STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 345/23 R.G.E.

Promossa da

ORGANA SPV srl

C/

[redacted]

Descrizione Elaborati: **Lotto 1** **PERIZIA GENERALE** **(F.34 p.lla 1954 sub.32 - cat. A/2 e sub.30-31 e sub.15-16 - cat. C/6)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it pec: antonio.salandra@ingpec.eu

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 345/23 R.G.E.

Promossa da

ORGANA SPV SRL

contro

[redacted]

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1.00

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

INDICE DEI CAPITOLI

- PREMESSA
- RISPOSTE Al QUESITI

1.0 QUESITO 1
- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2
- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3
- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4
- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5
- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6
- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7
- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8
- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9
- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10
- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308735f54f0f1045e05c5fa25

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

13.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308735f54f0f1045e05c5fa25

ALLEGATI

A – Ordinanza di nomina

B – Comunicazione inizio operazioni peritali e Verbali di sopralluogo

C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.

D – Atto di provenienza

E – Visure catastali aggiornate

F – Mappa censuaria

G – Planimetrie catastali

H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.

I – Individuazione fabbricato con ortofoto

J – Regime patrimoniale del debitore

K – Doc. amm.re di condominio

L – Stato di possesso dei beni

M – Rassegna fotografica

N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato

O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

0.0 - PREMESSA

Con convocazione a mezzo PEC del 20/05/2025 della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto **ing. Antonio SALANDRA** con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 18/06/2025 (successivamente, con disposizione del G.E. del 18/05/2025, trasformato in giuramento telematico) per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 345/23 R.G.E. Imm. promossa da **ORGANA SPV SRL** (c. f.: 05277610266) con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri n. 1 contro: [redacted] (c.f. [redacted]

Pertanto al sottoscritto, nominato C.T.U. per la procedura in oggetto, venivano affidati dal G.E. i seguenti quesiti (v. all. A):

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

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

   1.bis - **Ricostruzione 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

   In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

   1.ter – **Verifica corrispondenza dei dati catastali** degli immobili con quelli riportati nell'atto di

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

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 (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

1. quater – **Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

1.quinquies – **Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. **Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

2.bis – **Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, 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. **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. **Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

4.- bis – **Specificazione delle superfici rilevate** 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. **Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

7. **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 coma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni

8. **Accertamento 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;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni,** 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. **Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica**, 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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

In **particolare** per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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

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

c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, 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

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308073f54f0f1045e05c5fa25

sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

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

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

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'***Atto di Pignoramento*** relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 345/23 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti: "Piena proprietà per la quota 1/1 di [redacted] (FG) censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Serracapriola (FG):

A) Appartamento, al F. 34, part. 1954, sub 15, 16, 31, 32, via Luisa Sanfelice n. CN Piano T Cat. A/2 classe 3, vani 11,5, rendita Euro 1247,24

B) Garage e posto auto al:

1. F. 34, part. 1954, sub 15, Cat. C/6 cl. 1, mq 52, rendita Euro 80,57; via Gaio Giulio Cesare n. Cn;
2. F. 34, part. 1954, sub 16, Cat. C/6 cl. 1, mq 19, rendita Euro 29,44; via Gaio Giulio Cesare n. Cn;
3. F. 34, part. 1954, sub 30, Cat. C/6 cl. 4, mq 37, rendita Euro 95,54; via Gaio Giulio Cesare n. Cn;
4. F. 34, part. 1954, sub 31, Cat. C/6 cl. 4, mq 43, rendita Euro 111,04; via Gaio Giulio Cesare n. Cn;

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Luisa San Felice		
Comune	SERRACAPRIOLA (FG)		
Latitudine	41.809093		41°48'32.7"N
Longitudine	15.158776		15°09'31.6"E

Appartamento + garage e+ posto auto in viale Luisa San Felice snc - Serracapriola (FG)
(F.34 p.lla 1954 Sub.15, 16, 30, 31 - Cat. C/6 sub 32 –Cat. A/3)

Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, a seguito di intercorsi accordi telefonici con la parte debitrice, fissava il sopralluogo per il giorno 05/09/2024 e ne dava comunicazione a mezzo Raccomandata alla parte debitrice e a mezzo Pec alla parte creditrice. Alla data indicata il sottoscritto si è quindi recato in Comune di SERRACAPRIOLA (FG) e giunto alla via L. san Felice ha identificato gli immobili.

In tale data, giunto alle ore 15:30 presso gli immobili trovava convenuti la sig.ra [redacted] la quale permetteva l'accesso ai luoghi. Pertanto il sottoscritto procedeva all'ispezione degli immobili, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nei

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

verbali di sopralluogo (cfr. All. B).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di SERRACAPRIOLA (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di SERRACAPRIOLA (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- presso l'Agenzia del Territorio di Foggia
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SERRACAPRIOLA
  - Dichiarazione dell'UTC del 26/08/2025 Prot. n. 6976
- presso l'Ufficio Stato Civile del comune di SERRACAPRIOLA
  - [redacted], nata a Foggia [redacted]

  [redacted], nata a Foggia (FG) il [redacted]
- Presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Foggia
  - Atto di compravendita del 30/04/2003 Rep. N. 40337 Racc. N. 22564

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- **Certificazione notarile** a firma del **Notaio Luca DELL'AQUILA** Notaio in Orte di Atella, del 24/10/2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- **Nota di Trascrizione** del pignoramento del **23/10/2023 Reg. part. 8374 Reg. gen. 9912**

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- Appartamento - F. 34 p.lla 1954 sub 32 cat. A/2 - via Luisa Sanfelice – Serracapriola (FG)
- Garage posto auto - F. 34 p.lla 1954 sub 30, 31 cat. C/6 - via Gaio Giulio Cesare – Serracapriola (FG)
- posto auto - F. 34 p.lla 1954 sub 15, 16, cat. C/6 - via Gaio Giulio Cesare – Serracapriola (FG)

[redacted]

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

- Alla sig.ra [redacted] l'[redacted]

Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato su **suolo** risultante dalla demolizione di preesistente fabbricato pervenuto con atto per Notaio Nicola Riccardelli di Roma del 10/03/2000, registrato a Roma il 17/03/2000.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Il bene individuato al **Foglio 34, particella 1954 sub 32** deriva dalla **FUSIONE** dei **sub 5 e 6** Pratica n. FG0164148del 11/12/2019.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di SERRACAPRIOLA (FG) risulta che [redacted]

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

I beni consistono in un **appartamento** a piano terra con antistante giardino, **due garage** al piano seminterrato e **due posti macchina**, facenti parte di un fabbricato di due piani fuori terra in un complesso residenziale con circostante area parcheggio privata, recintata, sito in abitato del Comune di Serracapriola (FG), tra le vie Luigia San Felice, Giulio Cesare, XXIV Maggio, zona semi-periferica. con accesso dal n. 8 di via Luigia San Felice. L'accesso all'appartamento avviene dal portoncino n. 1 e dal portoncino n. 3 del fabbricato, l'accesso ai garage avviene da rampa proveniente da via Giulio Cesare, i posti macchina hanno accesso da via Giulio Cesare. il tutto confina con area di manovra, prorpietà [redacted] ed immobili adiacenti.

Dati Catastali

A) Appartamento cat. A/2

Dati identificativi: Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **32**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954**

Classamento:
Rendita: **Euro 1.247,24**
Categoria **A/2**[a)], Classe **3**, Consistenza **11,5 vani**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **32**
Indirizzo: VIA LUISA SANFELICE n. 8 Piano T
Dati di superficie: Totale: **196 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **183 m²**

[redacted]

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308873f54f0f1045e05c5fa25

Dati identificativi

dal 12/12/2019
Immobile attuale
Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **32**

FUSIONE del 11/12/2019 Pratica n. FG0164148 in atti dal 12/12/2019 FUSIONE (n. 31458.1/2019)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** *Particella* **1954** *Subalterno* **5**
Foglio **34** *Particella* **1954** *Subalterno* **6**

B.1) Garage cat. C/6

Dati identificativi: Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **30**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954**

Classamento:
Rendita: **Euro 95,54**
Categoria **C/6**[a)], Classe **4**, Consistenza **37 m²**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **30**
Indirizzo: VIA GAIO GIULIO CESARE n. 110 Piano S1
Dati di superficie: Totale: **41 m²**
Annotazione di immobile: MOD. 58 N. 990

[redacted]

B.2) Garage cat. C/6

Dati identificativi: Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **31**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954**

Classamento:
Rendita: **Euro 111,04**
Categoria **C/6**[a)], Classe **4**, Consistenza **43 m²**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **31**
Indirizzo: VIA GAIO GIULIO CESARE n. 110 Piano S1
Dati di superficie: Totale: **49 m²**
Annotazione di immobile: MOD. 58 N. 990

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308873f54f0f1045e05c5fa25

[redacted]

B.3) Posto macchina cat. C/6

Dati identificativi: Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **15**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954**

Classamento:
Rendita: **Euro 80,57**
Categoria **C/6**[a)], Classe **1**, Consistenza **52 m²**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **15**
Indirizzo: VIA GAIO GIULIO CESARE n. 110 Piano T
Dati di superficie: Totale: **37 m²**
Annotazione di immobile: MOD. 58 N. 990

[redacted]

B.4) Garage cat. C/6

Dati identificativi: Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **16**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **SERRACAPRIOLA (I641) (FG)**
Foglio **34** Particella **1954**

Classamento:
Rendita: **Euro 29,44**
Categoria **C/6**[a)], Classe **1**, Consistenza **19 m²**
Foglio **34** Particella **1954** Subalterno **16**
Indirizzo: VIA GAIO GIULIO CESARE n. 110 Piano T
Dati di superficie: Totale: **18 m²**
Annotazione di immobile: MOD. 58 N. 990

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308873f54f0f1045e05c5fa25

[redacted]

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

- LOTTO 1.0

Il lotto è composto da un appartamento a piano terra (piano rialzato) e sottostanti due locali garage e antistanti posto macchina scoperti. Il tutto fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra ed un piano seminterrato destinato a garage, con circostante area privata recintata.

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- Caratteristiche strutturali del fabbricato:
  - Struttura: portante in c.a.
  - Copertura a tetto.
  - Solai del tipo misto in latero-cemento
  - Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in mattoncino facciavista.
  - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

- Scala interna: in legno.
- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro battuto su base in calcestruzzo pavimentazione in piastrelle per esterno
- Cortile sistemato ad aiuola

➢ **Composizione interna dell'unità abitativa**: l'unità abitativa risulta dalla fusione di due appartamenti, pertanto risulta così composto

- **Appartamento con accesso dal portoncino individuato dal n. 1**: zona giorno suddivisa in cucina e sala, due camere, due bagni e lavanderia, camera da letto padronale con bagno e cabina-armadio, due balconi di cui uno angolare;
- **Appartamento con accesso dal portoncino individuato dal n. 3**: zona giorno suddivisa in cucina e salotto, due camere, un bagno due balconi.;

Altezza interna utile:

– Piano T h = 2,90 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: parquet e piastrelle in gres porcellanato nelle cucine e nei bagni
- Pareti intonacate e pitturate
- Bagni:
  - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di gres porcellanato
  - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia con piatto doccia e cabina
- Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in legno/alluminio dotati di zanzariere e persiane in alluminio.
- Infissi interni (porte): in legno massello;
- Porte d'ingresso: blindate rivestite con pannelli in legno.

(v. rassegna fotografica All. M).

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e tubatura sotto traccia, alimentati da due caldaie a gas allacciata alla rete gas.
- Riserva idrica con impianto autoclave e impianto di depurazione

I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c" (vizi occulti). (v. All. Q)

Pertinenze

- posto auto scoperto e giardino perimetrale.

➢ **Composizione garage**: i due garage sono composti ognuno da un vano di forma rettangolare e sono comunicanti tra loro attraverso un varco chiuso con porta in legno; il sub 31 è collegato con il soprastante appartamento attraverso scala interna in legno.

Altezza interna utile:

– Piano T h = 3,15 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne garage

- Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato
- Pareti intonacate e pitturate
- Infissi esterni in alluminio.
- Porte d'ingresso: porta – finestra in alluminio con serranda avvolgibile elettrificata in lamiera zincata.

(v. rassegna fotografica All. M).

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto di riscaldamento con ventilconvettori elettrici al sub 31

Stato di manutenzione e conservazione

L'intero immobile è dotato di finiture di pregio e dalle indagini e rilevazioni effettuate in situ, lo scrivente ha potuto valutare lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili come ottimo.

(v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato "A corpo", cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Il valore di mercato è una rappresentazione del prezzo a cui l'immobile verrebbe venduto sul libero mercato. In questo caso il prezzo è dato da un equilibrio tra l'offerta e la domanda del mercato in base alla data di valutazione

Il Regolamento europeo 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: *«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».*

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Per addivenire al valore di mercato a corpo del bene oggetto della presente perizia, inteso come ***il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione, in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato***, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni similari oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il confronto e la sintesi dei seguenti parametri:

- Il prezzo di vendita/acquisto di beni simili al bene in oggetto, presenti sul territorio, aventi finiture di tipo standard, in normale stato di manutenzione conservativa;
- i dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione riferiti ad immobili residenziali;
- il valore intrinseco dei beni legato ai costi di costruzione (progettazione, autorizzazioni, materiali, realizzazione);
- Coefficienti correttivi funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti il lotto.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio comunale in cui insistono gli immobili pignorati – condotta mediante è emerso che, la maggior parte delle transazioni effettivamente rilevate si concentra attorno a valori prossimi a 1 000,00 €/mq:

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

tale quotazione riguarda, per lo più, fabbricati vetusti (in prevalenza edifici risalenti ai decenni ’60-’80), caratterizzati da finiture ordinarie, impianti tecnologici datati e da uno stato manutentivo medio-basso, per i quali risulta normalmente necessario prevedere interventi di manutenzione straordinaria di rilievo (rifacimento di balconi e facciate, sostituzione infissi, adeguamento impiantistico, rifacimento servizi igienici e pavimentazioni interne).

L’immobile oggetto di stima, posto a ridosso del centro storico di Serracapriola, si colloca invece in un segmento qualitativo nettamente superiore: esso insiste in un fabbricato condominiale di recente edificazione (struttura in c.a. con facciate in mattoncino faccia a vista), dotato di balconi e verande con parapetti metallici, vialetti e aree a verde sistemate, scala privata di accesso in lastre lapidee, il tutto in ottimo stato di manutenzione, senza manifestazioni di degrado significative.

All’interno, l’unità abitativa presenta:

- pavimentazioni in parquet in zona notte e finiture di ottima qualità nelle restanti parti;
- serramenti esterni in legno/vetrocamera con ferramenta di pregio, completi di oscuranti esterni;
- porte interne e armadiature a muro in legno massello;
- servizi igienici ampi e rifiniti con rivestimenti ceramici e arredo fisso di livello superiore allo standard;
- impianti tecnologici recenti e correttamente funzionanti.

Lo stato di conservazione, come riscontrato in sopralluogo e documentato dal corredo fotografico, può qualificarsi ottimo, non risultando necessari, allo stato, interventi di manutenzione straordinaria significativi per la piena e immediata fruibilità dell’alloggio.

Tenuto conto:

- della differenza qualitativa e manutentiva fra il compendio per cui è causa e il

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

patrimonio edilizio vetusto che alimenta la fascia dei valori intorno a 1 000,00 €/mq;

- della buona collocazione urbanistica e della dotazione di pertinenze (balconi, area a verde, vialetto di accesso, box e posti auto);
- dei coefficienti correttivi intrinseci ed estrinseci già illustrati nel presente elaborato;

si ritiene tecnicamente fondato e prudenziale collocare l'unità abitativa oggetto di stima **nella parte alta del range di mercato** sotto indicato, assumendo quale valore unitario più probabile:

- **Appartamento**: min. Euro 850,00/mq – max. Euro 1 450,00/mq (superficie lorda comprensiva delle murature di pertinenza);
- **Box**: min. Euro 650,00/mq – max. Euro 950,00/mq.

valore che esprime, in termini probabilistici, il prezzo ragionevolmente ottenibile alla data di valutazione per un bene recente, con finiture di pregio e in ottimo stato di conservazione, in coerenza con la definizione di "valore di mercato" di cui all'art. 4, comma 1, punto 76), del Regolamento (UE) n. 575/2013 e con la prassi valutativa consolidata.

Su tali basi, l'applicazione della formula estimativa della stima sintetica multiparametrica

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Appartamento** (Foglio 34 - P.lla 1954 – sub.32 -Cat.A/2) **€/mq 1.450,00**
- **Box** (Foglio 34 - P.lla 1954 – sub.30-31 -Cat.C/6) **€/mq 957,00**
- **Posto Auto** (Foglio 34 - P.lla 1954 – sub.15-16 -Cat.C/6) **€/mq 290,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, *viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore*; immobile a piano rialzato con ingresso da scala privata di 6 gradini da corte comune 1,00;
- Il Coefficiente di Vetustà *viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile* immobile realizzato recentemente tra il 2000 e dotato di finiture di pregio); 1,00
- coefficienti di qualità *relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico* dotazione impiantistica, finiture e loro qualità; 1,00
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (*v.: par. QUESITO7*); immobile attualmente occupato dalla debitrice 1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1{,}00+1{,}00+1{,}00+1{,}00)/4 = 1{,}00$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **279,10 mq**, di cui: 184,60mq superficie lorda appartamento, 34,70mq superficie balcone/veranda (valutata a 1/2 di quella residenziale), superficie area a verde 47,00mq (valutata a 1/5 di quella residenziale), vialetto di ingresso 5,00mq (valutata a

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

1/4 di quella residenziale); box auto a piano terra (sub.31 e sub.31) per complessivi 79,50mq (valutata a 2/3 di quella residenziale), posto auto scoperto a piano terra (sub.15 e sub.16) per complessivi 55,00mq (valutata a 1/5 di quella residenziale) e parti comuni (valutata a 1/20 di quella residenziale) così come indicato nella tabella di seguito:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)
Appartamento P.R. (sub.32)	184,60	100%	184,60
balcone/veranda	34,75	50%	17,38
viale ingresso	5,00	25%	1,25
Area a verde (giardino)	47,00	20%	9,40
BOX (sub.30)	37,00	66%	24,42
BOX (sub.31)	42,50	66%	28,05
Posto Auto (sub.15)	37,00	20%	7,40
Posto Auto (sub.16)	18,00	20%	3,60
parti comuni	60,00	5%	3,00
TOTALE	465,85	mq	**279,10**

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
Piano rialzato/primo							
Appartamento P.R. (sub.32)	184,60	100%	184,60	1.450,00	€ 267.670,00	100%	€ 267.670,00
balcone/veranda	34,75	50%	17,38	1.450,00	€ 25.193,75	100%	€ 25.193,75
viale ingresso	5,00	25%	1,25	1.450,00	€ 1.812,50	100%	€ 1.812,50
Area a verde (giardino)	47,00	20%	9,40	1.450,00	€ 13.630,00	100%	€ 13.630,00
Piano Terra / S1							
BOX (sub.30)	37,00	66%	24,42	1.450,00	€ 35.409,00	100%	€ 35.409,00
BOX (sub.31)	42,50	66%	28,05	1.450,00	€ 40.672,50	100%	€ 40.672,50
Posto Auto (sub.15)	37,00	20%	7,40	1.450,00	€ 10.730,00	100%	€ 10.730,00
Posto Auto (sub.16)	18,00	20%	3,60	1.450,00	€ 5.220,00	100%	€ 5.220,00
Corte Comune							
parti comuni	60,00	5%	3,00	1.450,00	€ 4.350,00	100%	€ 4.350,00
TOTALE	465,85	mq	**279,10**	**mq**	€ 404.687,75		€ 404.687,75

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 2%, per un totale complessivo di circa € 8.093,76 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 0,5%;
- **quote condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 0,5%;
- **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 1%.

➢ coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nello specifico, come evidenziato al cap. 10, l'UTC di Serracapriola ha attestato, sui registri telematici e cartacei, l'esistenza delle pratiche edilizie comunali (Concessione Edilizia n. 1.146 del 17/04/2000), precisando tuttavia che, allo stato, non è stata rinvenuta in archivio la relativa documentazione cartacea. Inoltre, l'unità immobiliare oggetto di stima presenta difformità interne rispetto alle planimetrie catastali (modifiche della distribuzione dei vani, collegamento verticale tra l'appartamento sub. 32 ed il box sub. 31, apertura di collegamento tra i box sub. 30 e 31), per le quali non risulta agli atti specifica pratica edilizia abilitativa. Gli oneri tecnici, amministrativi ed esecutivi necessari per la complessiva regolarizzazione urbanistico–edilizia (eventuale presentazione di CILA/SCIA in sanatoria, eventuali opere di ripristino/adeguamento o di rimessa in pristino della distribuzione interna, successivi aggiornamenti catastali e, se necessario, acquisizione di attestazioni sostitutive o presentazione di nuova Segnalazione Certificata di Agibilità) restano quindi a carico dell'acquirente e sono stati stimati in via prudenziale e forfettaria mediante l'applicazione di una riduzione unitaria complessiva pari al 3% del valore di stima, corrispondente ad un importo di circa € 12 140,63, imputato al "coefficiente correttivo (c)" così ripartito:

- **mancanza di agibilità (0,5%):** si considera forfettariamente un coefficiente

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

riduttivo dello **0,5%**, in quanto il fabbricato condominiale risulta originariamente dotato di abitabilità/agibilità (rilasciata in data 26/06/2002), ma presso l'UTC di Serracapriola non è stata reperita copia materiale del relativo certificato. Si procede pertanto ad una valutazione forfettaria dei possibili costi connessi all'eventuale rilascio di duplicati o attestazioni sostitutive. Detti costi, a carico dell'acquirente, sono stati ricompresi nella stima mediante il "coefficiente correttivo (c)";

- **difformità urbanistica (2,5%):** l'unità immobiliare oggetto di stima presenta difformità interne rispetto alle planimetrie catastali (modifiche della distribuzione dei vani, collegamento verticale tra l'appartamento sub. 32 ed il box sub. 31, apertura di collegamento tra i box sub. 30 e 31), per le quali non risulta agli atti specifica pratica edilizia abilitativa. Gli oneri tecnici, amministrativi ed esecutivi necessari per la regolarizzazione urbanistico–edilizia (eventuale presentazione di CILA/SCIA in sanatoria, eventuali opere di ripristino/adeguamento, o eventuali opere edilizie di ripristino della situazione riportata nelle planimetrie catastali, restano quindi a carico dell'acquirente e sono stati stimati in via prudenziale e forfettaria mediante l'applicazione di una riduzione unitaria pari al 2,5% del valore di stima, forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c".

- coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** e per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica: non** si considera alcuna percentuale riduttiva.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO.....€ 385.000,00

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab. 2

VALUTAZIONE LOTTO 1.00

Appartamento F.34 p.lla 1954 sub. 115-16-30-31-32

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Corretivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Piano rialzato/primo											
Appartamento P.R. (sub.32)	184,60	100%	184,60	1.450,00	€ 267.670,00	100%	€ 267.670,00	98%	97%	100%	**€ 254.447,10**
balcone/veranda	34,75	50%	17,38	1.450,00	€ 25.193,75	100%	€ 25.193,75	98%	97%	100%	**€ 23.949,18**
viale ingresso	5,00	25%	1,25	1.450,00	€ 1.812,50	100%	€ 1.812,50	98%	97%	100%	**€ 1.722,96**
Area a verde (giardino)	47,00	20%	9,40	1.450,00	€ 13.630,00	100%	€ 13.630,00	98%	97%	100%	**€ 12.956,68**
Piano Terra / S1											
BOX (sub.30)	37,00	66%	24,42	1.450,00	€ 35.409,00	100%	€ 35.409,00	98%	97%	100%	**€ 33.659,80**
BOX (sub.31)	42,50	66%	28,05	1.450,00	€ 40.672,50	100%	€ 40.672,50	98%	97%	100%	**€ 38.663,28**
Posto Auto (sub.15)	37,00	20%	7,40	1.450,00	€ 10.730,00	100%	€ 10.730,00	98%	97%	100%	**€ 10.199,94**
Posto Auto (sub.16)	18,00	20%	3,60	1.450,00	€ 5.220,00	100%	€ 5.220,00	98%	97%	100%	**€ 4.962,13**
Corte Comune											
parti comuni	60,00	5%	3,00	1.450,00	€ 4.350,00	100%	€ 4.350,00	98%	97%	100%	**€ 4.135,11**
TOTALE	465,85	mq	**279,10**	**mq**	€ 404.687,75		€ 404.687,75				**€ 384.696,18**

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)	**€ 404.687,75**
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 404.687,75
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 384.696,18
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	**€ 385.000,00**

Si precisa che il prezzo stabilito dal sottoscritto perito estimatore e fatto proprio dal G.E. ha sempre un valore meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (cfr. Cass. N. 1092/1974, n. 1166/1981, 9908/1998, 10335/2005).

A tal proposito la giurisprudenza della Suprema Corte è concorde nel ritenere che il prezzo base della vendita dei beni oggetto di espropriazione non deve necessariamente coincidere con il loro attuale valore di mercato, come dimostra la possibilità di successivi ribassi/rialzi all'esito delle procedure di vendita ed, in ogni caso, il meccanismo dell'incanto da un lato e quello della vendita senza incanto dall'altro garantiscono possibili adeguamenti del prezzo base fissato per la vendita a valori più vicini a quelli di mercato.

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano Primo (Abitazione)		
sala	14,25	mq
cucina	10,10	mq
ingresso	2,30	mq
vano scala a S1	1,30	mq
dis.	9,30	mq
wc	3,55	mq
camera	8,30	mq
lavanderia	3,10	mq
camera	8,55	mq
wc	3,00	mq
disimpegno	9,15	mq
camera	11,95	mq
wc	5,00	mq
disimpegno	3,65	mq
camera	11,45	mq
camera	13,20	mq
cabina armadio	3,20	mq
wc	5,85	mq
ingr./sala	12,50	mq
cucina	10,55	mq
tot.	**150,25**	**mq**

SUPERFICI NETTE		
balcone	9,35	mq
balcone	4,30	mq
balcone	3,60	mq
balcone/scala	17,50	mq
tot.	**34,75**	**mq**

giardino	29,50	mq
giardino	17,50	mq
vialetto/scala	5,00	mq
tot.	**52,00**	**mq**

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

- LOTTO

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308073f54f0f1045e05c5fa25

Il Lotto è costituito da:

- un'unità abitativa a piano rialzato, risultante dalla fusione di due appartamenti (ex sub 5 e sub 6), cat. A/2 di 11, 5 vani, per una superficie di 184,60mq superficie lorda appartamento e 155,25mq superficie netta, 34,70mq (9,35mq+4,30mq+3,60mq+17,50mq) superficie balcone/veranda, 47,00mq superficie area a verde, e 5,00mq vialetto di ingresso;
- due garage (box auto) di 37 mq (sub.30) e 42,50 mq (sub.31), comunicanti, sottostanti l'appartamento e a questo collegati da scala interna, posti al piano seminterrato (a mezza costa) con accesso dal piazzale retrostante il fabbricato;
- due posti auto scoperti, di 37 mq (sub.15) e 18 mq (sub.16), siti nel piazzale antistante il fabbricato,

  il tutto in abitato del comune di SERRACAPRIOLA (FG) alla via Luisa San Felice e via Gaio Giulio Cesare, zona semi-centrale.

Per una **superficie commerciale dell'intero lotto di circa 279,10 mq**

In NCEU del Comune di SAN NICANDRO GARGANICO (FG) al:

A) **Appartamento:** **foglio 34 particella 1954 sub.32**, Via Luisa Sanfelice n. 8 P. T, cat..A/2 cl.3 Cons. 11,5 vani, Sup. Totale 196 mq, sup. Totale escluse aree scoperte 183 mq, R.C. Euro 1247,24

B.1) **Garage:** **foglio 34 particella 1954 sub.30**, Via Gaio Giulio Cesare n. 110 piano S1, cat..C/6 cl.4 Cons. 37 mq, Sup. Totale 41 mq, R.C. Euro 95,54

B.2) **Garage:** **foglio 34 particella 1954 sub.31**, Via Gaio Giulio Cesare n. 110 piano S1, cat..C/6 cl.4 Cons. 43 mq, Sup. Totale 49 mq, R.C. Euro 111,04

B.3) **Posto-auto:** **foglio 34 particella 1954 sub.15**, Via Gaio Giulio Cesare n. 110 piano T, cat..C/6 cl.1 Cons. 52 mq, Sup. Totale 37 mq, R.C. Euro 80,57

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

B.4) **Posto-auto:** **foglio 34 particella 1954 sub.16**, Via Gaio Giulio Cesare n. 110 piano T, cat..C/6 cl.1 Cons. 19 mq, Sup. Totale 18 mq, R.C. Euro 29,44

Prezzo base d'asta del LOTTO € 385.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono in piena ed esclusiva proprietà in regime di separazione dei beni a [redacted], [redacted] questa e dalla sua famiglia utilizzati come abitazione.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Per quanto riguarda i vincoli di natura urbanistica, si precisa che la p.lla 1954 del foglio 34 ricade nella zona omogenea del P.R.G. denominata "***B3 – di completamento***" e del Piano Particolareggiato "***Zona di ristrutturazione Ovest***" – settore 4, comparto n. 24.

Con riferimento agli oneri di natura condominiale, dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo presso la sig.ra [redacted], proprietaria ed attuale utilizzatrice dell'immobile, e da successive verifiche, risulta che:

- il condominio non è dotato di servizi comuni a rilevante incidenza economica;
- le sole spese condominiali ordinarie attualmente dovute riguardano la manutenzione e l'illuminazione delle parti comuni (vialetti, aree a verde, piazzali e corpi illuminanti), quantificate in circa **€ 15,00/mese per ciascun condomino**, pari ad un importo annuo

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

di circa **€ 180,00**;

- **allo stato non risultano spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, né spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni** anteriori alla data della presente perizia.

Le predette spese condominiali ordinarie resteranno a carico dell'aggiudicatario subentrante nel rapporto condominiale. Si precisa che, pur non risultando alla data odierna morosità condominiali accertate, il coefficiente per "quote condominiali insolute" (0,5%) è mantenuto in via prudenziale a copertura dell'eventuale rischio di emersione di oneri condominiali pregressi non ancora contabilizzati e/o non ancora saldati.

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili al F. 34 p.lla 1954 sub 32 (ex sub 5 e 6), 31, 30, 15, 16 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N. 5015/666 del 18/06/2010 - IPOTECA VOLONTARIA -** a garanzia di mutuo fondiario del 17/06/2010 – a rogito del Notalio Lorenzo Cassano di San Severo, Rep.152934, **a favore** di BANCA POPOLARE DI MILANO S.c.a.r.l. con sede in Milano codice fiscale 00715120150, **contro** [redacted] (sugli immobili F. 34 p.lla 1954 sub 5, 6, 31, 30, 15, 16)
- **ISCRIZIONE N. 11326/740 del 03/12/2021 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE -** in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 2/12/2021 repertorio n. 3989, **a favore** AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma codice fiscale 13756881002, Domicilio ipotecario eletto in Foggia Via Gramsci n. 43, **contro** [redacted] (sugli

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308873f54f0f1045e05c5fa25

immobili F. 34 p.lla 1954 sub 32)

- **TRASCRIZIONE N. 8374 R.p. 9912 R.g. del 23/10/2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** – in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 25/9/2023 repertorio n. 4027, **a favore** Organa Spv Srl con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266 **contro** [redacted] (sugli immobili F. 34 p.lla 1954 sub 32, 31, 30, 15, 16).

  (v. All. C).

10.0 QUESITO 10

LOTTO UNICO

Appartamento	(Foglio 34 – Particella 1954 – Sub. 32, cat. A/2)
Box	(Foglio 34 – Particella 1954 – Sub. 30 e sub 31 cat. C/6)
Posto auto scoperto	(Foglio 34 – Particella 1954 – Sub. 15 e sub 16 cat. C/6)

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un **fabbricato condominiale** sito in Serracapriola (FG), compreso tra le vie *Luigia Sanfelice*, *Giulio Cesare* e *XXIV Maggio*, ricadente in zona omogenea **B3 – "zona di completamento"** del vigente strumento urbanistico comunale e nell'ambito del **Piano Particolareggiato "Zona di ristrutturazione Ovest" – settore 4, comparto n. 24**, come da attestazione dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) di Serracapriola.

Dall'atto di provenienza e dalla nota dell'UTC risulta che il maggior complesso edilizio è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi principali:

- **P.E. n. 10/2000** per demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato;

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

- **Concessione Edilizia n. 1.146 del 17/04/2000**, rilasciato dal Comune di Serracapriola;
- Successiva **D.I.A. prot. n. 6.580 del 26/06/2002** per varianti in corso d'opera;
- **abitabilità/usabilità è stata rilasciata in data 26.06.2002**.

L'Ufficio Tecnico Comunale di Serracapriola con la Nota prot. n. 6.976 del 26.08.2025 conferma, sul registro telematico e cartaceo, l'esistenza delle pratiche edilizie comunali pur precisando che, allo stato, non viene rinvenuta in archivio la documentazione cartacea afferente a tali pratiche e che non risultano agli atti **convenzioni di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura**, la cui eventuale esistenza potrà essere verificata solo mediante ispezioni ipocatastali ai pubblici registri.

Alla luce delle predette risultanze documentali, può ritenersi che il maggior complesso edilizio sia stato **legittimamente realizzato in forza di valido titolo abilitativo principale (P.E. n. 10/2000 – C.E. n. 1.146/2000, con successiva D.I.A.) in coerenza con la disciplina urbanistica vigente per la zona B3 di completamento**, ferma restando la limitazione oggettiva derivante dalla mancata reperibilità degli elaborati progettuali originali presso l'archivio comunale e l'assenza, allo stato, di convenzioni di asservimento o cessioni di cubatura.

Difformità urbanistico–edilizie riscontrate

In via preliminare si osserva che l'UTC di Serracapriola ha attestato la mancata reperibilità, presso l'archivio comunale, degli elaborati progettuali originari relativi al maggior complesso edilizio. Ne consegue che, allo stato, gli unici elaborati grafici disponibili ai fini della ricostruzione dello stato legittimo dell'unità abitativa sono le planimetrie catastali dei soppressi sub. 5 e sub. 6, confluiti nell'attuale sub. 32 in forza della pratica catastale di fusione n. FG0164148, presentata in data 12/12/2019 (causale FUSIONE n. 31458.1/2019), come risulta dalla visura storica per immobile.

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

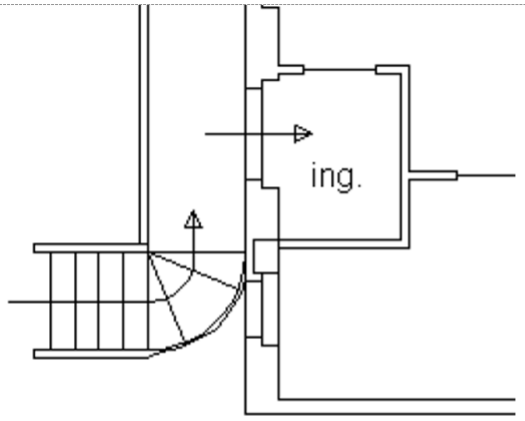
Tale fusione è intervenuta in epoca successiva all'atto di provenienza (30/04/2003) e, secondo l'ordinaria prassi catastale, è stata verosimilmente eseguita **sulla base dello stato dei luoghi realizzato in conformità ai titoli abilitativi edilizi**. Pur nella consapevolezza che il catasto non ha valore probatorio della legittimità urbanistica, in assenza di altri elaborati progettuali ufficiali appare ragionevole assumere tali planimetrie **come principale riferimento tecnico–ricostruttivo** per la verifica di eventuali difformità urbanistiche e catastali tra lo stato di fatto rilevato e lo stato legittimamente dichiarato.

Dal raffronto fra:

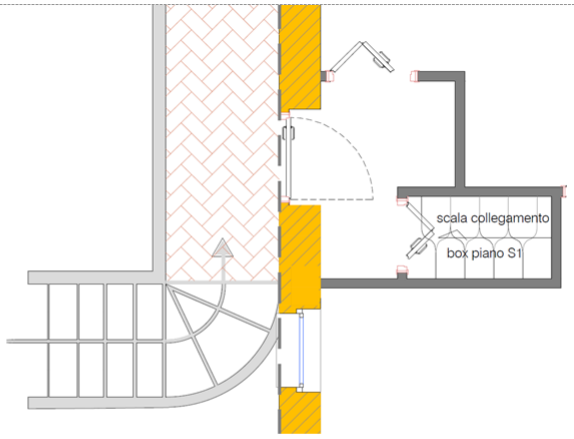
- lo stato di fatto rilevato e documentato fotograficamente;
- le planimetrie catastali in atti per i sub. 32 (A/2), 30–31–15–16 (C/6);
- le risultanze dei titoli abilitativi reperiti e della documentazione catastale storica;

si sono riscontrate le seguenti principali difformità:

1. Appartamento sub. 32 – diversa distribuzione interna e collegamento al box
    - La distribuzione interna dei vani dell'unità abitativa (numero, posizione e conformazione di camere, servizi igienici, disimpegni e locali accessori) coincide con l'assetto rappresentato negli elaborati originari e nella planimetria catastale, <u>risulta modificata la parte di ingresso dell'appartamento ex sub.6 mediante spostamento/realizzazione di tramezzature interne e realizzazione di botola nel solaio per la comunicazione con il sottostante box sub. 31</u>.

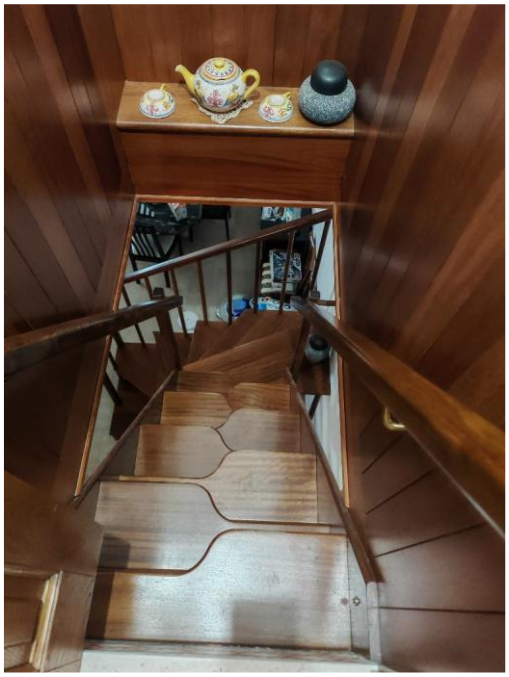


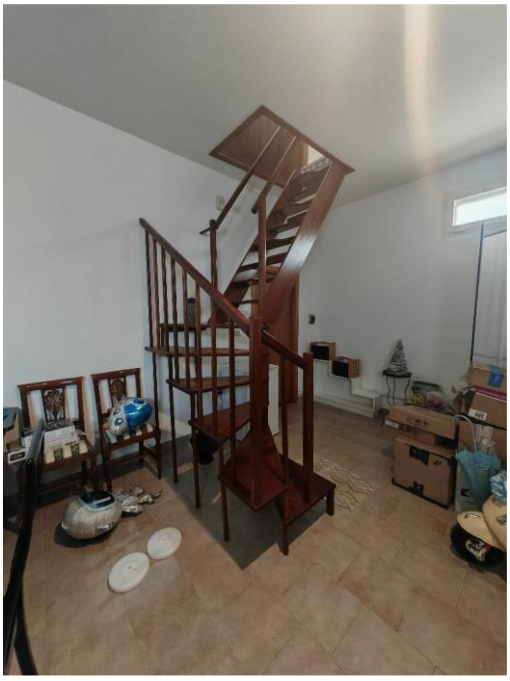
Situazione catastale



Situazione riscontrata in sede di sopralluogo

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25





- È stata inoltre realizzata una botola di dimensioni 1,50x0,90 di collegamento verticale tra l'appartamento sub. 32 (A/2) e il box sottostante sub. 31 (C/6), mediante scala autoportante in legno, che rende le due unità funzionalmente collegate, senza che di tale collegamento vi sia puntuale riscontro negli elaborati del catasto.

2. Box auto sub. 30 e 31 – apertura di collegamento interno

- In corrispondenza della muratura di separazione tra i box sub. 30 e sub. 31 è stato realizzato un varco su muratura avente funzione non strutturale (tramezzo da 10cm) e realizzata una porta di collegamento interno, con conseguente accorpamento funzionale delle due autorimesse, mentre le planimetrie catastali le rappresentano come unità distinte e prive di aperture sulla parete in comune.

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Per le suddette trasformazioni non è stata rinvenuta, presso l'UTC di Serracapriola, alcuna pratica edilizia in sanatoria o variante legittimante lo stato di fatto attuale.

Pertanto, allo stato degli atti, l'immobile presenta difformità urbanistico–edilizie interne (prevalentemente riconducibili a modifiche della distribuzione dei vani e a realizzazione di collegamenti interni fra unità contigue) che non incidono sulla sagoma e sulla volumetria complessiva del fabbricato, ma che rendono lo stato di fatto non conforme a quanto assentito.

Per la regolarizzazione della situazione potranno configurarsi, in linea di principio e fatti salvi gli approfondimenti di competenza del Comune, le seguenti opzioni:

- presentazione di CILA/SCIA in sanatoria ai sensi degli artt. 22 e 37 del D.P.R. 380/2001, per le opere interne non strutturali di ridistribuzione dei vani;
- eventuali opere edilizie di ripristino della separazione tra le unità immobiliari (chiusura della porta tra i sub. 30 e 31 e ripristino dell'autonomia funzionale dei box; eventuale eliminazione del collegamento verticale fra A/2 e C/6 ovvero sua puntuale rappresentazione e legittimazione in sede edilizia e catastale, secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'UTC).

I relativi oneri tecnici, amministrativi e di esecuzione delle opere necessarie alla regolarizzazione urbanistico–edilizia sono stati considerati, in via forfettaria e prudenziale, nel processo di stima attraverso l'applicazione del coefficiente correttivo "c", in diminuzione del valore di mercato del bene.

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Dall'atto di provenienza risulta che per il fabbricato condominiale in cui sono comprese le unità in esame è stata rilasciata **abitabilità/usabilità in data 26/06/2002**, successivamente alla conclusione dei lavori di costruzione, in coerenza con la disciplina allora vigente. Tale

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

circostanza è stata dichiarata dal venditore in sede di rogito notarile ed è richiamata nella documentazione acquisita.

Presso l'UTC di Serracapriola non è stata reperita copia materiale del certificato, verosimilmente per le note criticità degli archivi storici cartacei; ciò nondimeno, sulla base delle dichiarazioni rese in atto e dell'assenza di provvedimenti di revoca o annullamento, **si ritiene che il fabbricato sia dotato di valido titolo di abitabilità/agibilità originaria**.

Si precisa che:

- eventuali costi per il rilascio di **duplicati o attestazioni sostitutive** del certificato di agibilità, ove ritenuti necessari dall'acquirente, sono di entità contenuta e non incidono in misura apprezzabile sulla presente stima;
- qualora, in futuro, vengano eseguiti interventi edilizi che ne comportino l'obbligo, il conseguimento di nuova **Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)** ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 graverà sull'avente causa e non è stato oggetto di specifica quantificazione, ritenendosi comunque compreso, in via prudenziale, nella riduzione operata mediante il coefficiente "c".

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia, per gli immobili siti in Serracapriola, Fg. 34 p.lla 1954, risulta quanto segue:

- **sub. 32 – cat. A/2** (abitazione piano rialzato);
- **sub. 30 – cat. C/6** (box auto piano S1);
- **sub. 31 – cat. C/6** (box auto piano S1);
- **sub. 15 e sub. 16 – cat. C/6** (posti auto scoperti in area condominiale).

Gli immobili risultano **regolarmente censiti** al Catasto Fabbricati, con intestazioni conformi ai dati di conservatoria e all'atto di provenienza.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate emerge tuttavia

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

che:

- la planimetria del sub. 32 **non riproduce l'attuale distribuzione interna dei vani**, né il collegamento verticale con il box sub. 31;
- le planimetrie dei box sub. 30 e 31 **non riportano l'apertura di collegamento interno** realizzata sulla parete divisoria comune;
- i posti auto sub. 15 e 16 risultano catastalmente individuati.

Pertanto, pur in presenza di regolare intestazione catastale, si rileva una **non conformità planimetrica** rispetto allo stato di fatto.

Per il **ripristino della piena regolarità catastale** sarà necessario, successivamente alla definizione della posizione urbanistico–edilizia (sanatoria/ripristino), procedere alla presentazione di pratiche **DOCFA** per l'aggiornamento delle planimetrie dei sub. 32, 30 e 31 (ed eventualmente 15–16), affinché le stesse rispecchino fedelmente la configurazione dei luoghi e gli eventuali nuovi assetti delle unità immobiliari.

I relativi costi (onorari tecnici, tributi catastali e accessori) sono stati **stimati in via forfettaria** e considerati nella valutazione del bene mediante il **coefficiente correttivo "b"**, in diminuzione del valore di mercato.

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di SERRACAPRIOLA (FG), il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi all'*"Attestato di Prestazione Energetica"* per l'immobile al F. 34 p.lla 1954 sub 32 cat. A/2, mentre per gli immobili al F. 34 p.lla 1954 sub 30,31, 15, 16 cat. C/6, non è obbligatorio per il trasferimento la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Si precisa che la certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93:

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Le costruzioni per le quali non è obbligatorio presentare l'APE sempre indicate dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005, sono:

- fabbricati isolati che presentano una superficie inferiore ai 50 mq,
- edifici industriali e artigianali,
- tipologie di edifici agricoli/rurali non residenziali e senza impianto di climatizzazione,
- strutture non classificate sulla base della destinazione d'uso, che non prevedono l'installazione di impianti di climatizzazione,
- edifici utilizzati per attività religiose,
- ruderi e fabbricati in costruzione al rustico o in stato di scheletro strutturale.
- La certificazione energetica è obbligatoria nelle casistiche precedentemente indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93. Vediamole:

Si precisa altresì che per la redazione dell'APE e trasmissione presso il Sistema Informativo della Regione Puglia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici è obbligatorio allegare il libretto di impianto e la certificazione di avvenuto controllo periodico della Caldaia.

In sede di sopralluogo in data 05/09/2025 il sottoscritto CTU ha richiesto tale documentazione alla sig.ra [redacted], che ha consentito l'accesso all'immobile, la stessa si impegnava a trasmettere successivamente tale documentazione al CTU una volta rinvenuta.

Pertanto il sottoscritto CTU ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione che potrà essere trasmessa presso il Sistema Informativo della Regione Puglia

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici solo dopo aver ricevuto la documentazione dal proprietario dell'appartamento.

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008 poiché:

- l'abitazione, già realizzata non rientra tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composta da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

concorso o con il contributo dello Stato.

Lucera, novembre/2025

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento + n. 2 Garage + n. 2Posto auto scoperti
Descrizione degli immobili	Gli immobili formanti il lotto consistono in un appartamento a piano rialzato, sottostanti n. 2 garage comunicanti e collegati all'appartamento da scala interna, n. 2 posti auto scoperti in piazzale antistante. e circostante giardino pertinenziale. Caratteristiche del fabbricato - Struttura: portante in c.a. - Copertura a tetto. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in mattoncino facciavista. - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala esterna: in c.a. gettate in opera - Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro e base in cls, pavimentazione in piastrelle per esterno - Cortile sistemato ad aiuola
Composizione Appartamento	L'appartamento risulta dalla fusione di due unità abitative ed è composto da: - Lato con accesso dal portoncino al n. 1: zona giorno suddivisa in cucina e sala, due camere, due bagni e lavanderia, camera da letto padronale con bagno e cabina-armadio, due balconi di cui uno angolare; - Lato con accesso dal portoncino al n. 3: zona giorno suddivisa in cucina e salotto, due camere, un bagno due balconi. - per una superficie complessiva di 184,60mq superficie lorda appartamento e 155,25mq superficie netta, 34,70mq (9,35mq+4,30mq+3,60mq+17,50mq) superficie balcone/veranda, 47,00mq superficie area a verde, e 5,00mq vialetto di ingresso - Altezza interna h= 2,90 m
Composizione Garage	- due garage (box auto) di 37 mq (sub.30) e 42,50 mq (sub.31), sono composti ognuno da un vano di forma rettangolare e sono comunicanti tra loro attraverso un varco chiuso con porta in legno; il sub 31 è collegato con il soprastante appartamento attraverso scala interna in legno. Altezza interna h= 3,15 m - due posti auto scoperti, di 37 mq (sub.15) e 18 mq (sub.16), siti nel piazzale antistante il fabbricato.

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Finiture Appartamento	• Pavimenti: parquet e piastrelle in gres porcellanato nelle cucine e nei bagni • Pareti intonacate e pitturate • Bagni: - Rivestimento in piastrelle di gres porcellanato - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia • • Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in legno/alluminio dotati di zanzariere e persiane in alluminio • Infissi interni (porte): in legno massello; • Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.
Finiture Garage	• Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato • Pareti intonacate e pitturate • Portas d'ingresso: porta – finestra in alluminio con serranda avvolgibile elettrificata in lamiera zincata
Dotazione impiantistica Appartamento	- Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - mpianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas posta internamente allacciata alla rete gas cittadina
Dotazione impiantistica Garage	- Impianto elettrico sottotraccia - Impianto di riscaldamento con ventilconvettori elettrici al sub 31
Stato di Manutenzione e Conservazione	ottimo
Ubicazione accessi	Comune di SERRACAPRIOLA (FG), via Luisa San Felice n. 8", e via Gaio Giulio Cesare n. 110, zona omogenea del P.R.G. denominata "B3 – di completamento" e del Piano Particolareggiato "Zona di ristrutturazione Ovest" – settore 4, comparto n. 24, zona semi-periferica Accesso da Luisa San Felice.
Confini	Appartamento confina con proprietà [redacted], area di manovra, e sottostanti garage di proprietà [redacted] (sub 30 e 31) Garage: confina con proprietà [redacted], area di manovra distacco, e soprastante appartamento di proprietà [redacted] (sub 32)
Dati catastali	NCEU del Comune di SERRACAPRIOLA (FG) al APPARTAMENTO: **foglio 34 particella 1954 sub.32**, Via Luisa Sanfelice n. 8 P. T, cat..A/2 cl.3 Cons. 11,5 vani, Sup. Totale 196 mq, sup. Totale escluse aree scoperte 183 mq, R.C. Euro 1247,24 GARAGE **foglio 34 particella 1954 sub.30**, Via Gaio Giulio Cesare n. 110 piano S1, cat..C/6 cl.4 Cons. 37 mq, Sup. Totale 41 mq, R.C. Euro 95,54 **foglio 34 particella 1954 sub.31,** Via Gaio Giulio Cesare n. 110 piano S1,

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308873f54f0f1045e05c5fa25

	cat..C/6 cl.4 Cons. 43 mq, Sup. Totale 49 mq, R.C. Euro 111,04 POSTO-AUTO **foglio 34 particella 1954 sub.15**, Via Gaio Giulio Cesare n. 110 piano T, cat..C/6 cl.1 Cons. 52 mq, Sup. Totale 37 mq, R.C. Euro 80,57 **foglio 34 particella 1954 sub.16**, Via Gaio Giulio Cesare n. 110 piano T, cat..C/6 cl.1 Cons. 19 mq, Sup. Totale 18 mq, R.C. Euro 29,44
Proprietari	[redacted] **di stato libero** Diritto di: **Proprietà per 1/1** in regime di separazione dei beni
Titolo di Provenienza	**Atto di Compravendita a rogito del Notaio Renato DI BIASE di Torremaggiore del 30/04/2003 Rep. n. 40337,** trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 13/05/2003 ai nn. 4684 reg. gen. E 3882 reg. part.
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	- vincoli previsti dalle NTA (Normativa Tecnica di Attuazione) del PRG
Iscrizioni Trascrizioni	• **ISCRIZIONE N. 5015/666 del 18/06/2010 - IPOTECA VOLONTARIA** - a garanzia di mutuo fondiario del 17/06/2010 - a rogito del Notalio Lorenzo Cassano di San Severo, Rep.152934, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.c.a.r.l. **(sugli immobili F. 34 p.lla 1954 sub 5, 6, 31, 30, 15, 16)** • **ISCRIZIONE N. 11326/740 del 03/12/2021 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/ RISCOSSIONE -** in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 2/12/2021 repertorio n. 3989, a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE **(sugli immobili F. 34 p.lla 1954 sub 32)** • **TRASCRIZIONE N. 8374 R.p. 9912 R.g. del 23/10/2023 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE -** in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 25/9/2023 repertorio n. 4027, a favore Organa Spv Srl **(sugli immobili F. 34 p.lla 1954 sub 32, 31, 30, 15, 16).**
Stato di possesso e occupazione	Attualmente gli immobili sono nel possesso di [redacted]. Al momento del sopralluogo risultano **utilizzato dalla proprietaria e dalla sua famiglia come abitazione principale**.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Gli immobili in oggetto sono parte di un fabbricato per alloggi e garages ricadente in zona omogenea B3 – "zona di completamento" del vigente strumento urbanistico comunale e nell'ambito del Piano Particolareggiato "Zona di ristrutturazione Ovest" – settore 4, comparto n. 24 del Comune di SERRACAPRIOLA (FG) edificato i in virtù di: - P.E. n. 10/2000 per demolizione e ricostruzione del preesistente fabbricato; - Concessione Edilizia n. 1.146 del 17/04/2000, rilasciato dal Comune di Serracapriola;

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

	- Successiva D.I.A. prot. n. 6.580 del 26/06/2002 per varianti in corso d'opera; **Difformità urbanistiche**: - Appartamento sub. 32 - diversa distribuzione interna e collegamento al box sub 31 - Box auto sub. 30 e 31 - apertura di collegamento interno
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato - concordanza tra i dati catastali e lo stato dell'immobile - **Difformità catastali** - Alcune piccole difformità planimetriche e collegamento tra il sub 32 e 31 ed i sub 30 e 31
Agibilità	Abitabilità/Usabilità rilasciata in data 26/06/2002
Superficie commerciale complessiva	279,10 mq
Valore di stima	€ 385.000,00

Lucera, novembre/2025

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

RELAZIONE FOTOGRAFICA

FABBRICATO IN SERRACAPRIOLA (FG), via Luisa San Felice, 8

composto da appartamento, n. 2 boxes e n.2 posti auto scoperti

(Foglio 34 Particella 1954 Sub.32 cat. A/2 - sub.30 e sub.31 cat. C/6 – sub.15 e sub.16 cat. C/6)

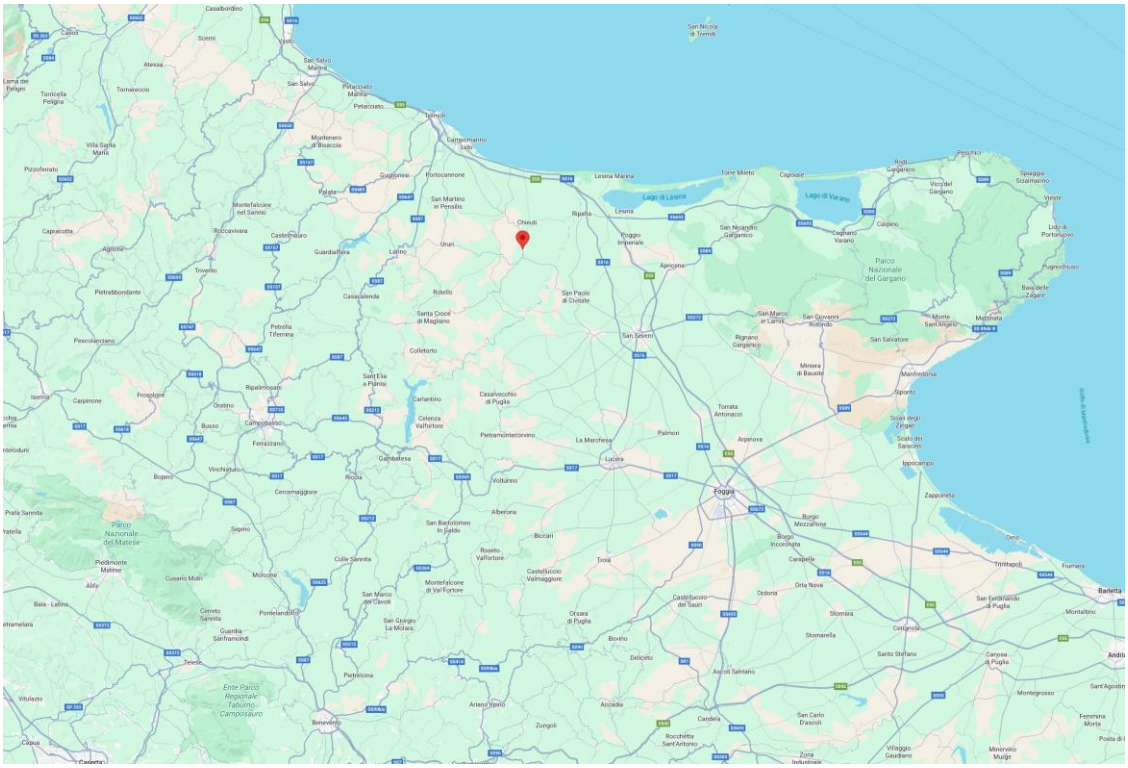


Figura 1: Fabbricato in Serracapriola (FG) via Luisa San Felice 8 - (41°48'32.7"N 15°09'31.6"E - 41.809075, 15.158770)

Figura 2: Fabbricato in Serracapriola (FG) via Luisa San Felice 8 - (41°48'32.7"N 15°09'31.6"E - 41.809075, 15.158770)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

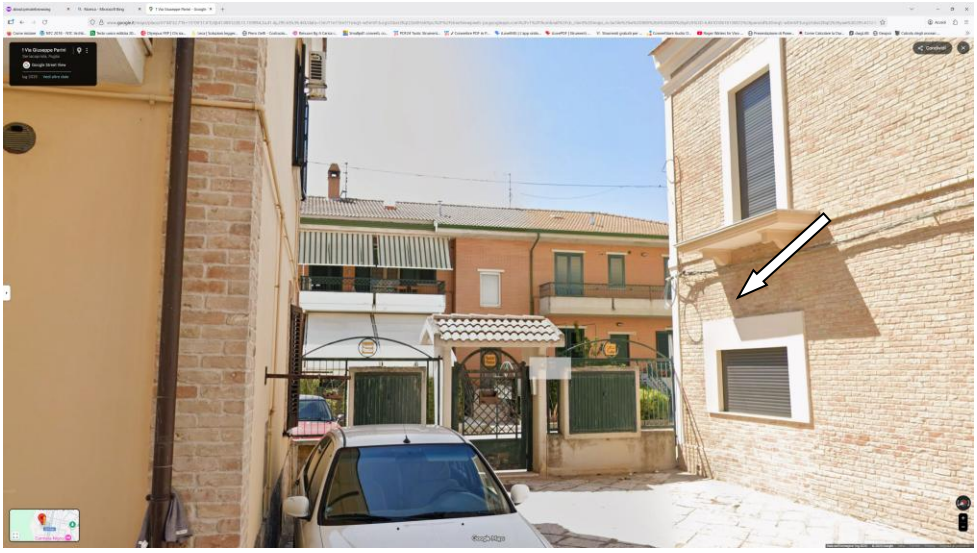


Figura 3: Fabbricato in Serracapriola (FG) via Luisa San Felice 8 - (41°48'32.7"N 15°09'31.6"E - 41.809075, 15.158770)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 4: Serracapriola (FG) via Luisa San Felice 8- viste esterne

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 5: Serracapriola (FG) via Luisa San Felice 8- viste esterne

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 6: Serracapriola (FG) via Luisa San Felice 8- viste esterne

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 7: interno unità immobiliare (F.34 p.lla1954 sub32 cat. A/2 – ex sub.5) – zona ingresso/sala cucina

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 8: interno unità immobiliare (F.34 p.lla1954 sub32 cat. A/2 – ex sub.5) – zona ingresso/sala cucina

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 9: interno unità immobiliare (F.34 p.lla1954 sub32 cat. A/2 – ex sub.5) – zona camera

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 10: interno appartamento (disimpegno/wc)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 11: interno appartamento (camera/balcone esterno)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 12: interno appartamento (disimpegno/camera)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 13: interno appartamento (camera con wc)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 14: interno appartamento (camera con wc e cabina armadio)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 15: interno appartamento (disimpegno/wc-lavanderia)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 16: interno appartamento (disimpegno/wc))

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 17: accesso appartamento (F.34 p.lla1954 sub32 cat. A/2 – ex sub.6)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 18: accesso appartamento (F.34 p.lla1954 sub32 cat. A/2 – ex sub.6)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 19: ingresso appartamento (F.34 p.lla1954 sub32 cat. A/2 – ex sub.6) – (zona ingresso)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 20: interno appartamento lato retrostante (sala)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 21: interno appartamento lato retrostante (cucina)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 22: interno appartamento (scala di collegamento con box sub.31 cat. C/6)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 23: interno box sub.31 cat. C/6 (scala di collegamento con unità immobiliare sub.32 cat. CA/2)

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 24: interno box sub.30 cat. C/6 e porte di accesso ai box sub.30 e sub.31 dall'esterno

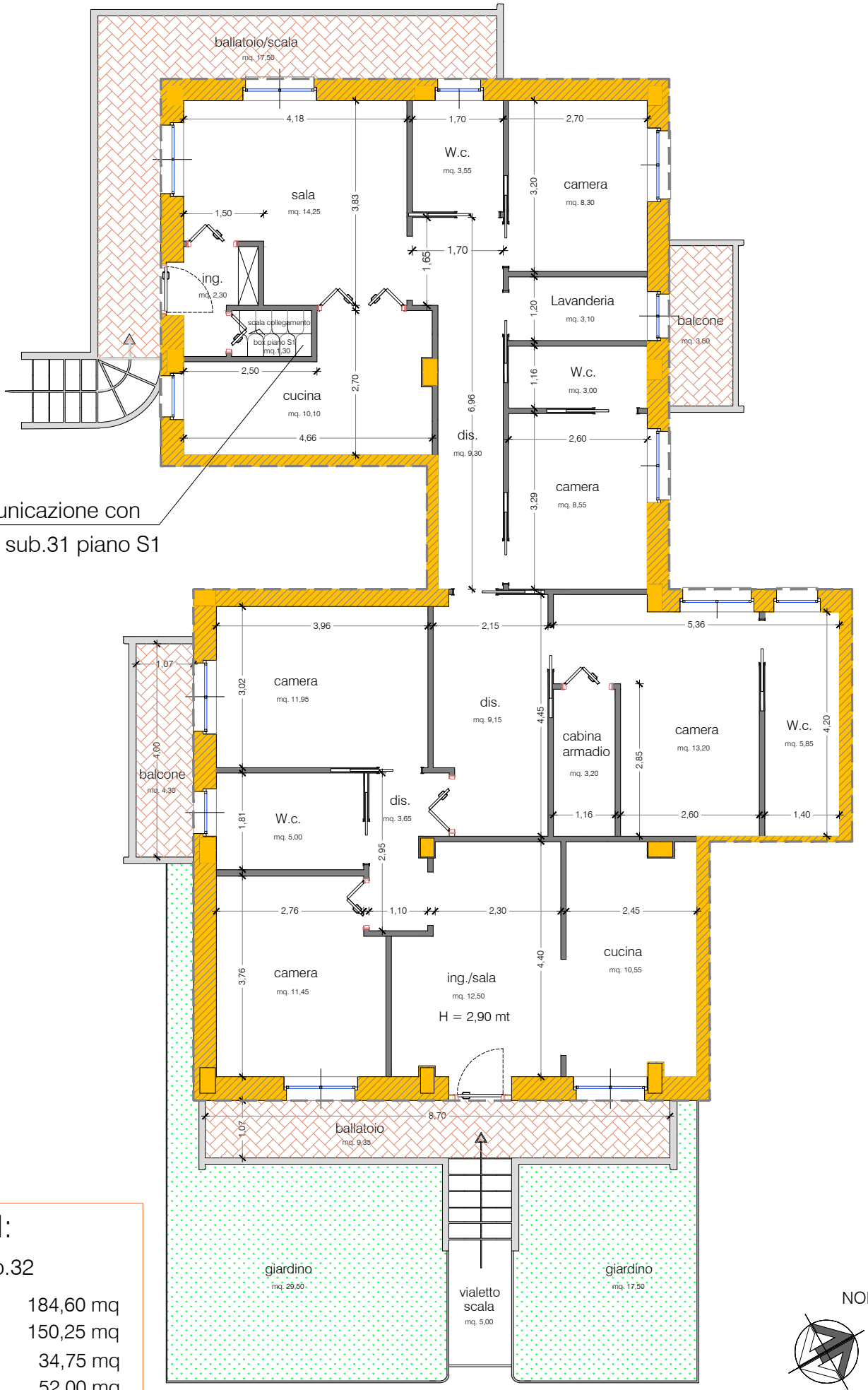
Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

Figura 25: posto auto scoperto ricadente sulla p.lla 1954 sub15 e sub.16 cat.C/6

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

PIANTA PIANO RIALZATO

Foglio 34 part. 1954 sub. 32



DATI METRICI:

F.34 p.lla 1954 sub.32

SUP. LORDA APP.:	184,60 mq
SUP. NETTA APP.:	150,25 mq
BALCONI:	34,75 mq
GIARDINO:	52,00 mq

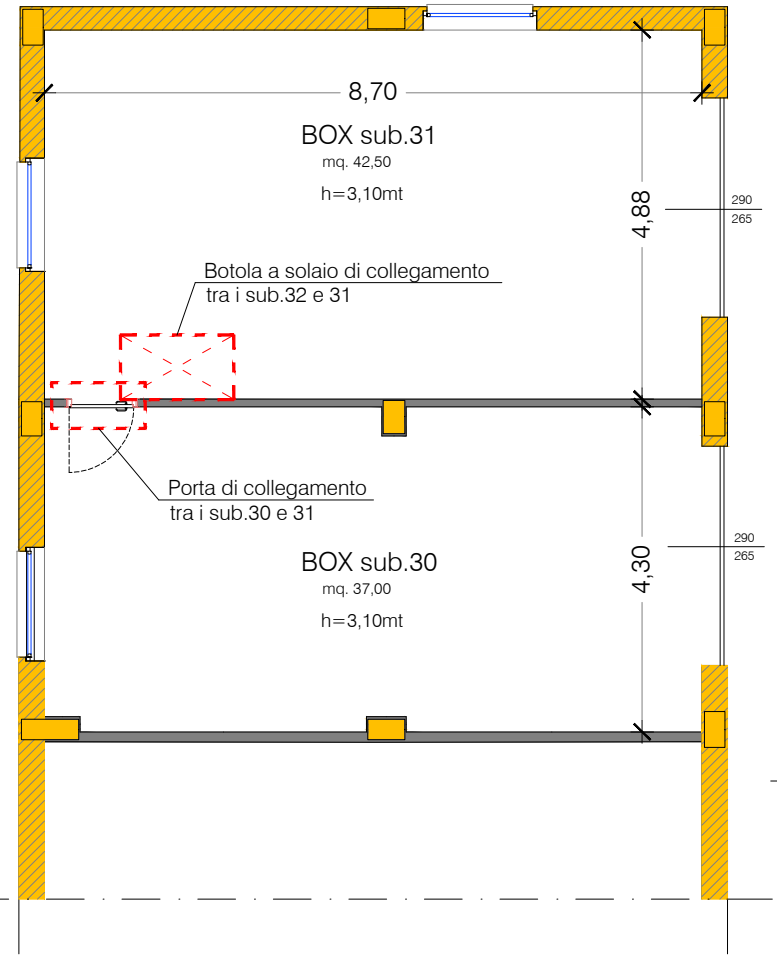
Scala 1:100

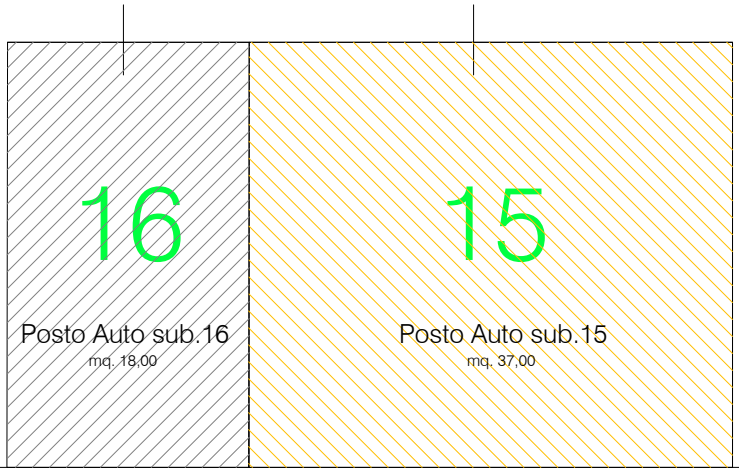
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 345/23 R.G.E. Promossa da ORGANA SPV SRL C/ [redacted]

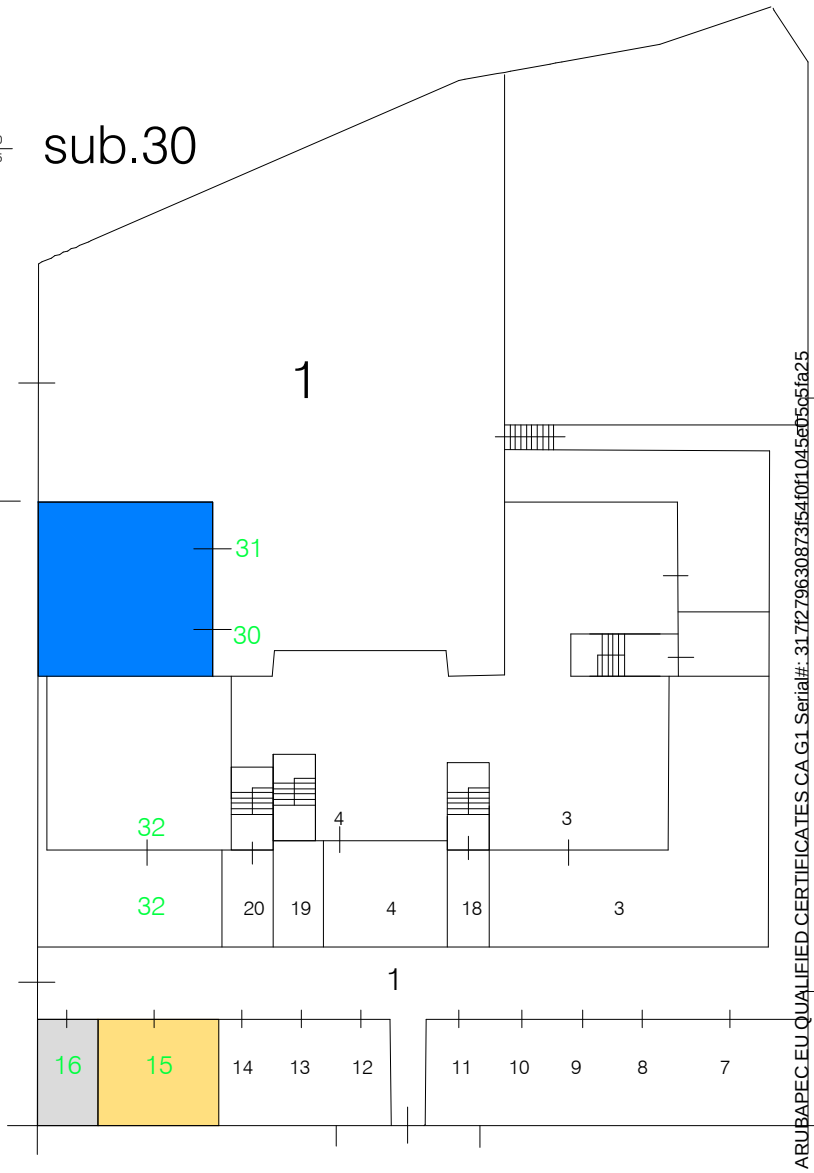
Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

PIANTA PIANO TERRA - S1

Foglio 34 part. 1954 sub. 32







DATI METRICI:

F.34 p.lla 1954 sub.30-31-15-16

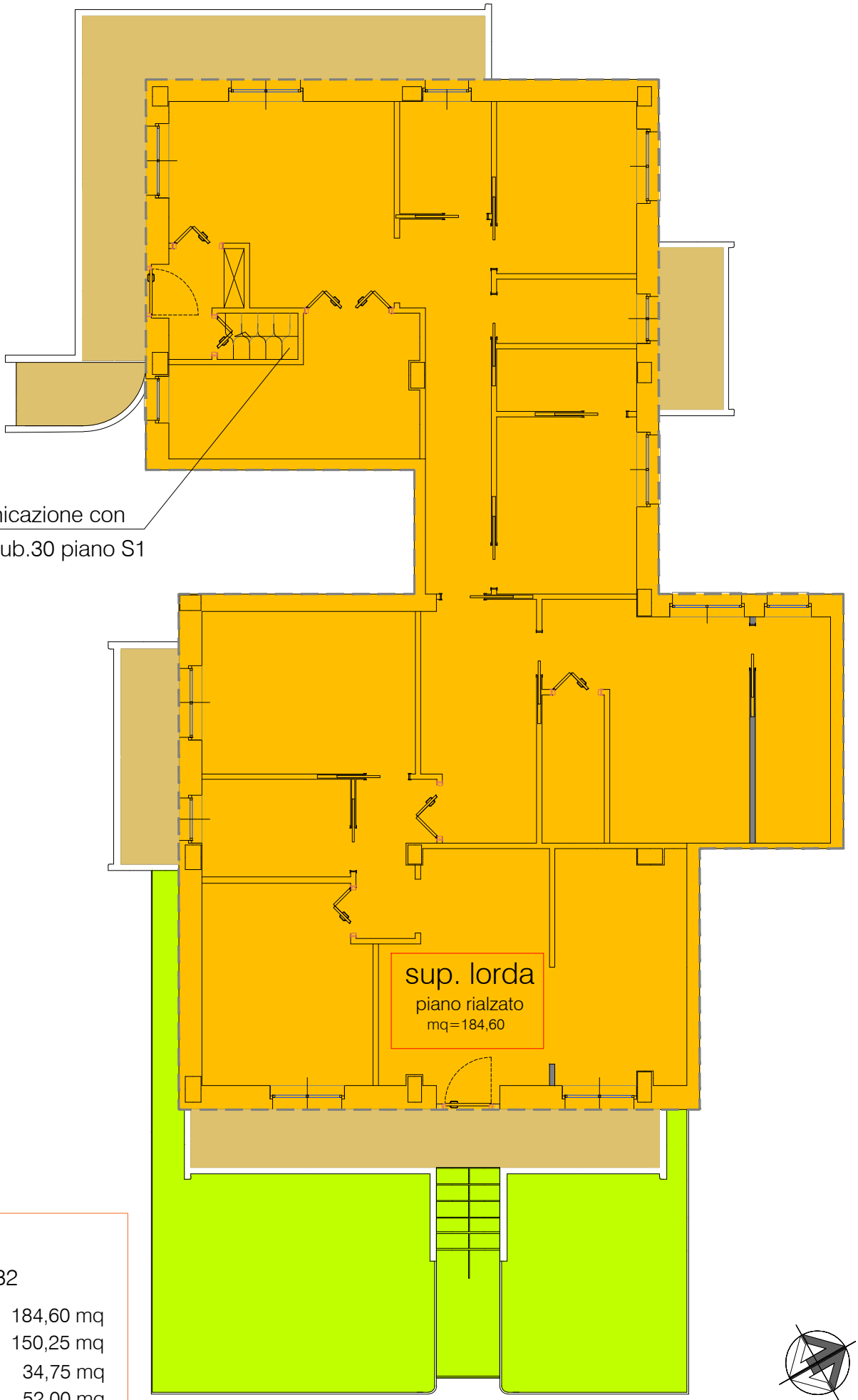
BOX sup. 30:	37,00 mq
BOX sup. 31:	42,50 mq
Posto Auto sup. 15:	37,00 mq
Posto Auto sup. 16:	18,00 mq

NORD

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f27963087 3f54f0f1045e05c5fa25

PIANTA PIANO RIALZATO

Foglio 34 part. 1954 sub. 32



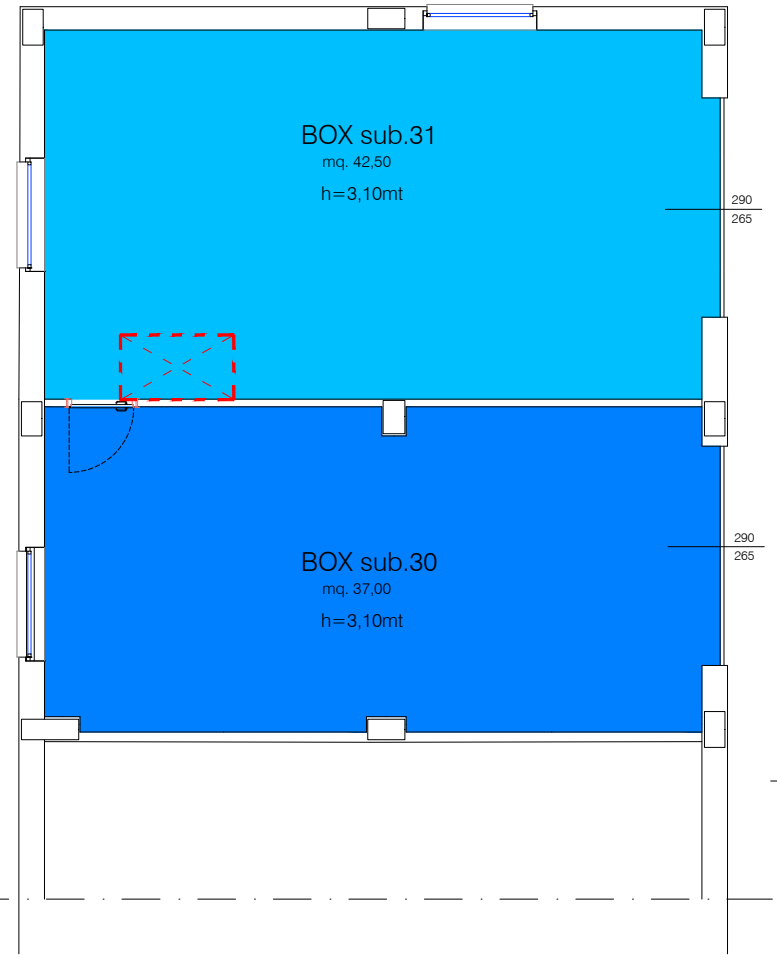
F.34 p.lla 1954 sub.32

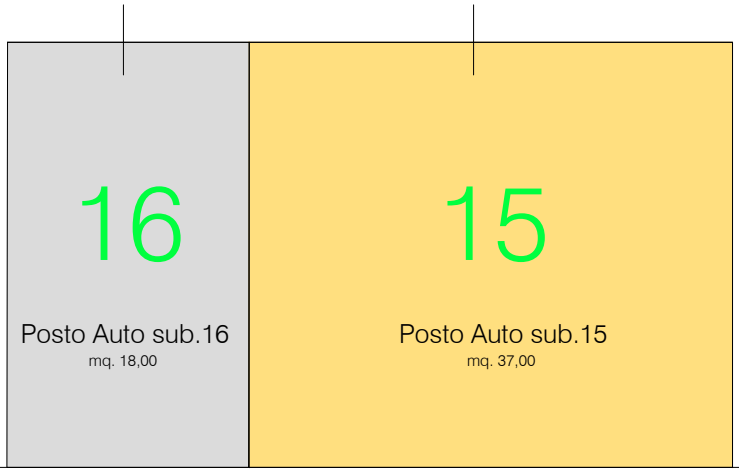
SUP. LORDA APP.:	184,60 mq
SUP. NETTA APP.:	150,25 mq
BALCONI:	34,75 mq
GIARDINO:	52,00 mq

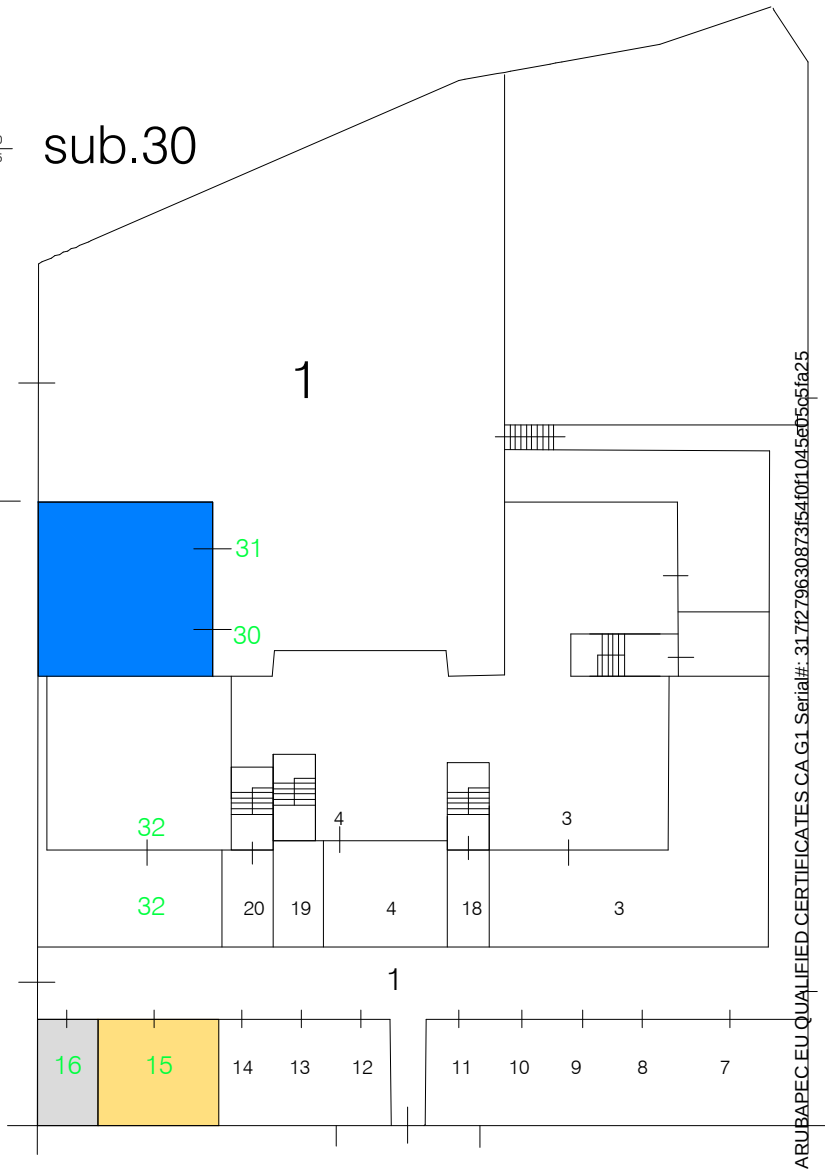
Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f279630873f54f0f1045e05c5fa25

PIANTA PIANO RIALZATO

Foglio 34 part. 1954 sub. 32







DATI METRICI:

F.34 p.lla 1954 sub.30-31-15-16

BOX sup. 30:	37,00 mq
BOX sup. 31:	42,50 mq
Posto Auto sup. 15:	37,00 mq
Posto Auto sup. 16:	18,00 mq

NORD

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f2796308735f54f0f1045e05c5fa25

Firmato Da: ANTONIO SALANDRA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 317f27963087 3f54f0f1045e05c5fa25

VALUTAZIONE LOTTO 1.00

Appartamento F.34 p.lla 1954 sub. 115-16-30-31-32

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Corretivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Piano rialzato/primo											
Appartamento P.R. (sub.32)	184,60	100%	184,60	1.450,00	€ 267.670,00	100%	€ 267.670,00	98%	97%	100%	**€ 254.447,10**
balcone/veranda	34,75	50%	17,38	1.450,00	€ 25.193,75	100%	€ 25.193,75	98%	97%	100%	**€ 23.949,18**
viale ingresso	5,00	25%	1,25	1.450,00	€ 1.812,50	100%	€ 1.812,50	98%	97%	100%	**€ 1.722,96**
Area a verde (giardino)	47,00	20%	9,40	1.450,00	€ 13.630,00	100%	€ 13.630,00	98%	97%	100%	**€ 12.956,68**
Piano Terra / S1											
BOX (sub.30)	37,00	66%	24,42	1.450,00	€ 35.409,00	100%	€ 35.409,00	98%	97%	100%	**€ 33.659,80**
BOX (sub.31)	42,50	66%	28,05	1.450,00	€ 40.672,50	100%	€ 40.672,50	98%	97%	100%	**€ 38.663,28**
Posto Auto (sub.15)	37,00	20%	7,40	1.450,00	€ 10.730,00	100%	€ 10.730,00	98%	97%	100%	**€ 10.199,94**
Posto Auto (sub.16)	18,00	20%	3,60	1.450,00	€ 5.220,00	100%	€ 5.220,00	98%	97%	100%	**€ 4.962,13**
Corte Comune											
parti comuni	60,00	5%	3,00	1.450,00	€ 4.350,00	100%	€ 4.350,00	98%	97%	100%	**€ 4.135,11**
TOTALE	465,85	mq	**279,10**	**mq**	€ 404.687,75		€ 404.687,75				**€ 384.696,18**

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi) **€ 404.687,75**

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a) € 404.687,75

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d) € 384.696,18

VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO **€ 385.000,00**