

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

***RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA***

**Procedura n° 373/2021 r.g. Esec. Imm., tribunale di Foggia**

---

*appartamento sito nel Comune di Torremaggiore (Fg)  
in Viale Enrico Berlinguer 22/a lotto 9  
- piano 3° –*

*Creditore: PRISMA SPV S.r.l., rappresentata da doValue  
S.p.A.*

*Debitore:*

*Giudice: dott.ssa Michele Palagano*

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Arch. Antonio MARINO



## 1. INCARICO

Il sottoscritto arch. Antonio Marino, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Foggia al n. 129, con studio tecnico in Lucera alla via a Porta Croce n.2, mezzo pec, è stato convocato dall'Ill.mo Giudice dott. Michele Palagano per il giorno in data 03/10/2022 al fine di ricevere l'incarico come C.T.U. della procedura in oggetto. Prestato il giuramento di rito, il sottoscritto ha proceduto a svolgere l'incarico assegnatogli, il quale consisteva testualmente:

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

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

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

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

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

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

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

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

*4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i*



vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

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

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

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

8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storicoartistico 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 apponibili 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. 2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;



- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentite col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

## 2. ATTIVITA' SVOLTE

Si premette che il sottoscritto, al fine di adempiere correttamente al suo incarico, ha svolto le seguenti mansioni:

- a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C., ha inviato comunicazione di sopralluogo alle parti
- mezzo P.E.C. ha presentato regolare richiesta di accesso ai documenti tecnico-amministrativi presso l'Ufficio Tecnico di competenza al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile;
- si è recato presso gli immobili oggetto di perizia per prendere visione dello stato dei luoghi, effettuare il rilievo metrico e produrre la documentazione fotografica dell'immobile dello stesso;
- attraverso il portale SISTER (Sistema Interscambio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate) ha effettuato le verifiche catastali ed ipotecarie
- mezzo mail, ha richiesto la situazione debitoria all'amministratore di condominio per quanto attiene le spese ordinarie e straordinarie delle parti comuni
- a valle di tutte le informazioni raccolte, ha redatto una bozza delle perizia la quale è stata inviata alle parti per eventuali proprie osservazioni
- Ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica ove previsto da norma

Conseguentemente alle informazioni raccolte dalle succitate mansioni, si procede allo svolgimento dell'incarico, rispondendo singolarmente ad ogni singolo quesito.

## 3. DIVISIONI IN LOTTI

Trattasi di 2 distinti beni immobili allineabili separatamente e pertanto si procede alla costituzione di 2 lotti:

LOTTO A: appartamento residenziale posto al piano 3' di un immobile condominiale ubicato nella prima periferia della città di Torremaggiore (Fg) e più precisamente in via Enrico Berlinguer 22/a lotto 9

LOTTO B: box auto posto al piano terra di un immobile condominiale ubicato nella prima periferia della città di Torremaggiore (Fg) e più precisamente in via Enrico Berlinguer 22/a lotto 9.



Le operazioni peritali si sono svolte impedimenti.

Le vendite dei beni non è soggetta a iva.

Per comodità narrativa, si procederà alla descrizione dei succitati immobili in maniera separata

### LOTTO A

#### 4 LOTTO A. TITOLARITA'

L'immobile risulta intestato a:

- , diritto di Proprietà

superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

- Diritto di Proprietà

superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

- Comune Di Torremaggiore (Fg), diritto di proprietà per l'area

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- , diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

- , Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

E pertanto il futuro acquirente acquisirà la Proprietà superficiaria per la quota 1/1. Tale proprietà ha valore fino al 2080 così come specificato nell'atto di cessione del suolo da parte del comune di Torremaggiore in favore dell'impresa costruttrice dell'immobile (vedasi certificazione notarile).

#### 5 LOTTO A. UBICAZIONE

L'appartamento è ubicato al piano 3 di un edificio condominiale per civili abitazioni di 5 livelli fuori terra. L'edificio, denominato lotto 9, fa parte di un compendio immobiliare composto da più edifici della tipologia "in linea". Esso è ubicato in una zona residenziale semi periferica della città di Torremaggiore. L'appartamento affaccia per 3 lati (nord, est ed ovest) sull'area pertinenziale del compendio, mentre a sud confina con altro appartamento.

#### 6 LOTTO A. CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	altezza	Coefficiente	Superficie convenzionale
abitazione	103 mq	117mq	2.7	1	117 mq
balconi	13.8 mq	13.8 mq		0.25	3 mq
Totale superficie convenzionale					120 mq
Incidenza Condominiale					Non definita
Superficie convenzionale complessiva					120 mq

I coefficienti di riduzione utilizzati tengono conto della fruibilità dei vani.



7 LOTTO A. CRONISTORIA VARIAZIONI CATASTALI

Periodo	Dati catastali	Oggetto di variazione
dal 14/02/1986 al 05/11/2002	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 22	Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
dal 05/11/2002 al 26/08/2021	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 22	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2002
dal 26/08/2021	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 22	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2021
dal 05/10/1992 al 01/01/1994	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 22	VARIAZIONE del 05/10/1992 in atti dal 30/10/1992. RETTIFICA DI CONSISTENZA PER ERRORE AL CLASSAMENTO AUTOMATICO
STATO ATTUALE	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 22, Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita: Euro 433,82 Viale Enrico Berlinguer n. 22/A Scala A Interno 6 Piano 3	

Dal confronto con lo stato dei luoghi e la documentazione catastale è emerso che la planimetria presente nella banca dati del catasto è errata; essa si riferisce ad altro appartamento che nello specifico trattasi dell'appartamento censito al subalterno 19 sito al piano secondo del medesimo stabile (come si evince dai dati riportati nella planimetria stessa). Per sanare tale difformità, occorre presentare specifica istanza presso la sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate (ex catasto)

8 LOTTO A. CRONISTORIA TITOLARITA' CATASTALI

Titolo di proprietà	Intestatarario
Impianto meccanografico del 30/06/1987	Comune Di Torremaggiore: proprietario dell'area urbana SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA "GIARDINI" A R.L. sede in TORREMAGGIORE (FG): diritto di superficie per anni 99
Atto del 07/03/1995 Pubblico ufficiale FOLLIERI Sede APRICENA (FG) Repertorio n. 29614 – COMPRAVENDITA Voltura n. 4610.1/1995 in atti dal 11/02/1997	: superficario per 1/2 in comunione legale : superficario per 1/2 in comunione legale
Atto del 05/07/2000 Pubblico ufficiale CASSANO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio	superficario per 1/2 , superficario per 1/2



n. 96821 – UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 2600 registrato in data 17/07/2000 – COMPRAVENDITA Voltura n. 4773.1/2000 - Pratica n. 00061761 in atti dal 08/03/2001 (FG) il 15/10/1962	
Atto del 07/09/2007 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 142781 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6000.1/2007 Reparto PI di LUCERA in atti dal 20/09/2007	, superficario per 1/2 in comunione legale , superficario per 1/2 in comunione legale
STATO ATTUALE	, superficario per 1/2 in comunione legale superficario per 1/2 in comunione legale COMUNE DI TORREMAGGIORE, proprietario dell'area

Confrontando la cronistoria delle titolarità catastali con le ispezioni ipocatastali e la certificazione notarile, si può asserire che vi è corrispondenza

#### 9 LOTTO A. REGIME PATRIMONIALE

L'immobile è cointestato ai coniugi superficario per 1/2 e , superficario per 1/2, entrambi in comunione legale dei beni tra loro

Le quote messe in vendita sono:

- Proprietà superficaria per 1/2 del sig.
- Proprietà superficaria per 1/2 del sig.ra

Pertanto, poiche entrambe le quote sono poste in vendita a corpo e poiche le stesse sono in comunione di beni tra loro, non vi sono vincoli o pregiudizi da parte di terzi

#### 10 LOTTO A. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un appartamento per civile abitazione suddiviso in soggiorno, pranzo-cucina, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale, camera da letto singola, ripostiglio, camera letto doppia. Il pavimento è della tipologia a marmette; le pareti sono dipinte con idropittura di vari colori; infissi sono in anticorodal; il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotte autonomamente da una caldaia a gas metano. L'appartamento si presenta in buono stato manutentivo e risulta perfettamente abitabile.



#### 11 LOTTO A. PARTI COMUNI

Il bene si trova all'interno di un palazzo condominiale e pertanto condivide degli spazi comuni con i restanti appartamenti facenti parte dell'edificio che nello specifico trattasi di un vano scala con ascensore e terrazza comune. Inoltre condivide anche degli sono spazi comuni esterni (viabilità interna e area a verde) facenti parte del compendio dei lotti.

#### 12 LOTTO A. VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Lo scrivente ha contattato ufficialmente mezzo pec l'amministratore del compendio immobiliare al fine di accertarsi di una eventuale situazione debitoria. Il sig. Antonio Soragnese (amministratore pro tempore del compendio) ha comunicato che alla data del 09/11/2023 gli esecutati hanno un debito pari a 7.221.34€ inerente spese di ordinaria gestione e manutenzione straordinaria.

La vendita è stata fatta con ogni diritto inerente, adiacenze e pertinenze, accessioni ed accessori, servito' attive e passive legalmente esistenti, e con i proporzionali diritti di comproprietà' e condominio sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dalla legge, dagli usi, dal vigente regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali. Relativamente alle parti condominiali si conviene che tutte le parti comuni saranno regolate dal codice civile e dal regolamento condominiale.

Consultando l'elaborato planimetrico si desume che il bene gode dei diritti di comproprietà' in quota millesimale condominiale sui seguenti beni comuni non censibili

- Sub 1 – corte e portici
- Sub 2 – androne e scala
- Sub 5 – sala condominiale

#### 13 LOTTO A. SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'edificio in cui è ubicato il bene è stato costruito su un lotto demaniale concesso alla ditta di costruzione denominata SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA "GIARDINI" A R.L. per il diritto di superficie con durata di 99 anni a far data dal 18/11/1981; il altre parole alla data del 18/11/2080 l'area su cui insiste l'intero edificio tornerà in piena disponibilità e proprietà del comune di Torremaggiore con annesso i beni sovrastanti (fatto salvo eventuali futuri accordi).

#### 14 LOTTO A. REGOLARITA' URBANISTICA

Il compendio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi

- C.E. n. 164 prot. 2762 del 01/04/1980
- C.E. del 07/11/1984
- C.E. in proroga n. 85 prot. 16589 del 29/11/1985
- Autorizzazione strutturale prot. 11263 del 4/06/1982 rilasciata dal Genio Civile





Da un confronto tra lo stato dei luoghi dell'edificio in cui è ubicato il bene e gli elaborati grafici allegati ai succitati titoli abilitativi visionati presso l'ufficio di competenza, non sono emerse difformità urbanistiche

#### 15 LOTTO A. REGOLARITA' EDILIZIA

Effettuando un confronto tra lo stato dei luoghi del bene oggetto di perizia e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi visionati presso l'ufficio di competenza e citati nel paragrafo 14, sono emerse le seguenti difformità edilizie:

- Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nella demolizione di 2 tramezzi interni con conseguente fusione di 2 vani; inoltre è stata spostata la porta di ingresso del vano cucina.

Per sanare tale difformità, occorre presentare una s.c.i.a. in sanatoria presso il comune di competenza e successivo aggiornamento catastale

#### 16 LOTTO A. REGOLARITA' CATASTALE

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio (ex catasto) si è appurata la totale difformità: la piantina catastale riporta l'appartamento interno 3 del piano secondo. Per regolarizzare tale difformità, occorre presentare un'istanza al suddetto ufficio per richiedere l'allineamento delle planimetrie.

#### 16 LOTTO A. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presenta la sig.ra (comproprietaria); per sua affermazione l'immobile è occupato da lei, per accordi presi con il coniuge (anch'esso comproprietario)

#### 17 LOTTO A. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non sono state fornite certificazioni energetiche e/o dichiarazione degli impianti.

Il sottoscritto provvederà alla redazione dell' A.P.E.

#### 18 LOTTO A. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 1485 del 20/09/2007 favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) contro ; per Euro 180.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo, in data 07/09/2007 rep.142782/35951.



- Pignoramento Immobiliare n. 1358 del 09/03/2016 favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma n. 15  
contro: ; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Foggia, in data 30/01/2016 rep. 10686.
- Pignoramento Immobiliare n. 9034 del 18/11/2022 favore: PRISMA SPV SRL con sede in Roma  
contro: Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, in data 06/10/2022  
rep.4463.

#### 19 LOTTO A. STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il procedimento di stima adottato per il bene immobile pignorato ha per base il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari, oltre all'esperienza ed alla conoscenza del mercato da parte del perito. Il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari si basa sui prezzi di altri immobili di caratteristiche simili spuntati in recenti compravendite. Per la comparazione si sono presi i seguenti riferimenti

FONTE	ZONA	TIPOLOGIA	VALUTAZIONE MIN	VALUTAZIONE MAX	VALUTAZIONE MEDIA
Banca dati O.M.I.	periferia	Abitazione residenziale	750 €/mq	1000 €/mq	875€/mq
Agenzia immobiliari	Via Leccisotti	Abitazione residenziale	900 €/mq	1250 €/mq	1075€/mq
Valore medio					975 €/mq
Percentuale di deprezzamento per fattori intrinseci del bene				10% (trattasi di proprietà su diritto di superficie per restanti 56 anni)	877,50 €/mq
Superficie commerciale oggetto di vendita					120 mq
valore					105.300 €



Onere per eventuali regolarizzazioni edilizie, urbanistiche, catastali	(regolarizzazione edilizia e catastale)	2.000€
Eventuali altre spese e/o arrotondamenti	Arrotondamento	300
<b>IMPORTO DI VENDITA A BASE D'ASTA</b>		<b>102.000€</b>
		<b>Centoduemila €</b>

## LOTTO B

### 4 LOTTO B. TITOLARITA'

L'immobile risulta intestato a:

- , diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni
- , Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni
- Comune Di Torremaggiore (Fg), diritto di proprietà per l'area

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni
- , Diritto di Proprietà superficiaria per 1/2 in regime di comunione dei beni

E pertanto il futuro acquirente acquisirà la Proprietà superficiaria per la quota 1/1. Tale proprietà ha valore fino al 2080 così come specificato nell'atto di cessione del suolo da parte del comune di Torremaggiore in favore dell'impresa costruttrice dell'immobile (vedasi certificazione notarile).

### 5 LOTTO A. UBICAZIONE

Il Box auto è ubicato al piano terra di un edificio condominiale per civili abitazioni di 5 livelli fuori terra. L'edificio, denominato lotto 9, fa parte di un compendio immobiliare composto da più edifici della tipologia "in linea". Esso è ubicato in una zona residenziale semi periferica della città di Torremaggiore. Il bene confina per 3 lati (sud, est ed ovest) con altri immobili, mentre a nord confina sull'area pertinenziale del compendio.

### 6 LOTTO A. CONSISTENZA

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	altezza	Coefficiente	Superficie convenzionale
box	14 mq	16mq	2.4	1	16 mq



Totale superficie convenzionale	16 mq
Incidenza Condominiale	Non definita
Superficie convenzionale complessiva	16 mq

I coefficienti di riduzione utilizzati tengono conto della fruibilità dei vani.

#### 7 LOTTO A. CRONISTORIA VARIAZIONI CATASTALI

Periodo	Dati catastali	Oggetto di variazione
dal 14/02/1986 al 05/11/2002	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 13	Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti
dal 05/11/2002 al 26/08/2021	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2002
dal 26/08/2021	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 13	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/08/2021
dal 05/10/1992 al 01/01/1994	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 13	VARIAZIONE del 05/10/1992 in atti dal 30/10/1992. RETTIFICA DI CONSISTENZA PER ERRORE AL CLASSAMENTO AUTOMATICO
STATO ATTUALE	Foglio 52 Particella 819 Subalterno 13, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 16mq, Rendita: Euro 75,20 Viale Enrico Berlinguer n. 22/A Scala A Piano T	

Dal confronto con lo stato dei luoghi e la documentazione catastale non sono emerse difformità con la planimetria presente nella banca dati del catasto.

#### 8 LOTTO A. CRONISTORIA TITOLARITA' CATASTALI

Titolo di proprietà	Intestatario
Impianto meccanografico del 30/06/1987	Comune Di Torremaggiore: proprietario dell'area urbana SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA "GIARDINI" A R.L. sede in TORREMAGGIORE (FG): diritto di superficie per anni 99



Atto del 07/03/1995 Pubblico ufficiale FOLLIERI Sede APRICENA (FG) Repertorio n. 29614 – COMPRAVENDITA Voltura n. 4610.1/1995 in atti dal 11/02/1997	IPPOLITO Nazario: superficario per 1/2 in comunione legale SPADONE Patrizia Teresa: superficario per 1/2 in comunione legale
Atto del 05/07/2000 Pubblico ufficiale CASSANO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 96821 – UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 2600 registrato in data 17/07/2000 – COMPRAVENDITA Voltura n. 4773.1/2000 - Pratica n. 00061761 in atti dal 08/03/2001 (FG) il 15/10/1962	GENTILE Luigi, superficario per 1/2 PONTONIO Sabrina, superficario per 1/2
Atto del 07/09/2007 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 142781 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6000.1/2007 Reparto PI di LUCERA in atti dal 20/09/2007	, superficario per 1/2 in comunione legale , superficario per 1/2 in comunione legale
STATO ATTUALE	, superficario per 1/2 in comunione legale , superficario per 1/2 in comunione legale COMUNE DI TORREMAGGIORE, proprietario dell'area

Confrontando la cronistoria delle titolarità catastali con le ispezioni ipocatastali e la certificazione notarile, si può asserire che vi è corrispondenza

#### 9 LOTTO A. REGIME PATRIMONIALE

L'immobile è cointestato ai coniugi , superficario per 1/2 e superficario per 1/2, entrambi in comunione legale dei beni tra loro

Le quote messe in vendita sono:

- Proprietà superficaria per 1/2 del sig.
- Proprietà superficaria per 1/2 del sig.ra

Pertanto, poiche entrambe le quote sono poste in vendita a corpo e poiche le stesse sono in comunione di beni tra loro, non vi sono vincoli o pregiudizi da parte di terzi

#### 10 LOTTO A. DESCRIZIONE DEL BENE



Trattasi di un box auto chiuso; il bene si compone di un unico vano avente rifiniture di mediocre qualità, consone al sua destinazione d'uso.

#### 11 LOTTO A. PARTI COMUNI

Il bene si trova all'interno di un palazzo condominiale e pertanto condivide degli spazi comuni con i restanti appartamenti facenti parte dell'edificio che nello specifico trattasi della viabilità interna e area a verde facenti parte del compendio dei lotti.

#### 12 LOTTO A. VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Lo scrivente ha contattato ufficialmente mezzo pec l'amministratore del compendio immobiliare al fine di accertarsi di una eventuale situazione debitoria. Il sig. Antonio Soragnese (amministratore pro tempore del compendio) ha comunicato che alla data del 09/11/2023 gli esecutati hanno un debito pari a 7.221.34€ inerente spese di ordinaria gestione e manutenzione straordinaria.

La vendita è stata fatta con ogni diritto inerente, adiacenze e pertinenze, accessioni ed accessori, servito' attive e passive legalmente esistenti, e con i proporzionali diritti di comproprietà' e condominio sulle parti comuni del fabbricato, quali risultano dalla legge, dagli usi, dal vigente regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali. Relativamente alle parti condominiali si conviene che tutte le parti comuni saranno regolate dal codice civile e dal regolamento condominiale.

Consultando l'elaborato planimetrico si desume che il bene gode dei diritti di comproprietà' in quota millesimale condominiale sui seguenti beni comuni non censibili

- Sub 1 – corte e portici

#### 13 LOTTO A. SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'edificio in cui è ubicato il bene è stato costruito su un lotto demaniale concesso alla ditta di costruzione denominata SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA "GIARDINI" A R.L. per il diritto di superficie con durata di 99 anni a far data dal 18/11/1981; il altre parole alla data del 18/11/2080 l'area su cui insiste l'intero edificio tornerà in piena disponibilità e proprietà del comune di Torremaggiore con annesso i beni sovrastanti (fatto salvo eventuali futuri accordi).

#### 14 LOTTO A. REGOLARITA' URBANISTICA

Il compendio è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi

- C.E. n. 164 prot. 2762 del 01/04/1980
- C.E. del 07/11/1984
- C.E. in proroga n. 85 prot. 16589 del 29/11/1985
- Autorizzazione strutturale prot. 11263 del 4/06/1982 rilasciata dal Genio Civile



Da un confronto tra lo stato dei luoghi dell'edificio in cui è ubicato il bene e gli elaborati grafici allegati ai succitati titoli abilitativi visionati presso l'ufficio di competenza, non sono emerse difformità urbanistiche

#### 15 LOTTO A. REGOLARITA' EDILIZIA

Effettuando un confronto tra lo stato dei luoghi del bene oggetto di perizia e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi visionati presso l'ufficio di competenza e citati nel paragrafo 14, non sono emerse difformità edilizie.

#### 16 LOTTO A. REGOLARITA' CATASTALE

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio (ex catasto) si è appurato che non vi sono difformità.

#### 16 LOTTO A. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presenta la sig.ra (comproprietaria); per sua affermazione l'immobile è occupato da lei, per accordi presi con il coniuge (anch'esso comproprietario)

#### 17 LOTTO A. CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Per tale tipologia di immobile non si necessita dell'A.P.E.

#### 18 LOTTO A. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n. 1485 del 20/09/2007 favore di BANCA PER LA CASA S.P.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) contro ; per Euro 180.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Cassano Lorenzo, Notaio in San Severo, in data 07/09/2007 rep.142782/35951.
- Pignoramento Immobiliare n. 1358 del 09/03/2016 favore: UNICREDIT SPA con sede in Roma n. 15 contro: ; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Foggia, in data 30/01/2016 rep. 10686.
- Pignoramento Immobiliare n. 9034 del 18/11/2022 favore: PRISMA SPV SRL con sede in Roma contro: ; Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, in data 06/10/2022 rep.4463.



19 LOTTO A. STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il procedimento di stima adottato per il bene immobile pignorato ha per base il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari, oltre all'esperienza ed alla conoscenza del mercato da parte del perito. Il metodo sintetico comparativo a prezzi unitari si basa sui prezzi di altri immobili di caratteristiche simili spuntati in recenti compravendite. Per la comparazione si sono presi i seguenti riferimenti

FONTE	ZONA	TIPOLOGIA	VALUTAZIONE MIN	VALUTAZIONE MAX	VALUTAZIONE MEDIA
Banca dati O.M.I.	periferia	Box auto	500 €/mq	700 €/mq	600€/mq
Agenzia immobiliari	Via Leccisotti	Box auto	500€/mq	700/mq	600€/mq
Valore medio					600 €/mq
Percentuale di deprezzamento per fattori intrinseci del bene			10% (trattasi di proprietà su diritto di superficie per restanti 56 anni)		540 €/mq
Superficie commerciale oggetto di vendita					16 mq
valore					8.640 €
Onere per eventuali regolarizzazioni edilizie, urbanistiche, catastali					
Eventuali altre spese e/o arrotondamenti			Arrotondamento		140€
<b>IMPORTO DI VENDITA A BASE D'ASTA</b>					<b>8.5000€</b> <b>ottomilacinquecento</b> <b>€</b>





### 13-CONCLUSIONI

La bozza della seguente perizia è stata preventivamente trasmessa alle parti per eventuali osservazioni; le parti non hanno obiettato nulla entro i tempi previsti pertanto si ritiene congruo quanto riportato. In virtù di ciò lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni delucidazione o chiarimento inerente la seguente documentazione peritale. Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Lucera 18/01/2024

