

TRIBUNALE DI FOGGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Giudice Dott.sa VALENTINA PATTI

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 217/2023 III Sezione Civile

promossa da:

PRISMA SPV S.R.L. e per essa do Value S.p.A.

debitori:

[REDACTED]

La S.V. Ill.ma Dott.sa Valentina PATTI, Giudice del Tribunale di Foggia, rilevata la opportunità nominava il sottoscritto Geom. Natalino MELIOTA nato a Foggia il [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri Geometri Laureati della provincia di Foggia al n.1936 ed inserito nell'elenco dei periti del Tribunale di Foggia con il n. 88/2002, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa dalla Società PRISMA SPV S.R.L. e per essa do Value S.p.A. con sede in Roma alla via Lungotevere Flaminio n. 18 c.f. [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avvocato Fabrizio MINGOLLA, [REDACTED] [REDACTED] ed elettivamente domiciliato a Taranto in Via Ovidio n.22, contro i Sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Premessa

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia Dott.sa Valentina PATTI nominava in data 20 dicembre 2024, in sostituzione di altro



perito previa sua rinuncia all'incarico, il sottoscritto Geom. Natalino MELIOTA quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe. Convocandomi per il giorno 16 gennaio 2025 per il giuramento e la proposizione dei quesiti secondo la fascia oraria stabilita. L'Ill.ma Giudice Dott.sa Valentina PATTI poneva allo scrivente i seguenti quesiti: "Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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;

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già 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) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1)- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se



le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

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

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

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

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra 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 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 5000 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) dalla 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 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 sono 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 abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

Per gli immobili 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 essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, Via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, Via, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione;



la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art. 567 comma 2, c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

➤ in data 17 gennaio 2025 tramite il portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate, ha estratto visure catastali, planimetrie degli immobili, estratto di mappa ed elaborato planimetrico degli immobili oggetto della presente procedura (All. 02)

➤ in data 25 gennaio 2025 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'ufficio anagrafe del Comune di Apricena richiesta di documentazione stato civile e anagrafe, in data 10 febbraio ne riceve copia (All. 03);

➤ in data 25 gennaio 2025 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'ufficio tecnico del Comune di Apricena richiesta di documentazione inerenti pratiche edilizie, concessioni, varianti, agibilità e tutto quanto riguarda gli immobili oggetto di perizia, in data 25 febbraio, in occasione del primo sopralluogo, recandosi presso gli uffici comunali ne estrae copia (All. 04);

➤ in data 13 febbraio 2025, previo accordo con il custode dei beni nominato in data 09 dicembre 2024 dott. Mario Lucio LISI ha inviato la "Comunicazione inizio operazioni peritali" a mezzo Raccomandata R.R. ai [REDACTED] nonché nota Pec al dott. Mario Lucio LISI, comunicando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 25 febbraio 2025 alle ore 10:00 presso i luoghi di



causa (All. 06);

➤ in data 25 febbraio 2025 alle ore 10:00, il sottoscritto è sui luoghi di causa alla presenza [REDACTED] nonché il dott. Mario Lucio LISI. Effettuo rilievo fotografico (All. 09) e metrico (All. 07 e 08) dei luoghi oggetto della presente procedura e in fine redigo verbale che viene sottoscritto da me e dai sig.ri [REDACTED]

➤ in data 24 marzo 2025 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'ufficio tecnico del Comune di Apricena ulteriore richiesta di documentazione inerenti pratiche edilizie di super bonus edilizio eseguito al fabbricato dove sono presenti gli immobili, in data 02 aprile c.a. ne riceve documentazione tramite pec (All. 05).

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale e ha verificato la rispondenza della quota di intestazione dei beni oggetto di stima.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti:

QUESITO N.1

1) Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i



documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno,

ha integrato ed estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti (Relazione Notarile) e dalla documentazione prodotta dallo scrivente ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 17 gennaio 2025 (All. 10), l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare non ha subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; i beni oggetto della presente consulenza, risultano intestati per i diritti di proprietà pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni

I beni oggetto della presente relazione risultano liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue e che si riporta secondo i documenti depositati agli atti e dalla "Ispezione Ipotecaria" (All. 10) prodotta dallo scrivente:

-TRASCRIZIONE CONTRO – Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Foggia il 14 giugno 2023 UNEP c/o TRIBUNALE di FOGGIA) trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 06 luglio 2023, Registro Particolare Registro Generale in favore della Società PRISMA SPV S.R.L. con sede a Roma



[REDACTED]

[REDACTED]

-TRASCRIZIONE CONTRO – Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Foggia il 22 gennaio 2014 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di FOGGIA [REDACTED] trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 17 febbraio 2014, Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] in favore [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Tale trascrizione dovrà essere cancellata in quanto il procedimento esecutivo n. 49/2014 è stato estinto; pertanto, si dovrà provvedere ad effettuare la cancellazione presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera.

-ISCRIZIONE CONTRO – Ipoteca Legale derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D.lgs. 193/01 in favore di Equitalia [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



-ISCRIZIONE CONTRO – Data presentazione 07/06/2006 not. Lorenzo

CASSANO [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante
da Concessione a Garanzia di Mutuo Reg. Generale [REDACTED] Reg. [REDACTED]

-TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 07/06/2006; Reg.

[REDACTED] – not. Lorenzo CASSANO [REDACTED]

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al
Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG):

-Foglio 22, Particella 335, sub.11, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6
vani, Rendita € 480,30, Via Pietro Calamandrei n. 6, Piano 2, Totale
superficie 110 mq, totale escluso le aree scoperte 107 mq.;

-Foglio 22, Particella 335, sub.3, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 25
mq, Rendita € 121,37, Via Pietro Calamandrei n. 6, Piano T, Totale
superficie 25 mq;

1)- ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente
procedura non hanno subito variazioni dalla data dell'iscrizione del
pignoramento ad oggi;

1) - quater: non sussistono sugli immobili oggetto di relazione peritale, altre
procedure esecutive. La trascrizione contro presente nell'elenco sintetico
delle formalità (All. 10) presentata in data 17/02/2014 reg. Particolare 1292 e
reg. Generale 1502 dovrà essere cancellata in quanto la procedura esecutiva



n. 49/2014, a cui fa parte la trascrizione è stata estinta;

1) - quinquies: dalla verifica effettuata dal “Estratto per Riassunto del Registro degli ATTI di MATRIMONIO di Stato Civile” ricevuto alla data del 10 febbraio 2025 dall’Ufficio Stato Civile - del Comune di Apricena (FG), il sottoscritto ha riscontrato che il Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] “risultano allo stato civile essere coniugati in regime di comunione dei beni” (All. 03).

QUESITO N.2

2) La presente relazione prende in analisi due immobili costituiti da un appartamento posto al secondo piano e un box auto posto al piano terra della palazzina condominiale sita in Apricena (FG) tra le vie Pietro Calamandrei n. 6 e via E. Tarantelli n. 3, di cui successivamente verranno assegnati ad un unico lotto da porre in vendita.

La prima delle unità immobiliari è rappresentata da un appartamento di tipo economico. Trovasi ubicato nel Comune di Apricena (FG) nella zona 167 a nord del paese. L’intero edificio, in cui sono posti sia l’appartamento che il box auto, fa parte del lotto 46 riguardante il progetto approvato e concesso con pratica edilizia n. [REDACTED]85 alla società costruttrice [REDACTED] [REDACTED] con sede in Apricena. Successivamente a tale pratica edilizia è stata rilasciata Concessione Edilia n. [REDACTED] del 01/10/1985 e successivamente variante in corso d’opera con Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 23/02/1987. I lavori di costruzione iniziarono in data 15/01/1986 e furono ultimati in data 20/05/1987. In data 3/11/1987 è stata richiesta l’Abitabilità dell’intero edificio ed è stata concessa dal Comune di Apricena a far data dal 01/01/1988.



L'edificio in cui sono collocati gli immobili oggetto della presente relazione è costituito da piano terra dove sono ubicati i box, e tre piani sovrastanti dove vi sono sei appartamenti, due per piano. L'appartamento è posto al secondo piano della palazzina condominiale. Si accede, varcando la porta di caposcala posta sulla destra presente sul pianerottolo comune percorrendo la rampa di scale. L'intero edificio è privo di ascensore. Al piano terra della palazzina su Via E. Tarantelli civico 3 vi è il box auto. L'appartamento che è situato al piano secondo, vi si accede dal portone condominiale del civico 6 di via P. Calamandrei, dove sono ubicati i citofoni condominiali, ma ha anche altro accesso da portone condominiale del civico 5 di via E. Tarantelli. Mentre il box auto ha accesso diretto dalla pubblica via di Via E. Tarantelli n.3. L'appartamento è composto da piccolo cucinino, con antistante sala pranzo, un salone, due camere da letto e un bagno. Confina, a Sud con Via Calamandrei, del quale si affaccia con due balconi, a Nord con via E. Tarantelli del quale si affaccia con un balcone, ad Ovest con parco pubblico e ad Est con vano scala e proprietà di terzi attualmente intestata ai sig.ri [REDACTED] Sviluppa una superficie lorda di mq. 111,65 oltre a mq. 9,00 per i tre balconi. È censito al catasto edilizio urbano del Comune di Apricena con i seguenti dati catastali: foglio 22 p.lla 335 sub. 11, Categoria A/3 classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 480,30, Via Pietro Calamandrei n. 6, Piano 2, Superficie totale 110 mq. totale escluse aree scoperte 107 mq. Il box auto è composto da unico ambiente, e nel suo interno, nella parte retrostante vi è un piccolo soppalco. Confina a Nord con Via E. Tarantelli dal quale ha accesso, ad Ovest con altro immobile intestato a terzi ed attualmente individuato con il subalterno 2, ad Est con vano scala



condominiale e a Sud con altro immobile intestato a terzi ed attualmente individuato con il subalterno 5. Sviluppa una superficie lorda di mq. 21,00 oltre a mq. 4,00 per il soppalco/ripostiglio. È censito al catasto edilizio urbano del Comune di Apricena con i seguenti dati catastali: foglio 22 p.lla 335 sub. 3, Categoria C/6 classe 3, consistenza 25 mq, rendita € 121,37, Via Pietro Calamandrei n. 6, Piano T, Superficie totale 25 mq.

Per l'unità immobiliare, destinata ad uso abitazione si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 25 febbraio 2025, lo stato dei luoghi dell'immobile, nel suo insieme, risulta leggermente difforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 09 marzo 1987, generata telematicamente dallo scrivente in data 17 gennaio 2025 e identificata al n. T110849 (All. 02). Le variazioni non sostanziali, non riguardano aumento di volumetria, ma solo una lieve diversa distribuzione interna nella zona del cucinino. La difformità consiste nell'aver demolito parzialmente il muro che divideva la zona pranzo dal cucinino, e aver eliminato la zona che era destinata a ripostiglio, così come era rappresentato secondo la planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

Il tutto per dare una nuova funzionalità all'intero ambiente e per collegarlo direttamente con la zona pranzo adiacente. La piccola difformità è meglio evidenziata nella planimetria stato dei luoghi allegata alla presente relazione (All 07) rispetto alla planimetria catastale depositata (All. 02). Per l'unità immobiliare ad uso box auto la difformità risulta essere la realizzazione di un piccolo soppalco presente nella parte retrostante. Tale ampliamento sviluppa una superficie netta di mq. 4,20 a fronte di una superficie netta complessiva dell'intero box di mq. 17,70. Così come riferito in fase di sopralluogo da



parte dei proprietari, non vi sono tabelle millesimali, né tantomeno è costituito un condominio e le rispettive suddivisioni per le spese comuni, luce scala e pulizia scale sono ripartite tra i condomini in maniera equa.

2)- bis I beni immobiliari oggetto della presente relazione peritale, sono correttamente individuati sulle mappe catastali, (All. 02) in quanto a seguito di tipo mappale 387/87 registrato all’Agenzia del Territorio in data 25 febbraio 1993 è stato introdotto in mappa la sagoma del fabbricato con la relativa area annessa. Anche sulle ortofoto è regolarmente individuato (All.11).

QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di visure, planimetrie catastali, estratto di mappa ed elaborato planimetrico con elenco descrizione dei subalterni facenti parte dell’edificio oggetto della presente relazione (All.02), nonché della planimetria risultante dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.07 e All.08) e di riproduzioni fotografiche dell’immobile staggito (All.09).

L’immobile oggetto della presente perizia è situato nella zona a Nord di Apricena (FG) facente parte dell’area 167. Fa parte di edificio condominiale che si sviluppa a 4 piani fuori terra, composto da piano terra, dove sono ubicati i box auto, e di tre piani sovrastanti dove sono ubicati gli immobili aventi destinazione di abitazione. Trovasi ubicato tra via P. Calamandrei e via E. Tarantelli. Gli immobili oggetto della presente perizia sono rappresentati da un’unità destinata a box auto, posto al piano terra e un appartamento per civile abitazione posto al secondo piano. L’intero edificio è realizzato con struttura portante in c.a. con travi e pilastri e solai di interpiano con travetti e pignatte. È stato costruito a seguito di regolari



concessioni con Pratica Edilizia n. [REDACTED]1985, e successive Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 01/10/1985 e variante con Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 23/02/1987. I lavori hanno avuto inizio in data 15/01/1986 e terminati in data 20/05/1987. In data 3/11/1987 è stata rilasciata l'Abitabilità a far data dal 01/01/1988. La copertura a falde inclinate è anch'essa realizzata con travetti in cls intervallati con pignatte. L'edificio è privo di ascensore. Come detto, le unità oggetto della presente perizia sono un appartamento posto al secondo piano della palazzina e più precisamente quello posto a destra salendo le scale dal pianerottolo di attesa. Varcata la porta di caposcala, vi si trova, sulla sinistra un'ampia zona adibita a pranzo con annesso piccolo cucinino. Sulla destra vi è un ampio soggiorno. Proseguendo vi è un corridoio/disimpegno dove sulla sinistra vi è il bagno e a seguire in senso orario una cameretta ed una camera da letto. L'intero appartamento si presenta in buono stato conservativo, le pareti verticali così come il solaio di interpiano sono idrodipinte, il pavimento è del tipo in ceramica ed uniforme per l'intero appartamento, ad esclusione del bagno che risulta essere di diverso colore e forma. Le pareti verticali del bagno, così come quelle del cucinino sono rivestite con piastrelle. Gli infissi esterni con annesse avvolgibili e cassonetti, così come la porta di caposcala sono stati sostituiti di recente, in quanto l'intero edificio è stato oggetto di ristrutturazione a seguito di pratica C.I.L.A. per lavori di efficienza energetica agevolati con art. 119 del D.L. n.34 del 2020 ed. SUPERBONUS 110%. Inoltre, l'intero edificio, ha usufruito di interventi per efficientamento energetico, tramite isolamento termico della copertura e delle pareti verticali di tompagno riguardanti le tre facciate. Sono stati sostituiti i generatori dell'impianto termico individuale



con nuova caldaia a condensazione e ad alta efficienza, ed è stato installato l'impianto solare termico individuale per ogni unità immobiliare, così come indicato nel progetto presentato al Comune di Apricena in data 14/06/2021 a firma dell'ing. [REDACTED]. I lavori sono terminati in data 10/12/2023 (All. 05). L'altezza interna dell'abitazione risulta essere di mt. 2,70. La zona pranzo, così come la cameretta, affacciano direttamente su via P. Calamandrei con piccoli balconi. Mentre la camera da letto affaccia su via E. Tarantelli con piccolo balcone. Nel bagno così come il cucinino e il soggiorno affacciano sulla pubblica via con finestre. Ad oggi l'intero appartamento risulta occupato dai sig.ri [REDACTED] e dai propri figli facenti ancor parte del proprio nucleo familiare. Risulta regolarmente arredato con mobili e suppellettili personali. L'altra unità oggetto della presente relazione è un box auto posto al piano terra della palazzina condominiale. Ha accesso diretto dalla pubblica via E. Tarantelli n. 3. Vi si accede varcando la serranda basculante in ferro. È composto da unico ambiente e nella parte retrostante è stato realizzato un piccolo soppalco/ripostiglio di piccole dimensioni sia in superficie che in altezza. L'intero box auto ha un'altezza di mt. 2,40, mentre il piccolo soppalco/ripostiglio ha altezza di mt. 0,65. Risulta regolarmente pavimento con piastrelle del tipo a graniglia di pietra, le pareti verticali sono in parte rivestite con piastrelle e la restante parte intonacate al civile. All'interno è presente sia l'impianto elettrico che idrico. Le unità immobiliari sono dotate degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti visionate e di competenza dello scrivente.

QUESITO N.4.



Le unità da prendere in considerazioni sono un appartamento per civile abitazione e un box auto. La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato ad appartamento** risulta essere di mq. 111,65 oltre a mq. 9,00 per i tre balconi. La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato a box auto** risulta essere di mq. 21,00 oltre la piccola superficie del soppalco/ripostiglio di mq. 4,20.

Nella stima dei beni si è individuato per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche. Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc. Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni, nel caso specifico le stime sono state adeguate agli importi necessari essendoci interventi tali da giustificare l'utilizzo. Si è già detto precedentemente del



metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 2° semestre 2024 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per immobili simili ubicati a Apricena (FG) in detta zona, dal "Borsino Immobiliare", da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile:

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	750	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	L

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA (FG)

Fascia/zona: Periferica: V.LE P. GIOVANNI XXIII, V. LOMBARDI, V. VOLTA,



trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il [REDACTED]
al n. [REDACTED] Reg. Part. (All. 12) e così come riportato sul
certificato Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio
rilasciato il 10/02/2025 (All. 03).

QUESITO N.6

Oggetto della presente perizia sono un immobile avente destinazione di
civile abitazione e un box auto. Gli immobili sono ubicati nella palazzina
condominiale situata nella zona 167 a Nord del Comune di Apricena (FG)
posta tra Via P. Calamandrei e via E. Tarantelli. L'appartamento è posto al
secondo piano della palazzina condominiale e riceve accesso da via P.
Calamandrei civico 6, mentre il box auto è posto al piano terra e ha accesso
da via E. Tarantelli civico 3. Nella presente perizia entrambi gli immobili
saranno considerati come **unico lotto** da porre in vendita. Gli immobili sono
censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) con i seguenti dati
catastali - appartamento civile abitazione: foglio 22 p.lla 335 sub. 11, Via P.
Calamandrei n. 6, piano 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita
catastale € 480,30, superficie totale 110 mq, totale escluso le aree scoperte
107 mq. Confina a Nord con via E. Tarantelli, ad Ovest con parco pubblico,
ad Est con vano scala e proprietà di terzi attualmente intestata ai sig.ri Totaro
ed [REDACTED] e a Sud con via P. Calamandrei.
- box auto: foglio 22 p.lla 335 sub. 3, classe 3, consistenza 25 mq., rendita
catastale € 121,37, superficie totale 25 mq. Confina a Nord con Via E.
Tarantelli dal quale ha accesso, ad Ovest con altro immobile intestato a terzi
ed attualmente individuato con il subalterno 2, ad Est con vano scala
condominiale e a Sud con altro immobile intestato a terzi ed attualmente



individuato con il subalterno 5. Sviluppa una superficie lorda di mq. 21,00 oltre a mq. 4,00 per il soppalco/ripostiglio.

La superficie lorda commerciale da porre in vendita per l'immobile destinato ad appartamento è di mq. 115,00, mentre per il box auto è di mq. 25,00. Il valore al metro quadro da prendere in considerazione per quanto riguarda l'appartamento, visto che lo stesso ha avuto delle migliorie per quanto riguarda gli efficientamenti energetici, dovuti alla ristrutturazione per i lavori di SUPERBONUS 110%, è di € 700,00 al mq. Mentre per il box, si applicherà il valore medio ricavato dalle tabelle OMI.

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: € 93.000,00 (novantatremila/00). A tale importo andrebbe eventualmente decurtato la spesa necessaria per la pratica di CILA in Sanatoria per sanare le piccole difformità, nell'abitazione del muro demolito nella zona del cucinino e nel box auto della realizzazione del soppalco/ripostiglio.

QUESITO N.7

LOTTO UNICO. Costituito da appartamento posto al secondo piano e box auto posto al piano terra della palazzina condominiale, situata nella zona a Nord della 167 del Comune di Apricena (FG), ubicata tra le vie P. Calamandrei e via E. Tarantelli. Alla data del sopralluogo gli immobili erano nello stato di possesso ed utilizzati dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che ne risiedono e ne compongono il nucleo familiare.

Il possesso del bene è a loro attribuito, in quanto per i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è l'abitazione principale



unitamente al proprio nucleo familiare che ne fanno uso. Ed inoltre le intestazioni delle utenze domestiche di fornitura elettrica e gas a servizio dell'unità immobiliare sono intestate alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Gli stessi dichiarano che sono in regola con i pagamenti delle quote di spese di gestione e utenze condominiali.

QUESITO N.8

Dalle ulteriori verifiche effettuate in data 12 febbraio 2025 e 24 aprile 2025 (All 10) presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri di qualsiasi natura pendenti e precedenti alla procedura oltre a:

ISCRIZIONE CONTRO – Ipoteca Legale derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D. lgs. 193/01 in favore di [REDACTED] sede di Torino c.f. [REDACTED] rep.

[REDACTED] Reg. Particolare [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-ISCRIZIONE CONTRO – Data presentazione 07/06/2006 not. Lorenzo CASSANO [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Reg. Generale [REDACTED] Reg. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-TRASCRIZIONE A FAVORE - Data presentazione 07/06/2006; Reg. [REDACTED] not. Lorenzo CASSANO rep.



██████████ con sede in Apricena. Successivamente a tale pratica edilizia è stata rilasciata Concessione Edilia n. █████ del 01/10/1985 e successivamente variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n. █████ del 23/02/1987. I lavori di costruzione iniziarono in data 15/01/1986 e furono ultimati in data 20/05/1987. In data 3/11/1987 è stata richiesta l'Abitabilità dell'intero edificio ed è stata concessa dal Comune di Apricena a far data dal 01/01/1988. L'intero edificio, in cui sono posti sia l'appartamento che il box auto, fanno parte del lotto 46 della zona 167.

QUESITO N.11

L'Attestato di Prestazione Energetica relativo alla unità immobiliare ubicata in Apricena (FG) avente i seguenti identificativi catastali: -Foglio 22, Particella 335, sub. 11, Via P Calamandrei n. 6, Piano 2, adibita ad abitazione risultata di classe energetica "A3" EP gl, nren 14,95 KWh/mq anno (All. 13). Tali dati sono stati desunti dal certificato redatto e allegato a corredo della pratica di fine lavori del Superbonus 110% allegati al progetto presentato al comune di Apricena (FG). Pertanto, il sottoscritto non ha redatto ulteriore certificato in quanto lo stesso è ancora in corso di validità, e non sono intervenuti ulteriori modifiche all'involucro edilizio (sostituzione impianto termico, infissi o isolamento a cappotto) tali da dover effettuare nuovo certificato energetico.

a) Le unità immobiliari, risultano regolarmente accatastate, ed individuate con regolare foglio, particella, categoria, zona censuaria e rendita catastale.

Si precisa che le unità immobiliari sono in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo, a meno della piccola zona del cucinino dove è stato parzialmente demolito il tramezzo tra il cucinino e la zona pranzo. Tali



piccole variazioni non precludono ne staticità ne ampliamento di cubatura.

Mentre all'interno del box auto è stato realizzato il piccolo soppalco creando un piccolo aumento di superficie realizzato all'interno della stessa cubatura del box auto. Le piccole difformità sono meglio rappresentate sulle planimetrie dello stato dei luoghi (All. 07 e 08) e confrontabili con le planimetrie catastali depositate in catasto in data 09 marzo 1987 prot. T110853 e T 110849 e allegate (All 02).

b) Le unità immobiliari, come detto, al punto a) non risultano conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali agli atti dal 09 marzo 1987.

La piccola difformità consiste, per quanto riguarda l'appartamento, solo nell'abbattimento parziale del tramezzo che divide la zona del cucinino e la zona pranzo. Mentre nel box auto della realizzazione del piccolo soppalco/ripostiglio.

c) Le unità immobiliari facenti parte della presente procedura risultano essere state costruite in data successiva al 01 settembre 1967. Di fatti sono state costruite con pratica edilizia n. [REDACTED]/85 approvato e concessa alla società costruttrice [REDACTED] [REDACTED] con sede in Apricena. Successivamente a tale pratica edilizia è stata rilasciata Concessione Edilia n. [REDACTED] del 01/10/1985 e successivamente variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 23/02/1987. I lavori di costruzione iniziarono in data 15/01/1986 e furono ultimati in data 20/05/1987. In data 3/11/1987 è stata richiesta l'Abitabilità dell'intero edificio ed è stata concessa dal Comune di Apricena a far data dal 01/01/1988.

d) Per quanto riguarda il rispetto delle norme edilizie le stesse sono state



rispettate e assentite in base al progetto e alle concessioni rilasciate dal Comune di Apricena e ai titoli abilitativi richiamati anche all'interno dell'atto di acquisto.

e) Le piccole difformità presenti riguardano per quanto riguarda l'appartamento, solo nell' abbattimento parziale del tramezzo che divide la zona del cucinino e la zona pranzo. Mentre nel box auto della realizzazione del piccolo soppalco/ripostiglio. Tali variazioni andrebbero sanate con pratiche edilizie in Sanatoria presentando nuovo progetto per diversa distribuzione interna per l'appartamento e per l'ampliamento del piccolo soppalco nel box auto. Successivamente all'autorizzazione comunale, andrebbe presentata nuova planimetria catastale. La spesa necessaria per la **regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali**, ammonta in totale a circa € 3.000,00 (tremila/00) di cui € 1660,00 (milleseicentossanta/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 1032,00 (milletrentadue/00) per sanzione opere già realizzate per CILA in Sanatoria Comune di Apricena, € 150,00 (centocinquanta/00) diritti di segreteria, € 140,00 (centoquaranta/00) spese di registrazione delle pratiche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio.

f) gli immobili oggetto della presente relazione peritale non fanno parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata. In quanto l'intero edificio, dove sono ubicati gli immobili, è stato realizzato su area di zona 167, regolarmente concessa dal Comune di Apricena a seguito di atto unilaterale d'obbligo stipulato con la ditta costruttrice [REDACTED] [REDACTED] con regolari concessioni e varianti, così come



descritte nei punti precedenti.

QUESITO N.12

12) Gli immobili oggetto della presente relazione peritale non fanno parte degli immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO UNICO

TIPOLOGIA DEL BENE: Gli immobili facente parti della presente relazione peritale riguardano essenzialmente un appartamento per civili abitazioni e un box auto. Hanno accesso, l'appartamento dal civico 6 di via P. Calamandrei, mentre il box auto da via E. Tarantelli civico 3. È un unico corpo di fabbrica che si sviluppa in quattro piani fuori terra, di cui al piano terra vi sono i box auto e ai piani superiori appartamenti per civile abitazione.

SOMMARIA DESCRIZIONE: L'unità immobiliare, destinata ad appartamento per civile abitazione è collocata al secondo piano della palazzina condominiale sita nella zona 167 a Nord nel comune di Apricena (FG) alla via P. Calamandrei civico 6. È posto a destra del ballatoio di attesa salendo le scale condominiali, in quanto l'edificio è privo di ascensore. Varcata la porta di caposcala si entra direttamente all'interno dell'appartamento dove vi è sulla sinistra un'ampia zona pranzo con annesso piccolo cucinino. Sulla destra, dall'ingresso vi è il salone. Proseguendo vi è un corridoio/disimpegno dove sulla sinistra vi è il bagno e percorrendo in senso orario vi è una cameretta e proseguendo



una camera da letto. Per l'unità immobiliare, destinata ad uso abitazione si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 25 febbraio 2025, lo stato dei luoghi dell'immobile, nel suo insieme, risulta leggermente difforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 09 marzo 1987 (All. 02). Le variazioni non sostanziali, non riguardano aumento di volumetria, ma solo una lieve diversa distribuzione interna nella zona del cucinino. La difformità consiste nell'aver demolito parzialmente il muro che divideva la zona pranzo dal cucinino, e aver eliminato la zona che era destinata a ripostiglio, così come era rappresentato secondo la planimetria catastale rispetto allo stato di fatto. Il tutto per dare una nuova funzionalità all'intero ambiente e per collegarlo direttamente con la zona pranzo adiacente. La struttura portante dell'intero opificio è realizzata con pilastri e travi in c.a. e solai di interpiano con travetti e pignatte. Le tamponature esterne sono realizzate con muratura autoportante e protetti esternamente con pannelli isolanti. La copertura a falde inclinate è anch'essa realizzata con travetti in cls e intervallati con pignatte. La pavimentazione interna è del tipo in ceramica ed uniforme per l'intero appartamento, ad esclusione del bagno che risulta essere di diverso colore e forma. Le pareti verticali del bagno, così come quelle del cucinino sono rivestite con piastrelle, mentre le restanti pareti sono idrodipinte. Gli infissi esterni con annesse avvolgibili e cassonetti, così come la porta di caposcala sono stati sostituiti di recente, in quanto l'intero edificio è stato oggetto di ristrutturazione per lavori di efficienza energetica agevolati con art. 119 del D.L. n.34 del 2020 ed. SUPERBONUS 110%. L'altezza



interna dell'abitazione risulta essere di mt. 2,70. La zona pranzo, così come la cameretta, affacciano direttamente su via P. Calamandrei con piccoli balconi. Anche la camera da letto affaccia su via E. Tarantelli con piccolo balcone. Nel bagno così come il cucinino e il soggiorno affacciano sulla pubblica via con finestre. L'unità immobiliare destinata a box auto posto al piano terra della palazzina condominiale ha accesso diretto dalla pubblica via E. Tarantelli n. 3. Vi si accede varcando la serranda basculante in ferro. È composto da unico ambiente e nella parte retrostante è stato realizzato un piccolo soppalco/ripostiglio di piccole dimensioni sia in superficie che in altezza. L'intero box auto ha un'altezza di mt. 2,40, mentre il piccolo soppalco/ripostiglio ha altezza di mt. 0,65. Risulta regolarmente pavimento con piastrelle del tipo a graniglia di pietra, le pareti verticali sono in parte rivestite con piastrelle e la restante parte intonacate al civile.

COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI: Comune di Apricena (FG); - appartamento per civile abitazione Via P. Calamandrei n. 6; confina a Sud con Via P. Calamandrei, del quale si affaccia con due balconi, a Nord con via E. Tarantelli del quale si affaccia con un balcone, ad Ovest con parco pubblico e ad Est con vano scala e proprietà di terzi attualmente intestata ai sig.ri Totaro ed [REDACTED], la superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 115,00. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG): -Foglio 22, Particella 335, Subalterno 11 Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Via P.



Calamandrei 6, Piano 2, Rendita Euro 480,30, superficie totale 110 mq, totale escluse aree scoperte 107mq.; - box auto con annesso piccolo soppalco; confina a Nord con Via E. Tarantelli dal quale ha accesso, ad Ovest con altro immobile intestato a terzi ed attualmente individuato con il subalterno 2, ad Est con vano scala condominiale e a Sud con altro immobile intestato a terzi ed attualmente individuato con il subalterno 5. Sviluppa una superficie lorda di mq. 21,00 oltre a mq. 4,00 per il soppalco/ripostiglio; la superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 25,00. È censito al catasto edilizio urbano del Comune di Apricena con i seguenti dati catastali: foglio 22 p.lla 335 sub. 3, Categoria C/6 classe 3, consistenza 25 mq, rendita € 121,37, Via Pietro Calamandrei n. 6, Piano T, Superficie totale 25 mq.

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA

DEL BENE: Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano intestate ai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] ciascuno in regime di comunione dei beni.

PROVENIENZA DEL BENE: Atto di acquisto del [REDACTED]
notaio Lorenzo CASSANO sede di San Severo (FG) Rep. n. 135620
racc. 32636 registrato a San Severo il [REDACTED]
trascritto alla Conservatoria di Lucera in data [REDACTED]
[REDACTED]



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI

GRAVANTI:

-TRASCRIZIONE CONTRO – Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Foggia il 14 giugno 2023 UNEP c/o TRIBUNALE di FOGGIA Repertorio [REDACTED], trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 06 luglio 2023, Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] in favore della Società PRISMA SPV S.R.L. con sede a Roma [REDACTED] e contro i Sig.ri [REDACTED]

-TRASCRIZIONE CONTRO – Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Foggia il 22 gennaio 2014 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di FOGGIA Repertorio [REDACTED]1, trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 17 febbraio 2014, Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]2, in favore della UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK con sede a Verona [REDACTED] e contro i [REDACTED]

[REDACTED]. Tale trascrizione dovrà essere cancellata



in quanto il procedimento esecutivo n. 49/2014 è stato estinto; pertanto, si dovrà provvedere ad effettuare la cancellazione presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera.

-ISCRIZIONE CONTRO – Ipoteca Legale derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.lgs. 46/99 e dal D. lgs. 193/01 in favore di Equitalia [REDACTED] sede di Torino c.f. [REDACTED] rep. l. [REDACTED] del 10/09/2008; Reg. [REDACTED] Reg. Particolare [REDACTED] contro Francesco [REDACTED]

-ISCRIZIONE CONTRO – Data presentazione 07/06/2006 not. Lorenzo CASSANO rep. [REDACTED] del 25/05/2006 Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Reg. Generale [REDACTED] Reg. Particolare [REDACTED] contro [REDACTED]

-TRASCRIZIONE A FAVORE - Data [REDACTED] Reg. Particolare [REDACTED] - not. Lorenzo CASSANO rep. [REDACTED] Atto di Compravendita.

STATO DI OCCUPAZIONE: l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è attualmente occupata dai Sig.ri [REDACTED] e dai propri figli facenti ancor parte del



proprio nucleo familiare.

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: dall'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena si evincono che le regolarità urbanistiche sono state assentite con: pratica edilizia n. [REDACTED]/85 approvato e concessa alla società costruttrice [REDACTED] con sede in Apricena. Successivamente a tale pratica edilizia è stata rilasciata Concessione Edilia n. [REDACTED] del 01/10/1985 e successivamente variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n. [REDACTED] del 23/02/1987. I lavori di costruzione iniziarono in data 15/01/1986 e furono ultimati in data 20/05/1987. In data 3/11/1987 è stata richiesta l'Abitabilità dell'intero edificio ed è stata concessa dal Comune di Apricena a far data dal 01/01/1988.

CONFORMITA' CATASTALE: le difformità rispetto alla planimetria catastale sono riferite: per l'abitazione alla piccola variazione per la parziale demolizione del muro che divide il cucinino dalla zona pranzo e la demolizione della parete del ripostiglio presente all'interno del cucinino. La modesta modifica e difformità, che comunque non pregiudica ne aumento di superficie ne cubatura, può essere regolarizzata presentando pratica DO.C.FA. presso l'Agenzia delle Entrate provinciale di Foggia – Territorio, per diversa distribuzione interna. Per il box auto per il piccolo ampliamento della superficie del soppalco/ripostiglio realizzato all'interno dello stesso box, anche qui bisogna presentare pratica DO.C.FA. per regolarizzare la planimetria catastale. Per entrambe le unità va sempre anche redatto pratica edilizia in Sanatoria per regolarizzare le difformità.



ABITABILITA' E AGIBILITA': le unità immobiliari, oggetto della presente relazione sono dotate di Certificato di Abitabilità richiesta in data 03/11/1987 e concessa dal Comune di Apricena a far data dal 01 gennaio 1988.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA,

PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore del bene è di € 93.000,00 (novantatremila/00) decurtandolo eventualmente della somma di circa € 3.000,00 (tremila/00) di cui € 1660,00 (milleseicentossessanta/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 1032,00 (milletrentadue/00) per sanzione opere già realizzate per CILA in Sanatoria comune di Apricena, € 150,00 (centocinquanta/00) diritti di segreteria, € 140,00 (centoquaranta/00) spese di registrazione delle pratiche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio. Inoltre, dovrà essere eseguita la cancellazione per estinzione della procedura inerente la Trascrizione del 17/02/2014 reg. part. 1292 reg. gen. 1502. La somma ammonta ad € 294,00 (duecentonovanta/00) diritti per la cancellazione oltre ad € 150,00 (centocinquanta/00) per oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge.

Il prezzo finale per il LOTTO, destinato ad appartamento per civile abitazione e box auto è di € 93.00,00 (novantatremila/00).

La quota di appartenenza è pari a 1/2 in regime di comunione dei beni ai

Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] pertanto, il

valore da porre a base d'asta è di € 93.00,00 (novantatremila/00).



Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 38 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott.sa Valentina PATTI per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Planimetrie, visure catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e descrizione subalterni;
- 3) Certificati stato civile e certificati anagrafici ricevuti dal Comune di Apricena;
- 4) Concessione edilizia e varianti;
- 5) Documentazione Superbonus 110%;
- 6) Raccomandate inizio operazioni peritali;
- 7) Rilievo metrico stato dei luoghi – abitazione;
- 8) Rilievo metrico stato dei luoghi – box auto;
- 9) Rilievo fotografico;
- 10) Ispezioni Ipotecarie;
- 11) Sovrapposizione catastale/ortofoto;
- 12) Copie atti di provenienza;
- 13) Attestato di Prestazione Energetica;
- 14) Bollette fornitura elettrica e gas.

Foggia, 24 aprile 2025

f.to geom. Natalino MELIOTA

