

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI 54/2021

PROMOSSADA **Credito Emiliano S.p.A.**

CONTRO ██████████

PROCURATORE **Avv. Franchiella Mario**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 54/2021 promossa da **Credito Emiliano S.p.A.**, CF 01806740153 rappresentato e difeso dall'Avv. Franchiella Mario (mario.franchella@ordineavvocatireggioemilia.it)- contro ██████████ **CF RTS** ██████████, ██████████, ██████████ ██████████.

INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Rignanese in data 10.01.2023 veniva incaricato, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all, art . 561, 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 sia in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

1 –quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni 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 le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3 - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza



di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

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

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

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

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

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

8 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura



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

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

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

11 - alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa,

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto 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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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



e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di proprietà; 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.

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 33 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

Si suggerisce la vendita in 4 LOTTI per massimizzare la vendibilità e l'appetibilità dei beni:

- **Lotto 1 - Box auto**

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

- **Lotto 2 - Locale adibito a studio professionale**

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 33 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII

- **Lotto 3 - Box auto**

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII

- **Lotto 4 - Locale adibito magazzino con interrato**

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;



- ispezioni presso l’Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **APRICENA** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l’attuale stato di fatto e verificarne Apricena corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 09.02.2023;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso l’UT Comunale e Ufficio Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che il sopralluogo è avvenuto del Sig. La torre Eliseo, marito dell’esecutata.

N.B. Si segnala che la ricerca della documentazione relativa alla regolarità edilizia presso l’Ufficio tecnico di Apricena ha causato un consistente ritardo nel deposito dell’elaborato da parte della sottoscritta, non imputabile all’operato e alla sollecitudine della stessa. Nonostante i rinvii richiesti per il deposito, al fine di dare modo al personale dell’Ufficio Tecnico Comunale di reperire la documentazione, non è stato possibile prendere visione e acquisire le planimetrie concesse relativamente ai sub 7 e 15, map 941 fg 22 (lotto 4). Si allega alla presente perizia la comunicazione del Comune di Apricena in cui si attesta l’impossibilità di produrre parte della documentazione richiesta. Si specifica nei dettagli nel paragrafo dedicato.



LOTTO 1

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

GIUDICE DOTT. G. E. Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 54/2021

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

**NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON
MINZONI**

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] ad
Apricena in regime di separazione dei beni.

OCCUPANTE

Il bene è attualmente nelle disponibilità dell'esecutata.

UBICAZIONE

L'immobile si trova nella porzione sud ovest dell'abitato di Apricena, in via Don Minzoni,
in prossimità della SS89 che da Apricena conduce a San Severo.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da box auto interrato, compreso in una palazzina residenziale in Via
Don Minzoni.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:



██████████ ██████████
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

NCEU del Comune di APRICENA

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
52	212	50	C/6	23 mq	26 mq	3	111,66

VARIAZIONI CATASTALI

Il sub 50 fg 52 map 212 deriva per DIVISIONE del 18/10/2002 Pratica n. 241056 in atti dal 18/10/2002 DIVISIONE (n. 35337.1/2002) dal sub 44 di maggiore consistenza.

Il sub 44 deriva dal sub25, stesso mappale, e foglio per variazione del 13.06.2001 n 6832.

Il sub 25 è stato costituito al NCEU del Comune di Apricena il 30.07.1992 insieme ad altri subalterni a partire dal map 212 fg 52 NCT.

Il map 212 fg 52 NCT del Comune di Apricena di 1317 mq deriva per variazione di Ufficio del 11.07.1992 dal mappale 212 di 1358 mq (sono stati ceduti i mappali 346 di 17 mq e il mappale 347 di 24 mq).

Il map 1358 di 1358 mq deriva per migliore individuazione toponometrica dal mappale 212 di 1367 mq che è il risultato della unione dei mappali 212, 213 e 214 fg 25 con variazione del 11.07.1992 n 62.1.

PROVENIENZA

██████████, in separazione legale dei beni con il coniuge, acquistava la piena proprietà del lotto da “██████████
██████████.” con atto di compravendita redatto dal notaio Luciano Maria Follieri del 13.01.2003 rep. 46543 e trascritto a Lucera ai NN RP1067.

La ██████████” acquistava i terreni (map 212, 213, 214 foglio52) su cui ha edificato la palazzina di cui fa parte il lotto pignorato nel seguente modo:

- map 212: da ██████████ con atto di compravendita del Notaio Matteo Torelli del 13.11.1984 rep 4605/1610
- map 213: da ██████████ con atto di compravendita del Notaio Matteo Torelli del 01.03.1985 rep 4973/1716



- map 214: da [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Matteo Torelli del 29.03.1985 rep 5133/1751

La “[REDACTED]” deriva dalla [REDACTED]” per modifica della propria denominazione con atto del Notaio Luciano Maria Follieri del 13.10.1995 rep. 30265.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un box auto interrato, compreso in una palazzina residenziale, a cui si accede per mezzo di una rampa in cemento armato. La rimessa è dotata di un cancello metallico esterno su Via Don Minzoni e di un portone metallico motorizzato per l’accesso. Il box è a sua volta dotato di un portone avvolgibile metallico motorizzato. Internamente il box è illuminato da una presa di luce naturale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L’immobile oggetto di perizia è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie nel corso degli anni:

- CE n 81/89 del 07.07.1989 e 92/92 del 03.09.1992 rilasciata dal Comune di Apricena
- Denuncia di inizio attività presentata il 11.03.2002, prot. 3169
- DIA 428/02 del 25.10.2002 per autorizzazione Abitabilità rilasciata dal comune di Apricena

Quanto rilevato corrisponde a quanto presente catastalmente e rilevato dalla documentazione acquisita presso gli uffici comunali preposti.

CONFINI

Il lotto pignorato confina con il box n 43, box n 51, e con la zona di spazio per manovra.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 2166 R.G. e 1854 R.P. Del 15.03.2021

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A., OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 639/2021 del 19.02.2021 del Tribunale



di Foggia.

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 7322 R.G. e 570 R.P. Del 04.10.2017

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A, OMISSIS;

a carico: [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per atto amministrativo rep. 909/2009 del 23.03.2009

capitale: 36.000,00 €

totale: 72.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

nn. 2126 R.G. e 183 R.P. Del 18.03.2016

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A, OMISSIS;

a carico: [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per atto amministrativo rep. 909/2009 del 23.03.2009

capitale: 27.500,00 €

totale: 55.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]



NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

Al 12.04.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e consultando l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre del 2022 e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

L'ubicazione della proprietà, le buone condizioni della palazzina e della zona residenziale e la natura del bene gli conferiscono buone potenzialità per rappresentare un buon investimento.

Stima del valore (V, €):

Piano	Ambiente	Superficie commerciale Mq	Coefficiente	Q (quota venduta)	Vu (€/mq)	Valore (€)
interrato	BOX AUTO	26,0	1,00	1	550,00 €	14.300,00 €

Valore della proprietà € 14.300,00

Prezzo da porre a base d'asta (al netto dei costi stimati da sostenere)

€14.300,00

diconsi quattordicimilatrecento euro.



LOTTO 2

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 54/2021

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 33 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] ad Apricena in regime di separazione dei beni.

OCCUPANTE

Il bene è attualmente gravato da un comodato d'uso gratuito a favore della Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED]

UBICAZIONE

L'immobile si trova nella porzione nord ovest dell'abitato di Apricena, in Viale Papa Giovanni XXIII, 37.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un appartamento costituito da 5 stanze 2 bagni al piano terra di una palazzina residenziale adibito a studio professionale.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:



██████████ CF ██████████

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

NCEU del Comune di APRICENA

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
22	827	33	A/10	6 vani	120 mq	1	1069,07

VARIAZIONI CATASTALI

Il subalterno 33 deriva per VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/09/2020 Pratica n. FG0083590 in atti dal 21/09/2020 da ABITAZIONE a STUDIO PRIVATO (n. 27706.1/2020) dal sub 19, stesso mappale e foglio.

Il sub 19 deriva insieme ad altri mappali dalla soppressione del map 827 fg 22 di 1154 mq per variazione del 15.09.2009 n 22253.1.

Il map 827 di 1154 mq deriva insieme ad altri mappali dal frazionamento del 10.04.2006 n 81591.1 del map 826 di 7655 mq.

Il mappale 826 di 7655 mq deriva con tabella di variazione del 10.04.2006 n 81591.1 dalla soppressione dei mappali 84 e 295 stesso foglio.

Il map 84 di 7073 mq deriva dal frazionamento del 13.05.2004 n 117805 dal map 84 di 8215 mq.

Il map 84 di 8515 mq deriva per frazionamento del 18.11.1988 n 44.5 dal map 84 di 8235 mq.

Il map 84 di 8235 mq, il map 295 di 582 mq ed il map 296 di 496 mq derivano dal frazionamento del 13.04.1984 n 141886 del map 84 (ex map 175) di 9313 mq.

PROVENIENZA

██████████, in separazione legale dei beni con il coniuge, acquistava la piena proprietà del lotto da "██████████" con atto di compravendita redatto dal notaio Carla d'Addetta notaio in Vico del Gargano del 28.12.2012 rep. 20558/9797 e trascritto a Lucera ai NN 681/536 il 24.01.2013.

Gli immobili in oggetto fanno parte dello stabile edificato su terreno già censito in catasto al foglio 22, particella 827 (quest'ultima derivata dalle particelle 84 e 295) pervenuto alla società alienante in virtù di conferimento di ramo di azienda, in sede di atto costitutivo,



dalla società " [REDACTED], giusta atto ricevuto dal Notaio Camillo Litterio di Vasto in data 23 luglio 2008, repertorio n.157576, registrato a Vasto il 14 agosto 2008 al n.3788, trascritto a Lucera il 18 agosto 2008 ai numeri 7625/5427.

Alla società [REDACTED] il suddetto suolo era pervenuto con decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Lucera - Sezione Distaccata di Apricena - in data 3 giugno 2004, repertorio n.135 a carico di [REDACTED].

La Signora [REDACTED] acquisiva la proprietà dei beni trasferiti alla [REDACTED] in questo modo:

- ½ del map 175 fg 22 del NCEU e ½ del map 84 fg 22 del NCT per successione in morte del marito [REDACTED] con denuncia n 702 vol 177 registrata a San severo il 28.12.1990 (accettazione di eredità a favore di [REDACTED] rep. n. 9148)
- ¼ del map 175 fg 22 del NCEU con annessa area urbana censita al map 84 e ¼ del map 87, 88, 194 e 153 fg 22 del NCT, in comproprietà con il marito [REDACTED], per la restante quota di ¼, la quota di proprietà di [REDACTED] con Atto di compravendita del Notaio Matteo D'Angelo del 23.01.1978 rep. 79209.
- con atto del notaio Gianfranco Farassino del 13.12.1976 rep. 19632/2443 veniva acquistata, dalla [REDACTED], la piena proprietà del map 175 fg 22 del NCEU con annessa area urbana censita al map 84 e del map 87, 88, 194 e 153 fg 22 del NCT per la quota di ½ da [REDACTED] e per la quota di ¼ ciascuno da [REDACTED].

Si precisa che risulta trascritta una convenzione con il Comune di Apricena per atto del Notaio Luciano Maria Follieri del 13.04.1984 rep 5065 e trascritta in data 01.06.1984 ai NN 401943 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un appartamento di circa 120 mq catastali posto al piano terra di una palazzina, su 3 piani fuori terra e uno interrato, sito al civico 37 di Viale Papa Giovanni XXIII ad Apricena, all'interno di una zona residenziale.

L'accesso alla proprietà avviene per mezzo di un cancello pedonale che porta ad un patio ad uso esclusivo del lotto. Una seconda zona scoperta, sempre ad uso esclusivo del lotto,



si trova sul versante opposto dell'appartamento.

La costruzione dell'edificio è terminata a settembre del 2009. Le condizioni di manutenzione sono molto buone e il livello delle finiture di medio-alta qualità.

Le condizioni di illuminazione naturale degli ambienti sono molto buone.

Divisione degli spazi

Piano terra:

Dal patio esterno si accede all'appartamento salendo dei gradini che terminano su un poggiolo. Da qui si accede alla sala di attesa dello studio. Dall'ingresso si accede sulla destra ad una prima sala munita di un piccolo ripostiglio e, procedendo in direzione nord-est, ad un disbrigo che porta a due stanze e due servizi igienici, di cui uno finestrato. Alla corte posta a nord est si accede da ambedue le stanze ad esso confinanti mediante delle porte finestre.

Finiture:

Il fabbricato è dotato di finiture di buona qualità ed è in buono stato di manutenzione.

Esternamente la palazzina è dipinta di colore giallo chiaro con cornicioni in pietra a contorno di porte e finestre. Le balaustre dei poggioli e le ringhiere esterne sono in pietra e in metallo verniciato di color antracite.

Internamente i muri sono dipinti di bianco e i pavimenti in piastrelle in gres color grigio chiaro. La pavimentazione sterna è in piastrelle quadrate effetto pietra.

La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono robusti e muniti di doppio vetro. Finestre e portefinestre sono munite esternamente di avvolgibili color bianco.

Il riscaldamento è garantito dalla presenza di termosifoni in ghisa verniciati di bianco.

L'appartamento è munito di impianto di condizionamento.

APE

L'immobile appartiene alla classe energetica D.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato edificato in virtù del permesso di costruire numero 06/06 rilasciato dal Comune di Apricena in data 9 febbraio 2006, volturato alla società alienante con permesso di costruire numero 45/08 rilasciato dal suddetto Comune il 25 novembre 2008.

In ordine al suddetto stabile in data 27 febbraio 2009, protocollo n.2947, è stata, altresì,



presentata una denuncia di inizio lavori (ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, modificato ed integrato dal D.P.R. n.301 del 27 dicembre 2002), "per lavori di completamento di un fabbricato per civile abitazione", corredata da asseverazione sulla conformità dell'opera agli strumenti urbanistici a firma dell'ingegnere Matteo Bianchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.710.

Il Comune di Apricena, nei trenta giorni precedenti l'inizio dei lavori, non ha dato alcuna risposta, nè ha opposto alcun diniego, nè ha dichiarato sino ad oggi l'opera contraria agli strumenti urbanistici.

I lavori di costruzione del medesimo stabile sono iniziati in data 1° marzo 2006 e sono stati ultimati il 14 settembre 2009

In data 18 settembre 2009, protocollo n.13427, è stata presentata al Comune di Apricena, ai sensi degli articoli 24 e 25 del D.P.R 380/2001, domanda per il rilascio di certificato di agibilità del fabbricato in oggetto; l'agibilità s'intende attestata per silenzio assenso.

Quanto rilevato corrisponde a quanto presente catastalmente e a quanto documentalmente presente presso gli uffici comunali.

CONFINI

Il lotto pignorato confina con via Papa Giovanni XXIII ed altri subalterni della particella 827.

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 2166 R.G. e 1854 R.P. Del 15.03.2021

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A., OMISSIS;

a carico: ██████████ OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 639/2021 del 19.02.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 ██████████

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39



NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 7322 R.G. e 570 R.P. Del 04.10.2017

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A, OMISSIS;

a carico: ██████████, OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per atto amministrativo rep. 909/2009 del 23.03.2009

capitale: 36.000,00 €

totale: 72.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 ██████████

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

nn. 2126 R.G. e 183 R.P. Del 18.03.2016

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A, OMISSIS;

a carico: ██████████, OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per atto amministrativo rep. 909/2009 del 23.03.2009

capitale: 27.500,00 €

totale: 55.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 ██████████

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

nn. 2916 R.G. e 379 R.P. Del 28.03.2008



a favore: Banca Popolare di Milano – SOC COOP ARL, OMISSIS;

a carico: TURINVEST S.R.L., OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria

capitale: 1.200.000,00 €

totale: 2.400.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1

NCT: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827

Annotazioni:

NN 4 del 04.01.2010 Frazionamento in quota

Al 12.04.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e consultando l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre del 2022 e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

L'ubicazione della proprietà, la qualità delle finiture e della zona residenziale sono dei punti di forza per la valutazione del bene.

Stima del valore (V, €):

Piano	Ambiente	Superficie commerciale Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
T	PATIOESTERNO 1	27,0	0,35	1	950,00 €	8.977,50 €
T	PATIO ESTERNO 2	44,5	0,35	1	950,00 €	14.796,25 €
T	POGGIOLO	11,1	0,35	1	950,00 €	3.690,75 €
T	SALA INGRESSO	30,3	1	1	950,00 €	28.785,00 €
T	STANZA 1	15,8	1	1	950,00 €	15.010,00 €
T	STANZA 2	12,6	1	1	950,00 €	11.970,00 €
T	STANZA 3	20,8	1	1	950,00 €	19.760,00 €
T	SERVIZIO IGIENICO 1	5,5	1	1	950,00 €	5.225,00 €



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

T	SERVIZIO IGIENICO 2	4,6	1	1	950,00 €	4.370,00 €
T	DISBRIGO	3,1	1	1	950,00 €	2.945,00 €
T	RIPOSTIGLIO	2,4	1	1	950,00 €	2.280,00 €
						117.809,50 €

Prezzo da porre a base d'asta €118.000,00
diconsi centodiciottomila euro.



LOTTO 3

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 54/2021

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 11.06.1989 ad Apricena in regime di separazione dei beni.

OCCUPANTE

Il bene è attualmente gravato da un comodato d'uso gratuito a favore della Sig.ra [REDACTED]

UBICAZIONE

L'immobile si trova nella porzione nord ovest dell'abitato di Apricena, in Viale Papa Giovanni XXIII.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un box auto al piano interrato di una palazzina residenziale.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

[REDACTED] CF [REDACTED]



per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

NCEU del Comune di APRICENA

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
22	827	27	C/6	27 mq	29 mq	1	111,55

VARIAZIONI CATASTALI

Il sub 27 deriva insieme ad altri mappali dalla soppressione del map 827 fg 22 di 1154 mq per variazione del 15.09.2009 n 22253.1.

Il map 827 di 1154 mq deriva insieme ad altri mappali dal frazionamento del 10.04.2006 n 81591.1 del map 826 di 7655 mq.

Il mappale 826 di 7655 mq deriva con tabella di variazione del 10.04.2006 n 81591.1 dalla soppressione dei mappali 84 e 295 stesso foglio.

Il map 84 di 7073 mq deriva dal frazionamento del 13.05.2004 n 117805 dal map 84 di 8215 mq.

Il map 84 di 8515 mq deriva per frazionamento del 18.11.1988 n 44.5 dal map 84 di 8235 mq.

Il map 84 di 8235 mq, il map 295 di 582 mq ed il map 296 di 496 mq derivano dal frazionamento del 13.04.1984 n 141886 del map 84 (ex map 175) di 9313 mq.

PROVENIENZA

██████████, in separazione legale dei beni con il coniuge, acquistava la piena proprietà del lotto da "██████████" con atto di compravendita redatto dal notaio Carla d'Addetta notaio in Vico del Gargano del 28.12.2012 rep. 20558/9797 e trascritto a Lucera ai NN 681/536 il 24.01.2013.

Gli immobili in oggetto fanno parte dello stabile edificato su terreno già censito in catasto al foglio 22, particella 827 (quest'ultima derivata dalle particelle 84 e 295) pervenuto alla società alienante in virtù di conferimento di ramo di azienda, in sede di atto costitutivo, dalla società "██████████", con sede in Apricena (codice fiscale: 01782180713), giusta atto ricevuto dal Notaio Camillo Litterio di Vasto in data 23 luglio 2008, repertorio n.157576, registrato a Vasto il 14 agosto 2008 al n.3788, trascritto a Lucera il 18 agosto 2008 ai numeri 7625/5427.



Alla società [REDACTED] il suddetto suolo era pervenuto con decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Lucera - Sezione Distaccata di Apricena - in data 3 giugno 2004, repertorio n.135 a carico di [REDACTED].

La Signora [REDACTED] acquisiva la proprietà dei beni trasferiti alla [REDACTED] in questo modo:

- ½ del map 175 fg 22 del NCEU e ½ del map 84 fg 22 del NCT per successione in morte del marito [REDACTED] con denuncia n 702 vol 177 registrata a San severo il 28.12.1990 (accettazione di eredità a favore di [REDACTED] in data 14.11.1987 rep. n. 9148)
- ¼ del map 175 fg 22 del NCEU con annessa area urbana censita al map 84 e ¼ del map 87, 88, 194 e 153 fg 22 del NCT, in comproprietà con il marito [REDACTED], per la restante quota di ¼, la quota di proprietà di [REDACTED] con Atto di compravendita del Notaio Matteo D'Angelo del 23.01.1978 rep. 79209.
- con atto del notaio Gianfranco Farassino del 13.12.1976 rep. 19632/2443 veniva acquistata, dalla [REDACTED] la piena proprietà del map 175 fg 22 del NCEU con annessa area urbana censita al map 84 e del map 87, 88, 194 e 153 fg 22 del NCT per la quota di ½ da [REDACTED] e per la quota di ¼ ciascuno da [REDACTED].

Si precisa che risulta trascritta una convenzione con il Comune di Apricena per atto del Notaio Luciano Maria Follieri del 13.04.1984 rep 5065 e trascritta in data 01.06.1984 ai NN 401943 per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da box auto al pian seminterrato, compreso in una palazzina residenziale, a cui si accede per mezzo di una rampa in cemento armato.

Il locale al piano seminterrato, ad uso autorimessa, della superficie di metri quadrati ventisette (mq 27), costituisce una pertinenza esclusiva dell'immobile, avente accesso dalla terza porta a destra, per chi percorre l'area di manovra arrivando dalla rampa condominiale segnata dal civico numero 35. La rimessa è dotata di un cancello metallico esterno su Via Don Minzoni e di un portone metallico motorizzato per l'accesso. Il box è a sua volta dotato di un portone avvolgibile metallico motorizzato.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Lo stabile, di cui gli immobili in oggetto fanno parte, è stato edificato in virtù del permesso di costruire numero 06/06 rilasciato dal Comune di Apricena in data 9 febbraio 2006, volturato alla società alienante con permesso di costruire numero 45/08 rilasciato dal suddetto Comune il 25 novembre 2008.

In ordine al suddetto stabile in data 27 febbraio 2009, protocollo n.2947, è stata, altresì, presentata una denuncia di inizio lavori (ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, modificato ed integrato dal D.P.R. n.301 del 27 dicembre 2002), "per lavori di completamento di un fabbricato per civile abitazione", corredata da asseverazione sulla conformità dell'opera agli strumenti urbanistici a firma dell'ingegnere Matteo Bianchi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.710.

Il Comune di Apricena, nei trenta giorni precedenti l'inizio dei lavori, non ha dato alcuna risposta, nè ha opposto alcun diniego, nè ha dichiarato sino ad oggi l'opera contraria agli strumenti urbanistici.

I lavori di costruzione del medesimo stabile sono iniziati in data 1° marzo 2006 e sono stati ultimati il 14 settembre 2009

In data 18 settembre 2009, protocollo n.13427, è stata presentata al Comune di Apricena, ai sensi degli articoli 24 e 25 del D.P.R 380/2001, domanda per il rilascio di certificato di agibilità del fabbricato in oggetto; l'agibilità s'intende attestata per silenzio assenso.

Quanto rilevato corrisponde a quanto presente catastalmente e a quanto documentalmente presente presso gli uffici comunali.

CONFINI

Il lotto pignorato confina con l'area di manovra ed altro locale del piano distinto dal subalterno 26 sella particella 827

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 2166 R.G. e 1854 R.P. Del 15.03.2021

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A., OMISSIS;

a carico: ██████████ OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 639/2021 del 19.02.2021 del Tribunale di Foggia.



beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 7322 R.G. e 570 R.P. Del 04.10.2017

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A, OMISSIS;

a carico: [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per atto amministrativo rep. 909/2009 del 23.03.2009

capitale: 36.000,00 €

totale: 72.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

nn. 2126 R.G. e 183 R.P. Del 18.03.2016

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A, OMISSIS;

a carico: [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per atto amministrativo rep. 909/2009 del 23.03.2009

capitale: 27.500,00 €

totale: 55.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON



MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

nn. 2916 R.G. e 379 R.P. Del 28.03.2008

a favore: Banca Popolare di Milano – SOC COOP ARL, OMISSIS;

a carico: ██████████, OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria

capitale: 1.200.000,00 €

totale: 2.400.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1

NCT: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827

Annotazioni:

NN 4 del 04.01.2010 Frazionamento in quota

Al 12.04.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e consultando l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre del 2022 e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

L'ubicazione della proprietà, il livello qualitativo della palazzina e della zona residenziale nonché la natura del bene, gli conferiscono buone potenzialità di vendita.

Stima del valore (V, €):

Piano	Ambiente	Superficie commerciale Mq	Coefficiente	Q (quota vendita)	Vu (€/mq)	Valore (€)
interrato	BOX AUTO	29,0	1,00	1	600,00 €	17.400,00 €

Prezzo da porre a base d'asta €17.400,00

diconsi **diciassettemilaquattrocento euro.**



LOTTO 4

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 54/2021

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] e La Torre Eliseo hanno contratto matrimonio in data 11.06.1989 ad Apricena in regime di separazione dei beni.

OCCUPANTE

Il bene è attualmente nelle disponibilità dell'esecutata.

UBICAZIONE

L'immobile si trova nella porzione nord ovest dell'abitato di Apricena, in Viale Papa Giovanni XXIII.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un locale al piano terra e interrato di una palazzina residenziale attualmente inutilizzato.

DESCRIZIONE CATASTALE

INTESTATARI:

[REDACTED] CF [REDACTED]



per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

NCEU del Comune di APRICENA

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita €
22	941	15	C/1	79 mq	94 mq	6	1428,00
22	941	7	C/2	38 mq	38 mq	2	133,45

VARIAZIONI CATASTALI

I sub 15 e 7 map 941 fg 22 derivano per il passaggio al NCEU del map 941 fg 22 del NCT del 19.06.2013 n 3863.1.

Il map 941 di 1440 per tipo mappale del 04.06.2013 n 126261.1 dall'unione dei map 938, 939, 940.

Il map 940 di 52 mq, 939 di 1146 mq e il map 938 di 242 mq derivano rispettivamente dai map 892, 890 e 887 fg 22, della stessa superficie.

I map 892, 890 e 887 sono stati generati rispettivamente dai map 831, 828 e 809 per frazionamento n 156136.1 del 17.06.2010.

Il map 831 di 245 mq deriva insieme ad altri mappali dal frazionamento del 10.04.2006 n 81591.1 del map 807 di 586 mq.

Il map 828 di 4017 mq deriva insieme ad altri mappali dal frazionamento del 10.04.2006 n 81591.1 del map 826 di 7655 mq.

Il map 826 di 7655 mq deriva con tabella di variazione del 10.04.2006 n 81591.1 dalla soppressione dei mappali 84 e 295 stesso foglio.

Il map 807 di 586 mq deriva dal frazionamento del 13.05.2004 n 117805 dal map 87 di 815 mq.

Il map 87 di 815 mq deriva per frazionamento del 30.12.1988 n 59.1 insieme ai map 481 e 482 dal map 87 di 1525 mq.

Il map 87 di 1525 mq deriva per frazionamento del 02.02.1987 n 4.1 insieme ai map 416 dal map 87 di 1581 mq.

Il map 809 di 778 mq deriva dal frazionamento del 13.05.2004 n 117805 dal map 88 di 1981 mq.

Il map 88 di 1981 mq deriva per variazione del 10.03.1996 n 49.1 insieme ai map 153 e 194 dal map 88 di 2166 mq.



Il map 88 di 2166 mq deriva per frazionamento del 02.02.1987 n 4.2 insieme ai map 417 e 418 dal map 88 di 3287 mq

Il map 84 di 7073 mq deriva dal frazionamento del 13.05.2004 n 117805 dal map 84 di 8215 mq.

Il map 84 di 8515 mq deriva per frazionamento del 18.11.1988 n 44.5 dal map 84 di 8235 mq.

Il map 84 di 8235 mq, il map 295 di 582 mq ed il map 296 di 496 mq derivano dal frazionamento del 13.04.1984 n 141886 del map 84 (ex map 175) di 9313 mq.

PROVENIENZA

██████████, in separazione legale dei beni con il coniuge, acquistava la piena proprietà del lotto da "██████████." con atto di compravendita redatto dal notaio Paolo Simonetti del 12.12.2013 rep. 15320/10570 e trascritto a Lucera ai NN 10018/8076 il 16.12.2013.

Con atto di compravendita a rogito Notaio Lorenzo Cassano in data 16 marzo 2011, repertorio n. 154.819/4.3191, trascritto a Lucera il 25 marzo 2011 ai numeri 2419/1668, la società ██████████ acquistava dalla società ██████████ una porzione di suolo edificabile sita in Comune di Apricena, Viale Papa Giovanni XXIII, della superficie catastale di mq. 1.440 (millequattrocentoquaranta), con sovrastante fabbricato al grezzo, su due livelli; il tutto riportato al Catasto Terreni del Comune di Apricena al foglio 22, particelle 892, 887 e 890 e riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al foglio 22, particella 890

██████████ aveva acquisito la piena proprietà del map 809 e 831 fg 22 NCT del Comune di Apricena e del map 828 fg 22 del NCEU del Comune di Apricena da ██████████ con atto di conferimento di ramo d'azienda del notaio Camillo Litterio del 23.07.2008 rep 157576/33485.

Alla società ██████████ il map 84 di 7073 m2, il map 295 di 582 mq, il map 809 do 778 mq e il map 804 di 586 mq erano pervenuti con decreto di trasferimento di immobili emesso dal Tribunale di Lucera - Sezione Distaccata di Apricena - in data 3 giugno 2004, repertorio n.135 a carico di ██████████.

La Signora ██████████ acquisiva la proprietà dei beni trasferiti alla Turinvest s.r.l. in questo modo:

- ½ del map 175 fg 22 del NCEU e ½ del map 84 fg 22 del NCT per successione in



morte del marito [REDACTED] con denuncia n 702 vol 177 registrata a San severo il 28.12.1990 (accettazione di eredità a favore di [REDACTED] in data 14.11.1987 rep. n. 9148)

- ¼ del map 175 fg 22 del NCEU con annessa area urbana censita al map 84 e ¼ del map 87, 88, 194 e 153 fg 22 del NCT, in comproprietà con il marito [REDACTED], per la restante quota di ¼, la quota di proprietà di [REDACTED] con Atto di compravendita del Notaio Matteo D'Angelo del 23.01.1978 rep. 79209.
- con atto del notaio Gianfranco Farassino del 13.12.1976 rep. 19632/2443 veniva acquistata, dalla I [REDACTED], la piena proprietà del map 175 fg 22 del NCEU con annessa area urbana censita al map 84 e del map 87, 88, 194 e 153 fg 22 del NCT per la quota di ½ da [REDACTED] e per la quota di ¼ ciascuno da [REDACTED].

La società [REDACTED] aveva stipulato con il Comune di Apricena, convenzione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e cessione di aree lottizzazione della zona di Viale Papa 1 Giovanni XXIII, sottoscritta con il 30 gennaio 2006 e registrata a San Severo il 15 febbraio 2006 al n. 261;

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto si compone di

- locale ad uso commerciale, posto al piano terra della scala "A", distinto dal numero 1 (uno) di interno, della consistenza catastale di metri quadrati 79, con annesse due porzioni di corte di pertinenza esclusiva, poste sui lati sud ed ovest, avente accesso indipendente da Viale Papa Giovanni XXIII attraverso la corte di pertinenza posta ad ovest;
- locale ad uso deposito, posto al piano seminterrato della scala "A", pertinenza del locale commerciale di cui sopra, composto di unico vano, della consistenza catastale di metri quadrati 38. Questa porzione di fabbricato è al grezzo e manca la scala per raggiungerla dal sub 15.

La costruzione dell'edificio è stata terminata a giugno del 2013. Le condizioni di manutenzione sono buone e il livello delle finiture di media qualità.

Le condizioni di illuminazione naturale degli ambienti sono molto buone.

Divisione degli spazi



Piano terra:

Dal patio esterno si accede all'appartamento salendo dei gradini che terminano su un poggiolo. Da qui si accede all'ambiente unico di cui è composto l'immobile. Il servizio igienico è completo di tutti i sanitari e di uno scaldabagno per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. L'ambiente è molto luminoso grazie alle porte finestre presenti sia sulla facciata est che su quella ovest. Al patio recintato sul retro si accede direttamente dalla stanza per mezzo delle porte finestra.

Finiture:

Il fabbricato è dotato di finiture di discreta qualità ed è in buono stato di manutenzione.

Esternamente la palazzina è dipinta di colore giallo chiaro con cornicioni in pietra a bordo di porte e finestre. Le balaustre dei poggioli e le ringhiere esterne sono in pietra e in ferro battuto verniciato di color antracite.

Internamente i muri sono dipinti di bianco e i pavimenti in piastrelle in pietra chiara con finitura lucida. La pavimentazione esterna è in piastrelle quadrate effetto pietra.

La porta di ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno. Gli infissi sono robusti e muniti di doppio vetro. Finestre e portefinestre sono munite esternamente di avvolgibili zincati.

Non sono presenti elementi riscaldanti.

L'appartamento è munito di impianto di condizionamento.

APE

L'immobile appartiene alla classe energetica F.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato da quanto si apprende dall'atto notarile di compravendita è stato realizzato in conformità ed a completamento del progetto presentato al Comune di Apricena, registrato al protocollo generale n. 6059 del 7 maggio 2010 e debitamente approvato, giusta permessi di costruire n. 16/10 del 4 agosto 2010 e n. 28/11 del 6 luglio 2011, quest'ultimo per voltura del precedente in favore della società ██████████

Successivamente sono state presentate presso il medesimo Comune D.I.A. in variante n. 4/2011 in data 21 gennaio 2011 e S.C.I.A. in variante n. 65-120/2012 in data 24 ottobre 2012.

I lavori di costruzione relativi all'intero fabbricato sono stati ultimati in data 27 giugno 2013 ed il relativo certificato di agibilità è stato rilasciato dal Comune di Apricena in data



3 luglio 2013, n. 18/2013 (pratica edilizia n. 12/2010 del 7 maggio 2010).

Come già menzionato nelle premesse di perizia, non è stato tuttavia possibile verificare presso gli Uffici Tecnici Comunali la correttezza di queste informazioni dal momento che i fascicoli relativi all'immobile non sono stati reperiti.

CONFINI

Il sub 15 confina con il vano scala, con la particella 889, con Viale Papa Giovanni XXIII e con il locale ad uso commerciale distinto dal subalterno 16.

Il sub 7 confina con lo spazio di manovra comune, con vano scala e con i subalterni 5 e 8

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 2166 R.G. e 1854 R.P. Del 15.03.2021

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A., OMISSIS;

a carico: ██████████ OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 639/2021 del 19.02.2021 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 ██████████

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia – Sezione di Lucera

ISCRIZIONI

nn. 7322 R.G. e 570 R.P. Del 04.10.2017

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A., OMISSIS;

a carico: ██████████, OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per atto amministrativo rep. 909/2009 del 23.03.2009

capitale: 36.000,00 €

totale: 72.000,00 €



beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

nn. 2126 R.G. e 183 R.P. Del 18.03.2016

a favore: CREDITO EMILIANO S.P.A, OMISSIS;

a carico: [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per atto amministrativo rep. 909/2009 del 23.03.2009

capitale: 27.500,00 €

totale: 55.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 52, mapp. 212, sub 50, VIA DON MINZONI

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 827, sub 27 e 19 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

NCEU: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 941, sub 7 e 15 VIALE PAPA GIOVANNI XXIII N. 35, 37 e 39

nn. 9813 R.G. e 1470 R.P. Del 26.11.2010

a favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A, OMISSIS;

a carico: SEPINO COSTRUZIONI S.R.L., OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria

capitale: 1.800.000,00 €

totale: 3.600.000,00 €

beni colpiti:

PROPRIETA' 1/1

NCT: Comune di APRICENA (FG), Foglio 22, mapp. 890, 892, 887

Annotazioni:

NN 1104 del 03.12.2013 Frazionamento in quota a favore di Banca Popolare di



Milano – SOC COOP ARL

NN 221 del 19.03.2015 surrogazione in favore di Banca Popolare di Milano – SOC COOP ARL

Al 12.04.2023 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

STIMA DEL VALORE

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e consultando l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al secondo semestre del 2022 e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

L'ubicazione della proprietà, le buone condizioni della palazzina e della zona residenziale e la natura del bene gli conferiscono buone potenzialità di vendita. Di ritiene di valutare con un congruo deprezzamento il sub 7 a causa della mancanza delle finiture e della scala di collegamento con il sub 15.

Stima del valore (V, €):

Piano	Ambiente	Superficie commerciale Mq	Coefficiente	Q (quota venduta)	Vu (€/mq)	Valore (€)
S1	vano di servizio	35,0	1,00	1	500,00 €	17.500,00 €
T	sala	71,0	1,00	1	900,00 €	63.900,00 €
T	bagno	2,5	1,00	1	900,00 €	2.250,00 €
T	patio 1	18,0	0,35	1	900,00 €	5.670,00 €
T	patio 2	35,0	0,35	1	900,00 €	11.025,00 €
T	poggiolo	9,0	0,35	1	900,00 €	2.835,00 €
						103.180,00 €

Prezzo da porre a base d'asta

€103.000,00

diconsi **centotremila euro.**



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

LOTTO	VALORE BASE D'ASTA
1	14.300,00 €
2	118.000,00 €
3	17.400,00 €
4	103.000,00 €

ALLEGATI:

1. Allegato Fotografico;
2. Visure catastali, planimetria e planimetrie rilevate;
3. Copia titolo di provenienza;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Certificati Ufficio Anagrafe
6. Documenti Ufficio Tecnico
7. Documento APE
8. Specchietto riepilogativo

Si attesta, infine, di aver provveduto ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 08.08.2023



Il consulente tecnico
(dott. Anna Frezza)



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI 54/2021

PROMOSSADA Credito Emiliano S.p.A.

CONTRO ██████████

PROCURATORE Avv. Franchiella Mario

C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

Allegato fotografico
Lotto 1



Vista satellitare ed esterna del lotto

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Vista del lotto nel dettaglio

Dott. Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

EI 54/2021

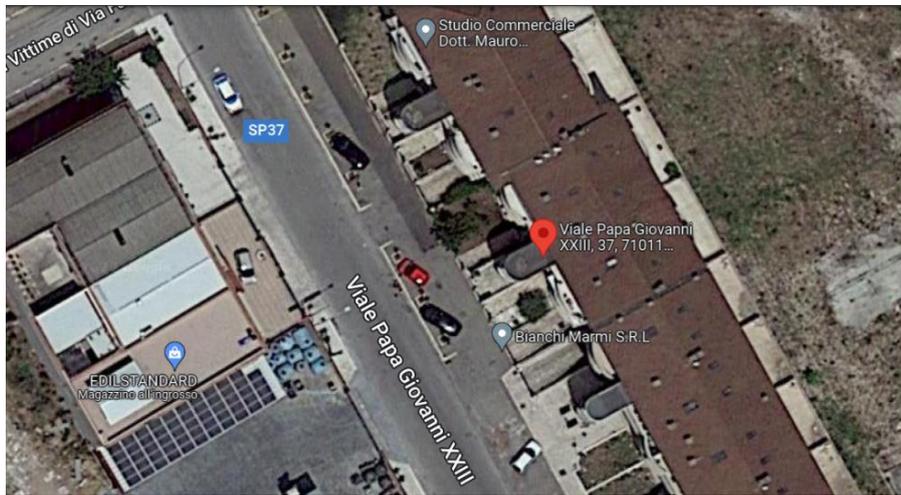
PROMOSSADA Credito Emiliano S.p.A.

CONIRO

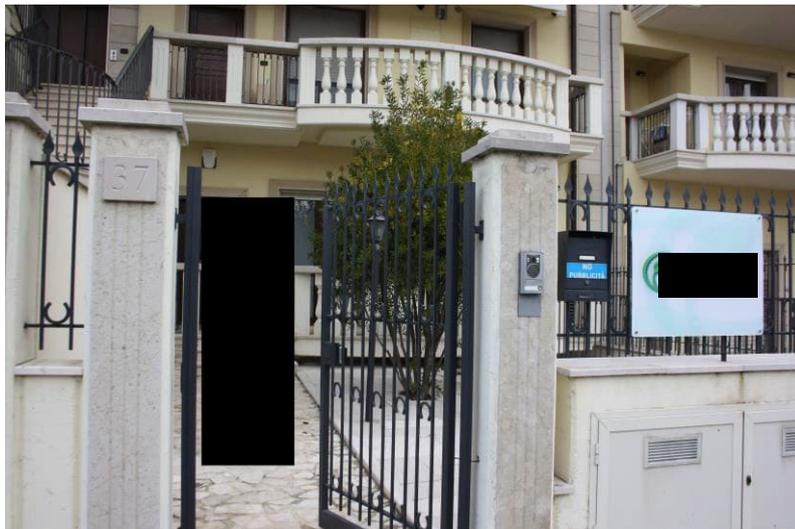
PROCURATORE Avv. Franchiella Mario

C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

Allegato fotografico
Lotto 2



Vista satellitare



Ingresso da Viale papa Giovanni XXIII

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Sala di ingresso

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Stanza ad est, su Viale Papa Giovanni XXIII

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Stanze della zona a nord est dell'appartamento

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Servizi igienici



Patio esterno a nord est

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Patio esterno a nord est

Dott. Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

EI 54/2021

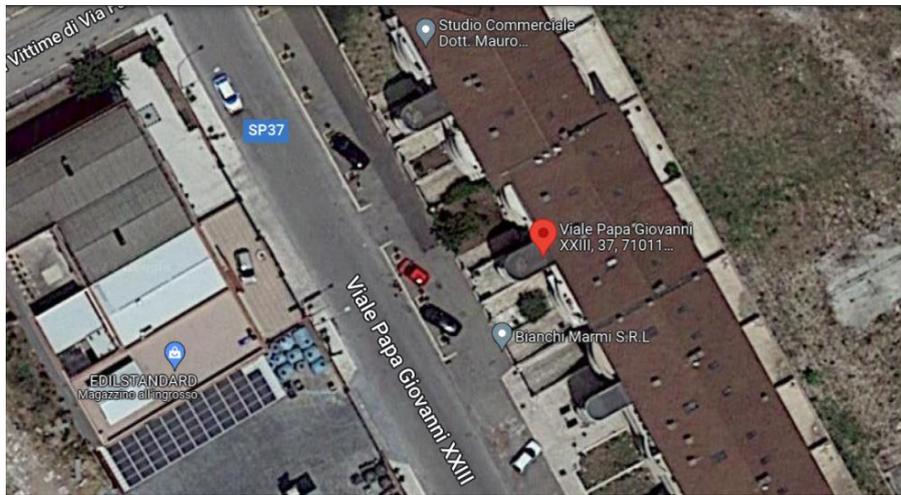
PROMOSSADA **Credito Emiliano S.p.A.**

CONIRO

PROCURATORE **Avv. Franchiella Mario**

C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

Allegato fotografico
Lotto 3



Vista satellitare
Ingresso da Viale papa Giovanni XXIII



Interno del box auto

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezzapostale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Rampa di accesso carraio

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

EI 54/2021

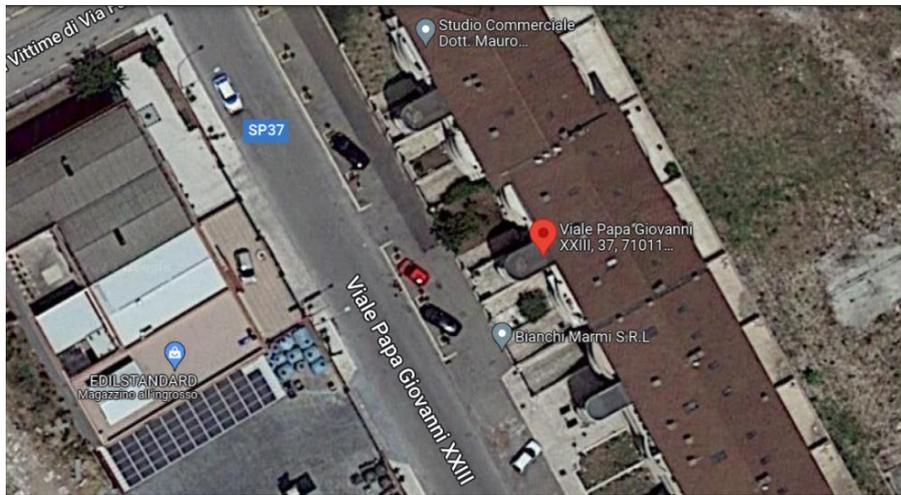
PROMOSSADA **Credito Emiliano S.p.A.**

CONIRO

PROCURATORE **Avv. Franchiella Mario**

C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

Allegato fotografico
Lotto 4



Vista satellitare



Ingresso da Viale papa Giovanni XXIII

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNN81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Vista del corridoio che conduce al servizio igienico e sul patio sul retro



Particolari del servizio igienico



Vista sul sub 7 (interrato) dal sub 15 (piano terra). Il sub 7 non è raggiungibile attualmente direttamente dal piano terra perché manca la scala di accesso interna. Il locale è accessibile dal passo carraio del piano interrato.



Vista del patio posto sul retro



Accesso carraio al locale al grezzo del piano interrato

Dott.Agr Anna Frezza

Contrada Cruste, 71036, Lucera (FG)

✉ annafrezza.agr@gmail.com - annafrezza.agr@epap.sicurezza postale.it - ☎ +39 3801968178

c.f. FRZNNNA81R57A471W - Partita I.V.A. 04284360288



Rampa di discesa al locale deposito al grezzo che si trova al piano interrato

Dichiarazione protocollo n. 000241056 del 18/10/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Apricena

Via Don Minzoni-via N.pitta

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 52

Particella: 212

Subalterno: 50

Compilata da:

L'altrella Donato Francesco

Iscritto all'albo:

Geometri

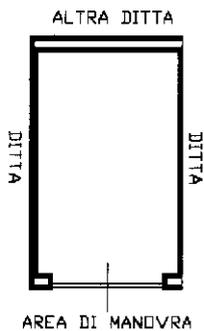
Prov. Lucera

N. 605

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO INTERRATO
H=mt.3,50**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0083590 del 21/09/2020

Comune di Apricena

Viale Papa Giovanni Xxiii

civ. 37-39

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 827

Subalterno: 33

Compilata da:
Guerra Luciano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

N. 01947

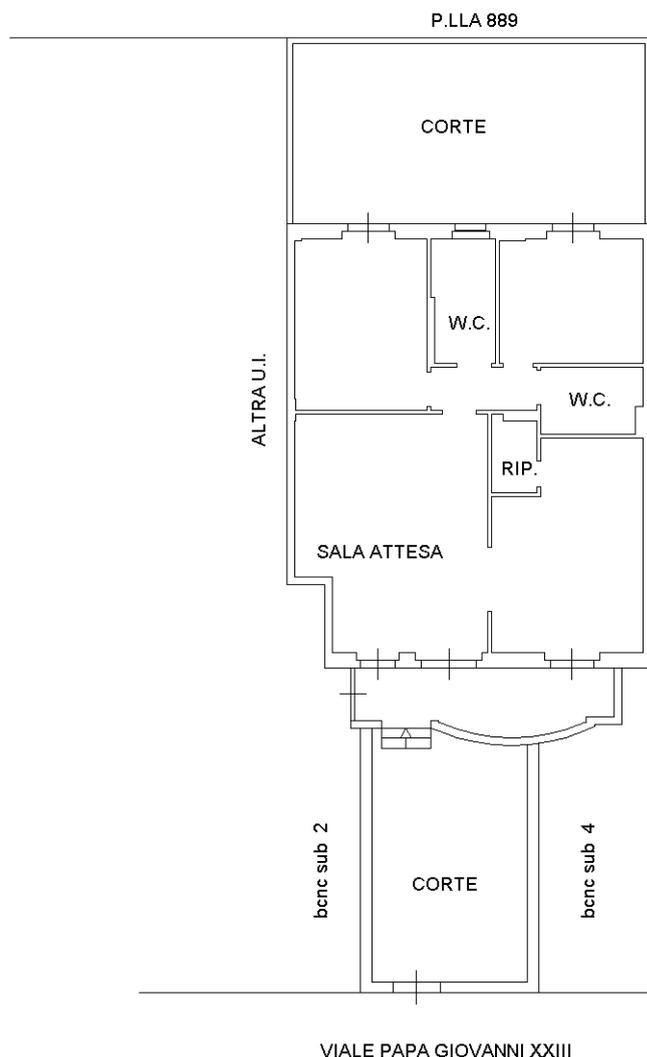
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

H=3.05m



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2023 - Comune di APRICENA(A339) - < Foglio 22 - Particella 827 - Subalterno 33 >
VIALE PAPA GIOVANNI XXIII n. 37-39 Scala B Interno 2 Piano T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0302458 del 15/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Apricena

Viale Papa Giovanni Xxiii

civ. 35

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 22

Particella: 827

Subalterno: 27

Compilata da:
Bianchi Matteo

Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Foggia

N. 710

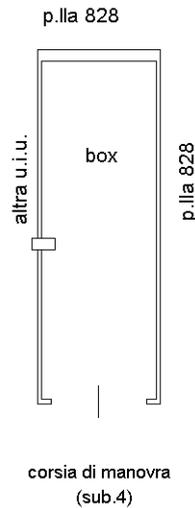
Scheda n. 1

Scala 1:200

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

H=2.40m

Su=27mq



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0146230 del 19/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Apricena

Viale Papa Giovanni Xxiii

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 941
Subalterno: 7

Compilata da:
Bufalo Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri

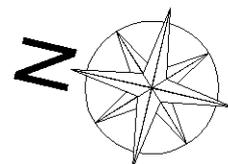
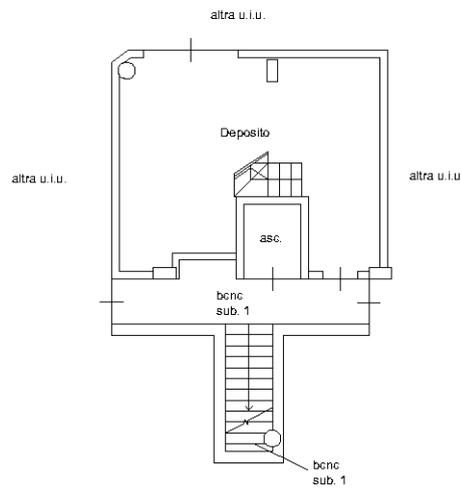
Prov. Foggia

N. 02331

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (scala A)
H=3,00**



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0146230 del 19/06/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Apricena

Viale Papa Giovanni XXiii

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 22
Particella: 941
Subalterno: 15

Compilata da:
Bufalo Stefano
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia

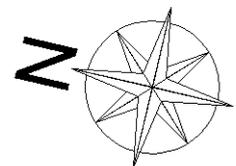
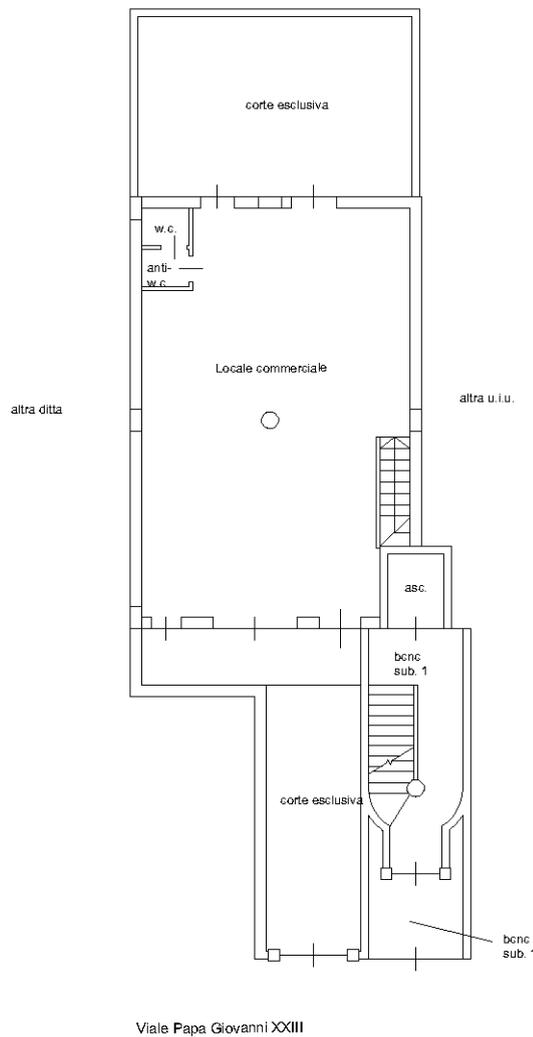
N. 02331

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA (scala A int. 1)
H=3,50**

p.lla 889



Ultima planimetria in atti