



TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **80000157/1996** R.E. (riunita a: **228/1996** e **4/2001**)

promossa da: **ISVEIMER + altri c/ [REDACTED] G. +altri**

RELAZIONE DI STIMA DEI LOTTI RESIDUI

INDICE

<input type="checkbox"/> 1. INTRODUZIONE	<i>pag. 2</i>
<input type="checkbox"/> 2. PREMESSA - QUESITI	<i>pag. 4</i>
<input type="checkbox"/> 3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	<i>pag. 5</i>
<input type="checkbox"/> 4. ATTIVITÀ PERITALE	<i>pag. 9</i>
<input type="checkbox"/> 5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI RESIDUI	<i>pag. 12</i>
<input type="checkbox"/> 6. RISPOSTA AI QUESITI: RELAZIONI DI STIMA DEI LOTTI	<i>pag. 16</i>
<input type="checkbox"/> 6.1 LOTTO 2: RELAZIONE DI STIMA	<i>pag. 16</i>
<input type="checkbox"/> 6.2 LOTTO 4: RELAZIONE DI STIMA	<i>pag. 36</i>
<input type="checkbox"/> 6.3 LOTTO 5: RELAZIONE DI STIMA	<i>pag. 54</i>
<input type="checkbox"/> 6.4 LOTTO 9: RELAZIONE DI STIMA	<i>pag. 71</i>
<input type="checkbox"/> ALLEGATI:	<i>pag. 88</i>





TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL. MO DOTT. MICHELE PALAGANO, G.E.

~~~~~

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 80000157/1996 R.E.**

**(RIUNITA A 228/1996 R.E. E 4/2001 R.E.)**

**ISVEIMER + altri c/ [REDACTED] G. +altri**

---

### **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

#### **- PERIZIA DI STIMA DEI LOTTI RESIDUI -**

#### **1. INTRODUZIONE**

Nei confronti dei sigg.:

- [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED], n [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]

pende, presso codesto Tribunale, la **Procedura Esecutiva Immobiliare**  
**n° 80000157/1996**, promossa dalla società **“ISVEIMER”**, riunita alle  
procedure esecutive **n° 228/1996 e n° 4/2001**.



Risultano intervenuti, anche, i seguenti creditori: Bancapulia, Monte dei Paschi di Siena, Credem, Intesa BCI Gestione Crediti SpA, Banca Commerciale Italiana, Fine Leasing, S.G.C. S.r.l., Banca Popolare di Milano, Intesa San Paolo SpA.

## 2. PREMESSA - QUESITI

All'udienza del 06/10/2020, l'*Ill.mo dott.* Michele Palagano, Giudice dell'Esecuzione, disponeva che lo scrivente ing. Francesco Paolo Padalino, già CTU nella presente procedura, rispondesse, con relazione scritta, ai seguenti ulteriori quesiti di stima:

### QUESITI

*«-relativamente ai lotti 2, 4 e 5 il CTU Padalino acquisisca la perizia già depositata nel fascicolo del giudizio di divisione, già definito, e proceda ad integrarla secondo quanto risulti mancante al fine di poter addivenire ad una stima finale dei beni;*  
*-relativamente all'immobile riportato al NCU di Apricena al F. 39 p. 1184 sub. 5 e 25 (ex schede UTE 552/81 e 541/81), l'ing. Padalino proceda alla stima.»*

Veniva concesso termine fino all'udienza del 23/02/2021, per il deposito della relazione, in seguito differito su istanza di proroga formulata dallo scrivente.

### 3. INDIVIDUAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E DEGLI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Con riferimento alla Nota di Trascrizione di rinnovazione del Pignoramento (nota del 24/06/2016, reg. gen. 5309 e reg. part. 4263) e al provvedimento del G.E. del 23/06/2015 di sospensione delle operazioni di vendita per i beni distinti al foglio 39 p.la 1844 sub. 2 e 4, e p.la 2215 sub. 1 e 2, nonché, tenendo conto, anche, dello scioglimento di comunione dei beni di cui al foglio 39 p.la 4842 subb. 2-6-7-8-9, disposto dal G.I., dott. Palagano, con provvedimento reso in udienza il 19/10/2019, a valer del quale, gli immobili di cui all'ex sub 6 e al sub. 8 venivano assegnati, per l'intero, alla sig.ra [REDACTED], così residuando, per la quota pignorata per l'intero -in capo agli eredi di [REDACTED] [REDACTED] - i soli immobili di cui agli ex sub. 2 e 7, e al sub. 9), risulta, così, che gli immobili rientranti nel compendio immobiliare da porre in vendita sono, complessivamente, rappresentati da:

#### COMPENDIO A: Immobili di Via Ariosto

1- **Unità abitativa, sita in Apricena, alla Via L. Ariosto (ex Via Marconi) n. 7, piano terra, distinta in catasto (NCEU) al foglio n. 39, p.la 1844 sub. 1, p. T, cat. A/6, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 154,94.**

2- **Unità abitativa, sita in Apricena, alla Via L. Ariosto (ex Via Marconi) n. 9, piano primo, distinta in catasto (NCEU) al foglio n. 39, p.la 1844 sub. 3, p. 1, cat. A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 232,41.**

COMPENDIO B: Immobili di Via Marconi

3- **Box**, sito in Apricena, alla Via Marconi n. 11, piano terra, distinto in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 3**, p. T, cat. C/6, classe 1, consistenza 59 m<sup>2</sup>, rendita € 207,20.

4- **Box**, sito in Apricena, alla Piazza Andrea Costa n. 14, piano terra, distinto in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 4**, p. T, cat. C/6, classe 2, consistenza 42 m<sup>2</sup>, rendita € 173,53.

5- **Box**, sito in Apricena, alla Piazza Andrea Costa n. 13, piano terra, distinto in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 5**, p. T, cat. C/6, classe 3, consistenza 23 m<sup>2</sup>, rendita € 111,66.

6- **Magazzino**, sito in Apricena, alla Via Guglielmo Marconi n. 13 e Piazza Andrea Costa n. 13, piano interrato, distinto in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 11**, p. S1, cat. C/2, classe 1, consistenza 162 m<sup>2</sup>, rendita € 485,26.

7- **Magazzino**, sito in Apricena, alla Via Guglielmo Marconi n. 13 (e con accesso anche da Piazza Andrea Costa n. 13), piano interrato, distinto in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 12**, p. S1, cat. C/2, classe 2, consistenza 33 m<sup>2</sup>, rendita € 115,89.

8- **Magazzino**, sito in Apricena, alla Via Guglielmo Marconi n. 13 (e con accesso anche da Piazza Andrea Costa n. 13), piano interrato, distinto in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 13**, p. S1, cat. C/2, classe 1, consistenza 53 m<sup>2</sup>, rendita € 158,76.

9- **Rimessa**, sita in Apricena, alla Via Marconi n. 13, piano terra, con annesso cortile ad uso esclusivo (ove insistono anche un deposito ed un locale tecnico), il tutto distinto in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842**

**sub. 18** (ex p.lla 4842 sub. 2, ex p.lla 4097 sub. 2), p. T, cat. C/6, classe 2, consistenza 45 m<sup>2</sup>, rendita € 185,92.

**10- Unità abitativa**, sita in Apricena, alla Via Marconi n. 13, piano 1, interno 2, distinta in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 20** (ex p.lla 4842 sub. 7, ex p.lla 4097 sub. 7), p. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 582,31.

**11- Unità abitativa**, sita in Apricena, alla Via Marconi n. 13, piano 2, interno 4, distinta in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 9** (ex p.lla 4097 sub. 9), p. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani sup. catast. 134 m<sup>2</sup>, rendita € 582,31.

Oltre al lastrico solare di copertura del fabbricato, distinto in catasto al **foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 10** (ex p.lla 4097 sub. 10), piano 3.

#### COMPENDIO C: Immobili di Via Ferrucci

**12- Box**, sito in Apricena, alla Via Ferrucci n. 104, piano terra, distinto in catasto al **foglio n. 39, p.lla 2206 sub. 3**, p. T, cat. C/6, classe 3, consistenza 155 m<sup>2</sup>, rendita € 752,48.

**13- Unità abitativa**, sita in Apricena, alla Via Ferrucci n. 104, piano primo interno 1, distinta in catasto al **foglio n. 39, p.lla 2206 sub. 4**, p. 1, cat. A/3, classe 3, vani 6,5, consistenza 162 m<sup>2</sup>, rendita € 520,33.

**14- Unità abitativa (al rustico)**, sita in Apricena, alla Via Ferrucci n. 104, piano secondo, distinta in catasto al **foglio n. 39, p.lla 2206 sub. 5**, categoria: in corso di costruzione.

**15- Sottotetto (non praticabile)**, sito in Apricena, alla Via

*Ferrucci n. 104, piano terzo, distinto in catasto al foglio n. 39, p.lla 2206*

*sub. 6, categoria: in corso di costruzione.*

COMPENDIO D: Immobili di Via P. Iolanda

*16- Unità abitativa, sita in Apricena, alla Via Principessa Iolanda n. 20, piano primo, interno 1, scala C, distinta in catasto al foglio n. 39, p.lla 4720 sub. 5 (ex p.lla 1184 sub. 5, ex scheda UTE 552/81), p. 1, cat. A/3, classe 4, vani 6, consistenza 124 m<sup>2</sup>, rendita € 573,27.*

*17- Box, sito in Apricena, alla Via Principessa Iolanda n. 16, piano interrato, interno 5, distinto in catasto al foglio n. 39, p.lla 4720 sub. 25 (ex p.lla 1184 sub. 25, ex scheda UTE 541/81), p. S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita € 92,24.*

*Si evidenzia che gli identificativi catastali (di cui alla p.lla 1184 sub.5-25) corrispondenti alle schede UTE 552/81 e 541/81 venivano accertati dal CTU arch. Luigi Cilenti nella Perizia di Stima depositata il 02/05/2001.*

Di tutti i suddetti beni, quelli oggetto della presente perizia di stima sono, invece, rappresentati da:

- box via Marconi 11 p.t. (in catasto al F. 39 p.lla 4842 sub. 3)*
- box via Marconi 13 p.t. (in catasto al F. 39 p.lla 4842 sub. 18)*
- u.a. via Marconi 13 p.1 (in catasto al F. 39 p.lla 4842 sub. 20)*
- u.a. via Marconi 13 p.2 (in catasto al F. 39 p.lla 4842 sub. 9)*
- u.a. via P. Iolanda 20 p.1 (in catasto al F. 39 p.lla 4720 sub. 5)*
- box via P. Iolanda 16 p.S1 (in catasto al F. 39 p.lla 4720 sub. 25)*

mentre, tutti gli altri immobili risultano già stimati nella precedente perizia, depositata in Cancelleria il 28/06/2019.



## 4. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti e riesame di tutte le perizie già prodotte agli atti della procedura e del giudizio di divisione;*
- B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili periziandi;*
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia): ispezioni ipotecarie, verifica dei dati catastali degli immobili oggetto d'apprezzamento, visure catastali, ed acquisizione delle relative planimetrie catastali;*
- D) Verifiche sulla regolarità urbanistica e catastale degli immobili;*
- E) Indagini informative e conoscitive del mercato immobiliare per beni similari a quelli pignorati.*

Si illustrano, qui di seguito, più in dettaglio, le varie fasi dell'attività peritale svolta.

### SOPRALLUOGO

Il giorno 14/11/2020, alle ore 10.00, come da formale comunicazione inviata alle parti, e previ accordi con il custode dell'immobile, il sottoscritto si recava in Apricena, presso i luoghi oggetto di apprezzamento, siti alla Via Principessa Iolanda n. 16-20, per dare inizio alle operazioni peritali. Ivi giunto, trovava convenuti:

- il sig. [REDACTED] [REDACTED];



- l'avv. M. Di Giovine, quale custode dell'immobile.

Si procedeva, così, all'ispezione dei seguenti immobili:

- *box in piano interrato e unità abitativa in piano primo, con ingresso, rispettivamente, dai civici n. 16 e 20 di Via P. Iolanda, distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al: foglio n. 39, p.la 1184 sub. 5-25.*

Nella circostanza, venivano effettuati rilievi metrici degli ambienti interni, e riscontri sullo stato di manutenzione, sulla tipologia strutturale, e sul contesto urbano in cui si inseriscono gli immobili. Veniva, inoltre, riscontrata la distribuzione planimetrica degli ambienti, e verificate sia le peculiarità degli impianti, che le condizioni del manufatto; infine, si procedeva ad un rilievo fotografico [*cfr. allegati fotografici*] e planivolumetrico [*cfr. allegati nn. 20-23*] degli immobili.

Al termine dei lavori peritali, veniva redatto apposito processo verbale, che, previa lettura, veniva sottoscritto per conferma dagli astanti [*cfr. allegato n. 2*].

### *ULTERIORI ATTIVITÀ*

Attraverso la consultazione degli atti della procedura (ivi incluse le precedenti perizie di stima), e da ulteriori accertamenti presso i pubblici uffici, sono state eseguite verifiche in ordine a:

- regolarità catastale degli immobili;
- regolarità amministrative, urbanistico-edilizie e urbanistico-catastali, degli immobili pignorati,
- titolarità degli immobili.

Oltre a:



- ispezioni all'attualità sugli immobili pignorati al fine di aggiornare la documentazione ipotecaria in atti [cfr. *allegati nn. 10-14*].
- acquisizione delle aggiornate visure storiche catastali [cfr. *alleg. n. 3*], e delle planimetrie catastali degli immobili (cfr. *alleg. n. 4-9*).

Comune di Apricena - Ufficio Tecnico

Con istanza del 30/12/2020, inviata, a mezzo PEC, al Protocollo e al Dirigente dell'ufficio Tecnico del Comune di Apricena (acquisita con protocollo n. 0000054 del 04/01/2021), lo scrivente avanzava formale richiesta per l'acquisizione dei seguenti atti [cfr. *alleg. n. 17*]:

- documentazione tecnico-amministrativa afferente all'attività edilizia posta in essere, sugli immobili di Via Ferrucci, ed eventuali certificati di agibilità.*

Successivamente, avuto riscontro dell'avvenuto reperimento della pratica edilizia richiesta, lo scrivente, in data 01/03/2021, si recava presso l'Ufficio Tecnico di Apricena, ove acquisiva copia dei seguenti atti:

- *Concessione Edilizia n. 292/77 del 28/06/1977, Concessione edilizia n. 100/78 del 07/07/1978 quale Variante in corso d'opera, relazione tecnica ed elaborati grafici, Certificato di fine lavori, e Autorizzazione di Abitabilità* [cfr. *allegato n. 18*];
- *Concessione Edilizia n. 21/79 del 26/01/1979, Concessione edilizia n. 104/81 del 09/09/1981 quale Variante in corso d'opera, elaborati grafici e Certificato di fine lavori* [cfr. *allegato n. 18*].



## 5. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI RESIDUI

Con riferimento alle su descritte unità immobiliari (oggetto della presente stima), le stesse, per le loro caratteristiche strutturali e per la loro consistenza, possono essere raggruppate, per una migliore fruibilità e godibilità dei beni, nei seguenti n. 4 lotti (mantenendo la numerazione dei lotti già utilizzata nella precedente stima degli altri beni):

| LOTTO          | IMMOBILI (dai catastali) | IMMOBILI (indirizzo)              |
|----------------|--------------------------|-----------------------------------|
| <b>LOTTO 2</b> | F. 39 p.la 4842 sub. 3   | box via Marconi 11 p.t.           |
|                | F. 39 p.la 4842 sub. 18  | box via Marconi 13 p.t.           |
| <b>LOTTO 4</b> | F. 39 p.la 4842 sub. 20  | u.a. via Marconi 13 p.1 int. 2    |
| <b>LOTTO 5</b> | F. 39 p.la 4842 sub. 9   | u.a. via Marconi 13 p.2 int. 4    |
| <b>LOTTO 9</b> | F. 39 p.la 4720 sub. 5   | u.a. via P. Iolanda 20 p.1 int. 1 |
|                | F. 39 p.la 4720 sub. 25  | box via P. Iolanda 16 p.S1 int. 5 |

Descrizione sintetica dei soli Lotti:

### **LOTTO 2**

Il detto lotto si compone di n. 2 locali concamerati, e precisamente:

**-Diritti di proprietà pari a 1/2 su:**

▪ *Box sito in abitato di Apricena, con ingresso carrabile dalla via Marconi n. 11, e, pedonale, dal vano scala di Via Marconi n. 13. Il locale si compone di un unico ambiente a pianta rettangolare, di superficie netta pari a circa 60mq, collegato, a mezzo di una porta interna, all'androne della palazzina di cui al civico 13, e, a mezzo di un'altra porta, al secondo locale costituente il lotto. L'immobile confina con Via Marconi,*

*con vano scala, con altro immobile costituente il lotto (di cui al sub. 18), e con altri immobili in stessa ditta (sub. 4 e sub. 5). Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 3, p. T, cat. C/6, classe 1, consistenza 59 m<sup>2</sup>, rendita € 207,20.*

**-Diritti di proprietà pari a 1/1 su:**

**▪ Box** *sito in abitato di Apricena, con ingresso dalla via Marconi n. 11, e dal vano scala di Via Marconi n. 13 (in entrambi i casi attraversando l'antistante box di cui al medesimo lotto); esso si compone di un ambiente di superficie pari a circa 31mq, oltre ad un piccolo wc di 3 mq, ed un cortile di pertinenza esclusiva di superficie pari a circa 95 m<sup>2</sup> su cui insistono due piccoli locali destinati a centrale termica e a ripostiglio. L'immobile confina con vano scala, con altro immobile costituente il lotto (di cui al sub. 3), e con immobile di cui al sub. 5 (in stessa ditta) e con ex proprietà [REDACTED]. Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 18 (ex p.lla 4842 sub. 2, ex p.lla 4097 sub. 2), p. T, cat. C/6, classe 2, consistenza 45 m<sup>2</sup>, rendita € 185,92.*

---

**VALORE “LOTTO 2”: € 54.613,35.**

**LOTTO 4**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 sul seguente immobile:**

**▪ Unità abitativa** *sita in abitato di Apricena, alla Via Marconi n. 13, piano 1, interno 2; l'immobile si compone di: un ampio*

*ingresso/corridoio, due wc, due ripostigli, due camere da letto, e soggiorno/cucina, oltre a tre balconi, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 114,21 m<sup>2</sup>. L'immobile confina con Via Marconi, con vuoto del cortile, con vano scala e con unità abitativa di cui all'interno 1. Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 20 (ex p.lla 4842 sub. 7, ex p.lla 4097 sub. 7), p. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 582,31.*

**VALORE “LOTTO 4”: € 66.424,54**

### **LOTTO 5**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 sul seguente immobile:**

*• **Unità abitativa** sita in abitato di Apricena, alla Via Marconi n. 13, piano 2, interno 4; l'immobile si compone di: un ampio ingresso/corridoio, due wc, un ripostiglio, tre camere, uno studio e cucina, oltre a tre balconi, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 134,27 m<sup>2</sup>. L'immobile confina con Via Marconi, con vuoto del cortile, con vano scala e con unità abitativa di cui all'interno 3. Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.lla 4842 sub. 9 (ex p.lla 4097 sub. 9), p. 2, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani sup. catast. 134 m<sup>2</sup>, rendita € 582,31.*

**VALORE “LOTTO 5”: € 70.250,06.**

### **LOTTO 9**

**Diritti di proprietà pari a 1/1 sui seguenti immobili:**

▪ **Unità abitativa** sita in abitato di Apricena, alla Via Principessa Iolanda n. 20, piano primo, interno 1, scala C; l'immobile si compone di: soggiorno, cucina, locale wc, ripostiglio, disimpegno e tre camere, oltre ad un balcone ed un terrazzino, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 120,11 m<sup>2</sup>. L'immobile confina con Via P. Iolanda, con vano scala C, e con altra unità abitativa. Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.lla 4720 sub. 5 (ex p.lla 1184 sub. 5), p. 1, cat. A/3, classe 4, vani 6, consistenza 124 m<sup>2</sup>, rendita € 573,27.

▪ **Box** sito in abitato di Apricena, alla Via Principessa Iolanda n. 16, piano interrato, interno 5; l'immobile si compone di un unico ambiente destinato al parcheggio dei veicoli, cui si accede mediante rampa di discesa carrabile condominiale, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 18 m<sup>2</sup>. L'immobile confina con area di manovra, con parete di fondazione rivolta a nord-ovest, e con box di altra proprietà. Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.lla 4720 sub. 25 (ex p.lla 1184 sub. 25), p. S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita € 92,24.

---

VALORE "LOTTO 9": € 77.867,88.

## 6. RISPOSTA AL QUESITO - RELAZIONE DI STIMA

### 6.1 – Lotto 2: Relazione di Stima

#### DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO

Il detto lotto si compone di n. 2 locali concamerati, e precisamente:

##### -Diritti di proprietà pari a 1/2 su:

▪ Box sito in abitato di Apricena, con ingresso carrabile dalla via Marconi n. 11, e, pedonale, dal vano scala di Via Marconi n. 13. Il locale si compone di un unico ambiente a pianta rettangolare, di superficie netta pari a circa 60mq, collegato, a mezzo di una porta interna, all'androne della palazzina di cui al civico 13, e, a mezzo di un'altra porta, al secondo locale costituente il lotto. L'immobile confina con Via Marconi, con vano scala, con altro immobile costituente il lotto (di cui al sub. 18), e con altri immobili in stessa ditta (sub. 4 e sub. 5). Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.la 4842 sub. 3.

##### -Diritti di proprietà pari a 1/1 su:

▪ Box sito in abitato di Apricena, con ingresso dalla via Marconi n. 11, e dal vano scala di Via Marconi n. 13 (attraversando l'antistante box di cui al medesimo lotto); esso si compone di un ambiente di superficie pari a circa 31mq, oltre ad un piccolo wc di 3 mq, ed un cortile di pertinenza esclusiva di superficie pari a circa 95 mq su cui insistono due piccoli locali destinati a centrale termica e a ripostiglio. L'immobile confina con vano scala, con altro immobile costituente il lotto (di cui al sub. 3), e con immobile di cui al sub. 5 (in stessa ditta) e con ex proprietà [REDACTED].

Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.la 4842 sub. 18.

## TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI

Per quel che attiene all'immobile di cui al sub. 3, allo stato attuale, esso  
risulta intestato a:

- *Eredi* [REDACTED] (proprietà per 1/2)
- [REDACTED] (proprietà per 1/2)

I coniugi [REDACTED] e [REDACTED] edificarono l'intero  
compendio immobiliare su suolo rinveniente dalla demolizione di  
fatiscenti immobili acquisiti a seguito dei seguenti atti notarili:

-n. 2 atti di compravendita per notar Fragomenti del 23.06.1977,  
trascritti alla Conservatoria dei RR.II. il 25/06/1977, rispettivamente, con i  
seguenti numeri di registro particolare, n. 343961, e n. 343962, con cui  
venivano acquisiti vani ad uso deposito/officina in Piazza Costa n. 13 e in  
Via Marconi nn. 11-13;

-atto di compravendita per notaio Parasassi del 07/06/1978,  
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 17/06/1978 al n. 351250 di  
registro particolare, con cui venivano acquistati una corte e un fabbricato  
siti alla Via Marconi n. 15;

-atto di compravendita per notaio Parasassi del 31/05/1978,  
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 10/06/1978 al n. 351136 di  
registro particolare, con cui veniva acquistato un vano in piano terra alla  
Via Marconi n. 17, con retrostante corte;

-atto di compravendita per notaio Trani del 04/10/1978, trascritto  
alla Conservatoria dei RR.II. il 26/10/1978 al n. 353914 di registro  
particolare, con cui veniva acquistato un vano ad uso cantina e relativo  
lastrico solare alla Via Marconi n. 13.

Per quel che attiene, invece, all'immobile di cui al sub. 18, allo stato attuale, esso risulta intestato solo in capo a:

- *Eredi [REDACTED] (proprietà per 1/1),*

in quanto, a seguito dello scioglimento di comunione dei beni disposto dal G.I., dott. Palagano, con provvedimento reso in udienza il 19/10/2019, gli immobili di cui agli ex sub. 2 e 7, e al sub. 9 venivano assegnati, per l'intero, in capo agli eredi di [REDACTED] [REDACTED].

#### REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili fanno parte di una palazzina edificata a seguito di Concessione Edilizia n. 292 del 28.06.1977 e successiva concessione in variante n. 100 del 07/07/1978. Rispetto a quanto previsto in progetto, l'edificato presenta difformità di scarsa rilevanza, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, in quanto già presenti nelle planimetrie catastali risalenti all'epoca della registrazione agli atti del Catasto; vi è comunque da evidenziare che, da progetto, il piano terra destinato a box era un unico ambiente, che però veniva frazionato in più ambienti e con una diversa ubicazione dei wc e delle scale interne. Trattandosi di opere interne (ivi incluse anche le modifiche delle aperture) comunque risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, le stesse possono regolarizzarsi (per tutti gli ambienti in piano terra), sotto il profilo amministrativo, mediante semplice S.C.I.A. *in Sanatoria* (*opere interne – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*), per la quale sarà richiesto un esborso economico pari a circa **€ 1.500,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzione pecuniaria).



Al Certificato di ultimazione dei lavori del 03.11.1982, è allegato anche un atto di asservimento per notar Luciano Mattia Follieri del 01/03/1982, rep. n. 2857, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 18/03/1982 al n. 383202 di registro particolare, con cui veniva asservita all'inedificabilità la superficie adibita a "cortile" di circa 102,90mq, e ad area di parcheggio, per i locali in piano terra, la superficie di 125mq.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO 2

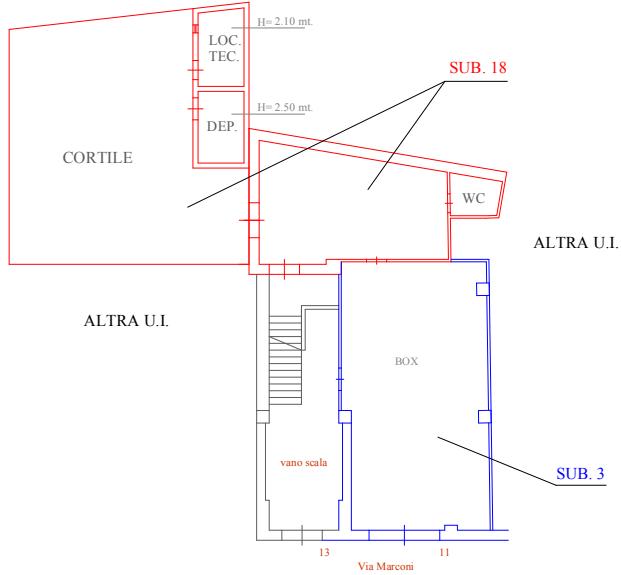
Gli immobili, in osservazione, fanno parte di una palazzina edificata nel 1982, costituita da tre piani fuori terra, oltre piano interrato, e copertura a lastrico solare. Gli immobili costituenti il lotto si collocano al piano terra.

La struttura portante è in cemento armato e muratura portante, i solai in latero-cemento, mentre le tramezzature sono in laterizio.

La facciata prospettica del fabbricato è realizzata con finiture di buona fattura in graffiato, mentre, per il solo piano terra, in pietra.

I due box, come detto, si collocano al piano terra; il primo, contraddistinto dal sub. 3, trova accesso sia dal civico 11 di Via Marconi (attraverso un'apertura carrabile di larghezza pari a circa 2,80m), e sia dall'androne del vano scala di cui al civico 13 di Via Marconi; il secondo locale (sub. 18, ex sub. 2) risulta concamerato con il precedente e, quindi, intercluso rispetto alla pubblica via: esso trova accesso esclusivamente attraversando l'antistante box (sub. 3). L'ampiezza della porta d'accesso al locale di cui al sub. 2, però, non è tale da consentire il passaggio di autoveicoli, motivo per cui, per un eventuale sfruttamento dell'immobile a box anche per autovetture, sarebbe necessario ricorrere

ad un allargamento della detta apertura, in caso contrario potrebbe essere impiegato solo per il ricovero dei mezzi a due ruote.



Gli ambienti interni del primo box (sub. 3) sono costituiti da un ampio vano di circa 60mq, con tre porte interne (che conducono, rispettivamente, al vano scala, al sub. 2, e al sub. 4); mentre, quelli del secondo box, si compongono di un vano di circa 31mq, un piccolo wc di 3 mq, e un cortile di pertinenza (di superficie pari a circa 100,4 mq), su cui insistono due piccoli locali destinati a centrale termica e a ripostiglio. Il locale di cui al sub. 18 (ex sub. 2) presenta tre porte interne (oltre a quella del locale wc), che conducono, rispettivamente, al sub. 3, al cortile, e ad una scalinata che porta ai locali intarsiati (tale ultimo accesso dovrà essere murato per consentire la separazione fisica con gli immobili appartenenti ad altro lotto).

Gli immobili confinano con Via Marconi, con vano scala, con altri immobili

in stessa ditta (sub. 4 e sub. 5), e con proprietà Bevere.

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in elementi di pietra di Apricena, con battiscopa;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate in ducotone;
- porte interne in legno; serranda in metallo per l'apertura esterna; e infissi in legno con specchature in vetro;
- bagno rivestito con piastrelle di ceramica, munito dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, tazza e bidet;
- scalinata in marmo, con pareti, del vano scala, intonacate e tinteggiate, con corrimano in ferro;
- altezze interne:  $hi=3,45$  mt;
- solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati;

Gli immobili sono inoltre muniti dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto elettrico (antecedente alla normativa di cui al DM n. 37 del 22 gennaio 2008);
- impianto termico di riscaldamento, di tipo centralizzato, realizzato con radiatori in ghisa, ed alimentato a gasolio (cisterna interrata).

#### *Stato d'uso degli immobili*

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione. Solo gli impianti (elettrico ed idrico-fognario) a dotazione del fabbricato, risalenti

all'epoca dell'originaria installazione, sono meritevoli di interventi di ammodernamento.

Si evidenzia, inoltre, che la facciata del fabbricato è stata recentemente interessata da interventi di messa in sicurezza dei frontalini dei balconi dei parapetti, di parte del cornicione e del parapetto del terrazzo (parte comune anche alle altre unità immobiliari sottostanti, coperte dal detto lastrico di copertura), per cui, in futuro dovrà procedersi alla ricostruzione delle parti già demolite sia per i balconi che per il terrazzo (sul terrazzo, tali ricostruzioni sono state in parte già eseguite).

#### *Superficie Commerciale Immobili*

Dalla computazione dei dati metrici rinvenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si determinano le seguenti superfici commerciali, di seguito, opportunamente, distinte per ciascuno dei due subalterni:

| LOCALI PIANO TERRA (sub. 3)                                                  |                            |              |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|
| Tipo di Superficie                                                           | Superficie netta           | Coefficiente | Superficie commerciale     |
| <i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni</i> | <i>63,00 m<sup>2</sup></i> | <i>1,00</i>  | <i>63,00 m<sup>2</sup></i> |
| <i>Muri Perimetrali interni</i>                                              | <i>4,74 m<sup>2</sup></i>  | <i>0,50</i>  | <i>2,37 m<sup>2</sup></i>  |
| <b>Totale superficie commerciale (sub. 3)</b>                                |                            |              | <b>65,37 m<sup>2</sup></b> |

*(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei "Manuali di Estimo" con le caratteristiche intrinseche dell'immobile)*

| <b>LOCALI PIANO TERRA (sub. 18 ex sub. 2)</b>                                 |                             |                            |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Tipo di Superficie</b>                                                     | <b>Superficie netta</b>     | <b>Coefficiente</b>        | <b>Superficie commerciale</b> |
| <i>Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni</i> | <i>41,80 m<sup>2</sup></i>  | <i>1,00</i>                | <i>41,80 m<sup>2</sup></i>    |
| <i>Muri Perimetrali interni</i>                                               | <i>5,00 m<sup>2</sup></i>   | <i>0,50</i>                | <i>2,50 m<sup>2</sup></i>     |
| <i>Cortile (inclusi locali)</i>                                               | <i>100,40 m<sup>2</sup></i> | <i>0,30</i>                | <i>30,10 m<sup>2</sup></i>    |
| <b>Total superficie commerciale (sub. 18)</b>                                 |                             | <b>74,40 m<sup>2</sup></b> |                               |

*(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei "Manuali di Estimo" con le caratteristiche intrinseche dell'immobile)*

***Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento***

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed alla loro influenza sul valore di mercato dei beni, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

| <b>Tipo di Coefficiente</b>                                                         | <b>Caratteristiche fabbricato</b> | <b>Coefficiente</b>                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <i>Vetustà</i>                                                                      | <i>39 anni</i>                    | <i>0,90</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Struttura</i>                                                                    | <i>Mista (c.a. e muratura)</i>    | <i>1,00</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Ubicazione</i>                                                                   | <i>Terra</i>                      | <i>1,00</i>                                               |
| <i>Conservazione e Manutenzione</i><br><i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i> | <i>Buona</i>                      | <i>0,90</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Finiture (tipologia)</i>                                                         | <i>Buone</i>                      | <i>1,05</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Zona</i>                                                                         | <i>Centrale</i>                   | <i>1,00</i><br><i>(rispetto alla zona di riferimento)</i> |
| <i>Esposizione</i>                                                                  | <i>Su n. 1 lati</i>               | <i>1,00</i>                                               |

*(cfr. Bibliografia in allegato)*

***(Coefficiente di deprezzamento totale) Immobile: 0,85 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)***

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati *usati in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona)*, ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Apricena (zona centrale).

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto potuto appurare, gli immobili del debitore fanno parte di un'unica palazzina, per cui, allo stato, gli stessi condividono, con le restanti u. i. del fabbricato, parti impiantistiche dei seguenti impianti: impianti idrico (con unico contatore per tutta la palazzina), fognario e termico (impianto centralizzato).

#### STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati, allo stato, sono liberi e sotto la custodia del custode giudiziario, avv. Maria Assunta Di Giovine.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

##### VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Con riferimento dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro *il debitore*, in ordine agli immobili pignorati, costituenti il lotto, è possibile segnalare quanto segue:

*Domande giudiziali ed altre trascrizioni:*

**Negativo**

*Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Atto di asservimento per notar Luciano Mattia Follieri del 01/03/1982, rep. n. 2857, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 18/03/1982 al n. 383202 di registro particolare*

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* **Negativo**

*Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* **Negativo**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il *debitore*, già prodotte agli atti e riscontrate dai precedenti ctu, di seguito, si riporta un elenco delle formalità rinvenienti da una nuova ispezione ipotecaria (aggiornata) segnatamente al periodo che va dal 10/09/1990 al 25/03/2021 (*cfr. alleg. n. 12-13*); mentre, per il periodo antecedente al 10/09/1990, si rimanda a tutto quanto già riferito dai precedenti ctu ed alla documentazione già in atti. In ordine agli immobili costituenti il presente lotto, è possibile segnalare quanto segue:

#### *Iscrizioni*

1. *ISCRIZIONE del 18/09/1995 - Registro Particolare 637 Registro Generale 6297 Pubblico ufficiale: Tribunale di Foggia, Repertorio 0 del 18/09/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. [iscrizione sia sul sub. 2 che sul sub. 3]*

2. *ISCRIZIONE del 06/10/1995 - Registro Particolare 677 Registro Generale 6677. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale, Repertorio 0 del 05/10/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. [iscrizione sia sul sub. 2 che sul sub. 3]*  
*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 05/10/2015 reg. part. n. 591)*
3. *ISCRIZIONE del 19/10/1995 - Registro Particolare 699 Registro Generale 6914. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale, Repertorio 2282 del 18/10/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. [iscrizione sia sul sub. 2 che sul sub. 3]*  
*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 15/10/2015 reg. part. n. 618)*
4. *ISCRIZIONE del 02/01/1996 - Registro Particolare 1 Registro Generale 4. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale, Repertorio 849 del 22/12/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. [iscrizione sia sul sub. 2 che sul sub. 3]*  
*A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n. 737 del 10/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).*  
*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 15/12/2015 reg. part. n. 760)*
5. *ISCRIZIONE del 26/03/1996 - Registro Particolare 184 Registro Generale 2033. Pubblico ufficiale: Presidente Tribunale, Repertorio 612 del 25/03/1996. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. [iscrizione sia sul sub. 2 che sul sub. 3]*  
*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 14/01/2016 reg. part. n. 27)*

***Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli***

**1. TRASCRIZIONE del 01/07/1996 - Registro Particolare 3355**

*Registro Generale 4154. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale, Repertorio 0 del 20/06/1996. ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. [sul sub. 2 e sub.3].*

| a favore |                  | Contro     |                  |
|----------|------------------|------------|------------------|
| Soggetti | Quota/diritti    | Soggetti   | Quota/diritti    |
| Isveimer | 1/1 su proprietà | ██████████ | 1/1 su proprietà |

**Immobili: Lotto 2**

*Pignoramento trascritto per la somma di £. 411.342.317.*

*A tale nota di trascrizione, sono correlate, a parziale rettifica della medesima, le seguenti note di trascrizione: Trascrizione n. 8835 del 12/11/2003; e Trascrizione n. 8938 del 06/12/2004.*

**2. TRASCRIZIONE del 30/07/1996 - Registro Particolare 4134**

*Registro Generale 5051. Pubblico ufficiale: Tribunale Civile, Repertorio 2 del 04/10/1995. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO. [trascrizione sia sul sub. 2 che sul sub. 3]*

**3. TRASCRIZIONE del 24/10/1996 - Registro Particolare 6137**

*Registro Generale 7330. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Repertorio 0 del 18/10/1996. ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. [trascrizione sul sub. 3]*

| <b>a favore</b> |                      | <b>Contro</b>   |                                      |
|-----------------|----------------------|-----------------|--------------------------------------|
| <i>Soggetti</i> | <i>Quota/diritti</i> | <i>Soggetti</i> | <i>Quota/diritti</i>                 |
| Banco Napoli    | 1/1 su proprietà     | <br>            | 1/2 su proprietà<br>1/2 su proprietà |

***Immobili: Lotto 2 (solo sub. 3)***

*Pignoramento trascritto per la somma di £. 438.721.600.*

***Il detto pignoramento non veniva rinnovato nel ventennio.***

**4. TRASCRIZIONE del 13/01/2001 - Registro Particolare 516**

*Registro Generale 555. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Lucera, Repertorio 7 del 09/01/2001. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

**[trascrizione sul sub. 2]**

| <b>a favore</b> |                      | <b>Contro</b>   |                      |
|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| <i>Soggetti</i> | <i>Quota/diritti</i> | <i>Soggetti</i> | <i>Quota/diritti</i> |
| S.G.A. S.P.A.   | 1/2 su proprietà     |                 | 1/2 su proprietà     |

***Immobili: Lotto 2 (solo sub. 2)***

***La rinnovazione del detto pignoramento non interessava più l'immobile di cui al sub. 2.***

**5. TRASCRIZIONE del 24/06/2016 - Registro Particolare 4263**

*Registro Generale 5309 Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3355 del 01/07/1996 ATTO GIUDIZIARIO IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*



| <b>a favore</b> |                      | <b>Contro</b>                                                                       |                                      |
|-----------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Soggetti</i> | <i>Quota/diritti</i> | <i>Soggetti</i>                                                                     | <i>Quota/diritti</i>                 |
| Isveimer        | 1/2 su proprietà     | █████ Rachele (erede<br>di █████ █████)<br>█████ Vincenzo (erede<br>di █████ █████) | 1/4 su proprietà<br>1/4 su proprietà |

**Immobili: Lotto 2**

6. *TRASCRIZIONE del 01/03/2021 - Registro Particolare 1381  
 Registro Generale 1628 Pubblico ufficiale: UFFICIALE  
 GIUDIZIARIO Repertorio 3355 del 01/07/1996 ATTO  
 GIUDIZIARIO IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI  
 PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

*Rettifica della Nota Di Trascrizione del 24.06.2016 Reg.  
 Part.4263 E Re G. Gen. 5309, nella quale veniva erroneamente  
 omesso il Soggetto contro, dante causa, █████ █████.*

Il pignoramento di cui alla nota di TRASCRIZIONE del 24/10/1996 (Registro Particolare 6137 Registro Generale 7330) non risulta essere stato rinnovato nel ventennio, per cui, ad oggi, a valer dei pignoramenti rinnovati, tutti i beni di cui alla p.la 4842 (ex p.la 4097) risultano pignorati solo per ½ (mentre, in precedenza, con il pignoramento dell'ottobre 1996, i beni di cui ai subb. 3-4-5-11-12-13 della p.la 4842 erano pignorati per l'intero con le seguenti quote: ½ a carico di █████ █████ e ½ a carico di █████ █████). Essendo, però, nel 2019, intervenuta la divisione tra taluni dei beni in comune tra █████ █████ e gli eredi di █████ █████, gli immobili di cui ai sub. 18 (ex sub. 2), sub. 20 (ex

sub. 7) e sub. 9 rientrano per l'intero nella procedura esecutiva.

### ***Diffornità Urbanistico-Catastali***

L'unica diffornità che si rileva attiene alla sola ampiezza della porta d'accesso al locale di cui al sub. 18 (ex sub. 2), che, in punto di fatto, non consente di accedere al locale mediante autoveicoli: infatti, sull'elaborato allegato agli atti catastali, si apprezza un'apertura di ampiezza tale da consentire l'accesso carrabile (quale dovrebbe essere in relazione alla sua destinazione d'uso), mentre, sui luoghi, si rileva un'apertura di dimensioni inferiori, tipica di un accesso pedonale. La regolarizzazione di siffatta situazione planimetrica agli atti del N.C.E.U. comporta una spesa pari a circa **€ 500,00** (onnicomprensivi di spese tecniche e spese per la registrazione catastale). In alternativa si potrebbe ripristinare l'originaria apertura.

### ***Diffornità Urbanistico-edilizie***

Preliminamente, si osserva che, rispetto a quanto previsto in progetto, l'edificato presenta una serie di diffornità di scarsa rilevanza, risalenti verosimilmente, all'epoca di costruzione del fabbricato, in quanto già presenti nelle planimetrie catastali risalenti all'epoca della registrazione agli atti del Catasto; vi è, comunque, da evidenziare che, da progetto, il piano terra destinato a box era un unico ambiente, che però veniva frazionato in più ambienti e con una diversa ubicazione dei wc e scale interne. Trattandosi di opere interne (ivi incluse anche le modifiche delle aperture interne) comunque risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio,

le stesse possono regolarizzarsi (per tutti gli ambienti in piano terra), sotto il profilo amministrativo, mediante semplice S.C.I.A. *in Sanatoria (opere interne – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001)*, per la quale sarà richiesto un esborso economico pari a circa **€ 1.500,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzione pecuniaria).

#### ***Diffornità Catastali***

In ordine ai dati catastali degli immobili *costituente il Lotto*, si precisa che, rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta, ad oggi, variata l'identificazione della particella, passata dalla 4907 alla 4842, mentre il *sub 2* oggi è divenuto *sub. 18*:

- **p.lla 4842 sub. 18** (box con wc e cortile)
- **p.lla 4842 sub. 3** (box).

#### ***Altre Informazioni per l'Acquirente***

Essendo la palazzina di tipo indipendente non sussiste alcun obbligo di tipo condominiale, per cui, in ordine alle altre spese, si può asserire quanto segue:

- |                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| -Spese condominiali ordinarie:                             | <b>Negativo</b> |
| -Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: | <b>Negativo</b> |
| -Spese condominiali scadute non pagate:                    | <b>Negativo</b> |
| -Cause pendenti:                                           | <b>Negativo</b> |

## VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

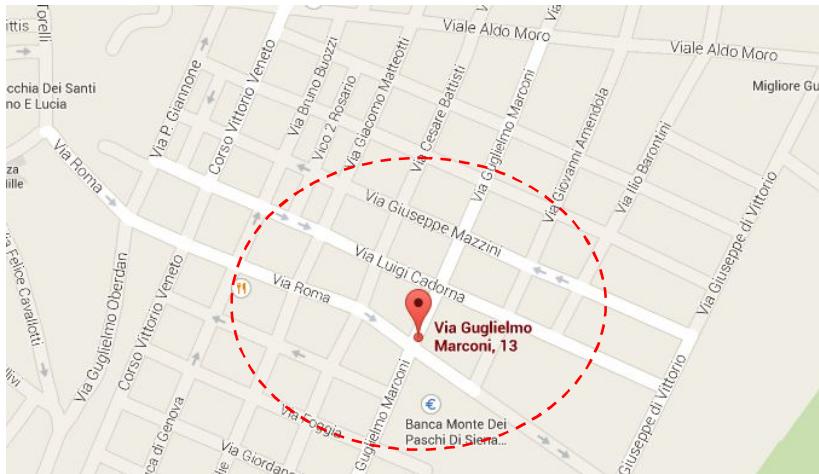
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento **“sintetico”**, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi (“*valore unitario ordinario*” in €/m<sup>2</sup>);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del “*valore unitario reale*” (in €/m<sup>2</sup>).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, presso agenzie d'intermediazione immobiliare, consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione (Comune di Apricena: Zona Centrale) dei luoghi oggetto di apprezzamento (*cfr. planimetria*),





e della particolare posizione del fabbricato in disamina (prospiciente direttamente sulla piazza), quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari (adibite a box), *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, l'importo di:

- € 600,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili a destinazione box.

E' chiaro che il riferimento economico surriportato si deve ritenere meramente indicativo, quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima (*ubicazione, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc.*), che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "valore unitario ordinario" a quello "reale" ( $V_{ur}$ ).

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, riassunte nella tabella riportata a pag. 23, e del

relativo coefficiente correttivo (*Coefficiente di deprezzamento totale: 0,85*), si ottiene il seguente “*valore unitario reale*”:

$$V_{u.r.(\text{piano terra})} = € 600,00/\text{mq} \times 0,85 = € 510,00/\text{mq} \text{ (arrotondato)}$$

che, moltiplicato per le rispettive superfici commerciali degli immobili, produce il seguente valore del LOTTO 2:

| <b>Lotto 2</b>               |                         |                      |                    |
|------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|
| Immobile                     | Valore unitario         | Sup. commerciale     | Valore di mercato  |
| Sub. 18                      | € 510,00/m <sup>2</sup> | 74,40 m <sup>2</sup> | <b>€ 37.944,00</b> |
| Sub. 3                       | € 510,00/m <sup>2</sup> | 65,37 m <sup>2</sup> | <b>€ 33.338,70</b> |
| <b>Valore LOTTO 2</b>        |                         |                      |                    |
| 1/1 Immobile sub. 18         |                         | € 37.944,00          |                    |
| 1/2 Immobile sub. 3          |                         | € 16.669,35          |                    |
| <b>TOTALE VALORE LOTTO 2</b> |                         |                      | <b>€ 54.613,35</b> |

#### IPOTESI DI VENDITA LOTTO 2

Nel successivo quadro sinottico vengono, infine, prospettate le due eventuali ipotesi di vendita:

| <b>PRIMA IPOTESI</b>                                                                  | <b>importi</b>     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore Lotto 2                                                                        | € 54.613,35        |
| Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica<br><b>a carico della Procedura</b> | + € 2.000,00       |
| <b>IPOTESI DI VENDITA</b>                                                             | <b>€ 56.613,35</b> |

Tab. 1 – Prima Ipotesi di Vendita: Oneri a carico della Procedura

| SECONDA IPOTESI                                                                       | importi            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore Lotto 2                                                                        | € 54.613,35        |
| Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica<br><b>a carico dell'acquirente</b> | - € 2.000,00       |
| <b>IPOTESI DI VENDITA</b>                                                             | <b>€ 52.613,35</b> |

Tab. 2 – Seconda Ipotesi di Vendita: Oneri a carico dell'Acquirente

Si precisa che l'incidenza del costo relativo al distacco degli impianti è stata già inclusa nel valore del lotto, considerando un ulteriore abbattimento sul valore degli immobili (attraverso l'applicazione, nella tabella a pag. 23, di un coefficiente di "Conservazione e Manutenzione" pari a 0,90 in luogo di 0,95, quale, invece, sarebbe spettato all'immobile in mancanza della suddetta necessità).



## 6.2 – Lotto 4: Relazione di Stima

### DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO 4

#### Diritti di proprietà pari a 1/1 sul seguente immobile:

- Unità abitativa sita in abitato di Apricena, alla Via Marconi n. 13, piano 1, interno 2; l'immobile si compone di: un ampio ingresso/corridoio, due wc, due ripostigli, due camere da letto, e soggiorno/cucina, oltre a tre balconi, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 114,21 m<sup>2</sup>. L'immobile confina con Via Marconi, con vuoto del cortile, con vano scala e con unità abitativa di cui all'interno 1. Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.la 4842 sub. 20.

### TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in osservazione, allo stato attuale (ovverosia a seguito della divisione), risultano intestati a:

- Eredi* [REDACTED] (proprietà per 1/1)
- I coniugi [REDACTED] e [REDACTED] edificarono l'intero compendio immobiliare su suolo rinveniente dalla demolizione di fatiscenti immobili acquisiti a seguito dei seguenti atti notarili:

-n. 2 atti di compravendita per notar Fragomenti del 23.06.1977, trascritti alla Conservatoria dei RR.II. il 25/06/1977, rispettivamente, con i seguenti numeri di registro particolare, n. 343961, e n. 343962, con cui venivano acquisiti vani ad uso deposito/officina in Piazza Costa n. 13 e in Via Marconi nn. 11-13;

-atto di compravendita per notaio Parasassi del 07/06/1978,

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 17/06/1978 al n. 351250 di registro particolare, con cui venivano acquistati una corte e un fabbricato siti alla Via Marconi n. 15;

-atto di compravendita per notaio Parasassi del 31/05/1978, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 10/06/1978 al n. 351136 di registro particolare, con cui veniva acquistato un vano in piano terra alla Via Marconi n. 17, con retrostante corte;

-atto di compravendita per notaio Trani del 04/10/1978, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 26/10/1978 al n. 353914 di registro particolare, con cui veniva acquistato un vano ad uso cantina e relativo lastrico solare alla Via Marconi n. 13.

A seguito dello scioglimento di comunione dei beni disposto dal G.I., dott. Palagano, con provvedimento reso in udienza il 19/10/2019, gli immobili di cui agli ex sub. 2 e 7, e al sub. 9 venivano assegnati, per l'intero, in capo agli eredi di [REDACTED] [REDACTED].

#### REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili fanno parte di una palazzina edificata a seguito di Concessione Edilizia n. 292 del 28.06.1977 e successiva concessione in variante n. 100 del 07/07/1978.

Rispetto a quanto previsto in progetto, l'edificato presenta difformità di scarsa rilevanza, e, più precisamente:

- al primo piano, all'unità immobiliare di cui all'interno 1 risulta annesso un vano che in progetto era invece previsto per l'appartamento di cui all'interno 2 (più precisamente, la cucina e parte del soggiorno

dell'attuale appartamento dell'interno 1); trattandosi di immobili appartenenti ai medesimi attuali proprietari, la difformità viene a configurarsi nella fattispecie di "opere interne", soggette, allo stato, a mera comunicazione di intervento all'amministrazione comunale, per cui l'attuale situazione dei luoghi (che non ha portato ad un incremento di superficie utile, e/o ad un aumento del carico urbanistico) è sanabile mediante semplice acquisizione di Attestazione di conformità in Sanatoria.

- oltre ad altre lievi difformità nella distribuzione interna di qualche vano (rispetto a quanto previsto in progetto), pure sanabili mediante la predetta Attestazione di conformità in Sanatoria.

Per la pratica di Sanatoria di tutte le richiamate lievi difformità, si prevede, complessivamente, un esborso economico pari a circa **€ 1.000,00** (comprensivi di spese tecniche e sanzioni).

Al Certificato di ultimazione dei lavori del 03.11.1982, è allegato anche un atto di asservimento per notar Luciano Mattia Follieri del 01/03/1982, rep. n. 2857, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 18/03/1982 al n. 383202 di registro particolare, con cui veniva asservita all'inedificabilità la superficie adibita a "cortile" di circa 102,90mq, e ad area di parcheggio, per i locali in piano terra, la superficie di 125mq.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO

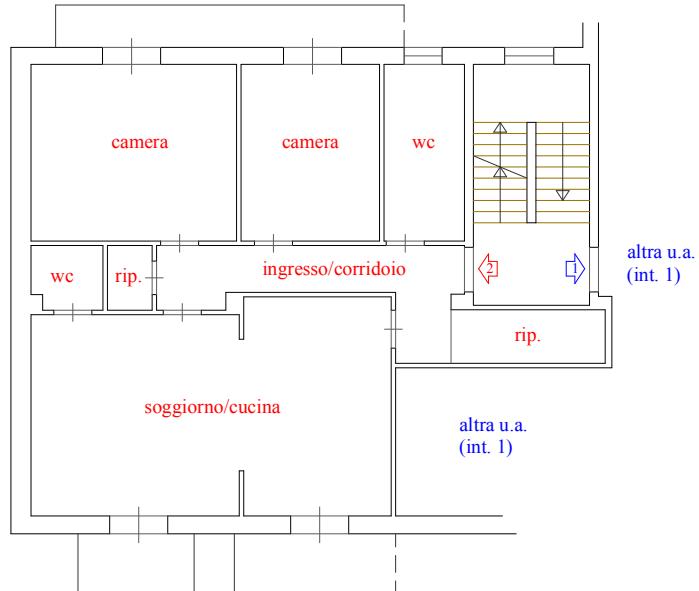
Gli immobili in osservazione fanno parte di un'unica palazzina edificata negli anni '80, costituita da tre piani fuori terra, oltre piano interrato, e copertura a lastrico solare. L'edificio presenta una struttura portante in

cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento, e tramezzature in laterizio. La facciata prospettica del fabbricato è realizzata con finiture di buona fattura in graffiato, mentre, per il solo piano terra, in lastre di pietra. Si evidenzia, inoltre, che la facciata del fabbricato è stata recentemente interessata da interventi di messa in sicurezza dei frontalini dei balconi, dei relativi parapetti, di parte del cornicione e del parapetto del terrazzo (parte comune anche alle altre unità immobiliari sottostanti, coperte dal detto lastrico di copertura), per cui, in futuro dovrà procedersi alla ricostruzione delle parti già demolite sia per i balconi che per il terrazzo (sul terrazzo, tali ricostruzioni sono state in parte già eseguite).

L'unità immobiliare in questione è rappresentata da un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di Via Marconi n. 13, interno 2.

All'appartamento si accede tramite androne del vano scala, le cui pareti risultano tappezzate con parati di buona qualità, mentre la pavimentazione, le rampe delle scale e i battiscopa sono in granito scuro; il corrimano è invece in legno.

La detta unità abitativa si compone di: *un ampio ingresso/corridoio, due wc, due ripostigli, due camere da letto, e soggiorno/cucina, oltre a tre balconi.*



L'appartamento confina con: Via Marconi, con vuoto del cortile, con vano scala e con unità abitativa di cui all'interno 1.

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in lastre di granito, con battiscopa;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate (ad eccezione di una camera che risulta rivestita con parati di colore chiaro);
- porte interne in legno; serramenti esterni in legno con specchature in vetro, completi di persiane in legno;
- bagni rivestiti a tutta altezza con piastrelle di ceramica, e muniti di tutti gli apparecchi sanitari di prima scelta;
- cucina rivestita a tutta altezza con piastrelle di ceramica;
- altezze interne:  $hi=2,96$  mt;
- solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati;
- balconi pavimentati con elementi di ceramica con parapetto in muretto rifinito in graffiato e ringhiera in ferro.

Gli immobili sono inoltre muniti dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia (antecedente alla normativa di cui al DM n. 37 del 22 gennaio 2008);
- impianto termico di riscaldamento, di tipo centralizzato, realizzato con radiatori in ghisa, ed alimentato a gasolio (cisterna interrata ormai non più in uso).

### ***Stato d'uso degli immobili***

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti interni ispezionati, si osserva che gli ambienti interni si presentano in buone condizioni di manutenzione. Solo gli impianti (elettrico ed idrico-fognario) a dotazione del fabbricato, risalenti all'epoca dell'originaria installazione, sono meritevoli di fisiologici interventi di ammodernamento. Inoltre, per i frontalini e i parapetti dei balconi, nonché per il cornicione ed il parapetto del lastrico solare di copertura, come già innanzi evidenziato, dovrà procedersi al loro ripristino in quanto già demoliti nella parti pericolanti per ragioni di sicurezza [*cfr. rassegna fotografica in allegato*].

### ***Superficie Commerciale Immobili***

Dalla computazione dei dati metrici rinvenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si determina la seguente superficie commerciale, di seguito, opportunamente, riportata in forma sinottica:

| APPARTAMENTO PIANO PRIMO (interno 2)                                          |                       |                             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|
| Tipo di Superficie                                                            | Superficie netta      | Coefficiente                | Superficie commerciale |
| <i>Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni</i> | 108,20 m <sup>2</sup> | 1,00                        | 108,20 m <sup>2</sup>  |
| <i>Muri Perimetrali interni</i>                                               | 2,54 m <sup>2</sup>   | 0,50                        | 1,27 m <sup>2</sup>    |
| <i>Balconi</i>                                                                | 15,79 m <sup>2</sup>  | 0,30                        | 4,74 m <sup>2</sup>    |
| <b>Total superficie commerciale (interno 2)</b>                               |                       | <b>114,21 m<sup>2</sup></b> |                        |

*(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei "Manuali di Estimo" con le caratteristiche intrinseche dell'immobile)*

***Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento***

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed alla loro influenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

| Tipo di Coefficiente                                                                | Caratteristiche fabbricato                                                                                                                      | Coefficiente                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <i>Vetustà</i>                                                                      | <i>39 anni</i>                                                                                                                                  | <i>0,90</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Struttura</i>                                                                    | <i>Mista (c.a. e muratura)</i>                                                                                                                  | <i>1,00</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Ubicazione</i>                                                                   | <i>Primo s.a.</i>                                                                                                                               | <i>1,00</i>                                               |
| <i>Conservazione e Manutenzione</i><br><i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i> | <i>Normale</i><br><i>(è però necessario: il ripristino dei frontalini e dei parapetti dei balconi; oltre al distacco degli impianti comuni)</i> | <i>0,85</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Finiture (tipologia)</i>                                                         | <i>In media</i>                                                                                                                                 | <i>0,95</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Zona</i>                                                                         | <i>Centrale</i>                                                                                                                                 | <i>1,00</i><br><i>(rispetto alla zona di riferimento)</i> |
| <i>Dimensioni</i>                                                                   | <i>Medie dimensioni</i>                                                                                                                         | <i>1,00</i>                                               |

*(cfr. Bibliografia in allegato)*

***(Coefficiente di deprezzamento totale) Immobile: 0,727 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)***

Si precisa che, la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati ***usati in stato conservativo normale*** (*riferito a quello più frequente in zona*), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Apricena (centro).

Si evidenzia, infine, che, nella valutazione dello stato di manutenzione e conservazione, per tale immobile, è stato considerato un peso inferiore al

relativo intervento di riparazione dei balconi, in quanto, rispetto agli appartamenti di cui agli interni 1 e 3, tale alloggio (così come l'interno 4) presenta un'area d'intervento notevolmente inferiore, in considerazione delle minori dimensioni dei balconi.

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto potuto appurare, l'immobile in disamina fa parte di un'unica palazzina, per cui, allo stato, gli stessi condividono, con le restanti u. i. del fabbricato, parti impiantistiche dei seguenti impianti: impianti idrico (con unico contatore per tutta la palazzina), fognario e termico (impianto centralizzato), che dovranno rendersi indipendenti e partizionarsi per ciascuna u.i..

#### STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato, allo stato, è libero e sotto la custodia del custode giudiziario, avv. Maria Assunta Di Giovine.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

##### VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Con riferimento dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro *il debitore*, in ordine all'immobile pignorato, costituente il lotto 4, è possibile segnalare quanto segue:

*Domande giudiziali ed altre trascrizioni:*

**Negativo**

*Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Atto di asservimento*

**per notar Luciano Mattia Follieri del 01/03/1982, rep. n. 2857, trascritto alla  
Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 18/03/1982 al n. 383202 di registro  
particolare**

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale  
al coniuge:* **Negativo**

*Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* **Negativo**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL  
MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro  
il *debitore*, già prodotte agli atti e riscontrate dai precedenti ctu, di  
seguito, si riporta un elenco delle formalità rinvenienti da una nuova  
ispezione ipotecaria (aggiornata) segnatamente al periodo che va dal  
10/09/1990 al 25/03/2021; mentre, per il periodo precedente al  
10/09/1990, si rimanda a tutto quanto già riferito dai precedenti ctu ed  
alla documentazione già in atti. In ordine agli immobili costituenti il  
presente lotto, è possibile segnalare quanto segue:

#### *Iscrizioni*

1. *ISCRIZIONE del 18/09/1995 - Registro Particolare 637 Registro  
Generale 6297 Pubblico ufficiale: Tribunale di Foggia,  
Repertorio 0 del 18/09/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.*
2. *ISCRIZIONE del 06/10/1995 - Registro Particolare 677 Registro*

*Generale 6677. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale,  
Repertorio 0 del 05/10/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.*

*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 05/10/2015 reg. part. n. 591)*

3. *ISCRIZIONE del 19/10/1995 - Registro Particolare 699 Registro  
Generale 6914. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale,  
Repertorio 2282 del 18/10/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.*

*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 15/10/2015 reg. part. n. 618)*

4. *ISCRIZIONE del 02/01/1996 - Registro Particolare 1 Registro  
Generale 4. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale,  
Repertorio 849 del 22/12/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.*

*A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n. 737 del 10/08/2007  
(RESTRIZIONE DI BENI).*

*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 15/12/2015 reg. part. n. 760)*

5. *ISCRIZIONE del 26/03/1996 - Registro Particolare 184 Registro  
Generale 2033. Pubblico ufficiale: Presidente Tribunale,  
Repertorio 612 del 25/03/1996. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.*

*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 14/01/2016 reg. part. n. 27)*



***Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli***

**1. TRASCRIZIONE del 01/07/1996 - Registro Particolare 3355**

*Registro Generale 4154. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario  
Tribunale, Repertorio 0 del 20/06/1996. ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

| a favore                 |                  | Contro     |                  |
|--------------------------|------------------|------------|------------------|
| Soggetti                 | Quota/diritti    | Soggetti   | Quota/diritti    |
| Isveimer                 | 1/1 su proprietà | ██████████ | 1/1 su proprietà |
| <b>Immobili: Lotto 4</b> |                  |            |                  |

*Pignoramento trascritto per la somma di £ 411.342.317.*

*A tale nota di trascrizione, sono correlate, a parziale rettifica  
della medesima, le seguenti note di trascrizione: Trascrizione n.  
8835 del 12/11/2003; e Trascrizione n. 8938 del 06/12/2004.*

**2. TRASCRIZIONE del 30/07/1996 - Registro Particolare 4134**

*Registro Generale 5051. Pubblico ufficiale: Tribunale Civile,  
Repertorio 2 del 04/10/1995. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI  
AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.*

**3. TRASCRIZIONE del 13/01/2001 - Registro Particolare 516**

*Registro Generale 555. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario,  
Tribunale di Lucera, Repertorio 7 del 09/01/2001. ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

| <b>a favore</b> |                      | <b>Contro</b>   |                      |
|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| <i>Soggetti</i> | <i>Quota/diritti</i> | <i>Soggetti</i> | <i>Quota/diritti</i> |
| S.G.A. S.P.A.   | 1/2 su proprietà     | ████████        | 1/2 su proprietà     |

***Immobili: Lotto 4***

***La rinnovazione del detto pignoramento non interessava più l'immobile di cui al Lotto 4 (sub. 20 ex sub. 7).***

**4. TRASCRIZIONE del 24/06/2016 - Registro Particolare 4263**

***Registro Generale 5309 Pubblico ufficiale: UFFICIALE  
 GIUDIZIARIO Repertorio 3355 del 01/07/1996 ATTO  
 GIUDIZIARIO IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI  
 PIGNORAMENTO IMMOBILI.***

| <b>a favore</b> |                      | <b>Contro</b>                                                          |                                      |
|-----------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <i>Soggetti</i> | <i>Quota/diritti</i> | <i>Soggetti</i>                                                        | <i>Quota/diritti</i>                 |
| Isveimer        | 1/2 su proprietà     | ████ Rachele (erede<br>di ██████████)<br>████ (erede<br>di ██████████) | 1/4 su proprietà<br>1/4 su proprietà |

***Immobili: Lotto 4***

Il pignoramento di cui alla nota di TRASCRIZIONE del 24/10/1996 (Registro Particolare 6137 Registro Generale 7330) non risulta essere stato rinnovato nel ventennio, per cui, ad oggi, a valer dei pignoramenti rinnovati, tutti i beni di cui alla p.la 4842 (ex p.la 4097) risultano pignorati solo per ½ (mentre, in precedenza, con il pignoramento dell'ottobre 1996, i beni di cui ai subb. 3-4-5-11-12-13 della p.la 4842 erano pignorati per l'intero con le seguenti quote: ½ a carico di ██████████ e ½ a



carico di [REDACTED]. Essendo, però, nel 2019, intervenuta la divisione tra taluni dei beni in comune tra [REDACTED] e gli eredi di [REDACTED], gli immobili di cui ai sub. 18 (ex sub. 2), sub. 20 (ex sub. 7) e sub. 9 rientrano per l'intero nella procedura esecutiva.

#### ***Diffornità Urbanistico-Catastali***

L'attuale planimetria catastale (rinveniente dal frazionamento catastale già eseguito su disposizione dell'Autorità Giudiziaria nell'ambito del giudizio di divisione) risulta conforme allo stato di fatto.

#### ***Diffornità Urbanistico-edilizie***

- al primo piano, all'unità immobiliare di cui all'interno 1, risulta annesso un vano che in progetto era invece previsto per l'appartamento di cui all'interno 2 (più precisamente, la cucina e parte del soggiorno dell'attuale appartamento dell'interno 1); trattandosi di immobili appartenenti ai medesimi attuali proprietari, la diffornità viene a configurarsi nella fattispecie di "opere interne", soggette, allo stato, a mera comunicazione di intervento all'amministrazione comunale, per cui l'attuale situazione dei luoghi (che non ha portato ad un incremento di superficie utile, e/o ad un aumento del carico urbanistico) è sanabile mediante semplice acquisizione di Attestazione di conformità in Sanatoria; e nello specifico, mediante semplice S.C.I.A. (*opere interne – ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 - ART. 49 comma 4bis e comma 4ter LEGGE 30.07.2010 n.122*), per la quale, è richiesto un esborso economico orientativamente pari a **€ 1.000,00** (compreensive di spese

tecniche e diritti amministrativi).

### *Difformità Catastali*

In ordine ai dati catastali degli immobili *costituente il Lotto*, si precisa che, rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta, ad oggi, variata sia l'identificazione della particella, passata dalla 4907 alla 4842, che il subalterno:

- **p.IIa 4842 sub. 20** (ex sub. 7).

### *Altre Informazioni per l'Acquirente*

Essendo la palazzina di tipo indipendente non sussiste alcun obbligo di tipo condominiale, per cui, in ordine alle altre spese, si può asserire quanto segue:

- |                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| -Spese condominiali ordinarie:                             | <b>Negativo</b> |
| -Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: | <b>Negativo</b> |
| -Spese condominiali scadute non pagate:                    | <b>Negativo</b> |
| -Cause pendenti:                                           | <b>Negativo</b> |

### VALUTAZIONE DEL LOTTO 4

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il

procedimento “*sintetico*”, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell’immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi (“*valore unitario ordinario*” in €/m<sup>2</sup>);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del “*valore unitario reale*” (in €/m<sup>2</sup>).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, presso agenzie d’intermediazione immobiliare, consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione (Comune di Apricena: Zona Centrale) dei luoghi oggetto di apprezzamento (*cfr. planimetria*),



e della particolare posizione del fabbricato in disamina (prospiciente direttamente sulla piazza), quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari (adibite a civile abitazione), *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, l'importo di:

- € 800,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili destinati a civile abitazione.

E' chiaro che il riferimento economico surriportato si deve ritenere meramente indicativo, quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima (*ubicazione, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc.*), che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "valore unitario ordinario" a quello "reale" ( $V_{ur}$ ).

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, riassunte nella tabella riportata a pag. 42, e del relativo coefficiente correttivo (*Coefficiente di deprezzamento totale: 0,727*), si ottiene il seguente "valore unitario reale":

$$V_{u.r.(piano\ primo)} = € 800,00/mq \times 0,727 = € 581,60/mq$$

che, moltiplicato per la rispettiva superficie commerciale dell'immobile, produce il seguente valore del LOTTO 4:



#### **Lotto 4**

| Immobile                        | Valore unitario         | Sup. commerciale      | Valore di mercato  |
|---------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| Abitazione p.1 int. 2 (sub. 20) | € 581,60/m <sup>2</sup> | 114,21 m <sup>2</sup> | € 66.424,54        |
| <b>TOTALE</b>                   |                         |                       | <b>€ 66.424,54</b> |
| <b>Valore LOTTO 4</b>           |                         |                       | <b>€ 66.424,54</b> |

#### IPOTESI DI VENDITA LOTTO 4

Nel successivo quadro sinottico vengono, infine, prospettate le due eventuali ipotesi di vendita:

| <b>PRIMA IPOTESI</b>                                                     | <b>importi</b>     |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore Lotto 4                                                           | € 66.424,54        |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica<br><b>a carico della Procedura</b> | + € 1.000,00       |
| <b>IPOTESI DI VENDITA</b>                                                | <b>€ 67.424,54</b> |

Tab. 1 – Prima Ipotesi di Vendita: Oneri a carico della Procedura

| <b>SECONDA IPOTESI</b>                                                   | <b>importi</b>     |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore Lotto 4                                                           | € 66.424,54        |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica<br><b>a carico dell'acquirente</b> | - € 1.000,00       |
| <b>IPOTESI DI VENDITA</b>                                                | <b>€ 65.424,54</b> |

Tab. 2 – Seconda Ipotesi di Vendita: Oneri a carico dell'Acquirente

Si precisa che, l'incidenza dei costi relativi al distacco degli impianti ed al ripristino delle velette dei balconi, dei frontalini, del cornicione, e di parte dei parapetti del lastrico di copertura, è stata già inclusa nel valore di

stima del lotto attraverso un opportuno abbattimento del coefficiente di differenziazione.



### **6.3 – Lotto 5: Relazione di Stima**

---

#### **DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO**

**Diritti di proprietà pari a 1/1** sul seguente immobile:

- Unità abitativa sita in abitato di Apricena, alla Via Marconi n. 13, piano 2, interno 4; l'immobile si compone di: un ampio ingresso/corridoio, due wc, un ripostiglio, tre camere, uno studio e cucina, oltre a tre balconi, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 134,27 m<sup>2</sup>. L'immobile confina con Via Marconi, con vuoto del cortile, con vano scala e con unità abitativa di cui all'interno 3. Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.la 4842 sub. 9.

#### **TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili in osservazione, allo stato attuale (ovverosia a seguito della divisione), risultano intestati a:

- *Eredi* [REDACTED] (proprietà per 1/1)  
I coniugi [REDACTED] e [REDACTED] edificarono l'intero compendio immobiliare su suolo rinveniente dalla demolizione di fatiscenti immobili acquisiti a seguito dei seguenti atti notarili:
  - n. 2 atti di compravendita per notar Fragomenti del 23.06.1977, trascritti alla Conservatoria dei RR.II. il 25/06/1977, rispettivamente, con i seguenti numeri di registro particolare, n. 343961, e n. 343962, con cui venivano acquisiti vani ad uso deposito/officina in Piazza Costa n. 13 e in Via Marconi nn. 11-13;
  - atto di compravendita per notaio Parasassi del 07/06/1978,

trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 17/06/1978 al n. 351250 di registro particolare, con cui venivano acquistati una corte e un fabbricato siti alla Via Marconi n. 15;

-atto di compravendita per notaio Parasassi del 31/05/1978, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 10/06/1978 al n. 351136 di registro particolare, con cui veniva acquistato un vano in piano terra alla Via Marconi n. 17, con retrostante corte;

-atto di compravendita per notaio Trani del 04/10/1978, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. il 26/10/1978 al n. 353914 di registro particolare, con cui veniva acquistato un vano ad uso cantina e relativo lastrico solare alla Via Marconi n. 13.

A seguito dello scioglimento di comunione dei beni disposto dal G.I., dott. Palagano, con provvedimento reso in udienza il 19/10/2019, gli immobili di cui agli ex sub. 2 e 7, e al sub. 9 venivano assegnati, per l'intero, in capo agli eredi di [REDACTED] [REDACTED].

#### REGOLARITÀ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili fanno parte di una palazzina edificata a seguito di Concessione Edilizia n. 292 del 28.06.1977 e successiva concessione in variante n. 100 del 07/07/1978.

Rispetto a quanto previsto in progetto, l'edificato presenta difformità di scarsa rilevanza, e, più precisamente:

- lievi difformità nella distribuzione interna di qualche vano (rispetto a quanto previsto in progetto), e creazione di un ulteriore bagno a discapito della superficie di un'altra camera.

Trattandosi di opere interne (tra l'altro, risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio), le stesse possono regolarizzarsi, sotto il profilo amministrativo, mediante semplice *S.C.I.A. in Sanatoria* (*opere interne – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*), per la quale sarà richiesto un esborso economico pari a circa **€ 1.000,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzione pecuniaria).

Al Certificato di ultimazione dei lavori del 03.11.1982, è allegato, anche, un atto di asservimento per notar Luciano Mattia Follieri del 01/03/1982, rep. n. 2857, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 18/03/1982 al n. 383202 di registro particolare, con cui veniva asservita all'inedificabilità la superficie adibita a "cortile" di 102,90mq, e ad area di parcheggio, per i locali in piano terra, la superficie di 125mq.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO 5

Gli immobili in osservazione fanno parte di un'unica palazzina edificata negli anni '80, costituita da tre piani fuori terra, oltre piano interrato, e copertura a lastrico solare. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento, e tramezzature in laterizio.

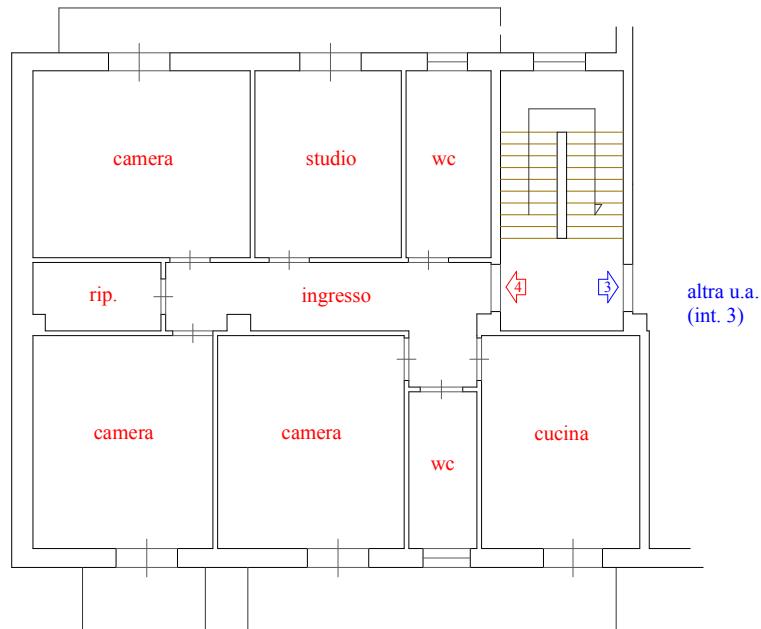
La facciata prospettica del fabbricato è realizzata con finiture di buona fattura in graffiato, mentre, per il solo piano terra, in lastre di pietra.

Si evidenzia, inoltre, che la facciata del fabbricato è stata recentemente interessata da interventi di messa in sicurezza dei frontalini dei balconi, dei relativi parapetti, di parte del cornicione e del parapetto del terrazzo (parte comune anche alle altre unità immobiliari sottostanti, coperte dal

detto lastrico di copertura), per cui, in futuro, dovrà procedersi alla ricostruzione delle parti già demolite sia per i balconi che per il terrazzo (sul terrazzo, tali ricostruzioni sono state in parte già eseguite).

L'immobile in questione è rappresentato da un appartamento sito al piano secondo di Via Marconi n. 13, interno 4. All'appartamento si accede tramite androne del vano scala, le cui pareti risultano tappezzate con parati di buona qualità, mentre la pavimentazione, le rampe delle scale e i battiscopa sono in granito scuro; il corrimano è invece in legno.

La detta unità abitativa si compone di: *un ampio ingresso/corridoio, due wc, un ripostiglio, tre camere, uno studio e cucina, oltre a tre balconi.*



L'unità immobiliare confina con Via Marconi, con vuoto del cortile, con vano scala e con unità abitativa di cui all'interno 3.

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in elementi di granito, con battiscopa, e, in taluni

ambienti, pavimenti in lastre di marmo;

- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate;
- porte interne in legno; serramenti esterni in legno con specchature in vetro, completi di persiane in legno;
- cucina rivestita a tutta altezza con piastrelle di ceramica;
- bagni rivestiti a tutta altezza con piastrelle di ceramica, e muniti di tutti gli apparecchi sanitari di prima scelta;
- altezze interne: hi=2,96 mt;
- solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati;
- balconi pavimentati con elementi di ceramica con parapetto in muretto rifinito in graffiato e ringhiera in ferro.

Gli immobili sono inoltre muniti dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia (antecedente alla normativa di cui al DM n. 37 del 22 gennaio 2008);
- impianto termico di riscaldamento, di tipo centralizzato, realizzato con radiatori in ghisa, ed alimentato a gasolio (cisterna interrata ormai non più in uso).

#### *Stato d'uso degli immobili*

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti interni ispezionati, si osserva che gli ambienti interni si presentano in buone condizioni di manutenzione. Solo gli impianti (elettrico ed idrico-fognario) a dotazione

del fabbricato, risalenti all'epoca dell'originaria installazione, sono meritevoli di fisiologici interventi di ammodernamento. Inoltre, per i frontalini e i parapetti dei balconi, nonché per il cornicione ed il parapetto del lastrico solare di copertura, come già innanzi evidenziato, dovrà procedersi al loro ripristino in quanto già demoliti nella parti pericolanti per ragioni di sicurezza [*cfr. rappresentazione fotografica in allegato*].

#### ***Superficie Commerciale Immobili***

Dalla computazione dei dati metrici rinvenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si determina la seguente superficie commerciale dell'immobile, di seguito, opportunamente, riportata in forma sinottica:

| <b>APPARTAMENTO PIANO SECONDO (interno 4)</b>                                 |                             |                             |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Tipo di Superficie</b>                                                     | <b>Superficie netta</b>     | <b>Coefficiente</b>         | <b>Superficie commerciale</b> |
| <i>Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni</i> | <i>126,10 m<sup>2</sup></i> | <i>1,00</i>                 | <i>126,10 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Muri Perimetrali interni</i>                                               | <i>2,54 m<sup>2</sup></i>   | <i>0,50</i>                 | <i>1,27 m<sup>2</sup></i>     |
| <i>Balconi</i>                                                                | <i>23,00 m<sup>2</sup></i>  | <i>0,30</i>                 | <i>6,90 m<sup>2</sup></i>     |
| <b>Total superficie commerciale (interno 4)</b>                               |                             | <b>134,27 m<sup>2</sup></b> |                               |

*(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei "Manuali di Estimo" con le caratteristiche intrinseche dell'immobile)*

#### ***Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento***

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed alla loro influenza sul valore di mercato del bene, può

farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

| Tipo di Coefficiente                                                      | Caratteristiche fabbricato                                                                                                                            | Coefficiente                                              |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <i>Vetustà</i>                                                            | <i>39 anni</i>                                                                                                                                        | <i>0,90</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Struttura</i>                                                          | <i>Mista (c.a. e muratura)</i>                                                                                                                        | <i>1,00</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Ubicazione</i>                                                         | <i>Secondo s.a.</i>                                                                                                                                   | <i>0,90</i>                                               |
| <i>Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i> | <i>Normale</i><br><i>(è però necessario: il rifacimento dei frontalini e dei parapetti dei soli balconi; oltre al distacco degli impianti comuni)</i> | <i>0,85</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Finiture (tipologia)</i>                                               | <i>In media</i>                                                                                                                                       | <i>0,95</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Zona</i>                                                               | <i>Centrale</i>                                                                                                                                       | <i>1,00</i><br><i>(rispetto alla zona di riferimento)</i> |
| <i>Dimensioni</i>                                                         | <i>Medie dimensioni</i>                                                                                                                               | <i>1,00</i>                                               |

*(cfr. Bibliografia in allegato)*

**(Coefficiente di deprezzamento totale) Immobile: 0,654** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale** (*riferito a quello più frequente in zona*), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Apricena (centro).

Si evidenzia, infine, che, nella valutazione dello stato di manutenzione e conservazione, per tale immobile, è stato considerato un peso inferiore al relativo intervento di riparazione dei balconi, in quanto, rispetto agli appartamenti di cui agli interni 1 e 3, tale alloggio (così come l'interno 2) presenta un'area d'intervento notevolmente inferiore, in considerazione

delle minori dimensioni dei balconi.

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto potuto appurare, l'unità immobiliare in disamina fa parte di un'unica palazzina, per cui, allo stato, la stessa condivide, con le restanti u. i. del fabbricato, parti impiantistiche dei seguenti impianti: impianti idrico (con unico contatore per tutta la palazzina), fognario e termico (impianto centralizzato), che dovranno rendersi indipendenti e partizionarsi per ciascuna u.i..

#### STATO DI POSSESSO

L'immobile pignorato, allo stato, è libero e sotto la custodia del custode giudiziario, avv. Maria Assunta Di Giovine.

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

##### VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Con riferimento dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro *il debitore*, in ordine all'immobile pignorato, costituente il lotto 5, è possibile segnalare quanto segue:

*Domande giudiziali ed altre trascrizioni:* **Negativo**

*Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* **Atto di asservimento per notar Luciano Mattia Follieri del 01/03/1982, rep. n. 2857, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 18/03/1982 al n. 383202 di registro particolare**

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale*

*al coniuge:* **Negativo**

*Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* **Negativo**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL  
MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro  
il *debitore*, già prodotte agli atti e riscontrate dai precedenti ctu, di  
seguito, si riporta un elenco delle formalità rinvenienti da una nuova  
ispezione ipotecaria (aggiornata) segnatamente al periodo che va dal  
10/09/1990 al 25/03/2021 (*cfr. alleg. n. 14*); mentre, per il periodo  
precedente al 10/09/1990, si rimanda a tutto quanto già riferito dai  
precedenti ctu ed alla documentazione già in atti. In ordine all'immobile  
costituente il presente lotto, è possibile segnalare quanto segue:

#### *Iscrizioni*

1. *ISCRIZIONE del 18/09/1995 - Registro Particolare 637 Registro*

*Generale 6297 Pubblico ufficiale: Tribunale di Foggia,  
Repertorio 0 del 18/09/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.*

2. *ISCRIZIONE del 06/10/1995 - Registro Particolare 677 Registro*

*Generale 6677. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale,  
Repertorio 0 del 05/10/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da  
DECRETO INGIUNTIVO.*



(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 05/10/2015 reg. part. n. 591)

3. ISCRIZIONE del 19/10/1995 - Registro Particolare 699 Registro Generale 6914. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale, Repertorio 2282 del 18/10/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 15/10/2015 reg. part. n. 618)

4. ISCRIZIONE del 02/01/1996 - Registro Particolare 1 Registro Generale 4. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale, Repertorio 849 del 22/12/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n. 737 del 10/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).

(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 15/12/2015 reg. part. n. 760)

5. ISCRIZIONE del 26/03/1996 - Registro Particolare 184 Registro Generale 2033. Pubblico ufficiale: Presidente Tribunale, Repertorio 612 del 25/03/1996. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 14/01/2016 reg. part. n. 27)

### **Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli**

1. TRASCRIZIONE del 01/07/1996 - Registro Particolare 3355 Registro Generale 4154. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario

*Tribunale, Repertorio 0 del 20/06/1996. ATTO GIUDIZIARIO -  
 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

| a favore                 |                  | Contro   |                  |
|--------------------------|------------------|----------|------------------|
| Soggetti                 | Quota/diritti    | Soggetti | Quota/diritti    |
| Isveimer                 | 1/1 su proprietà | ████████ | 1/1 su proprietà |
| <b>Immobili: Lotto 5</b> |                  |          |                  |

*Pignoramento trascritto per la somma di £ 411.342.317.*

*A tale nota di trascrizione, sono correlate, a parziale rettifica della medesima, le seguenti note di trascrizione: Trascrizione n. 8835 del 12/11/2003; e Trascrizione n. 8938 del 06/12/2004.*

2. *TRASCRIZIONE del 30/07/1996 - Registro Particolare 4134 Registro Generale 5051. Pubblico ufficiale: Tribunale Civile, Repertorio 2 del 04/10/1995. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.*

3. *TRASCRIZIONE del 13/01/2001 - Registro Particolare 516 Registro Generale 555. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario, Tribunale di Lucera, Repertorio 7 del 09/01/2001. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

| a favore                 |                  | Contro   |                  |
|--------------------------|------------------|----------|------------------|
| Soggetti                 | Quota/diritti    | Soggetti | Quota/diritti    |
| S.G.A. S.P.A.            | 1/2 su proprietà | ████████ | 1/2 su proprietà |
| <b>Immobili: Lotto 5</b> |                  |          |                  |

*La rinnovazione del detto pignoramento non interessava più l'immobile di cui al Lotto 5 (sub. 9).*

4. TRASCRIZIONE del 24/06/2016 - Registro Particolare 4263

Registro Generale 5309 Pubblico ufficiale: UFFICIALE  
GIUDIZIARIO Repertorio 3355 del 01/07/1996 ATTO  
GIUDIZIARIO IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

| a favore |                  | Contro                           |                  |
|----------|------------------|----------------------------------|------------------|
| Soggetti | Quota/diritti    | Soggetti                         | Quota/diritti    |
| Isveimer | 1/2 su proprietà | [REDACTED] (erede di [REDACTED]) | 1/4 su proprietà |
|          |                  | [REDACTED] (erede di [REDACTED]) | 1/4 su proprietà |

Immobili: Lotto 5

Il pignoramento di cui alla nota di TRASCRIZIONE del 24/10/1996 (Registro Particolare 6137 Registro Generale 7330) non risulta essere stato rinnovato nel ventennio, per cui, ad oggi, a valer dei pignoramenti rinnovati, tutti i beni di cui alla p.la 4842 (ex p.la 4097) risultano pignorati solo per  $\frac{1}{2}$  (mentre, in precedenza, con il pignoramento dell'ottobre 1996, i beni di cui ai subb. 3-4-5-11-12-13 della p.la 4842 erano pignorati per l'intero con le seguenti quote:  $\frac{1}{2}$  a carico di [REDACTED] e  $\frac{1}{2}$  a carico di [REDACTED]). Essendo, però, nel 2019, intervenuta la divisione tra taluni dei beni in comune tra [REDACTED] e gli eredi di [REDACTED], gli immobili di cui ai sub. 18 (ex sub. 2), sub. 20 (ex sub. 7) e sub. 9 rientrano per l'intero nella procedura esecutiva.

### ***Diffidenza Urbanistico-Catastali***

Lo stato di fatto dei luoghi ricalca perfettamente la distribuzione planimetrica catastale, fatta eccezione per la suddivisione della sala in due distinti ambienti (non presente sulla planimetria del catasto). La regolarizzazione di siffatta situazione planimetrica agli atti del N.C.E.U. comporta una spesa pari a circa **€ 500,00** (onniscrittivi di spese tecniche e spese per la registrazione catastale).

### ***Diffidenza Urbanistico-edilizie***

Rispetto a quanto previsto in progetto, l'edificato presenta diffidenza di scarsa rilevanza, e, più precisamente:

- lievi diffidenze nella distribuzione interna di qualche vano (rispetto a quanto previsto in progetto), e creazione di un ulteriore bagno a discapito della superficie di un'altra camera.

Trattandosi di opere interne (tra l'altro, risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio), le stesse possono regolarizzarsi, sotto il profilo amministrativo, mediante semplice *S.C.I.A. in Sanatoria* (*opere interne – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*), per la quale sarà richiesto un esborso economico pari a circa **€ 1.000,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzione pecuniaria).

### ***Diffidenza Catastali***

In ordine ai dati catastali degli immobili *costituente il Lotto*, si precisa che, rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare, risulta, ad oggi, variata solo l'identificazione della particella,

passata dalla 4907 alla 4842:

- p.lla 4842 sub. 9 (ex p.lla 4097 sub. 9).

#### *Altre Informazioni per l'Acquirente*

Essendo la palazzina di tipo indipendente non sussiste alcun obbligo di tipo condominiale, per cui, in ordine alle altre spese, si può asserire quanto segue:

|                                                            |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|
| -Spese condominiali ordinarie:                             | <b>Negativo</b> |
| -Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: | <b>Negativo</b> |
| -Spese condominiali scadute non pagate:                    | <b>Negativo</b> |
| -Cause pendenti:                                           | <b>Negativo</b> |

#### VALUTAZIONE DEL LOTTO 5

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento **“sintetico”**, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

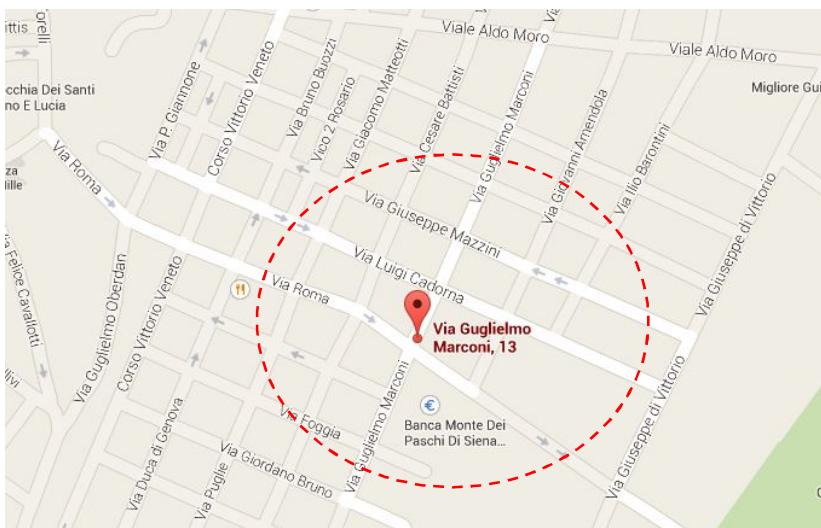
1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi



(“*valore unitario ordinario*” in €/m<sup>2</sup>);

3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del “*valore unitario reale*” (in €/m<sup>2</sup>).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, presso agenzie d’intermediazione immobiliare, consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione (Comune di Apricena: Zona Centrale) dei luoghi oggetto di apprezzamento (*cfr. planimetria*),



e della particolare posizione del fabbricato in disamina (prospiciente direttamente sulla piazza), quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari (adibite a civile abitazione), *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, l’importo di:

- € 800,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili destinati a civile abitazione.

E' chiaro che il riferimento economico surriportato si deve ritenere meramente indicativo, quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima (*ubicazione, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc.*), che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "valore unitario ordinario" a quello "reale" ( $V_{ur}$ ).

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, riassunte nella tabelle riportate a pag. 60, e dei relativi coefficienti correttivi (*Coefficiente di deprezzamento totale: 0,654*), si ottengono i seguenti "valori unitari reali":

$$V_{u.r.(\text{piano interrato})} = € 800,00/\text{mq} \times 0,654 = € 523,20/\text{mq}$$

che, moltiplicati per le rispettive superfici commerciali degli immobili, producono il seguente valore del LOTTO 5:

| <b>Lotto 5</b>                 |                         |                       |                    |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| Immobile                       | Valore unitario         | Sup. commerciale      | Valore di mercato  |
| Abitazione p.2 int. 4 (sub. 9) | € 523,20/m <sup>2</sup> | 134,27 m <sup>2</sup> | € 70.250,06        |
|                                |                         | <b>TOTALE</b>         | <b>€ 70.250,06</b> |

Valore LOTTO 5: quota pari a 1/1 sul diritto di proprietà    **€ 70.250,06**



## IPOTESI DI VENDITA LOTTO 5

Nel successivo quadro sinottico vengono, infine, prospettate le due eventuali ipotesi di vendita:

| PRIMA IPOTESI                                         | importi            |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore Lotto 5                                        | € 70.250,06        |
| Oneri di regolarizzazione catastale<br>ed urbanistica | + € 1.500,00       |
| <b>a carico della Procedura</b>                       |                    |
| <b>IPOTESI DI VENDITA</b>                             | <b>€ 71.750,06</b> |

Tab. 1 – Prima Ipotesi di Vendita: Oneri a carico della Procedura

| SECONDA IPOTESI                                       | importi            |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore Lotto 5                                        | € 70.250,06        |
| Oneri di regolarizzazione catastale<br>ed urbanistica | - € 1.500,00       |
| <b>a carico dell'acquirente</b>                       |                    |
| <b>IPOTESI DI VENDITA</b>                             | <b>€ 68.750,06</b> |

Tab. 2 – Seconda Ipotesi di Vendita: Oneri a carico dell'Acquirente

Si precisa che, l'incidenza dei costi relativi al distacco degli impianti ed al ripristino delle velette dei balconi, dei frontalini, del cornicione, e di parte dei parapetti del lastriko di copertura, è stata già inclusa nel valore di stima del lotto attraverso un opportuno abbattimento del coefficiente di differenziazione.



## 6.4 – Lotto 9: Relazione di Stima

### DESCRIZIONE SINTETICA LOTTO

**Diritti di proprietà pari a 1/1** sui seguenti immobili:

- Unità abitativa sita in abitato di Apricena, alla Via P. Iolanda n. 20, piano 1, interno 1, scala C; l'immobile si compone di: soggiorno, cucina, locale wc, ripostiglio, disimpegno e tre camere, oltre ad un balcone ed un terrazzino, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 120,11 m<sup>2</sup>. L'immobile confina con Via P. Iolanda, con vano scala C, e con altra unità abitativa. Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.la 4720 sub. 5 (ex p.la 1184 sub. 5), p. 1, cat. A/3, classe 4, vani 6, consistenza 124 m<sup>2</sup>, rendita € 573,27.
- Box sito in abitato di Apricena, alla Via Principessa Iolanda n. 16, piano interrato, interno 5; l'immobile si compone di un unico ambiente destinato al parcheggio dei veicoli, cui si accede mediante rampa di discesa carrabile condominiale, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 18 m<sup>2</sup>. L'immobile confina con area di manovra, con parete di fondazione rivolta a nord-ovest, e con box di altra proprietà. Censito in Catasto Fabbricati con i seguenti dati: foglio n. 39, p.la 4720 sub. 25 (ex p.la 1184 sub. 25), p. S1, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 m<sup>2</sup>, rendita € 92,24.

### TITOLARITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in osservazione, allo stato attuale, risultano intestati a:

- [REDACTED] (proprietà per 1/1)



Con atto di compravendita per notar Matteo D'Angelo rep. 89274 del 05/11/1981, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], e il di loro figlio, [REDACTED] (nato [REDACTED]), acquistavano, dai germani [REDACTED], i primi due, il diritto di usufrutto, ed il terzo, il diritto di nuda proprietà degli immobili in questione. Il detto atto veniva trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 26/11/1981 al reg. part. n. 380269 e al reg. gen. 10350.

Successivamente, con il decesso dei coniugi [REDACTED] (avvenuto il 09/04/2008) e [REDACTED] (avvenuto il 03/06/2004), si perfezionava il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in capo al [REDACTED]

#### REGOLARITÁ URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili fanno parte di una palazzina edificata a seguito di Concessione Edilizia n. 21/79 del 26/01/1979 e successiva Concessione Edilizia in variante n. 104/81 del 09/09/1981.

Rispetto a quanto previsto in progetto, l'edificato presenta lievi difformità, connesse ad una differente compartimentazione degli ambienti interni, risalenti comunque all'epoca di edificazione dell'edificio in quanto già previste nelle planimetrie catastali, risalenti al 05/10/1981; più precisamente:

- per l'unità abitativa in p. 1: eliminazione di alcune tramezzature, realizzazione di tramezzature e di un ripostiglio;
- per il box: differente compartimentazione dei box.

Trattandosi di opere interne (tra l'altro, risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio), le stesse possono regolarizzarsi, sotto il profilo amministrativo, mediante semplice *S.C.I.A. in Sanatoria* (*opere interne – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*), per la quale sarà richiesto un esborso economico pari a circa **€ 1.500,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzione pecuniaria).

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO

Gli immobili in osservazione fanno parte di un'unica palazzina ad angolo tra le vie Principessa Iolanda, Montegrappa, e Gramsci, edificata negli anni '80, costituita da tre piani fuori terra, oltre piano interrato, e copertura a tetto. L'edificio presenta una struttura portante in cemento armato, con solai in latero-cemento, e tramezzature in laterizio.

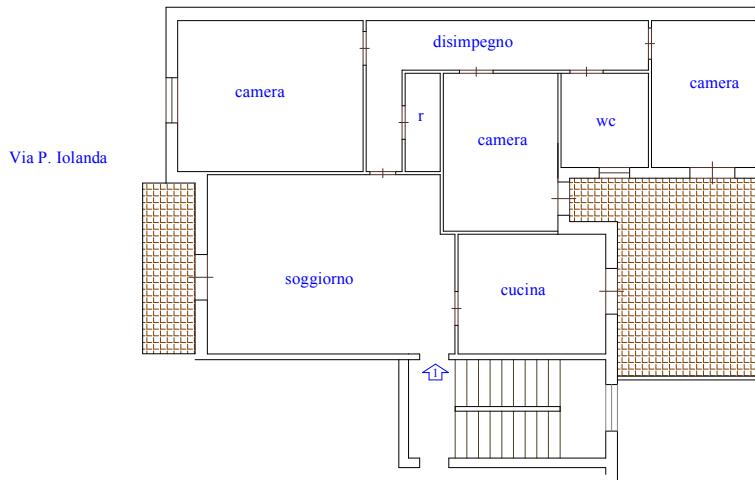
La facciata prospettica del fabbricato è rivestita con elementi quadrangolari di gres, mentre, per il solo piano terra, in lastre di pietra segata.

*Facciata prospettica  
su Via P. Iolanda*



## APPARTAMENTO

L'appartamento si pone al piano 1 di Via P. Iolanda n. 20, interno 1, scala C e si compone di: *soggiorno, cucina, locale wc, ripostiglio, disimpegno e tre camere, oltre ad un balcone ed un terrazzino.*



L'immobile confina con Via P. Iolanda, con vano scala C, e con altra unità abitativa.

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in elementi di granito, con battiscopa, e, in taluni ambienti, pavimenti in lastre di marmo;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate;
- porte interne in legno; serramenti esterni in legno con specchiature in vetro, con avvolgibili in plastica;
- cucina rivestita a tutta altezza con piastrelle di ceramica;
- bagno rivestito a tutta altezza con piastrelle di ceramica, e munito dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, tazza, bidet e vasca da

bagno;

- altezza interna:  $hi=3,00$  mt;
- solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati;
- balconi pavimentati con elementi lapidei da esterno e muniti di parapetto in muratura sormontato da ringhiera in ferro.

Gli immobili sono inoltre muniti dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto elettrico di tipo sottotraccia (antecedente alla normativa di cui al DM n. 37 del 22 gennaio 2008) e impianto citofonico;
- impianto termico di riscaldamento, di tipo autonomo con radiatori in ghisa, ed alimentato a metano.

#### *Stato d'uso degli immobili*

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti interni ispezionati, si osserva che gli ambienti interni si presentano in buone condizioni di manutenzione. Solo gli impianti (elettrico ed idrico-fognario) a dotazione del fabbricato, risalenti all'epoca dell'originaria installazione, sono meritevoli di fisiologici interventi di ammodernamento.

#### *Superficie Commerciale "Appartamento"*

Dalla computazione dei dati metrici rinvenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si determina la seguente superficie commerciale dell'immobile, di seguito, opportunamente,



riportata in forma sinottica:

| <b>APPARTAMENTO PIANO PRIMO (interno 1)</b>                                   |                             |                             |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Tipo di Superficie</b>                                                     | <b>Superficie netta</b>     | <b>Coefficiente</b>         | <b>Superficie commerciale</b> |
| <i>Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni</i> | <i>111,77 m<sup>2</sup></i> | <i>1,00</i>                 | <i>111,77 m<sup>2</sup></i>   |
| <i>Muri Perimetrali interni</i>                                               | <i>6,96 m<sup>2</sup></i>   | <i>0,50</i>                 | <i>3,48 m<sup>2</sup></i>     |
| <i>Balcone</i>                                                                | <i>6,00 m<sup>2</sup></i>   | <i>0,30</i>                 | <i>1,80 m<sup>2</sup></i>     |
| <i>Terrazzino</i>                                                             | <i>20,40 m<sup>2</sup></i>  | <i>0,15</i>                 | <i>3,06 m<sup>2</sup></i>     |
| <b>Total superficie commerciale (interno 1)</b>                               |                             | <b>120,11 m<sup>2</sup></b> |                               |

*(La scelta dei coefficienti è stata effettuata modulando i valori tabellati dei “Manuali di Estimo” con le caratteristiche intrinseche dell’immobile)*

#### *Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento*

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, ed alla loro influenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

| <b>Tipo di Coefficiente</b>                                                         | <b>Caratteristiche fabbricato</b>                   | <b>Coefficiente</b>                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <i>Vetustà</i>                                                                      | <i>circa 39 anni</i>                                | <i>0,90</i><br><i>(rispetto all’usato medio di zona)</i>  |
| <i>Struttura</i>                                                                    | <i>c.a.</i>                                         | <i>1,00</i><br><i>(rispetto all’usato medio di zona)</i>  |
| <i>Ubicazione</i>                                                                   | <i>Primo s.a.</i>                                   | <i>0,95</i>                                               |
| <i>Conservazione e Manutenzione</i><br><i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i> | <i>Discreta</i><br><i>(ammodernamento impianti)</i> | <i>0,90</i><br><i>(rispetto all’usato medio di zona)</i>  |
| <i>Finiture</i>                                                                     | <i>In media</i>                                     | <i>1,00</i><br><i>(rispetto all’usato medio di zona)</i>  |
| <i>Zona</i>                                                                         | <i>Centrale</i>                                     | <i>1,00</i><br><i>(rispetto alla zona di riferimento)</i> |

| Dimensioni | Medie dimensioni | 1,00 |
|------------|------------------|------|
|------------|------------------|------|

(cfr. *Bibliografia in allegato*)

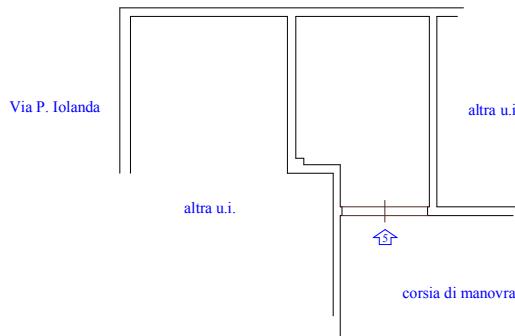
**(Coefficiente di deprezzamento totale) Immobile: 0,7695** (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale** (riferito a quello più frequente in zona), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Apricena (centro).

#### BOX

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano interrato della palazzina, ed è rappresentato da: un locale box posto all'interno di un'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa comune dal civico 16 di Via Principessa Iolanda; il box in questione confina con area di manovra, con parete di fondazione rivolta a nord-ovest, e con box di altra proprietà.

Tale locale, identificato dall'interno 5, è destinato al parcheggio dei veicoli e si compone di un unico ambiente, che sviluppa una superficie netta di circa 18mq.



Gli ambienti interni risultano pavimentati in cemento; il locale è inoltre munito di impianto elettrico, e l'altezza interna, all'intradosso, varia da

circa 3,12 mt a 2,43 mt (in ragione della soprastante rampa di accesso), mentre, nella sola zona d'ingresso, l'altezza è di circa 3,45 mt.

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione.

***Superficie Commerciale “Box”***

| Tipo di Superficie                                   | Superficie netta     | Coefficiente | Superficie commerciale     |
|------------------------------------------------------|----------------------|--------------|----------------------------|
| Box                                                  | 18,00 m <sup>2</sup> | 1,00         | 18,00 m <sup>2</sup>       |
| <b>Totale superficie commerciale (box interno 5)</b> |                      |              | <b>18,00 m<sup>2</sup></b> |

***Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento***

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed alla loro incidenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

| Tipo di Coefficiente                | Caratteristiche fabbricato | Coefficiente                                              |
|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <i>Vetustà</i>                      | <i>circa 40 anni</i>       | <i>0,95</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Struttura</i>                    | <i>c.a.</i>                | <i>1,00</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Conservazione e Manutenzione</i> | <i>Normali</i>             | <i>1,00</i><br><i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>  |
| <i>Finiture</i>                     | <i>Normali</i>             | <i>1,00</i>                                               |
| <i>Zona</i>                         | <i>Centrale</i>            | <i>1,00</i><br><i>(rispetto alla zona di riferimento)</i> |

***(Coefficiente di deprezzamento totale): 0,95 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)***

## DOTAZIONI CONDOMINIALI

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati sono dotati delle seguenti parti comuni: vano scala per l'accesso alle unità abitative ed elementi di copertura, rampa di accesso all'interrato, ecc., il tutto come meglio specificato nel Regolamento di Condominio, con annesse tabelle millesimali, allegati sotto la lettera "a", all'Atto del Notaio Matteo D'ANGELO del 30/10/1981 rep. n. 89211.

## STATO DI POSSESSO

Gli immobili pignorati, allo stato, sono occupati dal sig. [REDACTED]

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

### VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Con riferimento dall'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro *il debitore*, in ordine agli immobili pignorati, costituente il lotto 9, è possibile segnalare quanto segue:

*Domande giudiziali ed altre trascrizioni:* **Negativo**

*Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* **Negativo**

*Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* **Negativo**

*Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale:* **Negativo**

### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL

## MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il *debitore*, già prodotte in atti, ed integrate attraverso le attuali ispezioni ipotecarie (cfr. alleg. n. 10 e n. 11), di seguito, si evidenzia quanto segue:

### *Iscrizioni*

1. *ISCRIZIONE del 19/10/1995 - Registro Particolare 699 Registro Generale 6914. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale, Repertorio 2282 del 18/10/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.*  
*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 15/10/2015 reg. part. n. 618).*
2. *ISCRIZIONE del 02/01/1996 - Registro Particolare 1 Registro Generale 4. Pubblico ufficiale: Presidente del Tribunale, Repertorio 849 del 22/12/1995. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.*  
*A tale iscrizione è correlata l'Annotazione n. 737 del 10/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).*  
*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 15/12/2015 reg. part. n. 760).*
3. *ISCRIZIONE del 26/03/1996 - Registro Particolare 184 Registro Generale 2033. Pubblico ufficiale: Presidente Tribunale, Repertorio 612 del 25/03/1996. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da*

*DECRETO INGIUNTIVO.*

*(Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 14/01/2016 reg. part. n. 27).*

***Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli***

1. *TRASCRIZIONE del 01/07/1996 - Registro Particolare 3355*

*Registro Generale 4154. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario  
Tribunale, Repertorio 0 del 20/06/1996. ATTO GIUDIZIARIO -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

| <b>a favore</b>                                                 |                      | <b>Contro</b>   |                      |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| <i>Soggetti</i>                                                 | <i>Quota/diritti</i> | <i>Soggetti</i> | <i>Quota/diritti</i> |
| Isveimer                                                        | 1/1 su proprietà     | ████████        | 1/1 su proprietà     |
| <b><i>Immobili: Lotto 9 (ex schede UTE 552/81 e 541/81)</i></b> |                      |                 |                      |

*Pignoramento trascritto per la somma di £ 411.342.317.*

***La rinnovazione del detto pignoramento non interessava più gli immobili di cui alle ex schede UTE 552/81 e 541/81.***

2. *TRASCRIZIONE del 13/01/2001 - Registro Particolare 516*

*Registro Generale 555. Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario,  
Tribunale di Lucera, Repertorio 7 del 09/01/2001. ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

| <b>a favore</b>                                                 |                                      | <b>Contro</b>             |                                      |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <i>Soggetti</i>                                                 | <i>Quota/diritti</i>                 | <i>Soggetti</i>           | <i>Quota/diritti</i>                 |
| S.G.A. S.P.A.                                                   | 1/2 su usufrutto<br>1/1 su proprietà | ████████<br>████ Giuseppe | 1/2 su usufrutto<br>1/1 su proprietà |
| <b><i>Immobili: Lotto 9 (ex schede UTE 552/81 e 541/81)</i></b> |                                      |                           |                                      |

3. TRASCRIZIONE del 05/01/2021 - Registro Particolare 27

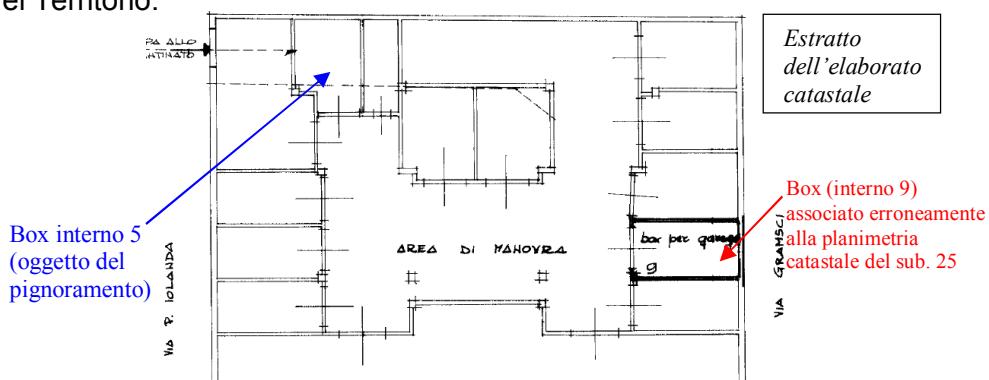
Registro Generale 28 Pubblico ufficiale: UFFICIALE  
 GIUDIZIARIO Repertorio 7 del 09/01/2001 ATTO GIUDIZIARIO  
 IN RINNOVAZIONE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
 IMMOBILI (rif. Trascrizione del 13/01/2001 R.P. 516).

| a favore                                          |                                      | Contro                |                                      |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Soggetti                                          | Quota/diritti                        | Soggetti              | Quota/diritti                        |
| S.G.A. S.P.A.                                     | 1/2 su usufrutto<br>1/1 su proprietà | [REDACTED] [REDACTED] | 1/2 su usufrutto<br>1/1 su proprietà |
| Immobili: Lotto 9 (ex schede UTE 552/81 e 541/81) |                                      |                       |                                      |

**Diffornità Urbanistico-Catastali**

-l'attuale planimetria catastale dell'appartamento in piano I interno 1 (f. 39, p.lla 4720 sub. 5) risulta conforme allo stato di fatto;

-l'attuale planimetria catastale abbinata all'immobile di cui al f. 39, p.lla 4720 sub. 25 (box in piano S1 interno 5) risulta corrispondente ad altro box (di cui all'interno 9), per cui, per la relativa regolarizzazione, è necessario che si proceda ad apposita richiesta di rettifica di abbinamento di planimetria all'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio.



### ***Diffidenza Urbanistico-edilizie***

Rispetto a quanto previsto in progetto, l'edificato presenta lievi diffidenze, connesse ad una differente compartimentazione degli ambienti interni, risalenti comunque all'epoca di edificazione dell'edificio in quanto già previste nelle planimetrie catastali, risalenti al 05/10/1981; più precisamente:

- per l'unità abitativa in p. 1: eliminazione di alcune tramezzature, realizzazione di tramezzature e di un ripostiglio;
- per il box: differente compartimentazione dei box.

Trattandosi di opere interne (tra l'altro, risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, le stesse possono regolarizzarsi, sotto il profilo amministrativo, mediante semplice *S.C.I.A. in Sanatoria* (*opere interne – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001*), per la quale sarà richiesto un esborso economico pari a circa **€ 1.500,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzione pecuniaria).

### ***Diffidenza Catastali***

In ordine ai dati catastali degli immobili *costituente il Lotto*, si precisa che, rispetto alle individuazioni catastali riportate nell'atto di pignoramento immobiliare (relative agli identificativi delle schede UTE: 552/81 e 541/81), ed alle corrispondenze catastali accertate dal CTU arch. Cilenti (p.la 1184 sub. 25 e p.la 1184 sub. 25), gli stessi, oggi, presentano i seguenti nuovi identificativi catastali:

- **p.la 4720 sub. 5** (appartamento)
- **p.la 4720 sub. 25** (box).

I detti beni, però, catastalmente, risultano, ancora, intestati ai danti causa, germani Raduazzo, per cui, allo stato, si rende necessaria la voltura catastale dell'atto di compravendita, per notar Matteo D'Angelo rep. 89274 del 05/11/1981, in favore dei debitori.

### *Altre Informazioni per l'Acquirente*

Da informazioni raccolte in sede peritale, risulta che le spese condominiali ordinarie assommano, complessivamente, a circa € 45,00 mensili.

### VALUTAZIONE DEL LOTTO 9

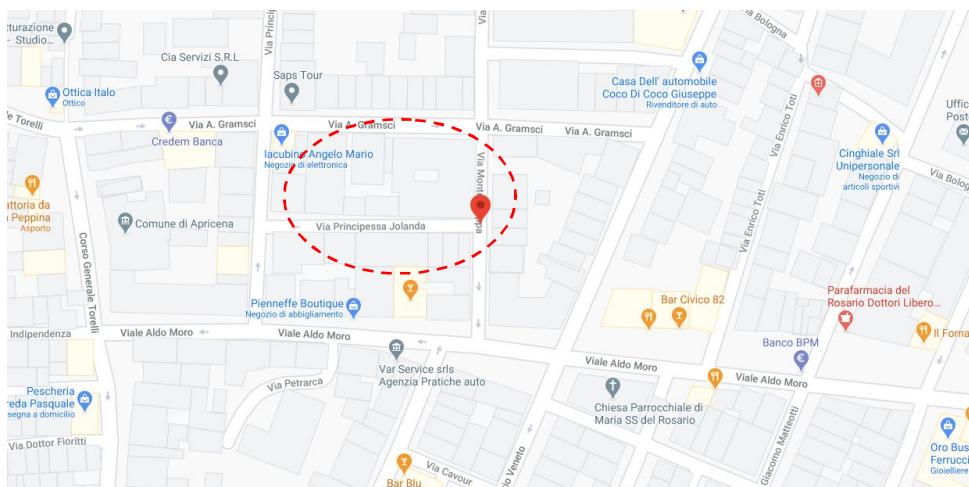
Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello **comparativo**, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l'immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento **“sintetico”**, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi (“*valore unitario ordinario*” in €/m<sup>2</sup>);

3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del  
“valore unitario reale” (in €/m<sup>2</sup>).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, presso agenzie d'intermediazione immobiliare, consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione (Comune di Apricena: Zona Centrale) dei luoghi oggetto di apprezzamento (*cfr. planimetria*),



quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, l'importo di:

- € 750,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili destinati a civile abitazione;
  - € 500,00/m<sup>2</sup>, per gli immobili destinati a box.

E' chiaro che i riferimenti economici surriportati si devono ritenere

meramente indicativo, quindi suscettibili di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima (*ubicazione, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc.*), che, comparate con quelle standard, dei fabbricati quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il “*valore unitario ordinario*” a quello “*reale*” ( $V_{ur}$ ).

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima, riassunte nella tabelle riportate a pag. 77-778, e dei relativi coefficienti correttivi, si ottengono i seguenti “*valori unitari reali*”:

$$V_{u.r.(piano\ primo)} = € 750,00/mq \times 0,7695 = € 577,12/mq$$

$$V_{u.r.(piano\ interrato)} = € 500,00/mq \times 0,95 = € 475,00/mq$$

che, moltiplicati per le rispettive superfici commerciali degli immobili, producono il seguente valore del LOTTO 9:

### Lotto 9

| Immobile                       | Valore unitario         | Sup. commerciale      | Valore di mercato  |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| Abitazione p.1 int. 1 (sub. 5) | € 577,12/m <sup>2</sup> | 120,11 m <sup>2</sup> | € 69.317,88        |
| Box p.S1 int. 5 (sub. 25)      | € 475,00/m <sup>2</sup> | 18,00 m <sup>2</sup>  | € 8.550,00         |
| <b>TOTALE</b>                  |                         |                       | <b>€ 77.867,88</b> |

**Valore LOTTO 9: quota pari a 1/1 sul diritto di proprietà    € 77.867,88**

## IPOTESI DI VENDITA LOTTO 9

Nel successivo quadro sinottico vengono, infine, prospettate le due eventuali ipotesi di vendita:

| PRIMA IPOTESI                                                            | importi            |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore Lotto 9                                                           | € 77.867,88        |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica<br><b>a carico della Procedura</b> | + € 1.500,00       |
| <b>IPOTESI DI VENDITA</b>                                                | <b>€ 79.367,88</b> |

Tab. 1 – Prima Ipotesi di Vendita: Oneri a carico della Procedura

| SECONDA IPOTESI                                                                          | importi            |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Valore Lotto 9                                                                           | € 77.867,88        |
| Oneri di regolarizzazione catastale<br>ed urbanistica<br><b>a carico dell'acquirente</b> | - € 1.500,00       |
| <b>IPOTESI DI VENDITA</b>                                                                | <b>€ 76.367,88</b> |

Tab. 2 – Seconda Ipotesi di Vendita: Oneri a carico dell'Acquirente

.....

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico affidatogli, rimette la presente relazione tecnica, restando a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 29/03/2021

*Il C.T.U.*

*(ing. Francesco Paolo Padalino)*

---

## ALLEGATI

1. *Convocazione operazioni peritali;*
2. *Verbale di sopralluogo;*
3. *Visure catastali storiche per immobile* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4842 Sub. 18-20; F. 39 p.la 1184 sub. 5; F. 39 p.la 4720 sub. 5-25);
4. *Planimetria catastale* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4842 Sub. 3);
5. *Planimetria catastale* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4842 Sub. 18);
6. *Planimetria catastale* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4842 Sub. 20);
7. *Planimetria catastale* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4842 Sub. 9);
8. *Planimetria catastale* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4720 Sub. 5);
9. *Planimetria catastale* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4720 Sub. 25) - planimetria da rettificare in quanto relativa ad altro box e non all'interno 5;
10. *Ispezioni ipotecarie* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 1184 Sub. 5);
11. *Ispezioni ipotecarie* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4720 Sub. 5);
12. *Ispezioni ipotecarie* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4842 Sub. 2);
13. *Ispezioni ipotecarie* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4842 Sub. 18);
14. *Ispezioni ipotecarie* (C.F. del Apricena: Foglio 39 Particella 4842 Sub. 9);
15. *Nota di trascrizione* (Registro particolare n. 27 del 05/01/2021);
16. *Nota di trascrizione* (Registro particolare n. 1381 del 01/03/2021);
17. *Richiesta accesso atti al Comune di Apricena per acquisizione pratiche edilizie;*
18. *Acquisizione atti richiesti al Comune di Apricena: pratica edilizia relativa all'immobile di Via Principessa Iolanda, pratica edilizia relativa all'immobile di Via Marconi;*
19. *Dati Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate;*
20. *Planimetria Immobili Lotto 2 (scala 1/100);*
21. *Planimetria Immobile Lotto 4 (scala 1/100);*
22. *Planimetria Immobile Lotto 5 (scala 1/100);*
23. *Planimetria Immobili Lotto 9 (scala 1/100);*
24. *Repertorio fotografico Lotto 2;*
25. *Repertorio fotografico Lotto 4;*
26. *Repertorio fotografico Lotto 5;*
27. *Repertorio fotografico Lotto 9;*
28. *Richiesta di proroga per consegna relazione peritale.*

