appartamento ad uso di civile abitazione**

Alla data del 12/03/1996, l'immobile era così riportato:

Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 7, via Duca di Genova n. 116, Piano 2-3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita € 480,30 – [Variazione catastale del 12/03/1996 in atti dal 18/03/1996 – Fusione, divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1493.1/1996)].

Alla data del 28/08/2013, l'immobile era così riportato:

Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 7, via Duca di Genova n. 116, Piano 2-3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 148 m<sup>2</sup> (di cui escluse aree scoperte 138 m<sup>2</sup>), Rendita € 480,30 – [Variazione del 28/08/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

##### **Locale ad uso deposito**

Alla data del 22/03/1996, l'immobile era così riportato:

Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 4, via Duca di Genova, Piano T, Categoria C/2, Classe 2,

Consistenza 77 m<sup>2</sup>, Rendita € 270,42 – [Variazione catastale del 22/03/1996 in atti dal 30/03/1996 – Divisione, diversa distribuzione degli spazi interni e distacco vano scala (n. 1726.1/1996)].

Alla data del 28/08/2013, l'immobile era così riportato:

Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 4, via Duca di Genova, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 77 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, Rendita € 270,42 – [Variazione del 28/08/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

#### **Terreno agricolo**

Alla data del 04/03/1976, il terreno era così riportato:

Foglio 49, Particella 83, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 6.173 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 38,26 – Reddito agrario € 19,13 – [Impianto meccanografico del 04/03/1976 – Partita 4895].

Alla data del 09/12/2010, il terreno era così riportato:

Foglio 49, Particella 83,

Porzione AA – Qualità seminativo irriguo – classe U - Superficie 5.756 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 47,56 – Reddito agrario € 26,75;

Porzione AB – Qualità seminativo - Superficie 417 m<sup>2</sup> Classe 2, Reddito dominicale € 2,58 – Reddito agrario € 1,29

[Variazione del 09/12/2010 – Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 262/2006 – Pratica n. FG0301396 in atti dal 09/12/2010].

***Quesito n.1 ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli che riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile\*;***

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili.

***Quesito n.1 quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, ragionando al G. E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;***

Alla data del 05/02/2025, per quanto accertato, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

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

**della relativa annotazione;**

L'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Apricena – anno 1982, n. 7, parte II, serie B, Ufficio 1 – attesta che in data 27/03/1982 contrassero matrimonio nel Comune di San Nicandro Garganico:

a) Sposo – L.

b) Sposa –

Annotazioni: con atto in data 15/01/1996 a rogito del Notaio del distretto notarile di Lucera, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Data dell'annotazione: 28/02/1996.

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

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono di seguito descritti con riferimento alla loro tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

**Unità immobiliare ad uso abitativo (civile abitazione):**

Trattasi di appartamento posto al secondo piano, avente ingresso da via Duca di Genova n. 116. L'unità è composta come da visura catastale da sei vani ed accessori, con sovrastante terrazzo che copre metà appartamento sottostante. Confina con via Duca di Genova su un lato e altra ditta su due lati.

**Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:**

Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 7, Via Duca di Genova n. 116, Piano 2-3, Zona, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 148 m<sup>2</sup> (di cui escluse aree scoperte 138 m<sup>2</sup>), Rendita catastale € 480,30.

**Locale ad uso deposito:**

Locale ubicato al piano terra dello stesso fabbricato, con accesso da via Duca di Genova n. 118. Confina con la detta via e altra ditta su tre lati, salvo altri.

**Nel Catasto Fabbricati risulta così identificato:**

Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 4, Via Duca di Genova, Piano T, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 77 m<sup>2</sup>, Superficie catastale 85 m<sup>2</sup>, Rendita catastale € 270,42.

**Terreno agricolo:**

Trattasi di fondo rustico sito in agro di Apricena, alla Contrada San Trifone, della superficie

catastale complessiva di 6.173 m<sup>2</sup>. Confina con terreni di altra ditta, salvo altri.

**Nel Catasto Terreni risulta così identificato:**

Foglio 49, Particella 83, suddivisa in due porzioni:

- Seminativo irriguo, Classe U, Superficie 5.756 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 47,56, Reddito agrario € 26,75;
- Seminativo, Classe 2, Superficie 417 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale € 2,58, Reddito agrario € 1,29.

Totale superficie 6.173 m<sup>2</sup>, Reddito dominicale complessivo € 50,14, Reddito agrario complessivo € 28,04.

**Intestazione:**

Tutti gli immobili risultano intestati alla sig.ra

, in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà

1/1.

***Quesito n. 2 bis – alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;***

L'allegato 1 riporta il compendio immobiliare comprendente il bene in accertamento e le mappe catastali.

***Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/03, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;***

**a) Immobile ad uso di civile abitazione** ubicato in Via Duca di Genova n°116;

L'unità immobiliare è situata al secondo piano di un fabbricato con accesso indipendente da via Duca di Genova n. 116. Mediante vano scala esclusivo, con ingresso posizionato sulla destra del pianerottolo al secondo piano, si accede all'abitazione. L'immobile presenta un'altezza interna di m

2,90 ed è composto da quattro vani ed accessori, nello specifico: soggiorno-sala da pranzo, cucina, due camere da letto, due bagni, disimpegno e ripostiglio, oltre a due balconi, uno con affaccio su via Duca di Genova e l'altro su cortile interno. Dal piano secondo, una rampa di prosecuzione del medesimo vano scala esclusivo conduce al lastrico solare sito al terzo piano, in uso riservato all'unità immobiliare oggetto di stima per circa metà della superficie, pur in assenza di delimitazioni fisiche di proprietà. Come documentato dall'elaborato fotografico allegato, l'intero terrazzo si presenta come superficie continua, pavimentata in piastrelle da esterno e priva di separazioni visibili. La planimetria catastale, sebbene sbiadita, mostra una linea divisoria centrale che sembrerebbe individuare due porzioni distinte. Secondo quanto risulta dall'atto di provenienza, la parte in godimento alla debitrice copre soltanto metà dell'appartamento sottostante, mentre la restante parte risulta intestata ad altra ditta.

In sede di sopralluogo la superficie lorda rilevata è di circa **163,00 mq.**, la superficie netta calpestabile interna è di circa **127,00 m<sup>2</sup>**, mentre la superficie delle aree scoperte (balconi) è pari a circa **15,00 m<sup>2</sup>**. La superficie del lastrico solare, posto al terzo piano, è pari a circa **66,00 m<sup>2</sup>** (su un totale di 138 m<sup>2</sup>).

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo i coefficienti di ragguaglio previsti dal **D.P.R. 138/1998**, applicando:

- il **100%** alla superficie lorda dell'unità;
- il **30%** alla superficie dei balconi;
- il **25%** alla superficie del lastrico solare ad uso esclusivo, non direttamente comunicante fino e **25,00 mq** ed il **0,05 % sulla superficie eccedente**.

Ne deriva una **superficie commerciale ragguagliata**, ai sensi del D.P.R. 138/98, pari a circa **176,00 m<sup>2</sup>** arrotondata prudenzialmente per difetto secondo prassi estimativa consolidata.

La pavimentazione interna è in posa regolare, mentre i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle ceramiche a piena altezza. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in legno con tapparelle avvolgibili in PVC.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e fognante collegato alla rete pubblica, e impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia murale a gas metano e radiatori in ghisa. Lo stato manutentivo dell'abitazione è da considerarsi buono. Il fabbricato di cui l'immobile è parte si presenta anch'esso in condizioni discrete.

**b) Locale ad uso deposito/autorimessa** ubicato in Via Duca di Genova n°118 – Apricena (FG);  
L'unità è situata al piano terra, con accesso diretto da via Duca di Genova n°118 mediante porta in

metallo. Il locale si sviluppa in un unico ambiente di forma rettangolare, con altezza interna pari a mt. 3,25, e si presenta pavimentato in cemento industriale, con pareti intonacate e tinteggiate e soffitto in laterocemento. All'interno è presente una tramezzatura leggera che delimita un piccolo vano destinato a servizio igienico, avente altezza media di circa 2,15 m, non rappresentato nella planimetria catastale in atti.

Il locale è inoltre asservito da una corte esterna posta sul retro, a servizio esclusivo dell'unità. La superficie utile netta interna, rilevata in sito, risulta pari a circa **mq 76,00**, mentre la superficie lorda complessiva è pari a **circa mq 83,00**. La corte esterna misura circa **mq 14,00**.

Ai fini della determinazione della superficie commerciale, si è adottato, per analogia funzionale, il criterio previsto dal D.P.R. 138/1998 per le unità a destinazione abitativa, coerentemente con la prassi adottata in sede estimativa e catastale per locali accessori a destinazione non residenziale. Sono stati pertanto applicati i seguenti coefficienti di ragguaglio: il 100% sulla superficie lorda del locale (83,00 mq); – il 30% sulla superficie della corte esclusiva (14,00 mq).

Da ciò risulta una superficie commerciale pari a **circa 87,20 mq**, prudenzialmente arrotondata in sede di stima a **87,00 mq**. L'unità risulta dotata di impianto elettrico e impianto idrico, funzionanti al momento del sopralluogo. Lo stato conservativo è da considerarsi complessivamente buono per la destinazione d'uso.

**c) Terreno agricolo sito in Apricena (FG), località San Trifone – Madonna degli Angeli;**

Il terreno oggetto di stima è identificato catastalmente al **Foglio 49, Particella 83**, ed è ubicato in agro del Comune di Apricena, in **località rurale San Trifone**, in prossimità della viabilità interpodereale denominata *via Madonna degli Angeli*. L'appezzamento si estende per una superficie catastale complessiva di **6.173,00 mq**, sviluppandosi in **forma quasi regolare e giacitura pianeggiante**, privo di fabbricati.

L'accesso avviene direttamente da strada. Il terreno si presenta **in stato di incolto**. È presente una **testata di mandata per irrigazione**, riconducibile a un impianto preesistente oggi non attivo.

Dal **Certificato di Destinazione Urbanistica (Prot. 5960 del 02/04/2025)** si rileva che il fondo ricade interamente in **Zona E1 – Area agricola normale**, secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Apricena. In tale zona sono ammessi esclusivamente interventi connessi alla conduzione agricola, nel rispetto dell'indice fondiario massimo di **0,03 mc/mq**, subordinatamente alla qualifica di imprenditore agricolo e alla destinazione dell'intervento a fini agricoli. Non si rilevano comparti, strumenti attuativi o vincoli di piano attivi sull'area, né servizi note.

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

#### **4.1 – Criterio di stima**

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il **“più probabile valore di mercato”**, da ricercarsi mediante l'applicazione di metodologie sintetiche dirette.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, è stato pertanto adottato il **procedimento sintetico-comparativo**, fondato sull'analisi di dati reali e riferimenti tecnici unitari. Il metodo si basa sul **reperimento di atti di compravendita** aventi ad oggetto beni analoghi a quello oggetto di stima, avvenuti in **epoca prossima alla data di riferimento** e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Tali atti, selezionati con rigore e verifica, sono stati ordinati secondo scala di valori crescenti, all'interno della quale l'immobile oggetto di stima è stato collocato in corrispondenza del gradino di valore più affine.

Nel procedimento sintetico-comparativo, il **parametro tecnico unitario** assunto a riferimento è stato, per i fabbricati, il **metro quadrato di superficie lorda**, calcolata secondo le regole di ragguaglio del D.P.R. 138/1998, e per i terreni, il **metro quadrato di superficie fondiaria**.

Le caratteristiche tecniche considerate ai fini della comparazione sono state distinte tra:

- **intrinseche:** destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità edilizia, dimensioni, ubicazione dell'unità nel contesto edilizio;
- **estrinseche:** localizzazione territoriale, accessibilità, servizi presenti, qualità ambientale e contesto urbanistico-sociale.

#### **4.2 – Rilevazione dati elementari**

Sono state effettuate indagini di mercato orientate al reperimento di atti dispositivi riferiti ad immobili analoghi per tipologia, stato, destinazione e localizzazione. I dati sono stati acquisiti mediante consultazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e Conservatoria di

Foggia per il Comune di Apricena, agenzie immobiliari locali, professionisti operanti sul territorio e colleghi esperti del settore. Le ricerche sono state integrate con le conoscenze dirette del mercato maturate dal sottoscritto.

I dati ufficiali dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)** dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2024 per il Comune di Apricena, zona centrale D/1, riportano i seguenti intervalli:

- **Abitazioni di tipo civile:** €/mq 600,00 – 750,00
- **Box/depositi:** €/mq 450,00 – 600,00

Per quanto riguarda i fabbricati in oggetto, si è proceduto nel **verificare la coerenza dei valori OMI** attraverso l'analisi di atti di compravendita selezionati su base storica, riferiti all'ultimo triennio, riguardanti immobili aventi caratteristiche comparabili, ubicati nella stessa zona di riferimento.

Per quanto attiene alla consistenza degli immobili, si è fatto riferimento alla superficie commerciale **determinata secondo il D.P.R. 138/1998**, come di seguito specificato:

- **U.I.U. Foglio 39 Particella 3497 Sub. 7 (Abitazione)** – Superficie commerciale = mq 176,00
- **U.I.U. Foglio 39 Particella 3497 Sub. 4 (Deposito)** – Superficie commerciale = mq 87,00
- **U.I.U. Foglio 49 Particella 83 (Terreno agricolo)** – Superficie fondiaria = mq 6.173,00

Per quanto riguarda il terreno agricolo, è stato richiesto e acquisito il relativo **Certificato di Destinazione Urbanistica**, al fine di accertarne l'esatta destinazione di piano e i parametri edificatori vigenti. Successivamente, si è proceduto all'**analisi comparativa mediante atti di compravendita riferiti a fondi agricoli** di analoghe caratteristiche colturali e ubicati nel medesimo contesto territoriale.

#### **4.3 - Calcolo e valutazioni**

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, è stata condotta una ricerca documentata e mirata di atti di compravendita riguardanti beni immobiliari analoghi per destinazione, tipologia costruttiva, qualità edilizia ed epoca di realizzazione, riferiti al medesimo contesto territoriale del Comune di Apricena. Le informazioni sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia e mediante confronto diretto con professionisti operanti in zona, integrando le risultanze con l'esperienza del tecnico incaricato. Gli atti selezionati, riferiti a compravendite effettivamente concluse nel triennio

recente, riguardano unità abitative, locali deposito e terreni agricoli, scelti per analogia funzionale, dimensionale e di contesto.

#### Unità abitative

- Compravendita del 27/04/2023, notaio ( ) repertorio n. 4386: abitazione di mq 172,00, via Fratelli Cervi n. 12 – € 150.000,00 – €/mq 872,00;
- Compravendita del 17/07/2023, nota repertorio n. 4664: abitazione di mq 120,00, via Silvio Pellico n. 17 – € 105.000,00 – €/mq 772,00;
- Compravendita del 30/03/2022, repertorio n. 3158: abitazione di mq 111,00, via Aldo Moro n. 98 – € 91.000,00 – €/mq 819,00.

#### Locali deposito

- Compravendita del 20/07/2022, nota ( ), repertorio n. 3406: deposito di mq 95,00, via Appennini n. 11 – € 37.700,00 – €/mq 396,84;
- Compravendita del 16/04/2024, repertorio n. 188226: deposito di mq 191,00, via Benedetto Cairoli n. 48 – € 67.350,00 – €/mq 352,61.

#### Terreni agricoli

- Compravendita del 02/12/2024, nota ( ), repertorio n. 5100: seminativo irriguo di mq 6.251,00, Fg. 50, p.lla 35 – € 15.000,00 – €/mq 2,39;
- Compravendita del 11/12/2023, repertorio n. 3995: seminativo di mq 18.037,00, Fg. 50, p.lla 31 – € 33.500,00 – €/mq 1,85;
- Compravendita del 22/01/2024, repertorio n. 4108: seminativo irriguo di mq 13.677,00, Fg. 58, p.lla 34 – € 31.000,00 – €/mq 2,26.

Le informazioni raccolte costituiscono la base di partenza per la formazione del giudizio di stima e sono state successivamente oggetto di rivalutazione monetaria tramite coefficienti ISTAT per il costo di costruzione di un fabbricato residenziale, aggiornati alla data di stima, nonché corrette con opportuni coefficienti di adeguamento in funzione della superficie e delle caratteristiche di ciascun comparabile.

Il procedimento di calcolo viene di seguito sviluppato separatamente per ciascuna delle tre categorie immobiliari oggetto della presente consulenza: **abitazione, deposito e terreno agricolo.**

#### Stima dell'unità abitativa (Foglio 39 – Particella 3497 – Subalterno 7)

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'unità abitativa oggetto di stima, sono stati considerati i valori al metro quadrato di tre atti di compravendita selezionati per analogia,

opportunamente rivalutati secondo gli indici ISTAT aggiornati a febbraio 2025, e corretti, ove necessario, mediante coefficienti di adeguamento per superficie.

I valori originari, rivalutati, sono i seguenti:

- Compravendita del 27/04/2023 (via Fratelli Cervi, 172 mq) – €/mq 872,00 rivalutato a €/mq 882,06
- Compravendita del 17/07/2023 (via Silvio Pellico, 120 mq) – €/mq 772,00 rivalutato a €/mq 778,17 a cui è stato applicato il coefficiente  $K_s = 0,90$  (fascia superficie 80 - 120 mq), con valore corretto pari a €/mq 700,35
- Compravendita del 30/03/2022 (via Aldo Moro, 111 mq) – €/mq 819,00 rivalutato a €/mq 863,22, a cui è stato applicato il coefficiente  $K_s = 0,90$  (fascia superficie 80 - 120 mq), con valore corretto pari a €/mq 776,90

La media aritmetica dei valori rivalutati e corretti è risultata pari a:

$$\text{Media M.C.A.} = (\text{€ } 882,06 + \text{€ } 700,35 + \text{€ } 776,90) / 3 = \text{€}/\text{mq } 786,43$$

Per la determinazione del valore unitario finale, è stata utilizzata la media tra il valore medio OMI riferito alla zona D/1 (€/mq 675,00, quale media tra il minimo €/mq 600,00 e il massimo €/mq 750,00) e il valore medio comparativo determinato come sopra:

$$V_m = [(600,00 + 750,00) / 2 + 786,43] / 2 = [675,00 + 786,43] / 2 = \text{€}/\text{mq } 730,72$$

Applicando tale valore alla superficie commerciale dell'immobile, pari a mq 176,00 (determinata secondo i criteri del D.P.R. 138/1998), si ottiene:

$$V = \text{€ } 730,72/\text{mq} \times 176,00 \text{ mq} = \text{€ } 128.606,72.$$

In sede di consulenza tecnica, il valore è stato prudenzialmente arrotondato a:

€ 128.600,00 (centoventottomilaseicento/00).

#### **Stima del locale deposito (Foglio 39 – Particella 3497 – Subalterno 4)**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del locale ad uso deposito, si è fatto riferimento ad atti di compravendita relativi ad unità immobiliari aventi destinazione analoga, ubicazione compatibile e superficie comparabile, selezionati all'interno del territorio comunale di Apricena. Tali valori sono stati rivalutati mediante l'applicazione degli indici ISTAT aggiornati ad febbraio 2025 e, ove necessario, corretti in funzione della dimensione del bene.

Rivalutazione dei comparabili selezionati:

- Atto del 20/07/2022, rogito a ministero del Territorio n. 3406, relativo a deposito sito in Apricena alla via Appennini n. 11, della superficie pari a mq 95,00, trasferito

per un corrispettivo unitario di €/mq 396,84, rivalutato per un valore aggiornato di €/mq 406,76;

- Atto del 16/04/2024, rogito a ministero del repertorio n. 188226, relativo a deposito sito in Apricena alla via Benedetto Cairoli n. 48, della superficie pari a mq 191,00, trasferito per un valore di €/mq 352,61, rivalutato per un valore aggiornato di €/mq 357,19 corretto con coefficiente di superficie pari a 0,90 (per fascia dimensionale >150 mq), per un valore finale di €/mq 321,47.

La media dei valori rivalutati e corretti risulta pari a:

$$\text{Media M.C.A.} = (\text{€ } 406,76 + \text{€ } 321,47) / 2 = \text{€}/\text{mq } 364,12$$

In base al metodo sintetico-comparativo, il valore unitario finale è stato determinato mediante la media tra il valore medio di zona OMI (box e locali accessori, pari a €/mq 450,00–600,00 → media €/mq 525,00) e il valore medio desunto dagli atti:

$$V_m = [(450+600) / 2 + 364,12] / 2 = \text{€}/\text{mq } 444,56$$

Applicando il valore così determinato alla superficie commerciale stimata del locale deposito, pari a mq 87,00, si ottiene:

$$V = \text{€ } 444,56 \times 87,00 \text{ mq} = \text{€ } 38.667,00$$

Il valore è stato arrotondato in sede di stima a:

$$\text{€ } 38.700,00 \text{ (trentottomilaseicento/00)}.$$

#### **Stima del terreno agricolo (Foglio 49 – Particella 83)**

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno agricolo oggetto di stima è stata condotta mediante il confronto con atti di compravendita riferiti a fondi analoghi per qualità culturale, accessibilità e contesto agricolo, rilevati nel medesimo Comune di Apricena e riferiti al triennio antecedente alla data di riferimento della presente consulenza.

#### **Atti considerati:**

- Compravendita del **02/12/2024**, rogito a ministero del repertorio n. 5100, relativo a fondo seminativo irriguo di mq 6.251,00, sito in Apricena (Fg. 50, p.lla 35), trasferito per **€ 15.000,00**, pari a **€/mq 2,39**;
- Compravendita del **11/12/2023**, rogito a ministero del repertorio n. 3995, relativo a fondo seminativo di mq 18.037,00, sito in Apricena (Fg. 50, p.lla 31), trasferito per **€ 33.500,00**, pari a **€/mq 1,85**;

Compravendita del **22/01/2024**, rogito a ministero del Notaio Placa, repertorio n. 4108, relativo a fondo seminativo irriguo di mq 13.677,00, sito in Apricena (Fg. 58, p.lla 34), trasferito per **€ 31.000,00**, pari a **€/mq 2,26**.

I valori riportati sono stati considerati direttamente ai fini della stima, in quanto riferiti ad epoca prossima e non necessitanti di rivalutazione monetaria. Dalla media aritmetica dei valori unitari si è ottenuto:

$$\text{Media M.C.A.} = \text{€ 2,17/mq}$$

Applicando tale valore alla superficie catastale del terreno oggetto di stima, pari a **6.173,00 mq**, si è determinato un valore complessivo pari a:

$$V = \text{€ 2,17/mq} \times 6.173,00 \text{ mq} = \text{€ 13.395,41}$$

Arrotondato in sede di consulenza a:

**€ 13.500,00** (tredicimilacinquecento/00).

#### **4.4 - Valore finale del compendio immobiliare**

A seguito delle valutazioni esposte e delle analisi comparabili svolte per ciascuna unità immobiliare oggetto della presente consulenza, si riportano di seguito i valori determinati, tenuto conto delle **correzioni connesse all'assenza di garanzie per vizi, spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale**, nonché di ogni altro elemento rilevante sul piano tecnico ed estimativo.

##### **Lotto A - Unità abitativa (Foglio 39 - Particella 3497 - Subalterno 7)**

- Valore di mercato stimato: **€ 128.600,00**
- Detrazione 5% per assenza di garanzie vizi occulti: **€ 6.430,00**
- Spese tecniche e oneri per regolarizzazione urbanistica: **€ 1.000,00**
- Spese tecniche per regolarizzazione catastale: **€ 570,00**
- Sanzione amministrativa per opere abusive da sanare: **€ 1.000,00**

**Totale detrazioni: € 9.000,00**

**Valore di mercato corretto: € 119.600,00**

**Valore arrotondato in cifra tonda: € 119.600,00**

##### **Lotto B - Locale deposito (Foglio 39 - Particella 3497 - Subalterno 4)**

- Valore di mercato stimato: **€ 32.700,00**
- Detrazione 5% per assenza di garanzie vizi occulti: **€ 1.935,00**
- Spese tecniche e oneri per regolarizzazione urbanistica: **€ 1.000,00**
- Spese tecniche per regolarizzazione catastale: **€ 570,00**
- Sanzione amministrativa per opere abusive da sanare: **€ 1.000,00**

Valore delle detrazioni: € 4.505,00

Valore di mercato corretto: € 34.195,00

Valore arrotondato in cifra tonda: € 34.200,00

**Lotto C – Terreno agricolo (Foglio 49 – Particella 83)**

- Valore stimato e attribuito: € 13.500,00

Valore finale complessivo del compendio immobiliare:

Lotto A – Abitazione: € 119.600,00

Lotto B – Deposito: € 34.200,00

Lotto C – Terreno agricolo: € 13.500,00

Totale complessivo: € 167.300,00

(euro centosessantasettemilatrecento/00)

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

In riferimento a quanto richiesto nel Quesito n. 4 bis, e conformemente alle indicazioni contenute nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale vendibile dell'unità abitativa in oggetto, mediante applicazione dei coefficienti di ragguaglio in accordo a quanto previsto dal D.P.R. 138/1998 – Allegato C.

Il calcolo è stato effettuato secondo il seguente schema riepilogativo:

|                                             | Altezza H(m) | Sup. lorda | Coefficiente | Sup. Comm. ragguagliata |
|---------------------------------------------|--------------|------------|--------------|-------------------------|
| Abitazione                                  | 2,90         | 163,00     | 1,00         | 163,00 mq.              |
| Balconi                                     |              | 15,00      | 0,30         | 4,50 mq.                |
| Terrazzi fino a                             |              | 25,00      | 0,25         | 6,25 mq.                |
| Terrazzi oltre i 25                         |              | 41,00      | 0,05         | 2,05 mq.                |
| Totale 175,80 mq. ed in c.t. <b>6,00 mq</b> |              |            |              |                         |

Si precisa che, ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità abitativa, è stato adottato un criterio prudenziale, mediante l'applicazione dei coefficienti di ragguaglio stabiliti dal D.P.R. 138/1998 – Allegato C.

In particolare, per il lastrico solare ad uso esclusivo, ma non direttamente comunicante con l'unità

abitativa, si è proceduto a computare la superficie secondo le seguenti modalità:

- 25% sulla quota fino a 25,00 mq, come da normativa;
- 5% sulla superficie eccedente, in luogo del coefficiente ordinario del 10%.

Tale riduzione è stata ritenuta opportuna al fine di contenere l'incidenza delle pertinenze esterne non accessibili direttamente, in coerenza con la prassi valutativa più cautelativa adottata in ambito estimativo giudiziario.

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

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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

#### LOTTO A-B-C

##### **Ubicazione:**

Comune di Apricena;

Lotto A e B: Via Duca di Genova n°116/118;

Lotto C: Località San Trifone;

##### **Proprietà:**

1/1 di unità immobiliare ad uso abitazione, locale ad uso deposito e fondo agricolo, così costituita:

- a) fabbricato ad uso di civile abitazione, sito al piano secondo, della superficie commerciale di mq 176,00, con parte di terrazzo al piano terzo in uso esclusivo;
- b) locale ad uso deposito, posto al piano terra, della superficie commerciale di mq 87,00, con piccola corte annessa;
- c) terreno agricolo classificato a seminativo e seminativo irriguo, per una superficie fondiaria complessiva pari a mq 6.173,00.

##### **Confini:**

Unità abitativa: Via Duca di Genova vano scala e proprietà limitrofe, salvo altri;

Locale deposito: cortile comune, accesso da via Duca di Genova e altre proprietà, salvo altri;

Terreno agricolo: appezzamenti agricoli contigui e viabilità rurale di collegamento, salvo altri.

##### **Dati catastali:**

Nel Catasto Fabbricati e Terreni, ad oggi, i beni sono così individuati:

Appartamento ad uso civile abitazione:

Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 7, via Duca di Genova n°116, piano secondo, categoria A/3, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 176,00;

Locale ad uso deposito:

Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 4, via Duca di Genova n°118, piano terra, categoria C/2, consistenza mq 76, superficie catastale mq 87,00;

Terreno agricolo:

Foglio 49, Particella 83, qualità: seminativo e seminativo irriguo, superficie catastale complessiva pari a mq 6.173,00.

**Intestazione:**

Tutti gli immobili risultano intestati alla sig. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni, per la piena proprietà 1/1.

Valore base complessivo del compendio immobiliare:

Lotto A – Abitazione: € 119.600,00

Lotto B – Deposito: € 34.200,00

Lotto C – Terreno agricolo: € 13.500,00

Totale complessivo: € 167.300,00

(euro centosessantasettemila trecento 00)

***Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;***

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato ivi residente.

***Quesito n. 8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale\*, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli***

connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

*Nulla è emerso per quanto possibile accertare durante le operazioni peritali*

***Quesito n. 9 all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;***

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti:

**Foglio 49 – Particella 83 – Terreni:**

**TRASCRIZIONE del 12/09/1996 – Registro Particolare 5140, Registro Generale 6196**  
Pubblico ufficiale:

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

**ISCRIZIONE del 16/02/2009 – Registro Particolare 200, Registro Generale 1415**

Notaio: Cassano Lorenzo – Repertorio 148667/39255 del 05/02/2009

IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documento successivo:

Annotazione n. 571 del 27/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

**ISCRIZIONE del 12/04/2022 – Registro Particolare 311, Registro Generale 3410**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Bari – Repertorio 741 del 02/04/2012

IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE del 20/10/2023 – Registro Particolare 8321, Registro Generale 9856**

Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Foggia – Repertorio 4199 del 27/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**Foglio 39 – Particella 3497 – Suralterno 4 e 7 – Deposito e Abitazione**

**TRASCRIZIONE del 12/09/1996 – Registro Particolare 5140, Registro Generale 6196**

Pubblico ufficiale

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato immagine

**TRASCRIZIONE del 01/12/2006 – Registro Particolare 7385, Registro Generale 10175**

Pubblico ufficiale

Repertorio

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Nota disponibile in formato elettronico

**ISCRIZIONE del 16/02/2009 – Registro Particolare 200, Registro Generale 1415**

Pubblico ufficiale:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 571 del 27/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

**ISCRIZIONE del 12/04/2022 – Registro Particolare 311, Registro Generale 3410**

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI BARI – Repertorio 741 del 02/04/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE del 20/10/2023 – Registro Particolare 8321, Registro Generale 9856**

Pubblico ufficiale: UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio 4199 del 27/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

*Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

All'esito dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, è stato possibile ricostruire con chiarezza l'iter edilizio relativo al fabbricato oggetto di stima.

L'intervento ha avuto origine con la presentazione, in data 22/03/1976 (prot. n. 1882), della richiesta di Licenza Edilizia per la realizzazione di un fabbricato articolato su tre livelli: piano terra destinato a deposito e parcheggio, primo e secondo piano ad uso residenziale. All'esito dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, è stato possibile ricostruire con chiarezza l'iter edilizio relativo al fabbricato oggetto di stima. L'intervento ha avuto origine con la presentazione, in data 22/03/1976 (prot. n. 1882), della richiesta di Licenza Edilizia per la realizzazione di un fabbricato articolato su tre livelli: piano terra destinato a deposito e parcheggio, primo e secondo piano ad uso residenziale. A seguito dell'approvazione progettuale, il Comune

ASTE GIUDIZIARIE® .it

rilasciava in data 24/01/1977 la Licenza Edilizia n. 18/77 in favore dei sig.   
ori entro l'anno. In corso d'opera, con prot. n. 9475 del 10/12/1976, veniva presentata e approvata una variante al progetto originario, comprendente: ampliamento della superficie del primo e secondo piano, modifiche distributive interne ed esterne, e realizzazione dell'accesso al terrazzo praticabile. Il certificato di inizio lavori veniva richiesto in data 04/02/1977 (prot. n. 1295), con contestuale comunicazione dell'avvio degli stessi in data 25/01/1977; il certificato veniva rilasciato in data 08/02/1977. I lavori risultano completati entro l'anno 1978, come da dichiarazioni presenti in atti. A distanza di anni, a fronte di difformità emerse tra lo stato di fatto e il progetto assentito (in particolare: modifiche distributive, diversa ubicazione del torrino scala, variazioni delle altezze interne), le sig.re presentavano in data 05/06/2005 (prot. n. 2325) istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, finalizzata alla regolarizzazione delle opere eseguite senza titolo. Alla domanda venivano allegati: elaborati grafici aggiornati, relazione tecnica descrittiva, titoli di proprietà, documentazione in materia di superamento delle barriere architettoniche (D.M. 236/89), relazione ex L. 10/1991 e dichiarazioni ex art. 20 del D.P.R. 380/01. In data 10/02/2006 veniva altresì acquisito il certificato di idoneità statica, redatto ai sensi della normativa tecnica allora vigente, a supporto dell'istanza di sanatoria. La Commissione Edilizia Comunale, nella seduta del 19/10/2005, esprimeva parere favorevole al rilascio del titolo in sanatoria. Seguiva, in data 03/02/2006 (prot. n. 1258), trasmissione di aggiornamenti documentali attestanti l'assenza di ulteriori opere da eseguire. A conclusione del procedimento venivano rilasciati: il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10/06, relativo alla Pratica Edilizia n. 46/05, rilasciato in data 15/02/2006;

il provvedimento prot. n. 106 del 14/02/2006, anch'esso riferito alla medesima pratica, entrambi inerenti a un fabbricato composto da piano seminterrato ad uso deposito/parcheggio, primo e secondo piano ad uso abitativo, conforme allo stato di fatto. Il procedimento si concludeva con il rilascio dei certificati di agibilità in data 16/05/2006 (prot. n. 4712) e 15/05/2007 (prot. n. 6224), validi per l'intero fabbricato, incluso il terrazzo praticabile, attestando formalmente la piena regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile alla data degli atti.

***Quesiti n. 11 alla verifica, se abilitata, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio stagito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con***

*asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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

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

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

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

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

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

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

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

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando*

*indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad esso sovraordinati e dai regolamenti locali.*

Per l'immobile adibito ad uso di civile abitazione lo scrivente abilitato ha predisposto l'A.P.E. allegato alla presente, classificando l'immobile in Classe Energetica "G".

a) Gli immobili oggetto della presente risultano accatastati.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

b1) appartamento ad uso di civile abitazione:

Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto alla planimetria catastale e alla concessione edilizia.

Di preciso una diversa distribuzione spazi interni nel vano w.c. mediante la realizzazione di tramezzi. Ai fini della regolarizzazione sia urbanistica che catastale è necessario provvedere alla presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ed una nuova planimetria presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale Territorio mediante la procedura DOCFA, con un costo stimato pari ad € 2.570,00 circa.

b2) locale ad uso box/autorimessa:

Lo stato dei luoghi rinvenuto presenta difformità rispetto alle concessioni edilizie e la planimetria catastale. Di fatto è stato realizzato un vano w.c. all'interno del deposito. Ai fini della regolarizzazione sia urbanistica che catastale è necessario provvedere alla presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria ed una nuova planimetria presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale Territorio mediante la procedura DOCFA, con un costo stimato pari ad € 2.570,00 circa.

c) All'esito dell'accesso agli atti presso il Comune di Apricena, è stato possibile ricostruire il seguente iter edilizio:

- 22/03/1976 -- Presentazione della richiesta di Licenza Edilizia (prot. n. 1882) per la realizzazione di un fabbricato su tre livelli: piano terra deposito/parcheggio, primo e secondo piano abitativi;
- 10/12/1976 -- Presentazione della variante progettuale (prot. n. 9475), successivamente approvata, comprendente ampliamenti e modifiche distributive;
- 24/01/1977 -- Rilascio Licenza Edilizia n. 18/77;
- 04/02/1977 -- Richiesta del certificato di inizio lavori (prot. n. 1295), con lavori avviati il 25/01/1977 e completati entro il 1978;
- 05/06/2005 -- Presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 1380/2001 (prot. n. 2325), per regolarizzazione di difformità esecutive;
- 10/02/2006 -- Deposito del Certificato di Idoneità Statica;

- 14/02/2006 – Rilascio provvedimento comunale prot. n. 106/06 relativo alla pratica edilizia n. 46/05;
- 15/02/2006 – Rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10/06, riferito alla pratica edilizia n. 46/05;
- 16/05/2006 e 15/05/2007 – Rilascio dei certificati di agibilità (prot. n. 4712 e prot. n. 6224), validi per l'intero fabbricato.

**d)** Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio comunale vigente dell'epoca.

**e)** L'unità abitativa e il locale deposito risultano non conformi al progetto approvato e necessitano della presentazione di una pratica di sanatoria edilizia presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Apricena, nonché di una variazione catastale, in ragione delle difformità interne nella distribuzione degli spazi, come già descritto.

**f)** La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

### **a) Tipologia dei beni**

Proprietà 1/1 di unità immobiliare, così costituita:

- a) appartamento ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq 176,00;
- b) locale ad uso deposito della superficie commerciale di mq 87,00;
- c) terreno agricolo della superficie catastale complessiva pari a mq 6.173,00.

### **b) Descrizione sommaria**

Gli immobili oggetto di stima, siti nel Comune di Apricena, sono così costituiti:

1. unità abitativa posta al piano secondo, con accesso da via Duca di Genova n° 116, composta da 4 vani ed accessori, oltre balconi su due affacci e parte di terrazzo che copre solo metà dell'abitazione, ad uso esclusivo;
2. locale ad uso deposito, posto al piano terra, con accesso da via Duca di Genova n° 113

- mediante apertura metallica, costituito da unico ambiente rettangolare, con piccolo vano interno ad uso servizio igienico e corte pertinenziale esterna;
- 3. terreno agricolo, sito in località San Trifone, avente destinazione a seminativo e seminativo irriguo, di forma irregolare e pianeggiante, privo di recinzioni o costruzioni, con accesso da stradina rurale laterale a fondo naturale.

**c) Comune di ubicazione e indirizzo**

- Comune di Apricena (FG)
- via Duca di Genova n° 116 (abitazione), n° 118 (deposito)
- Località San Trifone (terreno agricolo)

**d) Confini e dati catastali**

**Appartamento ad uso civile abitazione:** confinante con Via Duca di Genova, vano scala e altre proprietà, salvo altri.

Nel catasto fabbricati risulta così identificato:

- Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 7, via Duca di Genova n°116, piano secondo, categoria A/3, consistenza 6 vani, superficie catastale 176,00 mq;

**Locale ad uso deposito:** confinante con cortile esclusivo, via Duca di Genova e altre proprietà su più lati, salvo altri.

Nel catasto fabbricati risulta così identificato:

- Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 4, via Duca di Genova n°118, piano terra, categoria C/2, consistenza mq 76, superficie catastale 87,00 mq;

**Terreno agricolo:** confinante con altri appezzamenti agricoli, salvo altri.

Nel catasto terreni risulta così identificato:

- Foglio 49, Particella 83, qualità: seminativo irriguo e seminativo, superficie catastale complessiva mq 6.173,00.

**e) Proprietà e titolo di provenienza**

Con atto di donazione rogato dal

Lucera il 12/09/1996 al n. 6196/5140 e registrato a San Severo il 09/09/1996, i sig.ri I

diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili:

- Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 7, sito in via Duca di Genova n. 116, piano 2-3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 148 m<sup>2</sup> (di cui escluse aree scoperte 138 m<sup>2</sup>), Rendita catastale € 480,30;

- Foglio 39, Particella 3497, Subalterno 4, sito in via Duca di Genova, piano terra, Categoria C/2, Classe 2. Consistenza 77 m². Superficie catastale 85 m². Rendimento catastale € 270,42;
- Foglio 49, Particella 83, terreno agricolo, Qualità seminativo, Classe 2, Superficie 6.173 m², Reddito dominicale € 38,26, Reddito agrario € 19,13.

Intestazione:

Tutti gli immobili risultano intestati alla Signora *Donna Maria Concetta Gargano* n. 19/10, *Proprietà in regime di separazione dei beni per 1/1;*

**f) Eventuale stato di comproprietà**

Vedasi punto e) che precede.

**g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo**

**Foglio 49 – Particella 83 – Terreni:**

**TRASCRIZIONE del 12/09/1996 – Registro Particolare 5140, Registro Generale 6196**

Pubblico ufficiale: *per*

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

**ISCRIZIONE del 16/02/2009 – Registro Particolare 200, Registro Generale 1415**

Notaio *Repertorio*

IPOTECA VOLONTARIA da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documento successivo:

Annotazione n. 571 del 27/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

**ISCRIZIONE del 12/04/2022 – Registro Particolare 311, Registro Generale 3410**

Pubblico ufficiale: Tribunale di Bari – Repertorio 741 del 02/04/2012

IPOTECA GIUDIZIALE da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE del 20/10/2023 – Registro Particolare 8321, Registro Generale 9856**

Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Foggia – Repertorio 4199 del 27/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**Foglio 39 – Particella 3497 – Subalterno 4 e 7 – Deposito e Abitazione**

**TRASCRIZIONE del 12/09/1996 – Registro Particolare 5140, Registro Generale 6196**

Pubblico ufficiale: *21/2009 del 2/12*

ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato immagine

**TRASCRIZIONE del 01/12/2006 – Registro Particolare 7385, Registro Generale 10175**

Pubblico ufficiale: C

ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Nota disponibile in formato elettronico

**ISCRIZIONE del 16/02/2009 – Registro Particolare 200, Registro Generale 1415**

Pubblico ufficiale: C

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 571 del 27/06/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

**ISCRIZIONE del 12/04/2022 – Registro Particolare 311, Registro Generale 3410**

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI BARI – Repertorio 741 del 02/04/2012

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

**TRASCRIZIONE del 20/10/2023 – Registro Particolare 8321, Registro Generale 9856**

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio 4199 del 27/09/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

**h) Stato di occupazione**

Il bene è nella disponibilità dell'esecutato ivi residente;

**i) Regolarità edilizio-urbanistiche**

All'esito dell'accesso agli atti presso il Comune di Apricena, è stato possibile ricostruire il seguente iter edilizio:

- 22/03/1976 – Presentazione della richiesta di Licenza Edilizia (prot. n. 1882) per la realizzazione di un fabbricato su tre livelli: piano terra deposito/parcheggio, primo e secondo piano abitativi;
- 10/12/1976 – Presentazione della variante progettuale (prot. n. 9475), successivamente approvata, comprendente ampliamenti e modifiche distributive;
- 24/01/1977 – Rilascio Licenza Edilizia n. 18/77;
- 04/02/1977 – Richiesta del certificato di inizio lavori (prot. n. 1295), con lavori avviati il 25/01/1977 e completati entro il 1978;
- 05/06/2005 -- Presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 360/2001 (prot. n. 2325), per regolarizzazione di difformità esecutive;

- 10/02/2006 – Deposito del Certificato di Idoneità Statica;
- 14/02/2006 – Rilascio provvedimento comunale prot. n. 106/06 relativo alla pratica edilizia n. 46/05;
- 15/02/2006 – Rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria n. 10/06, riferito alla pratica edilizia n. 46/05;
- 16/05/2006 e 15/05/2007 – Rilascio dei certificati di agibilità (prot. n. 4712 e prot. n. 6224), validi per l'intero fabbricato.

**l) Conformità catastale**

**l1)** L'appartamento non è conforme al progetto urbanistico approvato e alla planimetria presente nel catasto fabbricati. Necessita di sanatoria per le opere abusive precedentemente descritte e di un atto di aggiornamento catastale per la nuova planimetria come in precedenza descritto;

**l2)** Il box non è conforme al progetto urbanistico approvato e alla planimetria presente nel catasto fabbricati. Necessita di sanatoria per le opere abusive e di un atto di aggiornamento catastale per la nuova planimetria come precedentemente descritte;

**m) L'abitabilità e l'agibilità**

16/05/2006 e 15/05/2007 – Rilascio dei certificati di agibilità (prot. n. 4712 e prot. n. 6224), validi per l'intero fabbricato.

**n) Valore a base d'asta**

Valore finale complessivo del compendio immobiliare:

Lotto A – Abitazione: € 110.600,00

Lotto B – Deposito: € 24.200,00

Lotto C – Terreno agricolo: € 13.500,00

Totale complessivo: € 167.300,00

(euro)centosessantasettemilatrecento/00)

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 25/04/2025

L'esperto d'Ufficio

G

ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n°6 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia, ispezione ipotecaria telematica, certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 5: OMI;
- Allegato 6: Attestato APE;

Foggia 25/04/2025

L'esperto d'Ufficio

