

Ing. Antonio Cutruzzolà | Arch. Assunta Cutruzzolà | Arch. Francesca Cutruzzolà | Avv. M. Antonella Cutruzzolà

via Firenze 5 71036 Lucera (FG) | tel.fax. 0881.547189 | mail: studiocutruzzola@gmail.com
www.studiocutruzzola.com

TRIBUNALE DI FOGGIA

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Valentina PATTI, G.E.

AAAAAAAAAAAAAAAAAAAA

OGGETTO: P.E. 58/2021Reg. Gen.

promossa da:

4MORI SARDEGNA SRL

c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

MAGISTRATO: Chiar.ma Dr.ssa Valentina Patti, G.E.

oggetto: Procedura esecutiva immobiliare n. **58/2021** Reg.Gen.E.I.

4 Mori Sardegna Srl

c/

^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

^^^^^^^^^^

Legenda:

1. PREMESSA
2. ATTIVITA' PERITALE
3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI CESPITI ESECUTATI
4. RISPOSTA AI QUESITI
5. SINOSI BREVILOQUENTE



1. PREMESSA

Con Ordinanza dell'Ill.mo Giudice dell'E.I., la sottoscritta, arch. Assunta Cutruzzolà, libero professionista, residente in Lucera con studio professionale forense in via Firenze n.5, veniva nominata esperto nella procedura esecutiva di cui in oggetto.

La S.V.Ill.ma all'udienza del 21.09.2022, previo giuramento di rito promissorio, conferiva alla sottoscritta l'incarico giudiziale, affidando i quesiti di cui in atti.

2. ATTIVITA' PERITALE

La sottoscritta, preliminarmente, ha proceduto alle opportune ricerche presso i pubblici Uffici, al fine di accertare l'effettiva appartenenza degli esecuti ai debitori e quant'altro ritenuto opportuno per l'espletamento dell'incarico.

La scrivente, previa comunicazione inviata al creditore procedente (cfr. pec del 21.09.2022 ore 19,34) ed ai debitori esecutati (racc.te A/R del 22.09.2022 codici di spedizione 153348034870-153348034869 Ufficio Postale di Lucera) fissava la data di inizio delle operazioni



peritali per giorno 07.10.2022, alle ore 10,00, sui luoghi oggetto di interesse, per procedere alla ispezione dei cespiti e alla verifica dello stato d'uso e di manutenzione degli stessi, nonché della eventuale presenza di superfetazioni, ovvero di opere abusive.

Nel giorno e all'ora prefissata, la sottoscritta si portava in Apricena alla via Venosa civ. 58/A, (in luogo del civico 1/E indicato agli atti), poiché informata telefonicamente dalla debitrice dell'errore di individuazione del cespite oggetto di esecuzione forzata; ivi giunta rinveniva sui luoghi de quibus la presenza di [REDACTED] debitrice esecutata, che garantiva l'accesso all'immobile oggetto di attenzione.

Nella circostanza si dava inizio alle operazioni peritali ispezionando dapprima l'immobile ubicato al piano terra della palazzina di maggiore consistenza, procedendo al rilievo metrico e a quello fotografico di quanto osservato. Concluse le operazioni ispettive in loco, la sottoscritta si spostava, unitamente all'intervenuta, presso i restanti beni immobili interessati dall'odierna procedura, anch'essi siti nell'abitato del Comune di Apricena alla via Milano civico 78/A. Sui richiamati luoghi comparivano



anche [REDACTED] anch'egli debitore esecutato, e [REDACTED]

figlio dei coniugi debitori.

La sottoscritta proseguiva con l'attività conoscitiva del cespite in interesse, costituito da un intero manufatto edilizio, da cielo a terra; all'uopo si ispezionava l'ampio vano garage, ubicato al piano terra, l'abitazione ubicata al primo piano e la sovrastante superficie allo stato grezzo, ubicata al secondo ed ultimo piano della palazzina. Inoltre si procedeva alla contestuale produzione fotografica delle cose osservate e di quant'altro utile per la istruttoria tecnica, anche al fine di rilevare la tipologia degli infissi e i dati tecnici dell'impianto termico nonché le caratteristiche costruttive del pacchetto murario, propedeutici alla formazione dell'APE (attestazione di prestazione energetica - art. 4 c. 6 del Decreto 26/06/2015).

La sottoscritta proseguiva l'attività in loco effettuando il rilievo metrico dettagliato delle planimetrie dei vari piani, tutti oggetto di pignoramento immobiliare, per accertare la piena rispondenza tra lo stato dei luoghi osservato e le planimetrie catastali ad essi relative, prestando particolare



attenzione alla tipologia dei rivestimenti, degli infissi e dei dettagli ritenuti significativi ai fini della stima immobiliare dei compendi pignorati.

Al termine si redigeva il processo verbale dell'attività svolta, che, dopo la sua lettura, veniva sottoscritto per conferma dagli intervenuti. Alle ore 12,00 la sottoscritta si allontanava dai luoghi succitati.

La sottoscritta, di poi fissava il prosieguo dell'attività peritale per il giorno 15.12.2022 alle ore 10,00; nel giorno e all'ora prefissati, alla costante presenza della debitrice Campagna Mattea Incoronata, la sottoscritta proseguiva l'attività peritale portandosi sui fondi agricoli, anch'essi oggetto dell'odierna procedura siti in agro di Apricena, meglio identificati nelle planimetrie allegate. Alle ore 11,30 dopo aver acquisito quant'altro di utile alla istruttoria tecnica, la sottoscritta chiudeva definitivamente l'attività peritale ispettiva.

Il giorno 19.12.2022, a seguito di istanza inviata a mezzo pec in data 14.10.2022, e previo appuntamento telefonico, alle ore 10,00, la sottoscritta si portava presso l'U.T.C. di Apricena per acquisire informazioni ed i titoli abilitativi richiesti, inerenti agli immobili oggetto di



interesse; ivi giunta, prendeva visione e successivamente acquisiva copia digitale delle seguenti pratiche amministrative riguardanti il bene immobile ubicato alla via Venosa civ. 58/A, complete degli elaborati di progetto:

- Nulla Osta per esecuzione lavori n. 137 del 14.11.1961
(rilasciata agli aventi diritto Campagna Francesco e Colucci Matilde (dante causa))
- L.E. n. 5/1977;
(rilasciata agli aventi diritto Campagna Francesco e Colucci Matilde (dante causa))

Nella circostanza si acquisiva anche il certificato di destinazione Urbanistica inerente ai suoli agricoli, pure coinvolti nel pignoramento che occupa. (cfr. allegato)

Null'altro inerente ai beni immobili ubicati alla via Milano veniva prodotto dall'Ufficio preposto; più precisamente si apprendeva dal funzionario che la pratica rimanente non era ancora stata reperita presso l'archivio; pertanto lo stesso si impegnava a velocizzarne la ricerca, con l'intesa di comunicarne l'esito quanto prima.

Il giorno 11.01.2023, a seguito di sollecito inviato a mezzo pec in data 21.12.2022, previo appuntamento telefonico alle ore 10,30, la sottoscritta



si portava nuovamente presso l'U.T.C. comunale per acquisire i titoli abilitativi inerenti agli immobili oggetto di interesse ubicati alla via Milano.

Ivi giunta, prendeva visione ed estraeva copia digitale delle seguenti documentazioni amministrative corredate degli elaborati di progetto:

- C.E. n. 211/1980;

(rilasciata agli aventi diritto Mattiacci Michele, Potenza Bonifacio e Specchiulli Matteo (dante causa)

In epilogo, alle ore 12,00, la sottoscritta chiudeva definitivamente l'attività peritale presso l'ufficio comunale.

Dopo aver acquisito tutte le informazioni anche presso i pubblici Uffici, l'attività peritale proseguiva presso lo studio della sottoscritta per la serena meditazione del caso posto all'attenzione ai fini di rendere risposta ai quesiti del mandato affidatole.



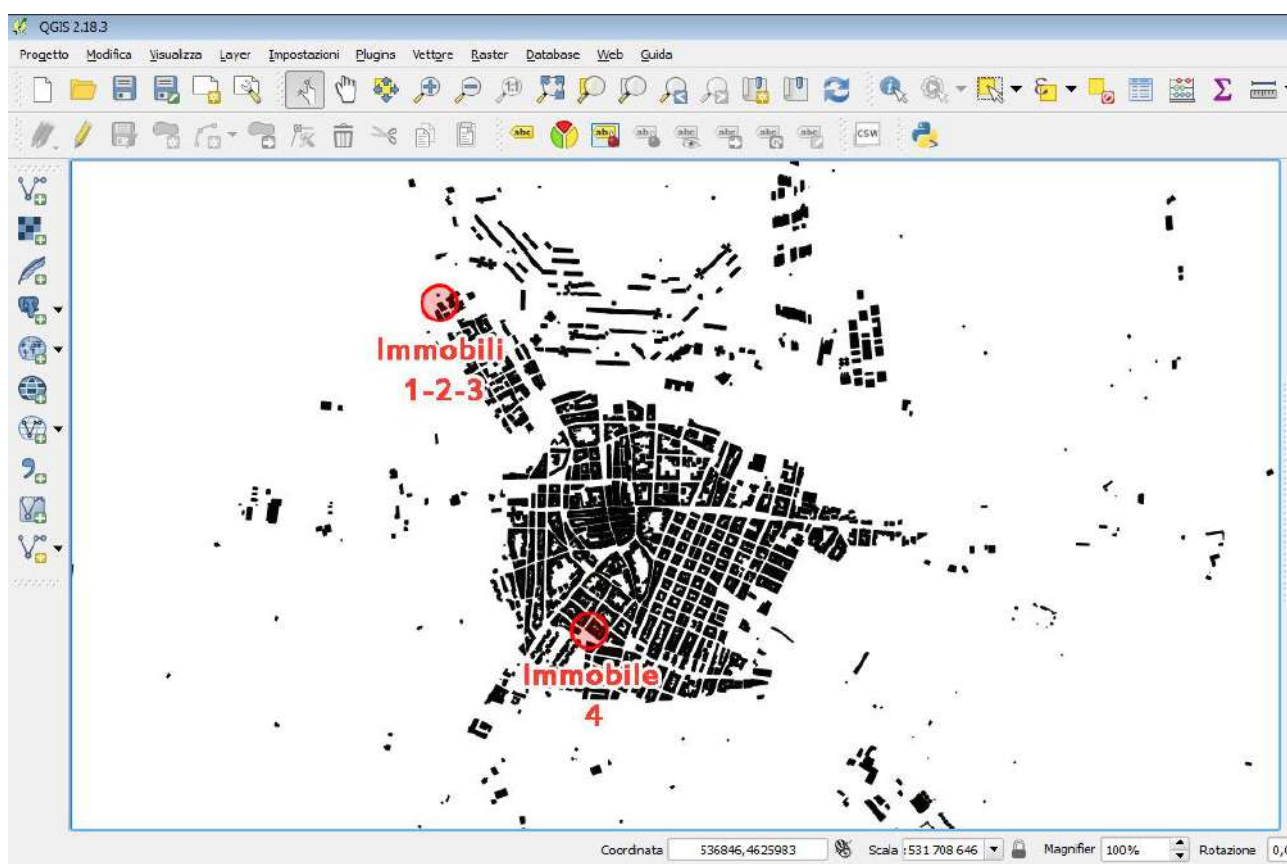


IMMAGINE 1: Comune di Apricena, inquadramento territoriale dei cespiti eseguiti

3. CRITERI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DEI CESPITI ESECUTATI

I compendi immobiliari, oggetto di esecuzione forzata, sono ubicati sia nel centro abitato che nell'agro periurbano del comune di Apricena.

La sottoscritta, per conferire una chiara identificazione degli stessi, riporta di seguito gli identificativi catastali ad essi associati secondo lo stesso ordinato distinguo richiamato nella trascrizione dell'atto di pignoramento:

Identificazione catastale		Cat.	Comune	Proprietà	Quota parte
1	F. 21 p.lla 533 sub. 2	C/6	Apricena		1/1 usufrutto
2	F. 21 p.lla 533 sub. 3	A/3 Classe 4	Apricena		1/1 usufrutto
3	F. 21 p.lla 533 sub. 4	F/3	Apricena		1/1 usufrutto
4	F. 39 p.lla 2815 sub. 1	A/4 Classe 2	Apricena		1/6 proprietà
5	F. 71 p.lla 77	Terreno 00.55.82	Apricena		1/6 proprietà
6	F. 71 p.lla 130	Terreno 00.37.50	Apricena		1/6 proprietà

Gli immobili 1-2-3 costituiscono un intero manufatto edilizio

unifamiliare, a destinazione residenziale, più precisamente:

- Immobile 1: locale parcheggio (piano terra);
- Immobile 2: abitazione (primo piano);
- Immobile 3: abitazione (secondo piano).



L'immobile 4 è costituito da un'abitazione al piano terra, mentre i restanti beni immobili (5-6) costituiscono dei fondi rustici, ubicati in agro di Apricena.

Il criterio, con cui è stata effettuata la stima nel caso specifico, in applicazione dei consueti dettami della disciplina, è quello più appropriato, così detto “metodo comparativo”, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e gli immobili oggetto di apprezzamento.

Il procedimento si basa sulle informazioni attinte dalla consultazione della accreditata Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili siti nelle zone semicentrale e periferica di Apricena, in considerazione della loro ubicazione e della zona urbana nella quale sono inseriti, da adattare di volta in volta alle qualità costruttive, tipologiche e allo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, evinte nel corso del sopralluogo ispettivo.

Questo procedimento si esplica attraverso quattro fasi:



- 1) individuazione dei prezzi di compravendita, di beni analoghi, riferiti alle condizioni standard di ordinaria fruizione;
- 2) detrazione conseguente allo stato d'uso dell'immobile, emerso in fase ispettiva di sopralluogo;
- 3) determinazione della estensione commerciale dell'immobile da stimare;
- 4) valutazione dei coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario.

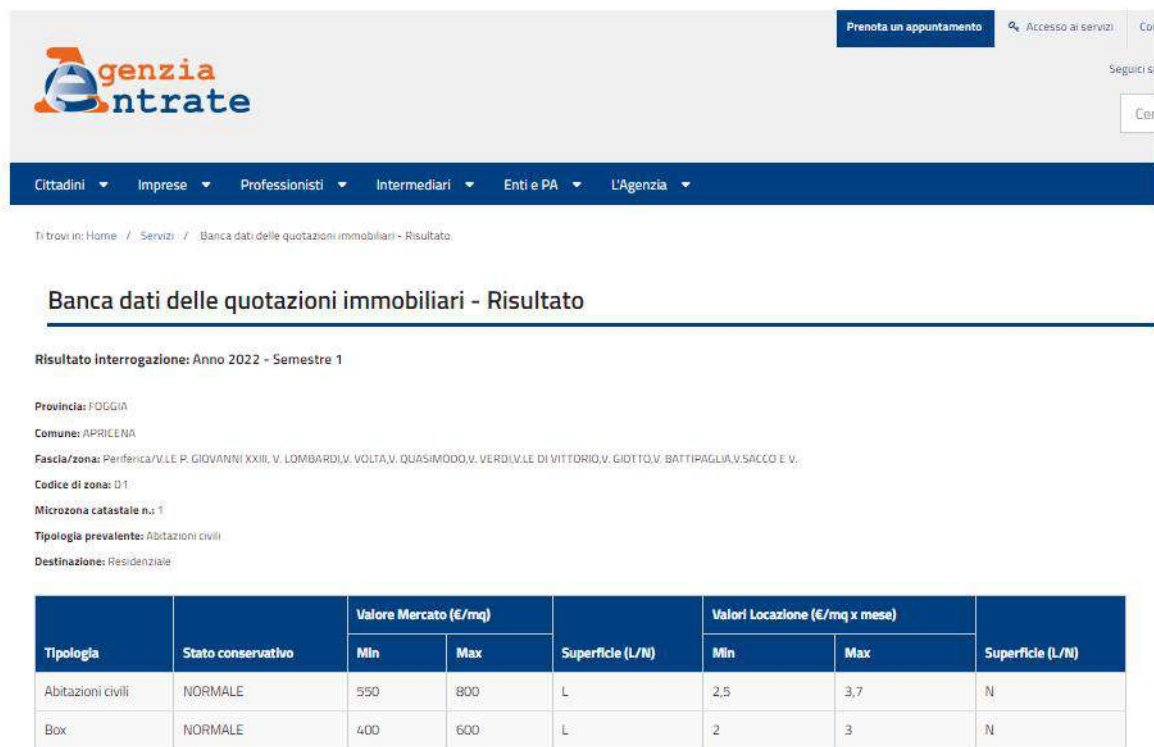
3.1 Individuazione dei prezzi di compravendita:

Beni immobili 1-2-3 (unico manufatto edilizio)

Il valore specifico delle abitazioni, poste nella zona periferica del Comune di Apricena, nella Zona Omogenea D1, in cui sono ubicati i cespiti de quibus, risulta compreso nel range:

Immobili	min[€/mq]	max.[€/mq]
Abitazioni civili	€.550,00/mq	€. 800,00/mq
Box	€.400,00/mq	€. 600,00/mq





agenzia entrate

Prenota un appuntamento | Accesso ai servizi | Cor

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
 Comune: APRICENA
 Fascia/zona: Periferica/V.LE P. GIOVANNI XXIII, V. LOMBARDI, V. VOLTÀ, V. QUASIMODO, V. VERDI, V. LE DI VITTORIO, V. GIOTTO, V. BATTIPAGLIA, V. SACCO E V.
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	800	L	2,5	3,7	N
Box	NORMALE	400	600	L	2	3	N

IMMAGINE 2:

Zona periferica D1, quotazione immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate

3.2 Individuazione dei prezzi di compravendita:

Bene immobile 4 (abitazione piano terra)

Il valore specifico delle abitazioni, poste nella zona semicentrale del Comune di Apricena, nella Zona Omogenea C1, in cui sono ubicati i cespiti de quibus, risulta compreso nel range:

Immobili	min[€/mq]	max.[€/mq]
Abitazioni civili	€.450,00/mq	€. 650,00/mq
Box	€.350,00/mq	€. 500,00/mq



agenzia

entrate

Prenota un appuntamento

Accesso ai Servizi

Segui

Cittadini

Imprese

Professionisti

Intermediari

Enti e PA

L'Agenzia

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE GIUSEPPE DI VITTORIO, CORSO VITTORIO VENETO, VIA DUCA D'AOSTA, VIA MELISSA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	450	650	L	2,6	3,9	N
Box	NORMALE	350	500	L	2	3	N

IMMAGINE 3:

Zona semicentrale C1, quotazione immobiliare OMI, Agenzia delle Entrate

Si allega, a questo riguardo, la documentazione probante riferita al primo semestre dell'anno 2022 (ultima rilevazione statistica effettuata dall'Agenzia delle Entrate), posta alla base della valutazione adottata dalla sottoscritta.

Si sono prese in considerazione, per ovvie ragioni, anche le valutazioni degli immobili adibiti al parcheggio di autovetture, poiché l'immobile 1, afferente alla odierna procedura, ha vocazione in tal senso, per le proprie specifiche caratteristiche costruttive e funzionali.



La sottoscritta, al fine di pervenire al più probabile ordine di grandezza economico rappresentativo dell'attuale andamento del mercato immobiliare riferito ai casi specifici, ritiene, alla luce delle finiture, dello stato manutentivo e conservativo, emersi in fase di sopralluogo (come da probante documentazione fotografica allegata), prendere in considerazione:

- Immobile 1: autorimessa, valore mediato del range ridotto del 10%, come di seguito si argomenterà;
- Immobile 2: abitazione: valore massimo del range;
- Immobile 3: abitazione: valore mediato del range ridotto del 10%, come di seguito si argomenterà;
- Immobile 4: abitazione: valore mediato del range ridotto del 15% +15%, come di seguito si argomenterà.

Immobile	Valore unitario
1: Box	€. 500,00/mq - 10%= €. 450,00
2: Abitazione	€. 800,00/mq
3: Abitazione	€. 675,00/mq - 10%= €. 607,50
4: Abitazione	€. 550,00/mq

I valori specifici testé definiti hanno valenza probatoria, poiché coerenti con indagini di mercato evinte dalla consultazione di fonti dirette, indirette ed



emerografiche, afferenti ad immobili con destinazione residenziale, ubicati nelle zone semicentrale e periferica del Comune di Apricena, in normale stato di manutenzione conservativa, di tipo medio, con finiture ordinarie, muniti di regolarità urbanistica, ai fini della commerciabilità e assolutamente esenti da vizi strutturali, tali da incidere sulla statica degli stessi e, quindi, sulla loro fruizione, normalmente intesa.

Si precisa, naturalmente, che si è avuto cura di tralasciare le eccezionalità accidentali e stocastiche fuori mercato, riferite a particolari casi unici ed isolati, poiché privi di rilevanza attributiva in ambito statistico ai fini della reale ricerca di mercato.

Naturalmente i riferimenti economici surriportati si devono ritenere meramente indicativi, poiché suscettibili di ritocchi e correzioni in ragione delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (ubicazione, stato d'uso, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc...) che sono scaturite dalla visita ispettiva eseguita in fase conoscitiva di sopralluogo. La applicazione degli opportuni coefficienti di



differenziazione, meglio adeguano il valore unitario ordinario a quello reale, applicato al caso concreto.

Detrazione conseguente allo stato d'uso degli immobili

Per la valutazione dello stato di conservazione e manutenzione degli immobili, si applicano in genere i seguenti coefficienti correttivi:

STATO DI MANUTENZIONE	COEFF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,65

La sottoscritta a tale riguardo, precisa che per stabilire, in via oggettiva, lo stato di conservazione e di manutenzione di un manufatto edilizio ci si riferisce alle seguenti finiture: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianti elettrici, impianto idrico, servizi igienico-sanitari e impianto di riscaldamento.

Lo stato dell'abitazione si considera mediocre qualora siano pregiudicate le condizioni fisiche di tre delle voci di finitura di cui sopra; lo stato dell'immobile si considera, invece, scadente qualora siano pregiudicate



almeno quattro voci di finitura. Naturalmente, l'analisi estimativa riguarda immobili che ammettono la loro normale fruibilità soprattutto dal punto di vista igienico/sanitario e che comunque non versino in condizioni di aberrazione detrattiva dell'utilizzo, tali da inibire la fruizione, secondo il comune senso del termine, laddove necessita un intervento ripristinatorio dell'uso, attraverso un intervento radicale non procrastinabile di ristrutturazione edilizia.

Nel caso specifico, non sussistono elementi sufficienti tali da definire lo stato di manutenzione degli immobili ispezionati diverso da quelli ritenuti **normale e mediocre** (come da documentazione fotografica allegata).

Il positivismo logico che sottende i risultati di stima conclusivi motivatamente raggiunti, li rende sostanzialmente non dubitabili.

Quindi, in estrema sintesi, la sottoscritta ritiene ai fini della valutazione economica dei beni staggiti, assumere i seguenti valori specifici:

- **Comune di Apricena, Zona C1:**

Immobile 1 (autorimessa): € 450,00/mq x 1,0 (normale) = € 450,00/mq.

Immobile 2 (abitazione): € 800,00/mq x 1,0 (normale) = € 800,00/mq.

Immobile 3 (abitazione): € 607,50/mq x 1,0 (normale) = € 607,50/mq.



- **Comune di Apricena, Zona D1:**

Immobile 4 (abitazione): €. 550,00/mq x 0,8 (mediocre) = €. 440,00/mq.

3.3 Individuazione dei prezzi di compravendita:

Beni immobili 5-6

Per quanto concerne la consistenza dei fondi rustici contigui oggetto di esecuzione forzata, essa, da quanto appreso catastalmente risulta:

- F. 71 p.lla 77: Ha 00.55.82 seminativo classe 2
- F.71 p.lla 130: Ha 00.37.50 seminativo classe 2

Entrambe le particelle costituiscono un unico appezzamento a contorno regolare dell'estensione complessiva Ha 00.93.32; la giacitura rilevata consente la sua coltivazione nell'area di produttività con l'impiego di normali mezzi d'opera ed è servito da strada vicinale.

Il terreno per quanto è dato sapere, ha normale fertilità ed è posto in zona salubre o comunque scevra da pregiudizievoli inquinamenti nocivi o da contaminazioni in genere.





IMMAGINE 4: Ortofoto satellitare dell'agro del Comune di Apricena; ubicazione dei due fondi contigui oggetto di pignoramento

Per quanto riguarda la valutazione del fondo rustico, si è tenuto conto del mercato immobiliare che regola il settore nella regione agraria in osservazione (n.7 Apricena, Lesina, Poggio imperiale, Sannicandro Garganico); l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile dei più probabili valori venali dei terreni rustici, che insistono nell'agro di Apricena, da informazioni acquisite attraverso la consultazione dei "Valori Agricoli Medi 2019" dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate, determinati dalla Commissione Provinciale di Foggia e pubblicati sul BUR Puglia n. 130 del 17.09.2020, non a vocazione



edificatoria, non suscettibili di edificazione legale ed intensiva condotti a seminativo, risulta il seguente:

Coltura	Valore agricolo
Seminativo	€. 13.260,00/Ha

Il valore innanzi determinato risulta suscettibile di modifica per la seguente ragione. In generale il valore di offerta attribuito a piccole proprietà immobiliari tende, nel contesto di libero scambio, ad aumentare, atteso che in genere la domanda trova ampio mercato nel caso in cui implica modesti investimenti; quindi appare giusto ed equo affinare la stima testé determinata attraverso un opportuno aumento che può essere quantificato non oltre 1/5 pari al 20%, da cui si perviene al più probabile valore specifico reale definitivo di mercato del fondo rustico pari a:

$$\text{Val./Ha} = \text{€. } 13.260,00/\text{Ha} + 20\% = \text{€. } 15.912,00/\text{Ha}.$$

Il valore, per ettaro, mediamente stimato del fondo rustico posto alla nostra attenzione afferente alla coltura prevalente che caratterizza quello in esame (seminativo) e in condizioni di normale manutenzione, può essere ragguagliato al suddetto valore.



Per giungere alla valutazione del fondo rustico oggetto di attenzione, è stata considerata l'estensione catastale dello stesso, riportata nei certificati rilasciati dall'Agenzia del Territorio, ritenendo del tutto superfluo procedere alla organizzazione di lunghi rilievi topografici per ricavare la superficie reale del fondo, atteso che tali operazioni peritali non trovano, per economia di giudizio, giustificazione del loro costo in siffatte finalità, in considerazione anche del possibile ed esiguo scostamento tra la superficie riportata sui certificati catastali e quella reale dei fondi.

4. RISPOSTA AI QUESITI

- **QUESITI n° 1, 1-bis**

Il creditore procedente ha prodotto in giudizio il certificato notarile, a firma della Dr. Onofrio di Caprio, Notaio in Orta di Atella, datato 23.04.2021, che riguarda i beni esegutati nell'ultimo ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (eseguita a Foggia il 30.03.2021 ai nn. 2737/2355).



Attenzione.

Dal riscontro tra quanto riportato nel certificato notarile e le ispezioni ipocatastali di verifica eseguite dalla sottoscritta, si riferisce all'Ill.mo Lettore che si è rilevata l'ipoteca giudiziale (del 03.02.2005 iscritta il 04.02.2005 ai nn. 1079/105), come meglio rappresentato nel dettaglio al paragrafo dedicato (cfr. pag. 63), che non si evince dall'elenco delle formalità riportate nel certificato notarile. La sottoscritta, per chiarezza espositiva, ha prodotto la copia della nota relativa alla richiamata ipoteca presso l'Ufficio Agenzia delle Entrate, che si produce in allegato alla presente relazione peritale.

Cronologia inversa dei titoli di proprietà

La sottoscritta, ritiene riportare una sintesi dei contenuti, evinti dalla esegesi della documentazione versata in atti, che qui si intendono integralmente richiamati, unitamente a quanto approfondito nel merito, presso i Pubblici Uffici.

Si riportano di seguito i titoli di provenienza che hanno interessato i beni oggetto di attenzione nell'ultimo ventennio.



❖ Unità Immobiliari 1, 2, 3

Proprietà:



- Con atto di c/v per Notar Luciano Mattia Follieri del 27.12.2000

trascritto a Lucera il 26.01.2001 ai nn. 1045/891, [REDACTED]

[REDACTED] vendevano a [REDACTED]

[REDACTED] che rispettivamente

acquistavano, i primi due per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno dell'intero il diritto

di usufrutto vitalizio, e a [REDACTED] per la quota dell'intero (1/1)

la nuda proprietà dei beni oggettivati.

Nell'atto di c/v si legge: *“intero fabbricato allo stato rustico o grezzo, in*

Apricena alla via Milano, case nuove, composto da piano terra, un primo piano ed

un sovrastante secondo” ...omissis...

- Con atto di c/v per Notar Gianni Fragomeni del 20.01.1976 registrato

a San Severo il 23.01.1976 al n. 396, [REDACTED] vendeva a

[REDACTED] che

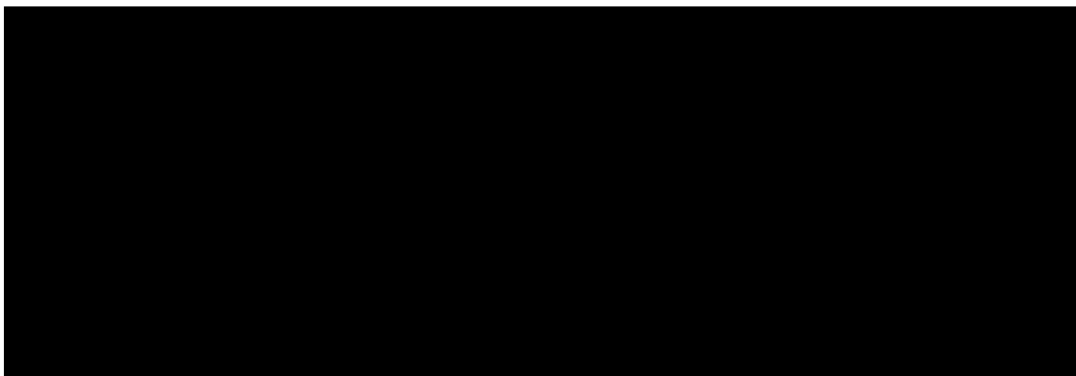


rispettivamente acquistavano, in parti uguali ed indivise il terreno edificabile.

Nell'atto di c/v si legge: *“terreno edificabile sito in Apricena lungo il prolungamento di via Milano, della superficie di metri quadrati 255 (duecentocinquantacinque) dei quali 203 (duecentotre) edificabili e 52 (cinquantadue) da destinare a strade”* ...omissis...

❖ Unità Immobiliari 4, 5, 6

Proprietà:



- A seguito del decesso di [REDACTED] (proprietario di $\frac{1}{2}$ dei beni oggettivati), con denuncia di successione trascritta a Foggia in data 05.10.1983 ai nn. 7486/396533, perveniva, in virtù legge, alla coniuge [REDACTED] la quota di $\frac{1}{3}$ (di $\frac{1}{2}$) e ai germani eredi



[REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/18 ciascuno delle proprietà oggettivate,
la quota di 2/3 (di 1/2).

- A seguito del decesso di [REDACTED] (proprietario di 1/18 dei beni oggettivati), con denuncia di successione n. 145/97/11 del 31.01.1995 (trascritta a Foggia in data 02.02.1995 ai nn. 847/711), perveniva, per legge, agli eredi [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/54 ciascuno delle proprietà oggettivate.

- A seguito del decesso di [REDACTED] (proprietaria di 2/3 delle proprietà oggettivate), con denuncia di successione n. 863/195 del 05.09.2006 (trascritta a Foggia in data 30.12.2006 ai nn. 11176/8178), perveniva, in virtù di legge, ai germani eredi (già proprietari della quota di 1/18 acquisita a seguito di decesso di [REDACTED])

[REDACTED]



██████████ la residua quota di 1/9 ciascuno delle proprietà oggettivate.

- **QUESITO n° 1 ter, quater e quinquies**

Si riferisce all'Ill.mo Lettore che dalla ispezione ipocatastale eseguita dalla sottoscritta, e dall'analisi della certificazione notarile in atti, è emersa un'altra procedura esecutiva gravante sui beni oggetto di interesse. A tale riguardo si rimanda al paragrafo dedicato a pag. 63 del presente contributo.

Al fine di verificare il regime patrimoniale dei debitori esegutati, la sottoscritta ha richiesto l'estratto dell'atto di matrimonio, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Apricena. (cfr. allegato)

Dalla disamina dello stesso emerge che i coniugi debitori esegutati hanno contratto matrimonio in data 06.04.1974.

Non si è evinta nessuna annotazione né la costituzione di alcun fondo patrimoniale.



- **QUESITO n° 2, 2 bis**



IMMAGINE 5: Comune di Apricena, F. 21 p.la 533: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

I compendi eseguiti confinano con:

Immobile 1 (F. 21 p.la 533 sub. 2)

- Strada comunale denominata Milano;
- F. 21 p.la 533 sub. 3 intestata a [REDACTED] (1/2 usufrutto con diritto di accrescimento), [REDACTED]
- F. 21 p.la 385 sub. 2 intestata a [REDACTED]
- F. 21 p.la 711 sub. 2 intestata a Delle Fave Giuseppe (1/1 proprietà)



Immobile 2 (F. 21 p.lla 533 sub. 3)

- Strada comunale denominata Milano;
- F. 21 p.lla 533 sub. 2 intestata a [REDACTED] (1/2 usufrutto con diritto di accrescimento), [REDACTED] (1/2 usufrutto con diritto di accrescimento), [REDACTED] (1/1 nuda proprietà);
- F. 21 p.lla 533 sub. 4 intestata intestata a [REDACTED] Incoronata (1/2 usufrutto con diritto di accrescimento), [REDACTED] (1/2 usufrutto con diritto di accrescimento), [REDACTED] (1/1 nuda proprietà).
- F. 21 p.lla 385 sub. 5 intestata a [REDACTED] (1/1 proprietà)
- F. 21 p.lla 711 sub. 3 intestata a [REDACTED] (1/1 proprietà)

Immobile 3 (F. 21 p.lla 533 sub. 4)

- Strada comunale denominata Milano;
- F. 21 p.lla 533 sub 3 intestata a [REDACTED] (1/2 usufrutto con diritto di accrescimento), [REDACTED] (1/2 usufrutto con diritto di accrescimento), [REDACTED] (1/1 nuda proprietà);





IMMAGINE 6: Comune di Apricena, F. 39 p.la 2815: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

Immobile 4 (F. 39 p.la 2815 sub. 1)

- Strada comunale denominata Venosa;
- F. 39 p.la 2815 sub 3 intestata a [REDACTED] (1/3 proprietà), [REDACTED] (1/3 proprietà).
- F. 39 p.la 2815 sub 6 intestata a [REDACTED] (1/1 usufrutto), [REDACTED] (1/1 nuda proprietà);
- F. 39 p.la 2706 sub 1 intestata a [REDACTED] (1/15 proprietà), [REDACTED]



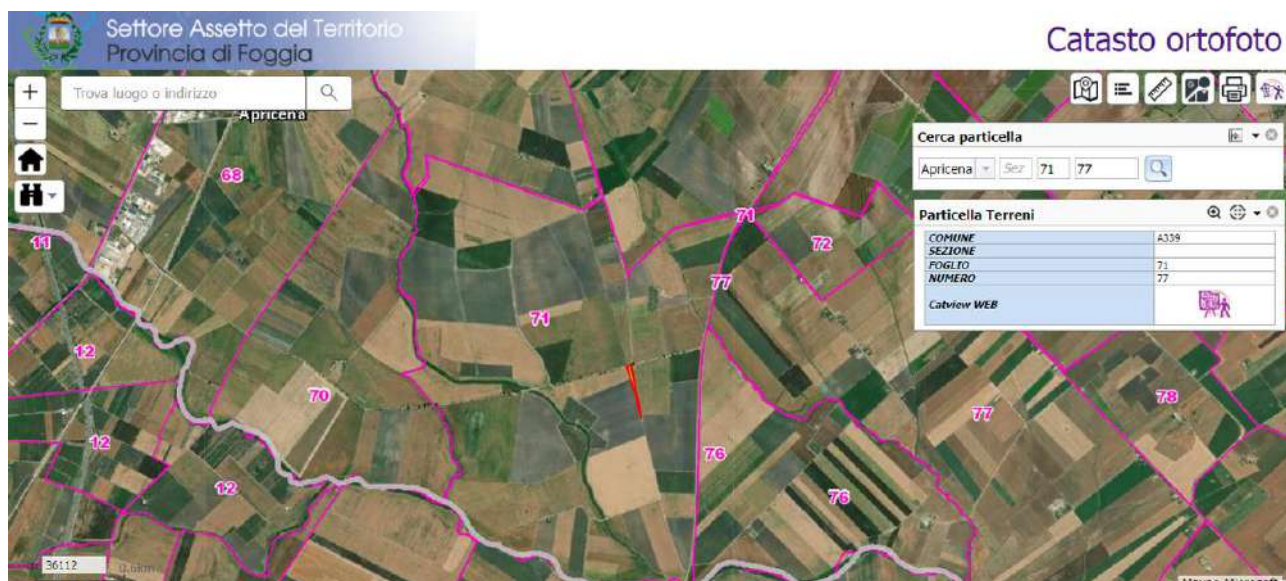
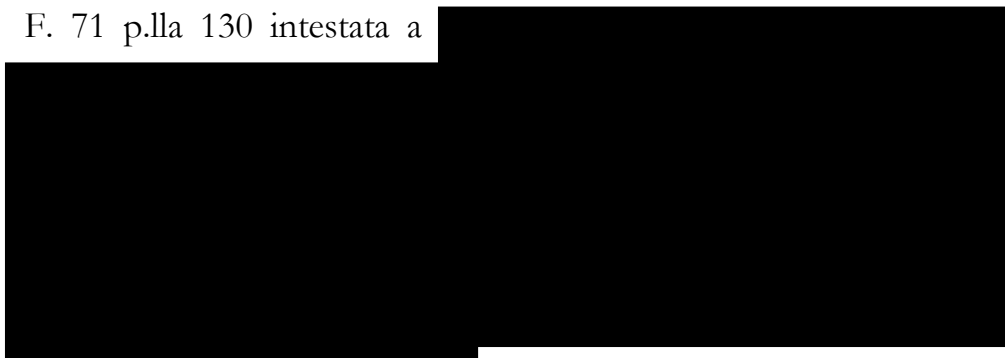


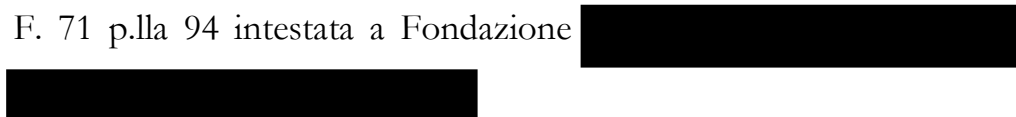
IMMAGINE 7: Comune di Apricena, F. 71 p.lla 77: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

Immobile 5 (F. 71 p.la 77)

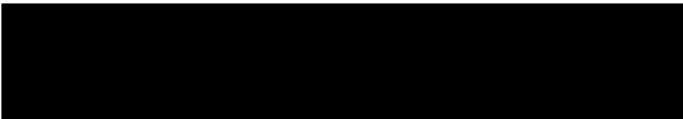
- Strada vicinale;
- F. 71 p.la 130 intestata a



- F. 71 p.la 94 intestata a Fondazione



- F. 71 p.la 258



- F. 71 p.la 259



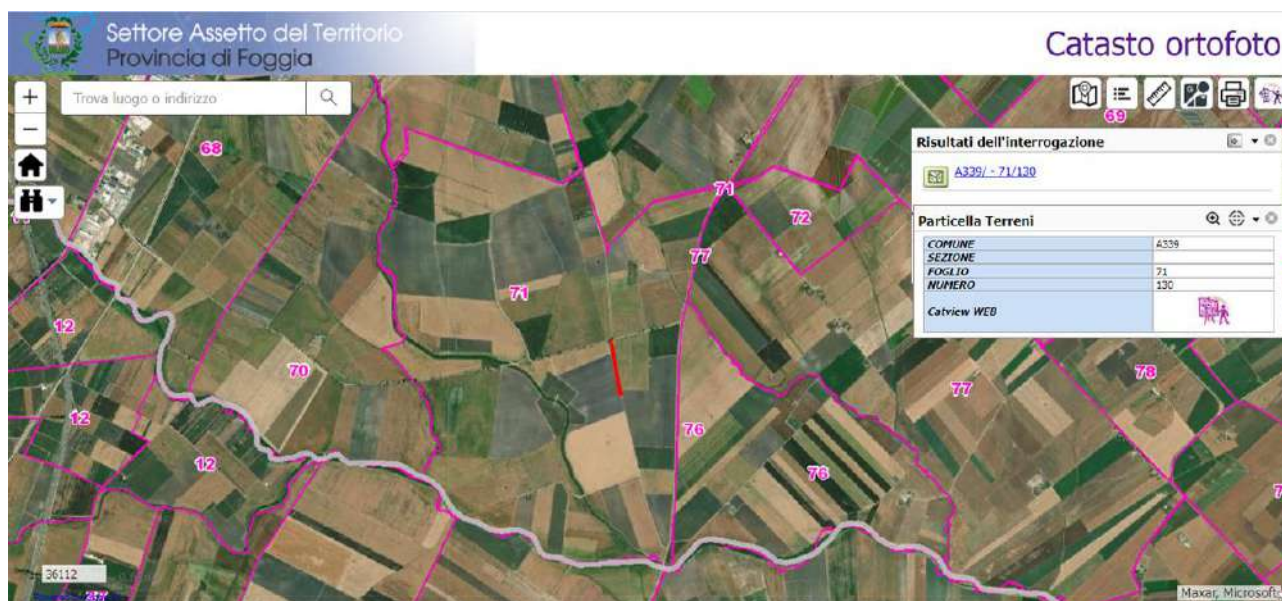


IMMAGINE 8: Comune di Apricena, F. 71 p.lla 130: sovrapposizione mappa catastale e ortofoto

Immobile 6 (F. 71 p.la 130)

- Strada vicinale;
- F. 71 p.la 77 intestata a [REDACTED]

- F. 71 p.la 84 intestata a [REDACTED]
- F. 71 p.la 157 intestata a [REDACTED]
- F. 71 p.la 103 intestata a [REDACTED]

- **QUESITI n° 3, 4 e 4 bis**

Per un utile pragmatismo si ritiene procedere, per quanto concerne la
intelligibilità dei cespiti eseguiti de quibus, ad una sintetica descrizione



degli stessi, affidando la comprensione di ogni altro utile dettaglio alla consultazione delle tavole grafiche e della comparata rassegna fotografica, esplicativa, che, meglio di ogni ulteriore descrizione, rappresentano bene lo stato dei luoghi.

Descrizione analitica

Dalla ispezione conoscitiva, eseguita in fase di sopralluogo sui cespiti eseguiti, si è appurato che le parti strutturali risultano esenti da quadri fessurativi di chiara apparenza, che possano indicare una loro sofferenza statica, tale da incidere sulla sicurezza, normalmente esigibile, e quindi sulla fruibilità dei beni, con conseguente ricaduta negativa sul loro valore venale.

Inoltre è emerso che tutti gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di elementi decorativi di oggettiva pregevolezza e riscontrata qualità sui paramenti murari interni, che possano conferire ai manufatti una qualche rilevanza artistica tale da essere segnalata ai fini della presente formazione estimativa degli stessi.

Più nel dettaglio.



Immobili 1-2-3

Preliminarmente si riferisce che i tre subalterni oggetto di pignoramento immobiliare identificano, nella loro totalità l'intero fabbricato, nell'estensione *cielo-terra*; più nel dettaglio, come già specificato, individuano rispettivamente l'ampio vano parcheggio a piano terra e le sovrastanti abitazioni.

Dalla ispezione è emerso che la struttura portante intelaiata dell'immobile è stata realizzata in cemento armato, mentre i muri di tamponamento sono in laterizio.

Il manufatto edilizio che si erge per tre piani fuori terra, inserito nella zona esterna-periferica dell'abitato del Comune di Apricena, riceve accesso





IMMAGINE 9: Via Milano, ingresso al fabbricato oggetto di esecuzione forzata (immobili 1-2-3)

dalla strada comunale denominata via Milano civico 78 a mezzo di portone di ingresso. Si riferisce che alla data del sopralluogo sulla facciata prospettica del fabbricato non si evinceva l'apposizione dei numeri civici. La circostanza, come dichiarato dai debitori, era riconducibile ai lavori di ripristino che avevano interessato di recente le richiamate superfici esterne.



Sul lato sinistro, accanto al portone di ingresso, a mezzo saracinesca metallica discendente, si accede all'ampio vano ubicato al piano terra adibito a parcheggio (immobile 1); si riferisce che un secondo accesso al detto vano è servito dall'interno più precisamente dallo spazio condominiale. Il vano garage è munito di servizio igienico, e si presentava come un ampio locale di sgombero, infatti accoglieva al suo interno oggetti di vario tipo. Si riferisce che le superfici di detto immobile (pareti perimetrali e soffitto) erano prive delle finiture superficiali, essendo state lasciate allo stato grezzo, con la copertura realizzata in struttura mista (latero-cemento) lasciata a vista ed il pavimento in battuto di cemento. Il servizio igienico, corredato di lavabo, vaso igienico e doccia, era invece rifinito con rivestimento ceramico.





IMMAGINE 10: Immobile 1, locale autorimessa al piano terra

Attraverso la scalinata condominiale interna a doppia rampa, che si estende per l'intera altezza del fabbricato, si raggiungono i piani sovrastanti.

Purtuttavia, l'accesso principale alle richiamate abitazioni al primo e al secondo piano è servito dal portone del prospetto principale.

L'appartamento ubicato al primo piano (immobile 2) si compone di ampio





IMMAGINE 11: Immobile 2, abitazione al primo piano

soggiorno con angolo cottura annesso, n. 3 camere da letto, doppio servizio igienico oltre a ripostiglio di utilità ed ampio terrazzo.

Più precisamente, oltre la porta di ingresso, si accede alla zona giorno comunicante con il vano cucina, entrambi muniti di porta-finestra e finestra prospicienti il prospetto principale;



Alle spalle del vano cucina, trova luogo una camera da letto ed un ripostiglio di utilità. Proseguendo si accede sulla sinistra, ad un'altra camera da letto e all'adiacente servizio igienico; esso, completo di tutti i sanitari (lavabo, vaso igienico, bidet e doccia), è risultato cieco, poiché sprovvisto di apertura verso l'esterno; continuando lungo il disimpegno distributivo si accede, alla terza camera da letto ed al secondo servizio igienico, completo di tutti i sanitari (lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno con funzione idromassaggio) e caratterizzato da una parete divisoria ad andamento curvilineo; completa l'abitazione un ampio terrazzo esposto a Sud-Est. L'abitazione è corredata di ampio balcone che serve la zona giorno, prospetta su via Milano e garantisce luminosità agli ambienti.





IMMAGINE 12: terrazzo pertinenza esterna dell'immobile 2

Proseguendo, la suddetta scalinata condominiale serve l'accesso anche al secondo ed ultimo piano; l'abitazione (Immobile 3) presentava una distribuzione interna identica all'appartamento appena descritto (immobile 2) ma si presentava al grezzo, in assenza di rifiniture ad esclusione del servizio igienico caratterizzato dalla parete divisoria ad andamento curvo che invece era rivestito da piastrelle di tonalità verde, ma era privo degli apparecchi igienico-sanitari. L'appartamento si



presentava privo quindi delle rifiniture di dettaglio, mancavano le porte, i varchi murali, quindi erano completi solo di telaio morto.



IMMAGINE 13: Immobile 3, secondo piano

Tutti gli ambienti descritti, presentano una copertura piana con altezza utile interna di mt. 2,90 ca.; le superfici sono intonacate al civile e dipinte di colori chiari; il servizio igienico ubicato al piano terra presenta un pavimento di tonalità blu ed un rivestimento ceramico delle pareti di tonalità bianca; i due servizi igienici ubicati al primo ed al secondo piano presentano la medesima tipologia di rivestimento ceramico di tonalità



verde per la pavimentazione e di tonalità chiara per le pareti; la pavimentazione, unica nei vari ambienti, è di colore chiaro ed è costituita da quadri di ceramica tipo monocottura.

I serramenti, dotati di vetro-camera, sono realizzati in pvc effetto legno; le porte divisorie interne, presenti solo nell'appartamento del primo piano, sono realizzate in legno della tipologia a battente.

Le unità sono corredate di impianto elettrico, del tipo sottotraccia e di quello idrico/fognante per le loro normali fruibilità.

Immobile 4

Il manufatto edilizio, che ospita al piano terra il bene oggetto di interesse, si erge per tre piani fuori terra ed è inserito nella zona semicentrale dell'abitato del Comune di Apricena; l'immobile de quo riceve accesso dalla strada comunale denominata via Venosa al civico 58/A. Sul lato destro, accanto alla porta di ingresso, vi è un secondo accesso contraddistinto dal civico 60.



Dalla ispezione è emerso che la struttura dell'immobile è stata realizzata in muratura portante (sp.45cm), con pareti divisorie in laterizio; tutte le superfici sono rivestite con intonaco coprente e tinteggiate.



IMMAGINE 14: Comune di Apricena, via Venosa. Prospetto dell'immobile 4, entrambi gli accessi all'immobile

L'abitazione si compone di cucina, n. 3 camere ed un servizio igienico oltre che retrostante cortile privato di pertinenza.



Più precisamente, oltre la porta di ingresso, attraverso un ampio disimpegno, si accede alla cucina munita di porta-finestra che prospetta sul cortile privato. Sulla destra rispetto al vano cucina è collocata la camera da letto con finestra che affaccia sul richiamato cortile. Il disimpegno e



IMMAGINE 15: Immobile 4, abitazione al piano terra

l'altra camera, concamerate con i restanti spazi, a mezzo delle porte di ingresso, prospettano invece su via Venosa.



Il servizio igienico si presenta come un volume aggiunto ricavato dalla parziale chiusura del cortile; esso, completo di tutti i sanitari (lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno), è risultato provvisto di finestra;



IMMAGINE 16: Cortile di pertinenza ubicato sul retroprospetto

Tutti gli ambienti descritti, presentano una copertura piana con altezza utile interna di mt. 3,45 ca.; le superfici sono intonacate al civile e dipinte



di colori chiari ad esclusione della camera prospettante su via Venosa che è caratterizzata da carta da parati di tonalità rosata e la camera da letto, ad essa concamerata che presenta una carta da parati di tonalità chiara. Il servizio igienico presenta un unico rivestimento ceramico utilizzato sia per la pavimentazione che per le pareti, di tonalità chiara; la pavimentazione, unica nei vari ambienti, è stata realizzata in quadri di graniglia di colore chiaro.

I serramenti prospettanti su via Venosa, sono realizzati in lega di alluminio (anticorodal), mentre quelli sul cortile interno sono in legno con vetro singolo. Le porte divisorie interne, della tipologia a doppio battente, sono realizzate in legno, con specchiature vetrate.

Le unità sono corredate di impianto elettrico, del tipo sottotraccia e di quello idrico/fognante per le loro normali fruibilità.

L'immobile appena descritto, come già riferito è corredato da pertinenza esterna ubicata sul retroprospetto; questo spazio dell'estensione di circa 18,00 mq., alla data del sopralluogo si presentava chiuso sui due lati dove



rispettivamente trovano luogo il servizio igienico dell'abitazione e un altro vano deposito; il servizio igienico è stato eseguito con iniziativa autonoma ed indipendente poiché non riportato sulla tavola progettuale assentita con la L.E. n.5/1977.

La restante superficie scoperta era parzialmente coperta da struttura leggera precaria (pannello ondulato in eternit) facilmente removibile da smaltire secondo disposizioni specifiche.



IMMAGINE 17: Cortile di pertinenza ubicato sul retroprospetto



Determinazione della estensione commerciale

La sottoscritta, ha ritenuto procedere ad un rilievo metrico dei beni pignorati, resosi necessario per verificarne la metratura e rappresentare, quindi, la restituzione grafica planimetrica.

Ai fini del computo della stima degli immobili de quibus, è stata considerata la sua superficie commerciale, comprensiva delle estensioni dei vani principali e degli accessori diretti, incluse le superfici occupate dai muri interni e perimetrali (in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati dell'OMI); in genere lo scarto tra la superficie netta e quella lorda è quantificabile nella misura 15-30 %, in relazione all'epoca e alla tipologia costruttiva.

Non si è presa in considerazione, ai fini del calcolo, la superficie utile poiché, nel mercato immobiliare, essa è utilizzata ai fini della determinazione del valore locativo.

La scala interna, di collegamento verticale tra i vari piani, è stata computata, coerentemente con quanto espresso nel citato allegato n.2, una volta sola nella sua proiezione orizzontale.



Le superfici relative ai balconi, terrazzi o simili, se comunicanti con gli accessori diretti, come nel caso in esame, in accordo con il DPR 138/98 sono state quantificate nella misura del 30% fino a 25 mq., e nella restante quota del 10% per la superficie eccedente i 25 mq.

Pertanto, ai fini del calcolo, la consistenza metrica dei cespiti eseguiti risulta essere:

Immobile 1:

Tipologia superficie	Sup. netta	Coeff.	Sup. commerciale
Piano terra (locale garage) Calpestabile vani principali ed accessori diretti	153,40 mq	100%	153,40 mq
Muri perimetrali esterni	5,40 mq	100%	5,40 mq
Muri perimetrali confinanti	5,90 mq	50%	2,95 mq
Muri divisorii interni	6,45 mq	100%	6,45mq
Immobile 1:	168,20 mq		

Immobile 2:

Tipologia superficie	Sup. netta	Coeff.	Sup. commerciale
<u>Primo piano (abitazione)</u> Calpestabile vani principali Ed accessori diretti	107,50 mq	100%	109,50 mq
Muri perimetrali esterni	5,90 mq	100%	5,90 mq
Muri perimetrali confinanti	6,90 mq	50%	3,45 mq



Muri divisori interni	3,30 mq	100%		3,30 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (balcone+veranda)	65,00 mq	30%	7,5 mq	11,50 mq
		10%	4,0 mq	
Immobile 2	133,65 mq			

Immobile 3:

Tipologia superficie	Sup. netta	Coeff.		Sup. commerciale
<u>Secondo piano (abitazione)</u> Calpestabile vani principali Ed accessori diretti	107,50 mq	100%		109,50 mq
Muri perimetrali esterni	5,90 mq	100%		5,90 mq
Muri perimetrali confinanti	6,90 mq	50%		3,45 mq
Muri divisori interni	3,30 mq	100%		3,30 mq
Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (balcone+veranda)	65,00 mq	30%	7,5 mq	11,50 mq
		10%	4,0 mq	
Immobile 3	133,65 mq			

Immobile 4:

Tipologia superficie	Sup. netta	Coeff.		Sup. commerciale
Piano terra (abitazione) Calpestabile vani principali Ed accessori diretti	97,50 mq	100%		97,50 mq
Muri perimetrali esterni	7,50 mq	100%		7,50 mq
Muri perimetrali confinanti	12,00 mq	50%		6,00 mq
Muri divisori interni	6,20 mq	100%		6,20 mq



Pertinenza scoperta esclusiva di ornamento comunicante (cortile)	25,00 mq	30%	7,5 mq	7,50 mq
Immobile 4	124,70mq			

Coefficienti di differenziazione e determinazione del valore unitario

reale

Gli immobili de quibus rispondono ai seguenti parametri (si è tenuto conto anche delle indicazioni contenute nell'allegato due del Manuale della Banca Dati dell'OMI):

Tipologia	Caratteristiche	Coeff.
abitanti	Apricena >10.000	0,90
ubicazione	zona edificata periferica	0,90
vetustà	35-50 anni	0,90
ceto sociale abitanti	medio	1,00
arredo urbano	normale	1,00
vie di comunicazione	normali	1,00
servizi pubblici	normali	1,00

Coeff.= $0,90 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,729$.



Determinazione del valore**Immobili 1-2-3 (F.21 p.lla 533 sub. 2,3,4)**

Riguardo agli immobili oggettivati la sottoscritta ha ritenuto equo decurtare nella misura del 10% il valore unitario mediato del range indicato dall'O.M.I., poiché, come già indicato, sia il locale parcheggio al piano terra che l'abitazione del secondo piano si presentavano privi delle rifiniture di dettaglio, allo stato grezzo, senza le rifiniture superficiali delle pareti, dei pavimenti e delle coperture.

Alla stregua di quanto già innanzi infrascritto, gli immobili eseguiti oggetto di interesse, presentano elementi giustificativi che possono supportare la scelta motivatamente raggiunta dei valori unitari di riferimento di seguito riportati, in considerazione dello stato manutentivo osservato, delle caratteristiche dei fabbricati oggetto di stima, riassunte nel quadro sinottico surriportato, e del coefficiente correttivo globale di deprezzamento:



- **Immobile 1:** locale parcheggio (piano terra): €. 450,00/mq. x
0,729=€.328,05/mq moltiplicato per le superfici commerciali dell'
immobile, produce il seguente risultato:

Immobile 1: locale parcheggio (F.21 p.lla 533 sub. 2)	
168,20 mq x €.328,05/mq	€55.178,01

- **Immobile 2:** abitazione (primo piano): €. 800,00/mq. x
0,729=€.583,20/mq moltiplicato per le superfici commerciali dell'
immobile, produce il seguente risultato:

Immobile 2: abitazione (F.21 p.lla 533 sub. 3)	
133,65 mq x €.583,20/mq	€77.944,68

- **Immobile 3:** abitazione (primo piano): €. 607,50/mq. x
0,0729=€.442,86/mq moltiplicato per le superfici commerciali dell'
immobile, produce il seguente risultato:

Immobile 3: abitazione (F.21 p.lla 533 sub. 4)	
133,65 mq x €.442,86/mq	€59.189,24



Stima del valore del diritto di usufrutto

Il valore di mercato dell'intera palazzina (Immobile 1-2-3) è risultato essere €. 192.311,93.

Si ricorda che lo stato giuridico dell'intero manufatto edilizio pignorato, come si evince dall'atto di c/v per Notar Luciano Mattia Follieri del 27.12.2000 trascritto a Lucera il 26.01.2001 ai nn. 1045/891, conferisce ai debitori eseguiti [REDACTED] la titolarità, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, dell'intero usufrutto vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento, con la previsione quindi, che in caso di morte di uno degli usufruttuari, la quota di diritto accresce quella a favore del superstite.

Il diritto della nuda proprietà, invece, appartiene per l'intera quota 1/1 ad [REDACTED] figlio dei coniugi eseguiti, estraneo all'odierna procedura.

Se il diritto reale di usufrutto, è costituito congiuntamente a favore di più persone con diritto di accrescimento tra loro, come nel caso di specie, il



valore dello stesso è determinato applicando il coefficiente riferito all'età del beneficiario più giovane.

Per il calcolo del valore dell'usufrutto la sottoscritta ha applicato il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. 131/86, aggiornata con decreto del 20 dicembre 2022 *Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale di interessi* (GU Serie Generale n.304 del 30-12-2022) art. 1 co. 3, in relazione all'età del beneficiario più giovane:

- [REDACTED] - debitrice esecutata - nata in data [REDACTED] età compiuta 69 anni.



DIOCCA

Anno di riferimento: 2023 ▼

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

La sottoscritta, coerentemente con quanto sopra nel merito già argomentato, sulla base del coefficiente stabilito dalla tabella allegata, riporta quanto segue:

Valore del complessivo manufatto edilizio	€. 192.311,93
Coefficiente usufrutto da applicare	45%
Valore dell'usufrutto €. 192.311,93 * 0,45	€. 86.540,36



Quindi, in estrema sintesi, considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare il valore dell'usufrutto ottenuto all'intero più prossimo, pari a **€. 86.500,00.**

Immobile 4 (F.39 p.lla 2815 sub. 1)

Si precisa che, per la determinazione del valore dell'immobile oggettivo, la sottoscritta ha ritenuto applicare, sul valore unitario innanzi determinato una decurtazione in considerazione della particolare situazione urbanistica dell'immobile, legata alla circostanza rappresentata nel paragrafo dedicato, in merito alla presenza di vani chiusi (in muratura) con iniziativa autonoma ed indipendente -servizio igienico-della superficie complessiva di ca. 6,00 mq.

- **Immobile 4:** abitazione (piano terra): €. 440,00/mq. x 0,729=€320,76/mq moltiplicato per le superfici commerciali dell'immobile, produce il seguente risultato:

Immobile 4: abitazione (F.21 p.lla 533 sub. 4)	
124,70 mq x €320,76/mq	€39.998,77



La riduzione del valore è giustificata anche dalla naturale diffidenza che il potenziale acquirente serba per l'acquisto, da ritenere incauto, timore che potrebbe essere vinto solo attraverso la riduzione di costo di aggiudicazione. Quindi si ha ragione di ritenere che il più probabile valore di libero mercato della unità immobiliare in argomento può essere determinato, con prudente equità, nella misura del 85% di quello di base innanzi indicato. Da cui discende:

Valore = €. €39.998,77 – 15% = €. 33.998,95.

Considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare il valore totale ottenuto all'intero più prossimo, pari a **€. 34.000,00**.

Si specifica che nel caso di vendita del diritto di proprietà del richiamato cespite nella quota pignorata di 1/6, il suo valore standard deve essere decurtato della ulteriore misura ritenuta equa del 15%, in considerazione della situazione legata all'aggiudicazione parziale di esso. Il decremento del valore rende accettabili le potenziali problematiche connaturale alle comproprietà litigiose.

Quota di proprietà 1/6 = €. 34.000,00/6 = €. 5.666,00 -15% = €. 4.816,10



Descrizione analitica degli immobili 5-6

Il fondo rustico, oggetto di procedura esecutiva si compone di n. 2 particelle contigue a contorno regolare, ricadenti in Zona omogenea di tipo “E.1 Agricola”, ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Apricena (approvato con Del. G.R. n. 625 del 22.04.2008), e del P.P.T.R. (approvato con Del. G.R. n. 176 del 16.02.2015, come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Dalla ispezione è emerso che la giacitura pianeggiante dei suoli agricoli visionati, consente la loro coltivazione nell’area di produttività con l’impiego di normali mezzi d’opera. Il fondo è servito dalla S.P. 34, che si dirama dalla Strada Statale 89.





IMMAGINE 18: fondi agricoli condotti a seminativo

Si precisa che l'appezzamento agricolo, per quanto è dato sapere, ha normale fertilità ed è posto in zona salubre o comunque scevra da pregiudizievoli inquinamenti nocivi o da contaminazioni in genere.

Determinazione del valore (quesito 4)

Alla stregua di quanto già innanzi rappresentato, si precisa che, per la determinazione del valore dei fondi rustici oggetto di procedura esecutiva, la sottoscritta ha ritenuto applicare il valore, acquisito attraverso la



consultazione dei “Valori Agricoli Medi 2019” dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell’Agenzia delle Entrate, determinati dalla Commissione Provinciale di Foggia e pubblicati sul BUR Puglia n. 130 del 17.09.2020, relativo ai terreni non a vocazione edificatoria, non suscettibili di edificazione legale ed intensiva, condotti a seminativo; detto valore è stato opportunamente incrementato del 20%, in ragione dell’aumento del valore di offerta attribuito a piccole proprietà immobiliari, atteso che in genere la domanda trova ampio mercato nel caso in cui implica modesti investimenti.

Pertanto la sottoscritta è pervenuta al più probabile valore specifico reale di mercato del fondo rustico pari a:

$$\text{Val./Ha} = \text{€} \cdot 13.260,00/\text{Ha} + 20\% = \text{€} \cdot 15.912,00/\text{Ha}.$$

Quindi avremo:

Identificazione catastale	Comune Estensione	Valore 1,591 €. /mq.
F. 71 p.lla 77	Apricena Ha 00.55.82	€. 8.880,96
F. 71 p.lla 130	Apricena Ha 00.37.50	€. 5.966,25



Il valore complessivo ottenuto risulta essere €. 14.847,21, che considerata la finalità del calcolo, è lecito arrotondare all'intero più prossimo, pari a **€ 14.800,00.**

QUESITO n° 5

Formazione dei lotti

La sottoscritta ritiene procedere alla formazione di n. **3 lotti**, poiché i cespiti eseguiti, e le precipue caratteristiche costruttive che li indentificano non ammettono altre ipotesi che possano essere ritenute razionali, anche al fine di non creare tra loro gravose servitù.

Più precisamente, dai sopralluoghi conoscitivi è emerso che gli immobili 1-2-3, come già riferito, condividono gli impianti di approvvigionamento idrico e la rete fognaria di scarico, ed hanno accesso comune dal portone.

LOTTO N.1

quota pignorata 1/1 **diritto di usufrutto**

Compendio immobiliare costituito da:

- Palazzina di superficie commerciale complessiva di circa 435,50 mq. dislocata su 3 livelli (piano terra ampio locale parcheggio, primo piano abitazione e secondo piano lasciato allo stato grezzo), sita in



Apricena, alla via Milano civico 78, censita in Catasto Urbano come segue:

F. 21 p.lla 533 sub 2 cat C/6

F. 21 p.lla 533 sub 3 cat A/3

F. 21 p.lla 533 sub 4 cat F/3

- Valore dell'Usufrutto: €. 86.500,00.

LOTTO N°2

quota pignorata 1/6 di proprietà

Compendio immobiliare costituito da:

- Abitazione al piano terra di superficie commerciale di circa 125,00 mq. sita in Apricena, alla via Venosa civici 58/A – 60, censita in Catasto Urbano come segue:

F. 39 p.lla 2815 sub 1 cat A/4

- Valore della quota pignorata 1/6: €. 4.816,10

LOTTO N.3

quota pignorata 1/6 di proprietà

Compendio immobiliare costituito da:

- Fondo rustico ubicato nell'agro del Comune di Apricena, composto da due appezzamenti attigui tra loro dell'estensione complessiva Ha 00.93.32, censito ai seguenti identificativi catastali:

F. 71 p.lla 77 Ha 00.55.82

F. 71 p.lla 130 Ha 00.37.50



- **Valore della quota pignorata 1/6: €. 2.466,66.**

QUESITO n° 7

Possesso

In merito allo stato di possesso degli immobili esegutati, si precisa che durante le fasi di operazioni di sopralluogo peritale la sottoscritta rilevava che:

- gli immobili 1-2-3 erano abitati dai debitori esegutati, che hanno assicurato l'accesso, unitamente al proprio figlio;
- l'immobile 4 era libero e disabitato.

Alla luce di quanto acquisito, la sottoscritta non ha ritenuto procedere in ulteriori indagini in tal senso poiché ritenute superflue.

QUESITO n° 8,9

Formalità pregiudizievoli afferenti ai cespiti esegutati

Dalla ispezione ipotecaria effettuata dalla sottoscritta, che si produce in allegato, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, **(30.03.2021)** le unità esegutate sono state oggetto della seguente formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data

04.02.2005 ai nn. 105/1079, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] (nudo proprietario) – riguarda solo gli immobili 1-2-3.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta in data

12.07.2011 ai nn. 901/5965, a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] (debitori esecutati);

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia in data

17.05.2012 ai nn. 3124/3810 a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED] (debitori esecutati);

- **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto a Foggia in data

30.03.2021 ai nn. 2355/2737 a favore del creditore procedente, contro

[REDACTED] (debitori esecutati);

QUESITO n° 10

Regolarità Edilizia

L'U.T.C. di Apricena, a seguito di ricerca effettuata su istanza della sottoscritta, ha prodotto le seguenti documentazioni amministrative riferite agli immobili oggetto di esecuzione forzata:



- Nulla Osta per esecuzione lavori n. 137 del 14.11.1961

- L.E. n. 5/1977;

- C.E. n. 211/1980;

E' utile considerare, ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia delle unità immobiliari costituenti i n. 3 LOTTI, gli elaborati grafici dei titoli abilitativi, acquisiti presso l'Ufficio tecnico comunale di Apricena.

Si riferisce che dal raffronto dello stato dei luoghi osservato con le tavole progettuali dei titoli abilitativi sono emerse le difformità che si riportano.

Più precisamente:

Immobile 1 (F. 21 p.lla 533 sub. 2)

Si riferisce che è emersa la presenza di servizio igienico, costituito dai sanitari essenziali, non evinto dalle tavole progettuali dell'ultimo titolo abilitativo C.E. 211/1980, rappresentato invece sull'elaborato planimetrico catastale (n. FG0508380 del 28/12/2007). L'intervento eseguito è sanabile con Scia postuma attraverso il versamento alla



tesoreria del Comune della sanzione amministrativa di €. 516,00 (ex art. 37 Dpr 380/2001).

Immobili 2-3 (F. 21 p.la 533 sub. 3-4)

Si riferisce che è emersa un lieve variazione interna che riguarda la posizione di qualche tramezzo, rispetto a quanto evinto dalle tavole progettuali dell'ultimo titolo abilitativo C.E. 211/1980, sanabile con Scia postuma attraverso il versamento alla tesoreria del Comune della sanzione amministrativa di €. 516,00 (ex art. 37 Dpr 380/2001).

Lo stato dei luoghi è fedele all'elaborato planimetrico catastale (n. FG0508380 del 28/12/2007),

Immobile 4 (F. 39 p.la 2815 sub. 1)

Si riferisce la presenza aggiuntiva di volume edilizio (servizio igienico dell'estensione lorda di 6,00 mq) ubicato sul cortile privato di pertinenza, e la presenza di copertura leggera precaria (pannello ondulato in eternit 4,80 mt x 2,20 mt), come meglio rappresentato sul relativo elaborato grafico.

L'intervento edilizio eseguito con iniziativa autonoma ed indipendente, implica l'attivazione della procedura di sanatoria della



richiamata opera (servizio igienico) attraverso l'applicazione dell'art. 36 del Dpr 380/2001, ove sussistano le condizioni previste dalle disposizioni contenute nei regolamenti urbanistici previgenti in corso.

Alla luce di quanto acquisito dalla consultazione della pagina web comunale, (cfr. allegati) si sono evinti i costi di sanatoria, relativi alla Zona Omogenea B1 (afferente al fabbricato in interesse) calcolati in misura doppia:

- Oneri per Urbanizzazioni primarie e secondarie:

6,00 mq x 21,05 € = 126,30 €. x 2= 252,60 €.

- Costo di Costruzione-centro urbano:

6,00 mq x 18,09 € = 108,54 €. x 2= 217,08 €.

Relativamente alla pertinenza esterna privata del piano terra, ubicata sul retro-prospetto, e per quanto innanzi argomentato si dovrà procedere:

- Difformità 1: alla rimozione della copertura leggera realizzata in eternit, opportunamente smaltita;
- Difformità 2: qualora il volume non sia sanabile, alla demolizione del volume che costituisce il servizio igienico.



QUESITO n° 11**Attestato di Prestazione Energetica**

L'Ape (attestazione di prestazione energetica) contiene le informazioni atte a sintetizzare le caratteristiche energetiche degli immobili oggetto di interesse, sulla base di analisi relative alle caratteristiche termigrometriche, ai consumi, alla produzione di acqua calda, al raffrescamento e al riscaldamento degli ambienti, al tipo di impianto e ad eventuali sistemi di produzione di energia rinnovabile.

A seguito di pubblicazione dei tre decreti attuativi del D. Lgs. 192/2005, in Italia si è data piena attuazione alla direttiva europea 2010/31/UE.

Il terzo decreto del 26 giugno 2015 “*Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici*” entrato in vigore il 01.10.2015, all’ art. 4 co. 3 conferma la validità decennale dell’APE, in conformità alla disposizione dell'art. 6, co. 5, del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192; in particolare il documento ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o



riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti tecnici tali da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale è subordinata al rispetto delle operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico dell'edificio. A tali fini, i libretti degli impianti (d.m. 10 febbraio 2014) sono un allegato indispensabile del certificato stesso. La classe energetica dell'edificio, determinata dall'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile (Ipe), è contrassegnata da un indicatore alfabetico in cui la lettera G rappresenta la classe più elevata di prestazione energetica negativa (maggiori consumi energetici), mentre la lettera A rappresenta quella con il miglior indice di prestazione (minori consumi energetici). Inoltre, con Determinazione Dirigenziale n. 8 del 23 gennaio 2020 la Dirigente della Sezione Infrastrutture Energetiche e Digitali del Dipartimento Sviluppo Economico, Innovazione, Istruzione, Formazione e Lavoro ha disposto l'attivazione del catasto regionale degli attestati di prestazione energetica (APE) della Regione Puglia, ai sensi dell'art.1 della L.R. n.36 del 5 Dicembre 2016, attraverso la piattaforma "APE Puglia" disponibile sul portale



informatico "Sistema Puglia"; l'art. 9 co.1 recita *"I soggetti certificatori, in possesso dei requisiti di cui al D.P.R. 75/2013 rilasciano e trasmettono l'attestato di prestazione energetica esclusivamente tramite la procedura on-line predisposta dalla Regione Puglia..."*.

La sottoscritta, in applicazione dell'art. 3 del D.P.R. n° 412 del 26.08.1993, ha proceduto alla redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, delle sole unità abitative in quanto le stesse, come tipologia edilizia, risultano comprese nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione.

I locali tecnici, i depositi e i servizi igienici comuni non sono compresi nelle categorie di edifici il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quindi sono esentati dalla obbligatorietà dell'APE.

Tenuto conto della tipologia edilizia dei cespiti eseguiti, delle caratteristiche termiche legate ai materiali impiegati per la loro



costruzione, degli infissi rilevati in fase ispettiva, di cui sono corredati i manufatti, la prestazione energetica rientra nella seguente classe:

- Immobile 1: Vano garage

Esso non rientra nelle categorie di edifici classificati dalla destinazione d'uso di cui all'art. 3 d.P.R. n. 412/93 (il cui utilizzo standard prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici) quali box, cantine, autorimesse, depositi. Questa tipologia di immobili è esentata dalla obbligatorietà dell'APE.

- Immobile 2: abitazione

Come già asserito, l'immobile è provvisto di caldaia murale alimentata a gas metano (marca Euroterm modello Acqua mea) collegata a elementi radianti;

Classe energetica: **G** (EPgl 174.59 Kwh/mq annuo).

- Immobile 3: abitazione

Come già asserito, l'immobile è sprovvisto di impianto termico.

Classe energetica: **G** (EPgl 273.43 Kwh/mq annuo).

- Immobile 4: abitazione

Come già asserito, l'immobile è sprovvisto di impianto termico.

Classe energetica: **G** (EPgl 166.44 Kwh/mq annuo).



Si precisa che la sottoscritta, in ottemperanza alle disposizioni, ha proceduto al deposito delle Certificazioni APE sul portale “Sistema Informativo APE PUGLIA”, in data 24 e 25.01.2023, con validità decennale, con codici identificativi n. 7100423000334666, 7100423000335262, 7100423000335266.

5. SINOSSI BREVILOQUENTE

LOTTO N.1

quota pignorata 1/1 diritto di usufrutto

Compendio immobiliare costituito da:

- Palazzina di superficie commerciale complessiva di circa 435,50 mq. dislocata su 3 livelli (piano terra ampio locale parcheggio, primo piano abitazione e secondo piano allo stato grezzo), sita in Apricena, alla via Milano civico 78, censita in Catasto Urbano come segue:

F. 21 p.lla 533 sub 2 cat C/6

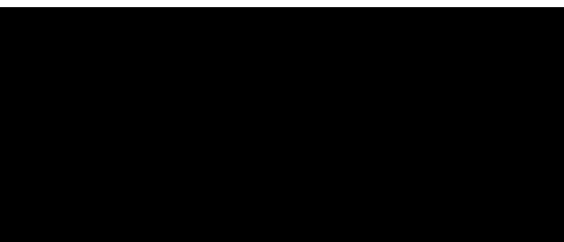
F. 21 p.lla 533 sub 3 cat A/3

F. 21 p.lla 533 sub 4 cat F/3

- Classe energetica: **G** (EPgl 174.59 Kwh/mq annuo).
- Classe energetica: **G** (EPgl 273.43 Kwh/mq annuo).
- **Valore dell’Usufrutto: €. 86.500,00.**

Complessivamente confina con:

- Strada comunale denominata Milano
- F. 21 p.lla 385 sub. 2 intestata a
- F. 21 p.lla 711 sub. 2 intestata a
- F. 21 p.lla 385 sub. 5 intestata a (proprietà)
- F. 21 p.lla 711 sub. 3 intestata a



LOTTO N°2

quota pignorata 1/6 di proprietà

Compendio immobiliare costituito da:

- Abitazione al piano terra di superficie commerciale di circa 125,00 mq. sita in Apricena, alla via Venosa civici 58/A – 60, censita in Catasto Urbano come segue:

F. 39 p.lla 2815 sub 1 cat A/4

- Classe energetica: **G** (EPgl 166.44 Kwh/mq annuo).
- **Valore della quota pignorata 1/6: €. 4.816,10**
- Confina con:
 - Strada comunale denominata Venosa
 - F. 39 p.lla 2815 sub 3 intestata a [REDACTED]
 - F. 39 p.lla 2815 sub 6 intestata a [REDACTED] (1/1 nuda proprietà)
 - F. 39 p.lla 2706 sub 1 intestata a [REDACTED]



LOTTO N.3

quota pignorata 1/6 di proprietà

Compendio immobiliare costituito da:

- Fondo rustico ubicato nell'agro del Comune di Apricena, composto da due appezzamenti attigui tra loro dell'estensione complessiva Ha 00.93.32, censito ai seguenti identificativi catastali:

F. 71 p.lla 77 Ha 00.55.82

F. 71 p.lla 130 Ha 00.37.50

- **Valore della quota pignorata 1/6: €. 2.466,66.**

Complessivamente confina con

- Strada vicinale;
- F. 71 p.lla 94 intestata a [REDACTED]
(1/1 proprietà)
- F. 71 p.lla 258 [REDACTED]
- F. 71 p.lla 259 [REDACTED]
- F. 71 p.lla 84 in [REDACTED]
- F. 71 p.lla 157 [REDACTED]
- F. 71 p.lla 103 [REDACTED]

La sottoscritta ritiene con la presente relazione di aver onorato l'incarico affidatole e delineato all'Ill.mo G.E. tutti i lumi tecnici per la chiara intelligibilità della questione posta alla nostra attenzione. Per altri utili dettagli, particolari, motivazioni, ragioni tecniche ed illustrazioni, si



rimanda, per quanti abbiano interesse, alla antescritta relazione peritale ed agli allegati di corredo.

All.ti:

- ✓ n. 6 tavole grafiche esplicative dei luoghi
- ✓ attestazione di prestazione energetica
- ✓ verbali di sopralluogo
- ✓ estratto di mappa catastale
- ✓ planimetrie catastali
- ✓ ispezioni ipotecarie e denunce di successione
- ✓ documentazione amministrativa rilasciata dall'U.t.C di Apricena
- ✓ certificato di destinazione urbanistica
- ✓ estratto di matrimonio
- ✓ quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate
- ✓ Valori agricoli medi
- ✓ Tabella oneri concessori
- ✓ attestazioni di avvenuta trasmissione della presente relazione al creditore precedente e ai debitori esecutati

Lucera 26.01.2023

Con molta considerazione della S.V. Ill.ma
arch. Assunta Cutruzzolà

