

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 277/2023

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (creditore)	CONTROPARTE (debitore)
Amco - Asset Management Company – S.p.A. Rappresentata e difesa dall'avv. Claudia D'Arcangelo	

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°277/2023 R.G.Es.-Tribunale di Foggia
G.E. Dr.ssa Valentina PATTI

Premessa

Il sottoscritto Geom. Angelo di Matteo, nato a Foggia il 06.02.1976, C.F.: DMTNGL76B06D643J, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia col n. 2235, domiciliato in Foggia in Via Sant'Antonio n°160, cell. 3381538031, in data 09.03.2025 è stato nominato (ed ha prestato giuramento in data 07.05.2025) **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia Dr.ssa Valentina PATTI, relativamente all'istanza di cui all'oggetto.

I beni immobili, oggetto di stima, sono identificati catastalmente:

- in N.C.E.U. al foglio 23, particella 720, sub 2 sito in Apricena (FG), in Via Palmiro Togliatti n. 45, piano T.
- in N.C.E.U. al foglio 23, particella 720, sub 3 sito in Apricena (FG), in Via Palmiro Togliatti n. 41, piano 1.



QUESITI

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

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

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

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

1quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;



6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.
In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
 - a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
 - b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
 - c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
 - d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
 - e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
 - f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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



Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

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

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.



LOTTO 1

1. Risposta: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti (*Cfr. allegato 2*):

- estratto di mappa del catasto;
- visura storica dell'immobile;
- planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si è proceduto, analizzando attentamente i documenti presenti negli atti di causa, unitamente a quelli acquisiti presso i vari uffici competenti, alla verifica necessaria per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, conformemente alle disposizioni dell'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta completa e idonea. Essa è costituita da un certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE), del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) datato rispettivamente 11.09.2023.



1.bis Risposta: Vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento

Elenco formalità alla data del 11.09.2023

Dal Certificato notarile alla data del 11.09.2023

- relativa all'immobile oggetto di pignoramento, distinto al foglio 23, part. 720, sub. 2, ne deriva che la situazione, è la seguente:
- **Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nel certificato notarile, relative al foglio 23, part. 720, sub. 2:**

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Follieri Luciano Mattia del 19.11.2010 repertorio n. 55640/16121 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29.11.2010 al numero generale 9858 e al numero particolare 1477 a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis, 40 per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 324.000,00 durata 20 anni, a carico di [REDACTED]

superficiaria in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** bene personale sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto di procedura.

- **Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 22.03.2019 repertorio n. 2860/4319 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 25.03.2019 al numero generale 2543 e al numero particolare 226 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto n Via Gramsci, 43 Foggia, per capitale di € 57.328,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €



114.656,32, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 2/12 di **piena proprietà superficiaria** sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2 siti in comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.

- **Verbale di pignoramento immobili** atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Foggia dello 03.08.2023 repertorio n. 3602 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 11.09.2023 al numero generale 8506 e al numero particolare 7176 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] K per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.



PROVENIENZA AL VENTENNIO

- L'immobile distinto al foglio 23, part. 720, sub. 2, deriva dalla seguente situazione:

Dalla Certificazione notarile risulta:

Atto di donazione accettata: a [REDACTED] 4
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2 è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Follieri Luciano Mattia dello 08.02.2010 repertorio n. 54906/15624 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 05.03.2010 al numero di registro generale 1998 e numero di registro particolare 1492 da [REDACTED] il
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria bene personale degli immobili siti nel comune di Apricena (FG) di cui alla procedura.

Atto di convenzione edilizia: a [REDACTED]
[REDACTED] a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni immobili riportato in NCT a Foglio 23 Particella 720 riportato in NCT a Foglio 23 Particella 721, quest'ultimo immobile soppresso ed unito alla Particella 720 hanno generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di convenzione edilizia del Notaio Di Biase Renato del 22.12.1988 repertorio n. 15864/9255 e trascritto preso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 20.01.1989 al numero di registro generale 612 e numero di registro particolare 33634 da Comune di Apricena con sede in Apricena (FG) c.f. 84000350714 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria degli immobili siti nel comune di Apricena (FG) di cui alla procedura.



1. *ter Risposta: corrispondenza dei dati catastali dell'immobile riportati dall'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta, secondo i dati catastali, destinato a uso laboratorio per arti e mestieri.

Catastalmente l'immobile risulta associato al numero civico 45, tuttavia in sede di sopralluogo e a seguito di verifiche tramite Google Maps, è emerso quanto segue:

- n. 27 corrisponde al laboratorio
- n. 29 identifica il portoncino d'ingresso alle unità immobiliari superiori
- n. 31 è attribuito al punto vendita
- n. 33 risulta essere il garage.

L'immobile risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Apricena (FG):

Laboratorio arte e mestieri

- Foglio 23 part. 720 sub. 2, via Palmiro Togliatti n. 45, piano T, dati di superficie Totale 166 m², categoria C/3 Classe 3, Consistenza 153 m², Rendita € 624,24

Busta mod. 58: 944

- ***Intestati catastali:***

1. COMUNE DI APRICENA

Diritto di proprietà per l'area

2.



Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

- **Dati identificativi:**

- Dal 27.01.1992

Immobile attuale

Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2

COSTITUZIONE del 27.01.1992 in atti dal 29.01.1992 (n. 8.1/1992)

- **Indirizzo:**

- Dal 27.01.1992 al 30.07.2002

Immobile attuale



Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2

Via Togliatti Palmiro Piano T

Partita: 4837 Busta mod. 58: 944

COSTITUZIONE del 27.01.1992 in atti dal 29.01.1992 (n. 8.1/1992)

- Dal 30.07.2002 al 20.09.2011

Immobile attuale

Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 2

Via Palmiro Togliatti Piano T Busta mod. 58: 944

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30.07.2002 Pratica n. 175614 in atti dal
30.07.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15353.1/2002)

- Dal 20.09.2011 al 17.06.2024

Immobile attuale

Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 2

Via Palmiro Togliatti Piano T Busta mod. 58: 944

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20.09.2011 Pratica n. FG0260882 in atti dal
20.09.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.
46804.1/2011)

- Dal 17.06.2024

Immobile attuale

Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 2

Via Palmiro Togliatti N. 45 Piano T Busta mod. 58: 944

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.06.2024 Pratica n. FG0101591 in atti dal
17.06.2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 101591.1/2024)

• **Dati di classamento:**

- Dal 27.01.1992 al 27.01.1992

Immobile attuale

Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2

Partita: 4837 Busta mod. 58: 944

COSTITUZIONE del 27.01.1992 in atti dal 29.01.1992 (n. 8.1/1992)



- Dal 27.01.1992
Immobile attuale
Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2
Rendita € 624,24, Rendita Lire 1.208.700
CLASSAMENTO del 27.01.1992 in atti dal 28.10.1997 (n.8.1/1992)

- **Dati di superficie:**

- Dal 28.08.2013 al 04.06.2018
Immobile attuale
Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 2 Totale 182m²
Busta mod. 58: 944
Superficie di impianto pubblicata il 28.08.2013
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27.01.1992 prot. n. 8NC
- Dal 04.06.2018 al 04.06.2018
Immobile attuale
Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 2 Totale 174m²
Busta mod. 58: 944
VARIAZIONE del 04.06.2018 Pratica n. FG0080425 in atti dal 04.06.2018
Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14735.1/2018)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27.01.1992, prot. n. 8NC
Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 8nc/1992
- Dal 04.06.2018
Immobile attuale
Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 2 Totale 166m²
Busta mod. 58: 944
VARIAZIONE del 04.06.2018 Pratica n. FG0080427 in atti dal 04.06.2018
Protocollo NSD n. AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 14736.1/2018)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27.01.1992, prot. n. 8NC
Annotazioni: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 8nc/1992

- **Storia degli intestati dell'immobile:**



Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio
23 Particella 720 Subalterno 2

➤ 1. [REDACTED] (G)
i

Dal 27.01.1992 al 08.02.2010 Diritto di Proprietà superficiaria (deriva dall'atto
1)

➤ 2. COMUNE DI APRICENA

Dal 27.01.1992 Diritto di Proprietà per l'area (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 27.01.1992 in atti dal 29.01.1992 (n. 8.1/1992)

➤ [REDACTED] (FG)

Dal 08.02.2010 Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 08.02.2010 Pubblico Ufficiale Follieri Luciano Mattia Sede Apricena
(FG) Repertorio n. 54906 – DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con
Modello Unico n. 1492.1/2010 Reparto PI di Lucera in atti dal 22.03.2010.

1. Quater Risposta: verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Dai controlli eseguiti in Tribunale alla data dello 08.09.2025 non vi sono altre procedure
esecutive in corso.

1. Quinquies Risposta: regime patrimoniale

Dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio, del Comune di Apricena (FG) risulta che il

[REDACTED]

Nelle annotazioni viene riportato: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio
controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



2. Risposta: Identificazione dei beni (Fg. 23 Part. 720 Sub. 2)

L'immobile oggetto di esecuzione, è ubicato in zona periferica, sito in Apricena (FG) alla Via Palmiro Togliatti catastalmente al n. 45.

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Apricena con i seguenti dati:

- **Laboratorio per arti e mestieri, Foglio 23, Particella 720, Subalterno 2, Via Palmiro Togliatti n. 45, Piano T, Categoria C/3, Classe 3, consistenza 153 m², dati di superficie totale 166 m², Rendita catastale: € 624,24.**

L'immobile oggetto di stima è un laboratorio per arti e mestieri, ubicato nel Comune di Apricena, con accesso principale da Via Palmiro Togliatti n. 29.

La struttura è parte di un fabbricato a destinazione produttiva/artigianale e presenta una **configurazione funzionale e articolata, con cinque ingressi indipendenti:**

- **Ingresso principale** (laboratorio) su fronte strada (Via Palmiro Togliatti n. 29), destinato all'accesso pubblico e operativo.
- **Ingresso posteriore**, funzionale per carico/scarico merci o accesso riservato.
- **Ingresso punto vendita**, per accesso al punto vendita direttamente su fronte strada **di Via Palmiro Togliatti n. 31.**
- **Ingresso al garage** automezzi sempre su **via Palmiro Togliatti n. 33.**
- **Ingresso laterale**, accesso al deposito.



- **La porta interna**, deputata al **collegamento verticale tra i livelli**, risulta **attualmente aperta, garantendo la piena accessibilità** al piano superiore e **consentendo il transito** tra i diversi livelli dell'edificio.

All'interno, l'immobile è **suddiviso in ambienti distinti** che rispondono alle esigenze funzionali dell'attività artigianale:

- **Laboratorio**: area principale destinata alla produzione e lavorazione.
- **Spazio vendita**: ambiente dedicato all'esposizione e alla commercializzazione dei prodotti.
- **Deposito**: locale adibito allo stoccaggio di materiali e attrezzature.
- **Servizi igienici (WC)**: presenti.
- **Garage per automezzi**: spazio coperto destinato al ricovero di veicoli aziendali.

Questa configurazione rende l'immobile particolarmente adatto ad attività artigianali con necessità di spazi operativi, commerciali e logistici ben distinti e facilmente accessibili.

Sussiste una difformità tra la piantina catastale e lo stato di fatto, in quanto la porta interna che collega il deposito al vano garage risulta attualmente chiusa.

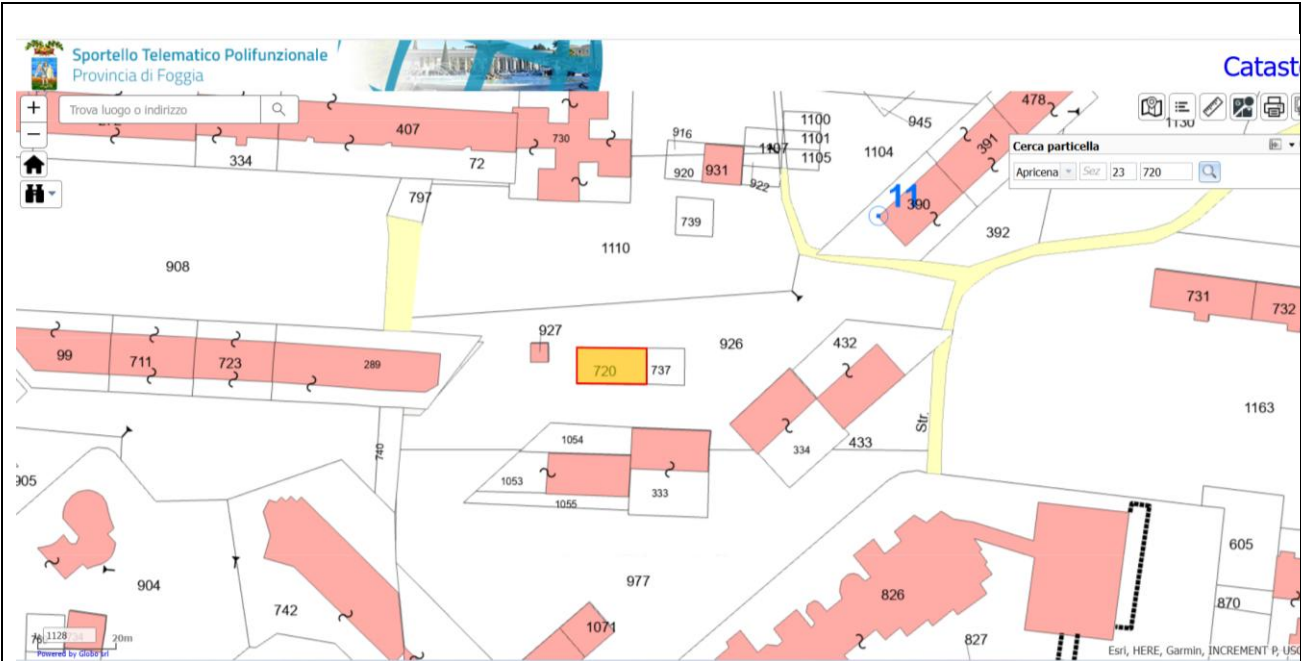
Confini considerando l'orto foto.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD con via Palmiro Togliatti; a SUD con via Eugenio Montale;
- a OVEST con la part. 927; a EST con la part. 737.



2 bis. Risposta: Individuazione dell'immobile mediante orto foto



ORTOFOTO 1



ORTOFOTO 2

3. Risposta: Descrizione del bene

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Accedendo dall'**ingresso principale (laboratorio)** su **Via Palmiro Togliatti** catastalmente al **n. 45**, si entra direttamente nel **vano laboratorio**, ampio e centrale, con **pilastro strutturale** al centro. Questo ambiente è destinato alla produzione e lavorazione, con **pavimentazione in gres chiaro**, che presenta **riparazioni in mattonelle grigie** e **danneggiamenti localizzati**. Le **pareti sono rivestite in ceramica bianca rettangolare**, idonee all'attività alimentare.

Nel laboratorio di m² 77,00 circa è presente **una sola finestra**, collocata accanto alla **porta secondaria** che affaccia su **Via Eugenio Montale**. La finestra è realizzata in **profilato bianco**, e garantisce una mediocre illuminazione naturale e aerazione. Inoltre vi è una porta che conduce dal laboratorio direttamente nella scalinata interna del fabbricato. La porta secondaria conduce anche a una **piccola area di giardino** non oggetto di pignoramento.

Sul **lato sinistro** del laboratorio, si trova una **porta** che conduce al **disimpegno**, un piccolo corridoio che distribuisce l'accesso agli ambienti secondari:

- **A destra** si accede all'**antibagno**, dotato di lavabo, e subito dopo al **bagno**, completo di WC, bidet e doccia a pavimento. Le pareti sono rivestite in ceramica bianca, la pavimentazione è in gres grigio. L'altezza interna rilevata è pari a circa 2,00 m, inferiore al minimo previsto per locali ad uso igienico-sanitario; pertanto, si rende necessario l'adeguamento della muratura fino al limite normativo di 2,40 m. È presente una **finestra in profilato anticorodal**, utile per l'aerazione. L'ambiente misura circa 4,50 m².
- **Di fronte** al disimpegno di circa 8,00 m² si trova il **deposito**, un ambiente di circa 17,00 m², con pavimentazione in gres scuro e pareti rivestite in ceramica bianca. La parte superiore delle pareti presenta **annerimenti da fumo**, dovuti all'attività del forno. Il **deposito** dispone di **due accessi**:
 - Internamente, dal disimpegno
 - Esternamente, da una **strada laterale**, utile per carico/scarico merci o accesso tecnico.



- Il **garage per automezzi**, non fisicamente separato dal resto dell'immobile, presenta un **unico accesso**:
 - **Esternamente**, da **Via Palmiro Togliatti**, mediante una **serranda**

Si segnala che l'**accesso interno dal deposito al garage risulta attualmente chiuso**, comportando la **limitazione del transito diretto tra i due ambienti** e rendendo l'**ingresso al garage possibile esclusivamente dall'esterno**.

Il **garage** presenta una **superficie di circa 20,00 m²**, con un'**altezza interna di circa 3,50 m**. La **pavimentazione è realizzata in gres porcellanato**. L'ambiente è **destinato al ricovero dei veicoli aziendali**.

All'interno del locale **garage** è presente un **soppalco**, tuttavia **non risulta reperibile alcuna documentazione attestante la relativa concessione edilizia**.

- **Sulla sinistra** del disimpegno si entra nel **locale vendita**, uno spazio di circa 24,00 m², con **pavimentazione in gres marroncino** e **pareti tinteggiate con pittura bianca arricchita da una finitura a spugnatura gialla**. Questo locale ha anche un **secondo ingresso diretto dalla strada**, sempre su **Via Palmiro Togliatti**, dotato di **serranda grigia e infisso bianco**, che garantisce luce naturale e affaccio su strada.

La **planimetria catastale risulta parzialmente non conforme** allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo. Tutti gli ambienti descritti – **laboratorio, disimpegno, antibagno, bagno, locale vendita, deposito e garage** – corrispondono per **forma, posizione, dimensioni e destinazione d'uso** a quanto riportato nella documentazione catastale vigente.

La **difformità riscontrata riguarda**:

- la **porta tra il vano deposito e il garage**, che **risulta aperta nella planimetria catastale**, ma è **attualmente chiusa nello stato di fatto**.

Tale discrepanza costituisce **variazione planimetrica** rispetto alla situazione registrata presso il **Catasto Fabbricati**.

Presso gli uffici comunali sono state reperite le certificazioni di conformità, rilasciate ai sensi della Legge n. 46/1990, relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico-fognante.

Si precisa che il diritto sulla proprietà è costituito da diritto di superficie.



Piantina catastale lotto 1

Data presentazione: 27/01/1992 - Data: 08/07/2025 - n. T172416 - Richiedente: DMTNGL76B06D643J

MODULARIO
F. rog. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

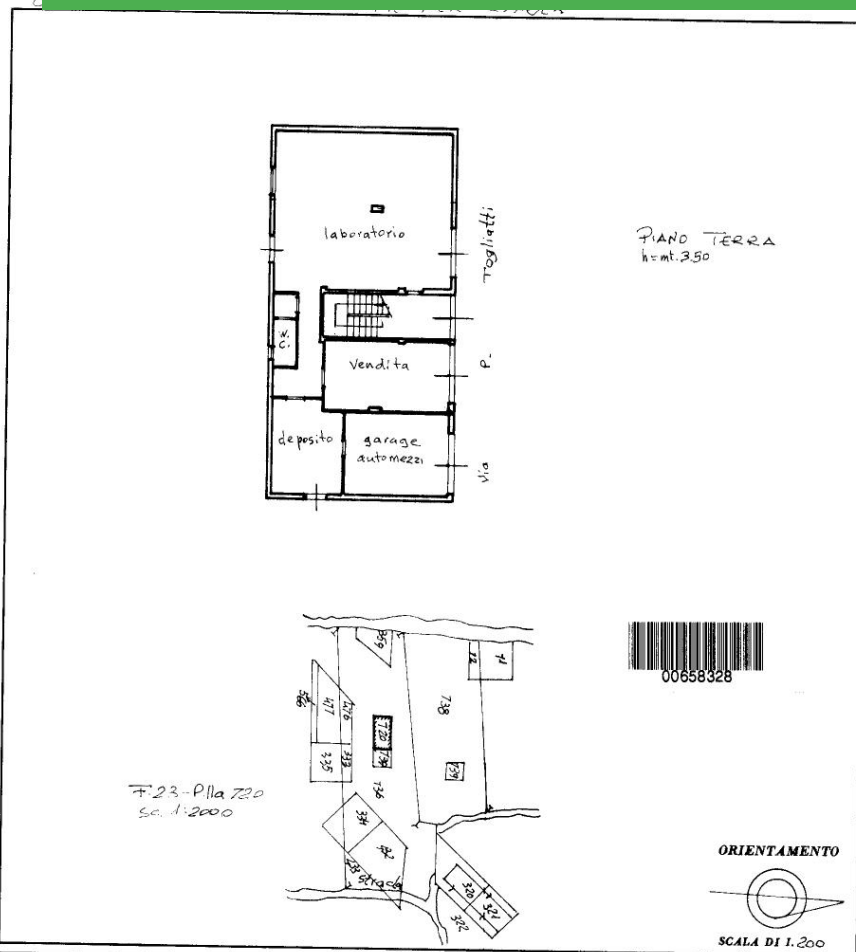
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1948, N. 652)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di APRICENA Via P. TOGLIATTI

Dia

Alle



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

F. 23
Pila 720
Sub 2

Compilata dal ARCHITETTO
FRANCO FARISI

Iscritto all'Albo de ARCHITETTI

Prov. Provincia di FOGGIA

Data 24-01-92

Firma:

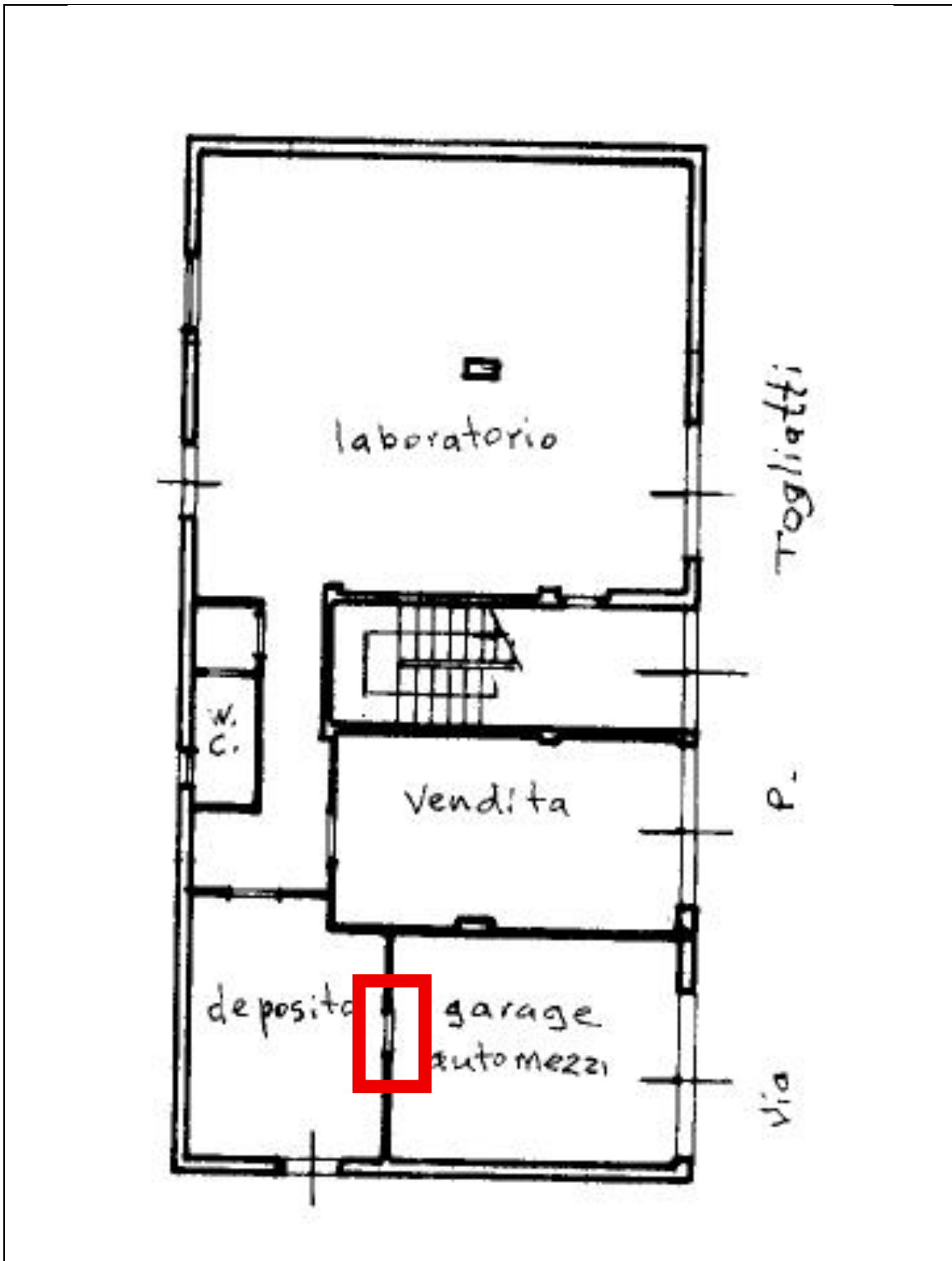
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 27/01/1992 - Data: 08/07/2025 - n. T172416 - Richiedente: DMTNGL76B06D643J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X374) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/07/2025 - Comune di APRICENA(A339) - < Foglio 23 - Particella 720 - Subalterno 2 >
VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. 45 Piano I

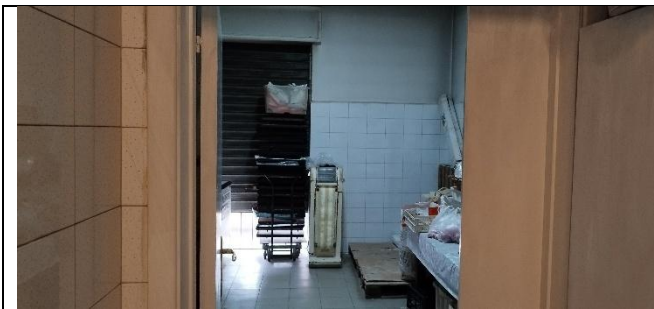
Piantina catastale lotto 1, nel riquadro in rosso viene evidenziata la chiusura della porta



Fotografie dell'immobile lotto 1

	
Vista da via Palmiro Togliatti	Vista da via Eugenio Montale
	
Laboratorio	Laboratorio
	
Vista dal laboratorio al disimpegno	Antibagno
	
Bagno	Bagno

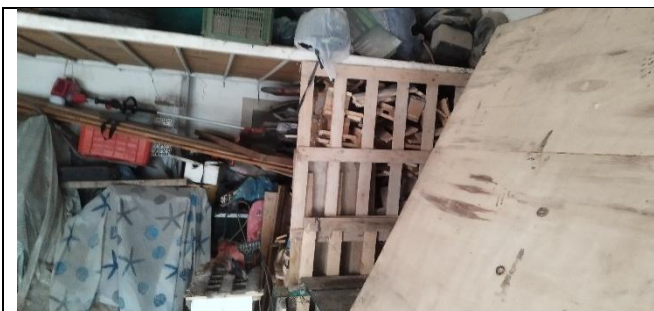




Deposito



Deposito



Garage



Garage



Locale vendita



Locale vendita



4. Risposta: Stima dell'immobile sottoposto a pignoramento - criteri estimativi adottati

CRITERIO DI STIMA E SUPERFICI COPERTE

Il criterio di stima adottato è quello del **valore di mercato**, utilizzato per determinare il più probabile valore economico attribuibile all'immobile in una compravendita.

La valutazione è stata effettuata attraverso una **procedura sintetica**, basata su valori di riferimento desunti dai borsini immobiliari, opportunamente corretti mediante specifici parametri di adeguamento.

Il computo delle superfici coperte è stato eseguito nel rispetto dei criteri stabiliti dalla norma **EN 15733/2011** e in conformità alla visura catastale. Di seguito, la classificazione delle superfici:

A - SUPERFICI COPERTE

Le superfici comprendono le murature interne ed esterne dell'unità principale, suddivise come segue:

- **100%** - Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi).
- **100%** - Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale.
- **100%** - Muri esterni ed interni, fino a un massimo di **50 cm** di spessore.
- **50%** - Muri di confine in separazione con altre unità immobiliari, fino a un massimo di **25 cm** di spessore.

B - Superfici scoperte

Le superfici scoperte comprendono balconi e terrazze, per i quali si applicano i seguenti ragguagli:

- **30%** della superficie per i primi **25 mq** se **comunicanti** con l'unità principale, mentre per la quota eccedente si applica un ragguaglio del **10%**.
- **15%** della superficie per i primi **25 mq** se **non comunicanti**, mentre per la quota eccedente il ragguaglio si riduce al **5%**.



Abitazione			Parametro (%)	Superficie commerciale (m ²)	€/m ²
Superficie immobile	m ²	166	100 %	166,00	600,00
Totale superficie commerciale				166,00	425,00

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale degli immobili

SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE DI MERCATO

La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a **166,00 m²**.

Ai fini della stima del valore di mercato, si assume come **valore di riferimento il medio pari a € 425,00/m²**, determinato tenendo conto delle **sufficienti condizioni generali dell'immobile**. Tale valore è coerente con i dati forniti dal **Borsino Immobiliare OMI** per immobili della zona.

Il valore di mercato dell'immobile, tenuto conto delle condizioni attuali e delle caratteristiche costruttive, è stimato in **€ 70.550,00**.

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE:

Valore metodo sintetico OMI =

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/m² (Tabella 2); per cui

Vms OMI = 166,00 x 425,00 da cui si ha:

Vms OMI Immobile = € 70.550,00



Adeguamenti e correzioni della stima

- **Riduzione del valore del 5%**, dovuta alla differenza tra oneri tributari basati sul valore catastale e quelli reali, nonché all'assenza di garanzia per eventuali vizi: € 3.527,50
- **SCIA in sanatoria**
(per la chiusura della porta , esclusa sanzione amministrativa) € 1.500,00
- **Docfa** (per correggere difformità catastali) € 500,00
- **Totale complessivo:** € 65.022,50

VALORE DI MERCATO
€ 65.022,50 si arrotonda ad € 65.000,00

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette, in particolare l'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI) – banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – riferite al II° semestre 2024 per la zona D1 – periferia, indicano per i laboratori un valore compreso tra € 350,00/m² e € 500,00/m² (si veda Tabella 2).

Considerando le caratteristiche e le condizioni generali dell'immobile, si è adottato il valore medio di € 425,00/m² ai fini della valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2							
Provincia: FOGGIA							
Comune: APRICENA							
Fascia/zona: Periferia/V.LE P. GIOVANNI XXIII, V. LOMBARDI/V. VOLTA/V. QUASIMODO/V. VERDI/V.LE DI VITTORIO/V. GIOTTO/V. BATTIPAGLIA/V.SACCO E V.							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	350	500	L	1,4	1,9	L
Capannoni tipici	NORMALE	300	400	L	1,2	1,5	L
Laboratori	NORMALE	350	500	L	1,4	1,9	L
Tabella 2. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte: sito Internet: http://www.agenziaentrate.gov.it)							



5. Risposta: Divisione del bene pignorato

Poiché l'intera quota dell'immobile, pari al **100%**, è stata pignorata, non si rende necessaria alcuna suddivisione.

Di conseguenza, il valore di stima viene determinato considerando l'intero bene, senza dover tenere conto delle difficoltà di vendita delle quote indivise o dell'eventuale riduzione di valore derivante da una vendita frazionata.

6. Risposta: Individuazione e descrizione degli immobili

UBICAZIONE	L'unità immobiliare, catastalmente classificata come laboratorio di arti e mestieri , è situato a Apricena . Il locale si trova in viale Palmiro Togliatti n. 45 e si sviluppa al piano terra .
DATI CATASTALI	Immobile Foglio 23 part. 720 sub. 3, viale Palmiro Togliatti n. 45, piano T, dati di superficie Totale 166 m ² , categoria C/3, Classe 3, Consistenza 153 m ² , Rendita € 624,24.
CONSISTENZA	Immobile 166,00 m²
CONFINI	NORD con via Palmiro Togliatti; SUD con via Eugenio Montale; OVEST con la part. 927; EST con la part. 737.
PREZZO BASE	Laboratorio € 65.000,00



7. Risposta: Stato di possesso

L'immobile oggetto di **pignoramento**, situato al **piano terra** di **viale Palmiro Togliatti n. 45**, risulta attualmente **in uso all'esecutato**.

8. Risposta: Esistenza di vincoli od oneri, condominiali, da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico, diritti di terzi (usufrutto, uso, abitazione e servitù)

L'edificio comprende due unità immobiliari (*abitazione e laboratorio*), un locale ex deposito trasformato in abitazione (lotto 2), un terrazzo e parti comuni. Pur non essendo formalmente costituito, si configura come condominio minimo.

9. Risposta: Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Follieri Luciano Mattia del 19.11.2010 repertorio n. 55640/16121 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29.11.2010 al numero generale 9858 e al numero particolare 1477 a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis, 40 per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 324.000,00 durata 20 anni, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura, ed a carico di

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** bene personale sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto di procedura.

ISCRIZIONE - Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 22.03.2019 repertorio n. 2860/4319 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 25.03.2019 al numero generale 2543 e al



numero particolare 226 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia, per capitale di € 57.328,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 114.656,32, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 2/12 di **piena proprietà superficiaria** sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2 siti in comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.

TRASCRIZIONE - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Foggia dello 03.08.2023 repertorio n. 3602 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 11.09.2023 al numero generale 8506 e al numero particolare 7176 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.

10. Risposta: Regolarità edilizia-urbanistica e agibilità

Il Comune di Apricena ha rilasciato il certificato di abitabilità e/o agibilità in data 09/01/1992, con decorrenza dal 31/05/1992.

11. Risposta: Attestazione di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare, pur essendo accatastata in categoria C/3 (laboratorio per arti e mestieri) e comprendendo garage, locali ad uso laboratorio e magazzino, include anche un locale destinato alla vendita diretta al pubblico. Pertanto, in considerazione della destinazione d'uso commerciale e della permanenza di persone, si ritiene necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), come previsto dall'art. 6 del D.Lgs. 192/2005, integrato dal D.M. 26/06/2015 e successivamente modificato dal D.Lgs.



48/2020, che stabilisce l'obbligo di certificazione energetica per gli edifici o unità immobiliari **costruiti, venduti, locati o sottoposti a ristrutturazione importante**

Lo scrivente ha pertanto proceduto alla redazione dell'APE, tenendo conto dell'assenza dell'impianto termico. In base ai parametri tecnici rilevati e alle condizioni dell'immobile, è stata attribuita la **classe energetica F**, coerente con le prestazioni energetiche riscontrate.

.11.a. Risposta: regolare accatastamento e oneri

L'immobile risulta regolarmente accatastato, sebbene presenta una difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

11.b. Risposta: conformità tra stato attuale e planimetria catastale

Si evidenzia che lo stato attuale dell'immobile presenta **difformità rispetto alla planimetria catastale**. In particolare:

- la **porta tra il vano deposito e il garage**, che risulta **aperta nella planimetria catastale**, ma è **attualmente chiusa nello stato di fatto**.

11.c. Risposta: Licenza o concessione edilizia, permesso di costruzione

Presso il Comune di Apricena risulta rilasciata la **concessione edilizia n. 61/89 - Pratica n. 35/89**, con successiva **variante n. 127/91 - Pratica n. 35/89**.

I lavori sono stati **ultimati in data 30/11/1991**, come da comunicazione agli atti, e il relativo **certificato di abitabilità e/o agibilità** è stato **trasMESSO in data 09/01/1992**, con **decorrenza dal 31/05/1992**.

11.d. Risposta: realizzazione secondo il rispetto delle norme edilizie

Dall'esame dell'immobile, si può presumere che la sua realizzazione sia avvenuta nel rispetto delle **norme edilizie** vigenti all'epoca della costruzione.

11.e. Risposta: opere abusive e sanatorie

L'**unica opera difforme** riscontrata consiste nella **chiusura di una porta interna**, intervento che risulta **sanabile** o, in alternativa, **ripristinabile allo stato originario di apertura**.

In ogni caso, al fine di **regolarizzare la situazione urbanistica e catastale**, si rende necessario procedere con la **presentazione di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)** per la **sanatoria delle opere eseguite**, seguita dall'**aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA**.



Tale intervento consente di **allineare lo stato di fatto con la documentazione catastale e urbanistica**, sanando la **difformità rilevata** in sede di sopralluogo.

12. Risposta: Cessione in proprietà dell'immobile

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.



LOTTO 1

Tipologia dei beni			
Laboratorio per arti e mestieri			
Descrizione			
Laboratorio per arti e mestieri sito in zona periferica di Apricena è posto al piano terra, composto da quattro locali, più bagno, antibagno e disimpegno.			
Comune di ubicazione e indirizzo			
Apricena, Viale Palmiro Togliatti n. 45, piano Terra			
Confini			
NORD con via Palmiro Togliatti	SUD con via Eugenio Montale	OVEST con la part. 927	EST con la part. 737
Estensione e dati catastali			
Laboratorio per arti e mestieri: Foglio 23 part. 720 sub. 2, Viale Palmiro Togliatti n. 45, piano T, dati di superficie Totale 166 m ² , categoria C/3, Classe 3, Consistenza 153 m ² , Rendita € 624,24.			
Proprietario			
Titolo di provenienza			
Atto di donazione accettata: a [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2 è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Follieri Luciano Mattia dello 08.02.2010 repertorio n. 54906/15624 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 05.03.2010 al numero di registro generale 1998 e numero di registro particolare 1492 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria bene personale degli immobili siti nel comune di Apricena (FG) di cui alla procedura.			
Iscrizioni e trascrizioni gravanti			
Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Follieri Luciano Mattia del 19.11.2010 repertorio n. 55640/16121 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29.11.2010 al numero generale 9858 e al numero particolare 1477 a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis, 40 per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 324.000,00 durata 20 anni, a carico di [REDACTED] di piena proprietà superficaria in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria bene personale sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto di procedura. Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 22.03.2019 repertorio n. 2860/4319 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 25.03.2019 al numero generale 2543 e al numero particolare 226 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia, per capitale di € 57.328,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 114.656,32, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà superficaria sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto della procedura, ed a carico di IACOVONE ANSELMO nato a San Severo (FG) in data 23.09.1974 c.f. CVNNLM74P23I158K per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2 siti in comune di Apricena (FG) oggetto della procedura. Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Foggia dello 03.08.2023 repertorio n. 3602 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 11.09.2023 al numero generale 8506 e al numero particolare 7176 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficaria sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.			
Stato di occupazione			
Risulta in uso dell'esecutato			
Regolarità edilizio-urbanistiche			
Risulta rilasciata la concessione edilizia n. 61/89 – Pratica n. 35/89, con successiva variante n. 127/91 – Pratica n. 35/89, i lavori sono stati ultimati in data 30/11/1991			
Conformità catastale			
Piantina catastale non conforme.			
Abitabilità e agibilità			
Il relativo certificato di abitabilità e/o agibilità è stato trasmesso in data 09/01/1992, con decorrenza dal 31/05/1992.			
Prezzo base d'asta			
€ 65.000,00			
Diritto e quota			
Diritto di proprietà superficaria 1/1 di [REDACTED]			



LOTTO 2

1. Risposta: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti (*Cfr. allegato 2*):

- estratto di mappa del catasto;
- visura storica dell'immobile;
- planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si è proceduto, analizzando attentamente i documenti presenti negli atti di causa, unitamente a quelli acquisiti presso i vari uffici competenti, alla verifica necessaria per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, conformemente alle disposizioni dell'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta completa e idonea. Essa è costituita da un certificato notarile sostitutivo del certificato ipo-catastale, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE), del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) datato rispettivamente 11.09.2023.



1.bis Risposta: Vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento

Elenco formalità alla data del 11.09.2023

Dal Certificato notarile alla data del 11.09.2023

- relativa all'immobile oggetto di pignoramento, distinto al foglio 23, part. 720, sub. 3, ne deriva che la situazione, è la seguente:
- **Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nel certificato notarile, relative al foglio 23, part. 720, sub. 3:**

- **Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Follieri Luciano Mattia del 19.11.2010 repertorio n. 55640/16121 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29.11.2010 al numero generale 9858 e al numero particolare 1477 a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis, 40 per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 324.000,00 durata 20 anni, a carico di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED].f.
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** bene personale sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto di procedura.
- **Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo** atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 22.03.2019 repertorio n. 2860/4319 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 25.03.2019 al numero generale 2543 e al numero particolare 226 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto n Via Gramsci, 43 Foggia, per capitale di € 57.328,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €



- 114.656,32, a carico di [REDACTED] a [REDACTED] per i diritti pari a 2/12 di **piena proprietà superficiaria** sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2 siti in comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.
- **Verbale di pignoramento immobili** atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Foggia dello 03.08.2023 repertorio n. 3602 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 11.09.2023 al numero generale 8506 e al numero particolare 7176 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, a carico di [REDACTED] o [REDACTED] K per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.



PROVENIENZA AL VENTENNIO

- L'immobile distinto al foglio 23, part. 720, sub. 3, deriva dalla seguente situazione:

Dalla Certificazione notarile risulta:

Atto di donazione accettata: a

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Follieri Luciano Mattia dello 08.02.2010 repertorio n. 54906/15624 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 05.03.2010 al numero di registro generale 1998 e numero di registro particolare 1492 da [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria bene personale degli immobili siti nel comune di Apricena (FG) di cui alla procedura.

Atto di convenzione edilizia: a

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di comunione legale dei beni immobili riportato in NCT a Foglio 23 Particella 720 riportato in NCT a Foglio 23 Particella 721, quest'ultimo immobile soppresso ed unito alla Particella 720 hanno generato l'ente urbano su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di convenzione edilizia del Notaio Di Biase Renato del 22.12.1988 repertorio n. 15864/9255 e trascritto preso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 20.01.1989 al numero di registro generale 612 e numero di registro particolare 33634 da Comune di Apricena con sede in Apricena (FG) c.f. 84000350714 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria degli immobili siti nel comune di Apricena (FG) di cui alla procedura.



1. ter Risposta: corrispondenza dei dati catastali dell'immobile riportati dall'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

L'immobile oggetto di pignoramento risulta, secondo i dati catastali, destinato a uso deposito. Catastalmente viene indicato il numero civico 41 ma in sede di sopralluogo è emerso che il numero civico è il 29.

Catastalmente l'immobile risulta associato al numero civico 41, tuttavia in sede di sopralluogo e a seguito di verifiche tramite Google Maps, è emerso quanto segue:

- **n. 29 identifica il portoncino d'ingresso alle unità immobiliari di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento.**

L'immobile oggetto di pignoramento risulta, secondo i dati catastali, destinato a uso locale di deposito.

Tuttavia, durante il sopralluogo, è emerso che l'immobile è utilizzato come abitazione.

L'immobile risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Apricena (FG):

Laboratorio arte e mestieri

- ***Foglio 23 part. 720 sub. 3, via Palmiro Togliatti n. 41, piano 1, dati di superficie Totale 92 m², categoria C/2 Classe 2, Consistenza 77 m², Rendita € 270,42***

Busta mod. 58: 944

- ***Intestati catastali:***

1. COMUNE DI APRICENA

Diritto di proprietà per l'area



Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni

- **Dati identificativi:**

- Dal 27.01.1992

Immobile attuale

Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3



COSTITUZIONE del 27.01.1992 in atti dal 29.01.1992 (n. 8.1/1992)

- **Indirizzo:**

- Dal 27.01.1992 al 30.07.2002

- Immobile attuale

- Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3

- Via Togliatti Palmiro Piano 1

- Partita: 4837 Busta mod. 58: 944

- COSTITUZIONE del 27.01.1992 in atti dal 29.01.1992 (n. 8.1/1992)

- Dal 30.07.2002 al 20.09.2011

- Immobile attuale

- Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 3

- Via Palmiro Togliatti Piano 1 Busta mod. 58: 944

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30.07.2002 Pratica n. 175615 in atti dal 30.07.2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 15354.1/2002)

- Dal 20.09.2011 al 17.06.2024

- Immobile attuale

- Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 3

- Via Palmiro Togliatti Piano 1 Busta mod. 58: 944

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20.09.2011 Pratica n. FG0260883 in atti dal 20.09.2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 46805.1/2011)

- Dal 17.06.2024

- Immobile attuale

- Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 3

- Via Palmiro Togliatti N. 41 Piano 1 Busta mod. 58: 944

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17.06.2024 Pratica n. FG0101593 in atti dal 17.06.2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 101593.1/2024)

- **Dati di classamento:**

- Dal 27.01.1992 al 27.01.1992



Immobile attuale

Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3

Partita: 4837 Busta mod. 58: 944

COSTITUZIONE del 27.01.1992 in atti dal 29.01.1992 (n. 8.1/1992)

- Dal 27.01.1992

Immobile attuale

Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3

Rendita € 270,42, Rendita Lire 523.600, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 77 m², Partita 4837, Busta mod. 58: 944

CLASSAMENTO del 27.01.1992 in atti dal 28.10.1997 (n.8.2/1992)

- **Dati di superficie:**

- Dal 28.08.2013

Immobile attuale

Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Sub. 3 Totale 92m²

Superficie di impianto pubblicata il 28.08.2013

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27.01.1992 prot. n. 8NC

- **Storia degli intestati dell'immobile:**

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Apricena (A339) (FG) Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3



Dal 27.01.1992 al 08.02.2010 Diritto di Proprietà superficiaria (deriva dall'atto 1)

➤ 2. COMUNE DI APRICENA

Dal 27.01.1992 Diritto di Proprietà per l'area (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 27.01.1992 in atti dal 29.01.1992 (n. 8.1/1992)



Dal 08.02.2010 Diritto di Proprietà superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)



2. Atto del 08.02.2010 Pubblico Ufficiale Follieri Luciano Mattia Sede Apricena (FG) Repertorio n. 54906 – DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 1492.1/2010 Reparto PI di Lucera in atti dal 22.03.2010.

2. Quater Risposta: verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Dai controlli eseguiti in Tribunale alla data dello 08.09.2025 non vi sono altre procedure esecutive in corso.

2. Quinquies Risposta: regime patrimoniale

Dall'estratto per riassunto di atto di matrimonio, del Comune di Apricena (FG) risulta che il

Nelle annotazioni viene riportato: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

2. Risposta: Identificazione dei beni (Fg. 23 Part. 720 Sub. 3)

L'immobile oggetto di esecuzione, è ubicato in zona periferica, sito in Apricena (FG) alla Via Palmiro Togliatti n. 41 catastalmente (urbanisticamente il civico n°29).

DEPOSITO

L'immobile è censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Apricena con i seguenti dati:

- Foglio 23, Particella 720, Subalterno 3, Via Palmiro Togliatti n. 41, Piano 1, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 77 m², dati di superficie totale 92 m², Rendita catastale: € 270,42.



L'immobile oggetto di stima catastalmente è un deposito, ubicato nel Comune di Apricena, con accesso principale da Via Palmiro Togliatti n. 41.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Apricena come **unità immobiliare di categoria C/2**, destinata a **deposito**. La planimetria catastale attualmente depositata **non presenta suddivisioni interne**, né elementi che ne configurino un uso abitativo.

Tuttavia, a seguito di **sopralluogo e documentazione fotografica**, è emerso che l'immobile è stato **adattato funzionalmente per usi diversi da quelli dichiarati**, presentando una distribuzione interna articolata e compatibile con l'uso residenziale. In particolare, si rilevano i seguenti ambienti: **soggiorno-cucina con uscita su due balconi, corridoio, camera da letto** affacciata su uno dei balconi della zona giorno, **bagno finestrato, cameretta** con accesso diretto a un balcone collegato al soggiorno-cucina, e **ripostiglio**.

Nonostante tale configurazione, si evidenzia che **allo stato attuale l'immobile non risulta accatastato né autorizzato come abitazione**.

Secondo quanto verificato presso gli uffici competenti, l'immobile risulta **sanabile urbanisticamente**, compatibilmente con la destinazione d'uso della zona. È inoltre **possibile procedere con l'accatastamento come abitazione**, previa **regolarizzazione edilizia**.

Si rilevano **difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto dell'immobile**, dovute agli interventi di adattamento funzionale descritti in precedenza. Tali modifiche hanno comportato la realizzazione di ambienti distinti e configurazioni interne non rispondenti alla destinazione d'uso originaria (deposito – C/2), come risultante dai dati catastali attuali.

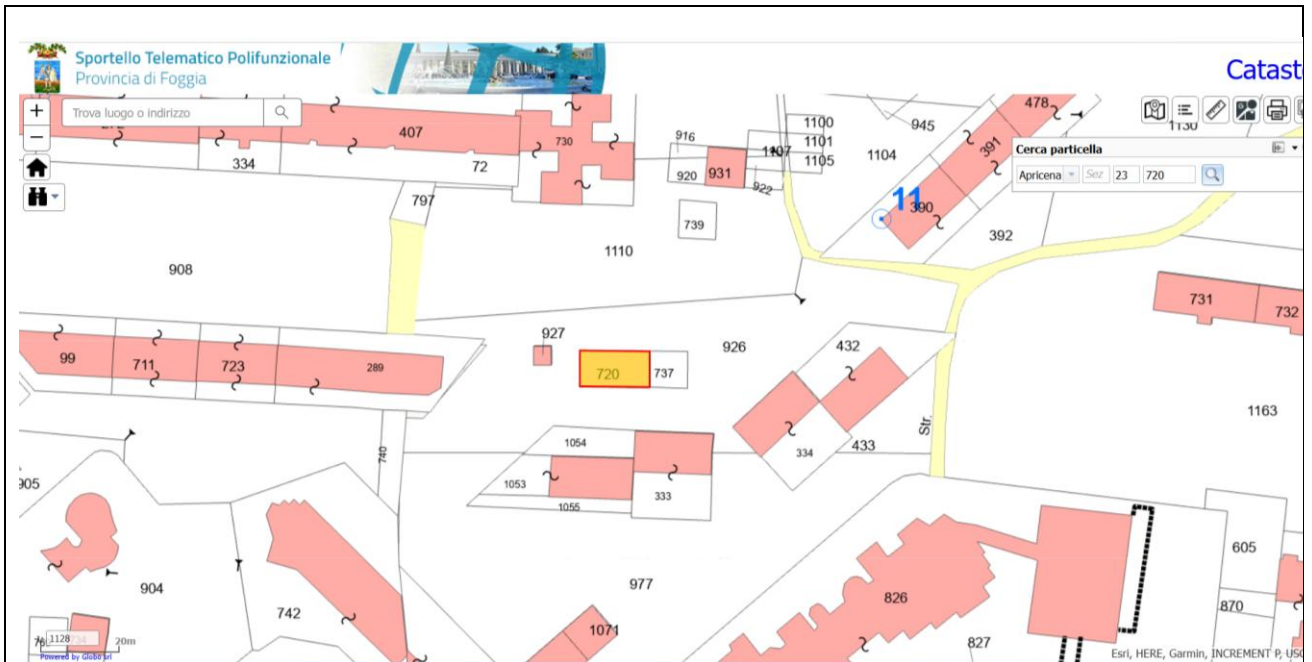
Confini considerando l'orto foto.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

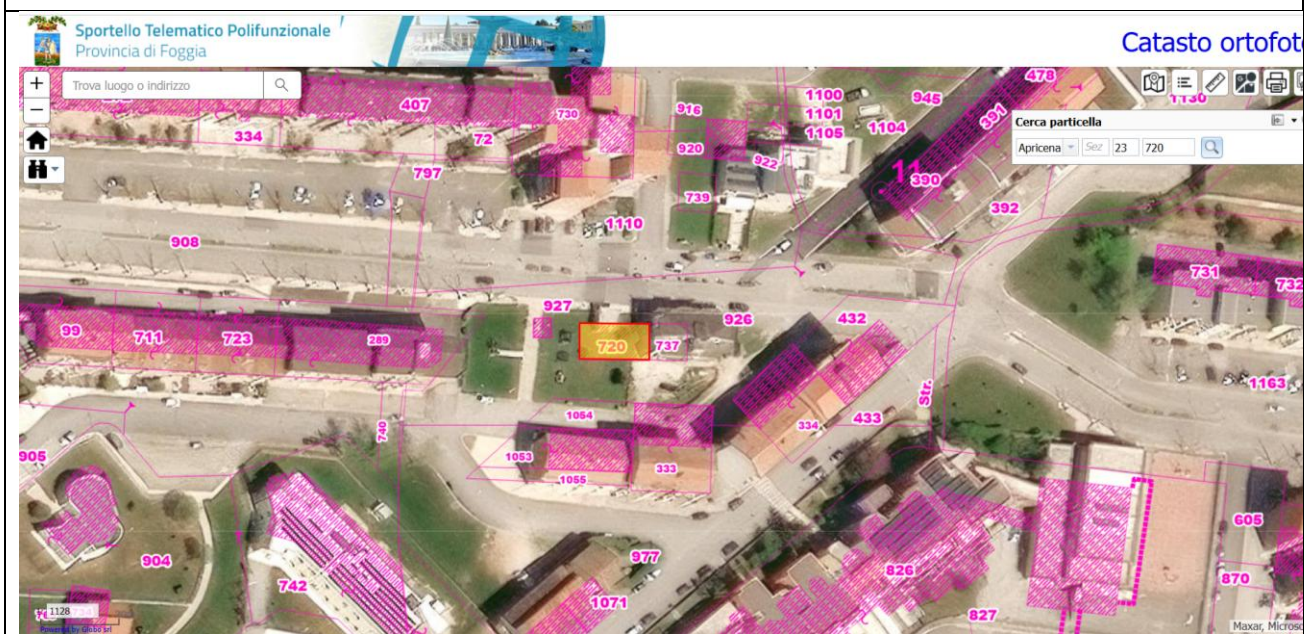
- a NORD con via Palmiro Togliatti;
- a OVEST con la part. 927;
- a SUD con via Eugenio Montale;
- a EST con il Sub. 4 e Sub. 1.



2 bis. Risposta: Individuazione dell'immobile mediante orto foto



ORTOFOTO 1



ORTOFOTO 2

3. Risposta: Descrizione del bene

IMMOBILE

Descrizione generale

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è situata nel **Comune di Apricena (FG)**, in **Viale Palmiro Togliatti n. 41**, al **piano primo** di un fabbricato condominiale. Sebbene **catastalmente risulti censita come deposito (categoria C/2)**, l'immobile è stato **trasformato di fatto in abitazione**, con distribuzione interna e finiture compatibili con l'uso residenziale. L'**altezza interna dei locali è pari a circa 2,70 metri**, conforme agli standard minimi previsti per ambienti abitativi.

L'accesso avviene dal **portone principale** dell'edificio; salendo la **scalinata condominiale** si raggiunge la **porta d'ingresso**, collocata sulla destra rispetto alla rampa. L'ingresso immette direttamente in un **ambiente open space** adibito a **soggiorno e cucina**, della superficie di circa **38 m²**, caratterizzato da **pavimentazione in gres porcellanato quadrato di colore grigio chiaro** e da **pareti rifinite con pittura decorativa tipo ducotone**. Il rivestimento della **zona cucina** è realizzato in **ceramica quadrata di colore bianco**.

L'ambiente giorno è servito da **due balconi**, uno di circa **10 m²** e l'altro di **20 m²**, per una superficie complessiva di **30 m²**: il primo collega il soggiorno-cucina alla **camera da letto**, il secondo alla **cameretta**. Entrambi presentano **pavimentazione in piastrelle quadrate di colore grigio scuro**.

Dal soggiorno si accede al **corridoio (3,5 m²)** tramite un **arco murario**; il corridoio distribuisce l'accesso agli ambienti della zona notte e di servizio: la **camera da letto (15 m²)**, il **bagno (5,5 m²)**, la **cameretta (10 m²)** e il **ripostiglio (2,5 m²)**.

La **distribuzione interna** risulta **funzionale** e coerente con le esigenze abitative, pur in assenza di **regolarizzazione urbanistica e catastale**. L'immobile presenta **caratteristiche costruttive e dimensionali compatibili con un uso residenziale**, ma si evidenzia la necessità di **eseguire le necessarie richieste per la trasformazione da deposito ad abitazione**.

Finiture e Materiali

L'unità immobiliare presenta **finiture coerenti con l'uso residenziale**, curate e distribuite in modo uniforme nei principali ambienti. La **pavimentazione interna** è realizzata in **gres porcellanato di forma quadrata e colore grigio chiaro**, presente in tutti i vani ad eccezione



del bagno. I **balconi**, che si affacciano rispettivamente dalla zona giorno verso la camera da letto e la cameretta, sono pavimentati con **piastrelle quadrate di colore grigio scuro**, in continuità cromatica con gli spazi interni.

Le **pareti** sono rifinite con **ducotone decorativo**, applicato in modo uniforme in soggiorno, cucina, camere e corridoio. Il **ripostiglio** e il **vano bagno** presentano finiture differenti: nel bagno, le pareti sono rivestite con **ceramica rettangolare di colore bianco sporco**, mentre il pavimento è in **ceramica smaltata quadrata celeste-grigia**, resistente all'umidità e conforme all'uso igienico-sanitario.

Il **rivestimento della zona cucina** è costituito da **ceramica quadrata bianca**, posata a parete in corrispondenza dell'area operativa. Le **porte interne** sono in **legno di colore marrone**, in linea con gli **infissi**, realizzati in **legno/alluminio marrone**, che garantiscono una buona tenuta termica e acustica.

Nel complesso, le finiture risultano **omogenee, funzionali e compatibili con l'uso abitativo**, pur in assenza di regolarizzazione formale. L'attenzione ai materiali e alla resa estetica conferisce all'immobile un aspetto curato, sebbene siano presenti **segni di umidità e infiltrazioni** in alcune stanze, riconducibili presumibilmente al **terrazzo sovrastante**.

Impianti

L'immobile è dotato di impianti essenziali per l'uso abitativo, sebbene **non siano disponibili certificazioni tecniche** né sia stato possibile verificarne il **funzionamento effettivo** al momento del sopralluogo.

- **Riscaldamento:** è presente una **stufa a pellet** installata all'interno del soggiorno-cucina, utilizzata come principale fonte di riscaldamento per l'ambiente giorno.
- **Climatizzazione:** alcuni ambienti risultano dotati di **unità interne di climatizzazione**, di tipo split, per il raffrescamento estivo o il riscaldamento invernale.
- **Produzione acqua calda sanitaria:** nel **vano bagno** è installato un **boiler elettrico**, destinato alla produzione di acqua calda.
- **Impianto elettrico e idrico:** risultano presenti e funzionanti, ma **non è stato possibile accertarne la conformità normativa** né la presenza di dichiarazioni di conformità o certificazioni di impianto.



- **Assenza di documentazione:** si evidenzia la **manca**za di elaborati tecnici, **certificazioni e collaudi** relativi agli impianti presenti, condizione che va obbligatoriamente verificata e certificata.

Condizioni Generali dell'Unità Immobiliare

L'unità immobiliare si presenta in **condizioni manutentive mediamente buone**, compatibili con l'uso residenziale e con le caratteristiche costruttive dell'edificio. Gli ambienti risultano **abitabili e funzionali**, con una distribuzione interna razionale e coerente con le esigenze di una famiglia.

Le **strutture orizzontali e verticali** non mostrano evidenti segni di degrado strutturale, mentre si rilevano **alcuni fenomeni di umidità** localizzati, in particolare nella zona notte e lungo le pareti perimetrali, probabilmente riconducibili a **infiltrazioni dal terrazzo sovrastante** o a **ponti termici** non correttamente isolati.

L'unità immobiliare è dotata di **sistemi di riscaldamento e raffrescamento** costituiti da una **stufa a pellet** e da **climatizzatori split** installati in alcuni ambienti. Tali impianti risultano **presumibilmente funzionanti**, ma **non è stato possibile verificarne l'effettiva operatività** in sede di sopralluogo, in quanto **privi di certificazione tecnica** e documentazione conforme alle normative vigenti.

La **stufa a pellet**, non presenta evidenti segni di malfunzionamento, ma non è possibile confermarne la conformità agli standard di sicurezza senza un controllo specialistico. I **climatizzatori**, di marca non identificata, sono installati in modo apparentemente corretto, ma non è stato possibile testarne l'accensione né verificarne l'efficienza energetica o lo stato dei filtri e delle unità esterne.

Si raccomanda pertanto un **intervento tecnico di verifica e manutenzione**, con eventuale rilascio di **certificazione di conformità** per garantire la sicurezza e l'efficienza degli impianti, soprattutto in vista di un utilizzo continuativo.

Le **finiture interne**, pur non recenti, sono **omogenee e decorose**, con pavimentazioni, rivestimenti e infissi in buono stato d'uso. Le **porte interne** e gli **infissi esterni** mostrano segni di normale usura, ma non compromettono la funzionalità complessiva dell'immobile. Nel complesso, l'unità si configura come **idonea all'uso abitativo**, con **interventi di manutenzione ordinaria** consigliati per preservarne la qualità e migliorarne l'efficienza energetica. **Si precisa che il diritto sulla proprietà è costituito da diritto di superficie.**



Fotografie del lotto 2

	
Soggiorno-cucina	Soggiorno-cucina
	
Camera da letto	Cameretta
	
Bagno	Ripostiglio



	
Corridoio	Vista copertura al piano 2 in comune con altro subalterno non oggetto di pignoramento
	
Balcone con affaccio viale Palmiro Togliatti	Balcone con affaccio via Eugenio Montale



4. Risposta: Stima degli immobili sottoposti a pignoramento - criteri estimativi Adottati

CRITERIO DI STIMA E SUPERFICI COPERTE

Il criterio di stima adottato è quello del **valore di mercato**, utilizzato per determinare il più probabile valore economico attribuibile all'immobile in una compravendita.

La valutazione è stata effettuata attraverso una **procedura sintetica**, basata su valori di riferimento desunti dai borsini immobiliari, opportunamente corretti mediante specifici parametri di adeguamento.

Il computo delle superfici coperte è stato eseguito nel rispetto dei criteri stabiliti dalla norma **EN 15733/2011** e in conformità alla visura catastale. Di seguito, la classificazione delle superfici:

A – SUPERFICI COPERTE

Le superfici comprendono le murature interne ed esterne dell'unità principale, suddivise come segue:

- **100%** - Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi).
- **100%** - Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale.
- **100%** - Muri esterni ed interni, fino a un massimo di **50 cm** di spessore.
- **50%** - Muri di confine in separazione con altre unità immobiliari, fino a un massimo di **25 cm** di spessore.

B – Superfici scoperte

Le superfici scoperte comprendono balconi e terrazze, per i quali si applicano i seguenti ragguagli:

- **30%** della superficie per i primi **25 mq** se **comunicanti** con l'unità principale, mentre per la quota eccedente si applica un ragguaglio del **10%**.
- **15%** della superficie per i primi **25 mq** se **non comunicanti**, mentre per la quota eccedente il ragguaglio si riduce al **5%**.



Abitazione			Parametro (%)	Superficie commerciale (m ²)	€/m ²
Superficie appartamento + Balconi	m ²	84	100 %	84,00	675,00
	m ²	30	30% i primi 25 m ²	7,5	
			10% I successivi m ²	0,5	
Totale superficie commerciale				92,00	675,00

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale degli immobili

SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE DI MERCATO

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a **92,00 m²**.

Per la valutazione del valore di mercato, si assume come base di calcolo un valore di € 675,00/m², in linea con i dati forniti dal borsino immobiliare OMI. Tale valore è stato determinato considerando le condizioni generali dell'immobile.

Lo scrivente ha proceduto alla determinazione del valore medio dell'unità immobiliare, tenendo conto delle sufficienti condizioni generali dell'appartamento. Si evidenzia la necessità di richiedere al Comune la documentazione relativa al cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione, nonché di acquisire le certificazioni di conformità degli impianti. A completamento dell'iter, sarà indispensabile procedere con il nuovo accatastamento dell'immobile

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE:

Valore metodo sintetico OMI-Appartamento =

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/m² (Tabella 2); per cui

Vms OMI Appartamento = 92,00 x 675,00 da cui si ha:

Vms OMI Appartamento = € 62.100,00

Pertanto, tale valore rappresenta la stima più attendibile del bene, risultando coerente con le condizioni generali dell'immobile e con i parametri di mercato attuali.



Adeguamenti e correzioni della stima

- **Riduzione del valore del 5%**, dovuta alla differenza tra oneri tributari basati sul valore catastale e quelli reali, nonché all'assenza di garanzia per eventuali vizi: **€ 3.105,00**
- **Trasformazione da locale deposito a abitazione**, esclusi gli oneri comunali: **€ 4.000,00**
- **Verifica e certificazione degli impianti:** **€ 2.000,00**
- **Docfa (per correggere orientamento delle piantine)** **€ 500,00**
- **Totale complessivo:** **€ 9.605,00**

VALORE DI MERCATO
€ 52.495,00 si arrotonda ad € 52.450,00

4.bis Risposta: superfici rilevate

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette, in particolare **l'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI)** – banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – riferite al **II° semestre 2024** per la zona **D1 – periferia**, indicano per le abitazioni di tipo economico un valore compreso tra **€ 600,00/m²** e **€ 750,00/m²** (si veda Tabella 2).

Considerando le caratteristiche e le condizioni generali dell'immobile, si è adottato il valore medio pari ad **€ 675,00/m²** ai fini della valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Periferia/V.LE P. GIOVANNI XXIII, V. LOMBARDI, V. VOLTA, V. QUASIMODO, V. VERDI, V.LE DI VITTORIO, V. GIOTTO, V. BATTIPAGLIA, V. SACCO E V.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

Tabella 2. Fonte: sito Internet: Agenzia delle Entrate



5. Risposta: Divisione del bene pignorato

Poiché l'intera quota dell'immobile, pari al **100%**, è stata pignorata, non si rende necessaria alcuna suddivisione.

Di conseguenza, il valore di stima viene determinato considerando l'intero bene, senza dover tenere conto delle difficoltà di vendita delle quote indivise o dell'eventuale riduzione di valore derivante da una vendita frazionata.

6. Risposta: Individuazione e descrizione dell'immobile

<i>UBICAZIONE</i>	L'unità immobiliare, catastalmente classificata come deposito , è situato a Apricena . Il locale si trova in viale Palmiro Togliatti n. 41 e si sviluppa al primo piano .	
<i>DATI CATASTALI</i>	Foglio 23, Particella 720, Subalterno 3, Via Palmiro Togliatti n. 41, Piano 1, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 77 m ² , dati di superficie totale 92 m ² , Rendita catastale: € 270,42.	
<i>CONSISTENZA</i>	92 m ²	
<i>CONFINI</i>	a NORD con via Palmiro Togliatti; a OVEST con la part. 927;	a SUD con via Eugenio Montale; a EST con il Sub. 4 e Sub. 1.
<i>PREZZO BASE</i>	Appartamento € 52.450,00	

7. Risposta: Stato di possesso

L'immobile oggetto di pignoramento, ubicato al piano primo di Viale Palmiro Togliatti n. 41, costituisce la **residenza abituale del debitore esecutato**, come risulta dalle verifiche effettuate in loco e dalla documentazione anagrafica acquisita.



8. Risposta: Esistenza di vincoli od oneri, condominiali, da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico, diritti di terzi (usufrutto, uso, abitazione e servitù)

L'edificio comprende due unità immobiliari (abitazione e laboratorio lotto 1), un locale ex deposito trasformato in abitazione (lotto 2), un terrazzo e parti comuni. Pur non essendo formalmente costituito, si configura come condominio minimo.

9. Risposta: Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

ISCRIZIONE - Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Follieri Luciano Mattia del 19.11.2010 repertorio n. 55640/16121 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29.11.2010 al numero generale 9858 e al numero particolare 1477 a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis, 40 per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 324.000,00 durata 20 anni, a carico di

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura, ed a carico di

per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** bene personale sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto di procedura.

ISCRIZIONE - Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 22.03.2019 repertorio n. 2860/4319 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 25.03.2019 al numero generale 2543 e al numero particolare 226 a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto n Via Gramsci, 43 Foggia, per capitale di € 57.328,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 114.656,32, a carico

per i diritti



pari a 2/12 di **piena proprietà superficiaria** sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2 siti in comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.

TRASCRIZIONE - Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Foggia dello 03.08.2023 repertorio n. 3602 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 11.09.2023 al numero generale 8506 e al numero particolare 7176 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, a carico di [REDACTED].

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di **piena proprietà superficiaria** sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.

10. Risposta: Regolarità edilizia-urbanistica e agibilità

Il Comune di Apricena non ha rilasciato il certificato di abitabilità e/o agibilità poiché all'epoca della domanda risultava allo stato grezzo e quindi non agibile.

11. Risposta: Attestazione di Prestazione Energetica

Un immobile accatastato come C/2 non richiede l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la vendita o locazione secondo la destinazione catastale attuale. Tuttavia, come in questo caso, se l'immobile viene utilizzato e venduto come abitazione, è necessario regolarizzarne prima la destinazione d'uso presso il Comune e il Catasto. Una volta trasformato in categoria A/, l'APE diventa obbligatorio.

.11.a. Risposta: regolare accatastamento e oneri

La planimetria e la visura catastale presentano difformità rispetto allo stato di fatto. Nella planimetria non risultano rappresentati la suddivisione degli spazi interni. Per quanto riguarda la visura catastale, l'immobile è classificato come C/2 (locale deposito), mentre è attualmente utilizzato come abitazione. Il costo del docfa ammonta ad € 500,00.



11.b. Risposta: conformità tra stato attuale e planimetria catastale

L'unità immobiliare risulta censita catastalmente come deposito, ma di fatto è adibita ad abitazione, in difformità rispetto alla destinazione d'uso dichiarata. Dalla planimetria catastale non risultano rappresentate le suddivisioni interne degli spazi.

11.c. Risposta: Licenza o concessione edilizia, permesso di costruzione

Presso il Comune di Apricena risulta rilasciata la concessione edilizia n. 61/89 – Pratica n. 35/89, con successiva variante n. 127/91 – Pratica n. 35/89.

I lavori sono stati ultimati in data 30/11/1991.

11.d. Risposta: realizzazione secondo il rispetto delle norme edilizie

Dall'esame dell'immobile, si può presumere che la sua realizzazione sia avvenuta nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della costruzione.

11.e. Risposta: opere abusive e sanatorie

Preso atto della presenza esclusiva della concessione edilizia e di una rappresentazione grafica in pianta del locale deposito, e constatata l'assenza di certificazioni di abitabilità e/o agibilità, in quanto originariamente destinato a deposito e successivamente trasformato in abitazione senza il rilascio di idonee autorizzazioni, si rileva che le opere realizzate risultano abusive, sebbene suscettibili di sanatoria ai sensi della normativa vigente. Tale circostanza è già stata evidenziata nel paragrafo relativo agli adeguamenti e alla rettifica della stima, con riferimento a:

- la riconversione del locale deposito in abitazione
- la verifica e certificazione degli impianti
- gli aggiornamenti catastali obbligatori

12. Risposta: Cessione in proprietà dell'immobile

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.



LOTTO 2

Tipologia dei beni			
Appartamento (Deposito)			
Descrizione			
Appartamento sito in zona periferica di Apricena è posto al primo piano, composto da quattro locali, più bagno, antibagno e disimpegno.			
Comune di ubicazione e indirizzo			
Apricena, Viale Palmiro Togliatti n. 41, piano 1			
Confini			
NORD con via Palmiro Togliatti	SUD con via Eugenio Montale	OVEST con la part. 927	EST con il sub. 1 e 4
Estensione e dati catastali			
Deposito: Foglio 23, Particella 720, Subalterno 3, Via Palmiro Togliatti n. 41, Piano 1, Categoria C/2, Classe 2, consistenza 77 m ² , dati di superficie totale 92 m ² , Rendita catastale: € 270,42.			
Proprietario			
[REDACTED] per la quota di 1/1 diritto di proprietà superficiaria			
Titolo di provenienza			
Atto di donazione accettata: a IACOVONE ANSELMO nato a San Severo (FG) il 23.09.1974 c.f. CVNNLM74P23I158K per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni gli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Follieri Luciano Mattia dello 08.02.2010 repertorio n. 54906/15624 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 05.03.2010 al numero di registro generale 1998 e numero di registro particolare 1492 da IACOVONE ANTONIO nato a Apricena (FG) il 11.05.1948 c.f. CVNNTN48E11A3390 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria bene personale degli immobili siti nel comune di Apricena (FG) di cui alla procedura.			
Iscrizioni e trascrizioni gravanti			
Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Follieri Luciano Mattia del 19.11.2010 repertorio n. 55640/16121 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29.11.2010 al numero generale 9858 e al numero particolare 1477 a favore di Bancapulia S.p.A. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, domicilio ipotecario eletto in San Severo Via Tiberio Solis, 40 per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 324.000,00 durata 20 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria bene personale sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto di procedura.			
Ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 22.03.2019 repertorio n. 2860/4319 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 25.03.2019 al numero generale 2543 e al numero particolare 226 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 Foggia, per capitale di € 57.328,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 114.656,32, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 2/12 di piena proprietà superficiaria sull'immobile riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 4 sito nel comune di Apricena (FG) non oggetto della procedura, ed a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2 siti in comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.			
Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Unep presso il Tribunale di Foggia dello 03.08.2023 repertorio n. 3602 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 11.09.2023 al numero generale 8506 e al numero particolare 7176 a favore di Amco-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli c.f. 05828330638, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà superficiaria sugli immobili riportati in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 2, riportato in NCEU a Foglio 23 Particella 720 Subalterno 3 siti nel comune di Apricena (FG) oggetto della procedura.			
Stato di occupazione			
L'immobile costituisce la residenza abituale del debitore esecutato.			
Regolarità edilizio-urbanistiche			
Risulta rilasciata la concessione edilizia n. 61/89 – Pratica n. 35/89, con successiva variante n. 127/91 – Pratica n. 35/89, i lavori sono stati ultimati in data 30/11/1991			
Conformità catastale			
Piantina catastale non conforme.			
Abitabilità e agibilità			
Il Comune di Apricena non ha rilasciato il certificato di abitabilità e/o agibilità poiché all'epoca della domanda il deposito risultava allo stato grezzo e quindi non agibile.			
Prezzo base d'asta			
€ 52.450,00			
Diritto e quota			
Diritto di proprietà superficiaria 1/1 di [REDACTED]			



INDICE ALLEGATI:

- **Allegato 1:** Verbale di accesso agli immobili;
- **Allegato 2:** Visure storiche, foglio di mappa e planimetrie catastali;
- **Allegato 3:** Richieste e documenti reperiti presso il Comune di Apricena;
- **Allegato 4:** Attestazione di Prestazione Energetica.

Foggia, 08 settembre 2025

L'ESPERTO
Geom. Angelo di Matteo

