TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.ma Giudice

Dott.ssa CORVINO CARMEN ANNA LIDIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari - R. G. Es. n. 219/2022 e

procedura riunita R. G. Es. n. 489/2024

Promossa da:

[redacted]

Creditore intervenuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Debitore:

[redacted] –

La Dott.ssa PATTI Valentina, Giudice del Tribunale di Foggia, rilevatane la opportunità nominava il sottoscritto Arch. Quirino PERFETTO nato a [redacted], C.F. [redacted], iscritto al n.195/1984 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti del Tribunale di Foggia al n. 167/2006 Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa da [redacted] rappresentata e [redacted] avente indirizzo pec: *patronigriffi.leonardo@avvocatibari.legalmail.it* , contro i Sigg.ri [redacted] e [redacted] rappresentati e difesi dal 12/01/2025 dall'Avv. [redacted] avente indirizzo pec: [redacted]

Premessa

L'Ill.ma Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia Dott.ssa

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

PATTI Valentina, sostituita in questa procedura in data 05/09/2025 dalla Ill.ma Giudice Dott.ssa CORVINO Carmen Anna Lidia, nominava il 27/11/2023 il sottoscritto Arch. PERFETTO Quirino quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe. L'Ill.ma Sig.ra Giudice rinviava al 18/01/2024 il giuramento e la proposizione dei quesiti. La Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 90 giorni, a decorrere dal 18/01/2024 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e rinviava l'udienza al 30/05/2024. L'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa PATTI Valentina poneva allo scrivente i seguenti quesiti: "Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezioni dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

pignorato nel corso del tempo;

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

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

1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) - all' identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra vigenti mappe catastali e foto satellitari od

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

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

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

8) - all'accertamento dell' esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l' eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

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 sono stati costruiti prima del 1°.9.*1967*, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l' esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per 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;

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

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

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio,

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 18/01/2024 si è recato personalmente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Foggia per richiedere i certificati di residenza, per mezzo dell' "Anagrafe Nazionale della Popolazione Residenziale", afferenti sia la Sig.ra [redacted] che il coniuge Sig. [redacted], necessari per la verifica dell'indirizzo al quale inviare la raccomandata per l'inizio delle operazioni peritali (All. 01);
- in data 19/01/2024, ha avanzato a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (FG) richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi inerenti gli immobili staggiti (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) (All. 02);
- in data 19/01/2024, ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali)

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

richiesta di documentazione catastale inerenti i beni staggiti. Effettua solleciti verbali recandosi personalmente presso gli uffici preposti al fine di poter ricevere riscontro alla richiesta inoltrata, e parte della documentazione la produce tramite la piattaforma telematica Sister (All. 03);

- in data 19/01/2024, ha avanzato a mezzo PEC presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Apricena (FG) richiesta di "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" (All. 01);
- in data 22/01/2024, ha avanzato a mezzo PEC richiesta presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di San Severo (FG) richiesta di "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" (All. 01);
- in data 24/01/2024 ha inviato la "Comunicazione inizio operazioni peritali" a mezzo Raccomandata R.R. sia alla Sig.ra [redacted], che al Sig. [redacted], nonché nota Pec all'Avv. [redacted] per il creditore, comunicando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 05/02/2024 alle ore 11:30 presso i luoghi di causa ubicati in Apricena (FG);
- in data 26/01/2024 effettua richiesta di documentazione ai notai interessati a tale procedura con atti notarili afferenti le unità immobiliari staggite;
- in data 26/01/2024, non ricevendo riscontro alle raccomandate inviate per poter effettuare il sopralluogo, e verificando a mezzo servizio postale che le stesse sono in "giacenza", invia la missiva per posta ordinaria ai debitori;
- in data 05/02/2024, si reca presso i luoghi di causa ubicati in Apricena

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

(FG), e come riportato da verbale di sopralluogo allegato: *"... Alle ore 11:30 il sottoscritto citofonava alla tastiera condominiale riportante i cognomi "[redacted]" identificandomi come C.T.U. La Signora [redacted] mi riferisce di non essere a conoscenza del mio sopralluogo e che non ha potuto ritirare le raccomandate le quali risultano in giacenza. La stessa mi riferisce che essendo influenzata non mi può far accedere all'immobile. La stessa, su mia richiesta, mi rilascia il suo recapito telefonico cellulare con l'accordo di andare a ritirare la raccomandata in giacenza e concordare un nuovo appuntamento..."*(All. 04). Lo scrivente, dopo aver effettuato il rilievo fotografico esterno al fabbricato (All. 07), raggiunge l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Apricena per la visione e la produzione della documentazione urbanistica precedentemente richiesta;

- in data 05/02/2024 dopo essersi recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (FG), non ha potuto visionare la documentazione precedentemente richiesta, perché non ancora messa a disposizione dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena;
- in data 06/02/2024, invia istanza all'Ill.ma Signora Giudice sulla procedibilità della consulenza tecnica depositando, nel fascicolo elettronico del "PST GIUSTIZIA", precisazioni tecnico catastali inerenti il ripostiglio (All. 05);
- in data 08/02/2024, si è recato di persona presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) per richiedere e ricevere ulteriori informazioni sui beni staggiti, con particolare riferimento all'unità immobiliare posta al piano settimo,

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

adibita a ripostiglio;

- in data 09/02/2024, dopo aver preso accordi telefonici con la Sig.ra [redacted], si è recato presso i luoghi di causa per effettuare il secondo sopralluogo. In loco vengono espletate tutte le operazioni di rito. Si redige verbale regolarmente firmato dalle parti (All. 04). Concluse le operazioni peritali, mi reco presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena;
- in data 14/02/2024, si è recato di persona presso l'Archivio Notarile di Foggia al fine di poter visionare gli atti di provenienza dei beni staggiti;
- in data 21/02/2024 si è recato personalmente presso il Comune di Apricena, Ufficio Tecnico, per il ritiro di ulteriore documentazione richiesta e prodotta dal personale preposto (All. 02);
- in data 28/03/2024, lo scrivente produce ulteriore istanza all'Ill.ma Signora Giudice e all'udienza del 30/05/2024 l'Ill.ma Sig.ra Giudice PATTI Valentina, "si riserva". Di seguito, sciogliendo la riserva, ordina la sospensione delle operazioni peritali fino a nuovo ordine;
- dal 30/05/2024 al 27/12/2024 vengono inseriti all'interno del fascicolo telematico nuovi documenti ad integrazione da parte del creditore procedente;
- in data 05/07/2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice PATTI Valentina dispone la riunione della procedura R.G.Es. 498/2024 al giudizio R.G.Es. 219/2022;
- in data 05/09/2025 l'Ill.ma Sig.ra Giudice PATTI Valentina, viene sostituta con l'Ill.ma Sig.ra Giudice CORVINO Carmen Anna Lidia;
- in data 30/10/2025, nella udienza, l'Ill.ma Sig.ra Giudice CORVINO Carmen Anna Lidia, "si riserva";

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ebcf

- in data 25/11/2025, l'Ill.ma Sig.ra Giudice CORVINO Carmen Anna Lidia, sciogliendo la riserva, dispone allo scrivente CTU, la prosecuzione delle operazioni peritali, ponendo come termine giorni 90 a partire dalla notifica del provvedimento.

Lo scrivente CTU, considerato il periodo di tempo trascorso dall'acquisizione delle documentazioni e certificazioni varie, nonché dei sopralluoghi dei beni staggiti, ritiene opportuno effettuare di nuovo tutte le operazioni di rito necessarie per l'espletamento della procedura in esame.

- in data 27/11/2025, ha avanzato a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (FG) ulteriore richiesta di accesso agli atti inerente eventuale altra nuova documentazione urbanistica presente dopo il riscontro effettuato dallo scrivente presso gli Uffici Tecnici del Comune di Apricena in data 21/02/2024 (All. 06);
- in data 28/11/2025 si è recato personalmente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Foggia per richiedere i certificati di residenza più recenti, per mezzo dell'"Anagrafe Nazionale della Popolazione Residenziale", afferenti sia la Sig.ra [redacted] che il coniuge Sig. [redacted], necessari per la verifica dell'indirizzo al quale inviare la raccomandata per il prosieguo delle operazioni peritali (All. 01);
- in data 28/11/2025, ha avanzato a mezzo PEC presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di San Severo (FG) richiesta di "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" (All.01);
- in data 05/12/2025, utilizzando la piattaforma Sister, ha effettuato richiesta di documentazione catastale inerenti i beni staggiti. Riceve, in

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

pari data, la documentazione richiesta (All. 03);

- a seguito di accordi telefonici intercorsi con le parti, ha inviato la "Comunicazione prosecuzioni operazioni peritali" a mezzo nota Pec sia [redacted] per il creditore, che all'Avv. [redacted] per i debitori, comunicando la prosecuzione delle operazioni peritali fissate per il 18/12/2025 alle ore 10:00 presso i luoghi di causa ubicati in Apricena (FG);
- in data 18/12/2025, si è recato presso i luoghi di causa per effettuare il terzo sopralluogo. In loco vengono espletate tutte le operazioni di rito, per la verifica di eventuali variazioni dello stato dei luoghi, rispetto al secondo sopralluogo effettuato in data 09/02/2024. Si effettua rilievo fotografico dei luoghi (All. 07). Si redige verbale regolarmente firmato dalle parti (All. 04). Concluse le operazioni peritali, mi reco presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (All. 06).
- In data 29/12/2025 riceve riscontro da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena a seguito di istanza pec inoltrata in data 27/11/2025, con richiesta di eventuali interventi urbanistici dal 21/02/2024, data di primo accesso agli atti effettuato dallo scrivente CTU.
- in data 14/01/2026 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) ispezione ipotecaria, (All. 08), per la verifica di eventuali ulteriori formalità successive a quelle già descritte nella ispezione ipotecaria presente nel fascicolo;
- in data 19/01/2026 si reca personalmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, per eseguire l'accesso agli atti aggiornato a data

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

più attuale rispetto all'ultima effettuata il 21/02/2024. Tale accesso si effettua a seguito della istanza inoltrata dallo scrivente in data 27/11/2025 e riscontro ricevuto in data 29/12/2025 dall' U.T.C. del Comune di Apricena (All. 06).

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla intestazione dei beni oggetto di stima.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti già in possesso e di seguito reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti:

QUESITO N.1

1) Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno, ha integrato ed estratto nuovi dati per la verifica e il confronto. Nel caso specifico, lo scrivente ha dovuto inoltrare istanza di chiarimento alla Giudice incaricata la quale a seguito di sospensione delle attività peritali e conseguente ripresa ha consentito allo scrivente il regolare svolgimento delle attività peritali.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti (relazione notarile con descrizione delle vicende nel ventennio dei beni oggetto della presente relazione) e dalla documentazione prodotta dallo scrivente ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 14/01/2026 (All. 08), gli immobili oggetto

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

della presente esecuzione immobiliare non hanno subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; i beni oggetto della presente consulenza, risultano intestati per il diritto di proprietà alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per ½ di piena proprietà e al Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] per ½ di piena proprietà e che gli stessi sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue e che si riporta secondo i documenti depositati agli atti e dalla "Ispezione Ipotecaria" prodotta dallo scrivente effettuata in data 14/01/2026 presso la Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale -Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 08):

-IPOTECA VOLONTARIA N.861 DEL 12/08/2003 A FAVORE BANCAPULIA SPA con sede in San Severo (FG), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede e contro: [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata a [redacted]; per Euro 70.000,00 di cui Euro 35.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cassano Lorenzo, notaio in San Severo in data 06/08/2003 Rep. 116802.

-IPOTECA VOLONTARIA N. 435 DEL 08/04/2005 A FAVORE: BANCAPULIA SPA con sede in San Severo (FG), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata a [redacted]; per Euro 187.500,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cassano Lorenzo, notaio in San Severo, in data 22/03/2005 REP. 127412/29810.

-IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 813 DEL 17/09/2019 A FAVORE: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Gramsci, 43 Foggia) e contro: [redacted] nato ad [redacted] per Euro 387.605,20 di cui Euro 193.802,60 per capitale, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate e riscossione di Roma, in data 16/09/2019 REP. 3463/4319.

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 5634 DEL 15/07/2022 A FAVORE Amco-Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: Sovime S.R.L. per Amco S.P.A. Via Pigna n. 104 80128 Napoli) e contro: [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata a [redacted], Pubblico ufficiale: Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Foggia, in data 14/06/2022 REP. 2850.

-ISCRIZIONE del 05/03/2025 – Registro Particolare 147 Registro Generale 1925 Pubblico ufficiale Cassano Lorenzo Repertorio 127412 del 22/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Iscrizione 435 del 2005

-TRASCRIZIONE del 20/12/2024 – Registro Particolare 10041 Registro Generale 11856 Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia Rep. 7102 del 05/12/2024 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (All. 08).

1)- ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

procedura non hanno subito variazioni dalla data dell'iscrizione del pignoramento ad oggi.

1) - quater: non sussistono sugli immobili oggetto di relazione peritale, altre procedure esecutive.

1) - quinquies: dalla verifica effettuata, dal certificato "ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL' ATTO DI MATRIMONIO" prodotto in data 23/01/2024 e in data 01/12/2025 dall'Ufficio dello Stato Civile - Comune di San Severo (FG), il sottoscritto ha riscontrato che la Sig.ra [redacted] nata a [redacted] risulta coniugata il [redacted] a San Severo (FG) con il Sig. [redacted] nato ad [redacted]. Sul certificato non risulta nessuna annotazione (All. 01)**;**

QUESITO N.2

2) La presente relazione prende in analisi due unità immobiliari ed una proporzionale comproprietà sull'area di parcheggio circostante il fabbricato in oggetto, che successivamente verranno assegnate ad un unico lotto;

1^ unità immobiliare, adibita ad abitazione sita al piano 6°con accesso dalla Via Francesco Petrarca n. 14 - scala A - Apricena (FG);

2^ unità immobiliare, adibita a ripostiglio sita al piano 7°, avente accesso dalla Via Francesco Petrarca n. 14 - scala B - Apricena (FG);

3^ proporzionale comproprietà sull'area di parcheggio circostante il fabbricato oggetto di stima;

Lotto unico composto da:

1) L'unità immobiliare ubicata al piano 6°, scala A, interno13, avente categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economica) è ubicata nel Comune di Apricena (FG). L'unità immobiliare confina a Nord con Via F. Petrarca

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

per due lati, proseguendo ad Est con vano scala “A” dal quale si accede, a Sud con altro appartamento censito con il sub. 20 e con il vano scala “B”; è situata in un corpo di fabbrica, in pianta a forma di “L” composto da otto piani fuori terra, di cui a piano terra utilizzato da abitazioni, box e depositi, i rimanenti piani destinati a civile abitazioni, mentre l’ultimo a depositi/ripostigli.

L’unità immobiliare è collocata in un edificio nella zona centrale della città di Apricena (FG). L’immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) con i seguenti dati catastali: -Foglio 39, Particella 668, Sub 19, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale mq. 114, totale escluse aree scoperte mq.110, Rendita Euro 480,30, Indirizzo: Via Francesco Petrarca n. 14, Scala A, Interno 13, Piano 6. Si precisa che al momento dei sopralluoghi effettuati in data 09/02/2024 e in data 18/12/2025 lo stato dei luoghi dell’appartamento risulta conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 23/08/2021, dichiarazione protocollo n. FG0085835, nonché prodotta in data 02/02/2024 protocollo n. T327690 e da ultimo prodotta in data 04/12/2025 protocollo n. T156494 (All. 03). Rispetto al progetto depositato presso gli Uffici Tecnici del Comune di Apricena, risultano come difformità, la costruzione di piccolo bagno annesso alla camera da letto, la demolizione di un tramezzo tra due camere e la fusione di due porte in unico ampio passaggio, nonché piccola opera muraria in corrispondenza della lavanderia/ripostiglio annesso alla cucina.

A detta unità immobiliare è inclusa la proporzionale comproprietà sull’area di parcheggio circostante il fabbricato in oggetto, che da diritto di

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

parcheggiare alle autovetture autorizzate negli spazi delimitati da segnaletica orizzontale di colore giallo.

2) L'unità immobiliare utilizzata a ripostiglio, è ubicata al 7° piano dello stesso stabile dove è ubicato l'appartamento oggetto di perizia, ma con accesso dalla scala "B" dello stesso stabile. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Apricena (FG) con i seguenti dati catastali: -Foglio 39, Particella 668, Sub 52, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 4 mq, Rendita Euro 14,05, Indirizzo: Via Francesco Petrarca n. 14, Interno 16, Piano 7. Si precisa che al momento dei sopralluoghi effettuati in data 09/02/2024 e in data 18/12/2025 lo stato dei luoghi del ripostiglio risulta conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 13/12/2021 prot. FG 0146799 prodotta in data /02/2024 – protocollo n. T156495 (All. 03).

Si precisa che sul fabbricato, ed in particolare sul lastrico solare, insiste un contratto di locazione regolarmente approvato con delibera condominiale. Contratto regolarmente stipulato e attualmente in fase di rinnovo con ditta specializzata, per una superficie di circa mq 35 ad uso antenna per telefonia. I ricavi di tale locazione vengono distribuiti in minima parte ai condomini in proporzione alle rispettive quote millesimali, il rimanente viene conservato e utilizzato come fondo cassa per lavori comuni del condominio stesso.

2)- bis I beni immobili oggetto della presente relazione peritale, sono individuati tramite ortofoto (All. 09).

QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di planimetrie catastali dei beni staggiti (All. 03), nonché delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

(All. 10) e di riproduzioni fotografiche degli immobili staggiti (All. 07). Le due unità immobiliari in oggetto sono ubicate nello stesso corpo di fabbrica e la proporzionale comproprietà sull'area di parcheggio è circostante il fabbricato in oggetto.

All' unità immobiliare presente al piano sesto adibita ad abitazione si accede direttamente dalla Via Francesco Petrarca n. 14 in Apricena (FG) tramite l'androne condominiale della scala A, mentre all' unità immobiliare presente al piano settimo adibita a ripostiglio, si accede dalla scala B. L'accesso agli immobili avviene o dall'ascensore o tramite corpo scale. Lo stato di manutenzione e conservazione è medio/buono. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità abitativa visionata e per quanto di competenza del sottoscritto. L'altezza media interna dell'unità immobiliare è di m. 2,92, mentre m. 2.34 per il ripostiglio.

-L'unità immobiliare ad uso abitazione è situata in un corpo di fabbrica avente pianta a forma di "L" composto da otto piani fuori terra di cui il piano terra, risulta essere utilizzato ad uso abitativo oltre che box e depositi. Il fabbricato ha una struttura portante in CLS con travi e pilastri e solai di interpiano con travi e pignatte; le tamponature dei muri perimetrali sono realizzate con laterizi, il rivestimento esterno del piano terra è in lastre di pietra, mentre il prospetto è rivestito con piastrelle rettangolari di colore chiaro; i balconi hanno i parapetti in metallo, del tipo a giorno, tutti dipinti in tinta scura; la copertura è a terrazzo calpestabile con la presenza di ripostigli. Il fabbricato è dotato di n. 2 ascensori, uno servente la scala A per accedere all'appartamento e uno servente la scala B per accedere al ripostiglio.

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

L'ingresso dell'androne trova accesso direttamente dalla via pubblica Francesco Petrarca n. 14 in Apricena (FG). Varcando la porta di ingresso dell'appartamento, che è posta, alla sinistra salendo la rampa di scala, di fronte vi è un ampio disimpegno che conduce sulla sinistra a una cameretta da letto dotata di finestra, proseguendo vi è una camera da letto matrimoniale con bagno personale e balcone, a seguire un bagno dotato di tutti gli accessori e di illuminazione e aereazione naturale, a seguire, di fronte entrando nell'appartamento, vi è una spaziosa camera adibita a soggiorno dotata di due balconi. E per concludere vi è un'ampia cucina/tinello dotata di vano lavanderia e di portafinestra. L'altezza media interna dell'unità immobiliare è di m. 2,92. Tutte le pareti sono idrodipinte con tonalità di colore chiaro, mentre per la cucina le pareti sono rivestite con piastrelle. Anche il bagno è rivestito in piastrelle, di colore bianco. Il bagno è completo di tutti i sanitari. I soffitti sono idrodipinti a tempera. L'appartamento risulta regolarmente pavimentato in pietra naturale levigata. Il bagno è pavimentato con piastrelle di forma quadrata in ceramica. Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi esterni sono provvisti dei "doppi infissi" in anticorodal, di colore chiaro e protetti esternamente con avvolgibili. Alcuni infissi sono forniti di zanzariere. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta essere medio/buono, in prossimità di alcuni infissi vi è presenza di macchie di muffa. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità abitativa visionata e per quanto di competenza dello scrivente. L'appartamento è provvisto di impianto autonomo di riscaldamento alimentato a gas metano e termosifoni radianti in ogni camera. In alcuni

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

ambienti vi è la presenza di pale rotanti a soffitto per la movimentazione dell'aria. L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione.

QUESITO N. 4.

La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato catastalmente ad uso abitativo al piano sesto (categoria A/3),** risulta essere di mq.121,00 comprensivi della superficie in percentuale dei balconi;

La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato catastalmente ad uso ripostiglio al piano settimo (categoria C/2),** risulta essere di mq.5,00;

Nella stima dei beni si è individuato per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche. Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc. Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni. Si è già

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari Valori OMI" con riferimento alle quotazioni del 1° semestre 2025 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per appartamenti e ripostigli/depositi analoghi ubicati ad Apricena (FG) in dette zone, dal "Borsino Immobiliare", da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile.

LOTTO UNICO

Per l'immobile avente destinazione abitazione civile:

Banca dati delle quotazioni immobiliari (abitazioni A/3)

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Centrale/PIAZZA FEDERICO II, CORSO GENERALE TORELLI, PIAZZA DEI MILLE, PIAZZA DELLA REPUBBLICA,…

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ebcf

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili -Tipologia abitazioni

Valori OMI di riferimento parziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione	Normale	450	600	L	2,2	2,7	L

Valori Borsino Immobiliare per abitazione del tipo normale min. € 340,00 - max € 482,00. Pertanto, confrontando i valori ed effettuando una media tra gli stessi avremo un valore medio di € 411,00 al mq.

-Media valori OMI e Borsino e adeguamento effettuato con altri parametri di valutazione del bene e media dei valori acquisiti: per l'abitazione cat. A/3 = € 468,00 al mq. per superficie lorda.

Per l'immobile avente destinazione deposito/ripostiglio, non vi sono dei valori OMI di riferimento, in quanto tale immobile faceva parte della pertinenza dell'abitazione. Il valore ad esso attribuito ridotto del 25% del valore unitario dell'abitazione. Pertanto, si avrà un valore di € 117,00 al mq.

4) - bis La superficie da prendere in considerazione per il calcolo della complessiva superficie commerciabile vendibile è così determinata:

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

- per quanto riguarda **l'immobile destinato ad abitazione** censito come A/3 al foglio 39, particella 668, sub 19, piano sesto superficie totale commerciale mq. 121,00 compresa della percentuale dei balconi.

- per quanto riguarda **l'immobile al piano settimo** censito come C/2 al foglio 39, particella 668, subalterno 52, superficie totale commerciale mq. 5,00.

In riferimento alla proporzionale comproprietà sull'area di parcheggio circostante il fabbricato in oggetto, non si è attribuito un valore materiale di tale bene, in quanto lo stesso non è fisicamente individuato né tantomeno censito. Tale bene da solo un servizio in aggiunta al valore dell'appartamento.

QUESITO N.5

La quota di appartenenza dell'unità immobiliare al piano sesto, del deposito/ripostiglio posto al piano settimo e alla proporzionale comproprietà sull'area di parcheggio circostante il fabbricato, risultano intestati per il diritto di proprietà alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per ½ di piena proprietà e al Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] per ½ di piena proprietà, pertanto, la stima e il valore di vendita saranno attribuiti in piena proprietà e considerati secondo il lotto unico di appartenenza nel suo complesso.

QUESITO N.6

Oggetto della presente perizia sono: un appartamento al piano sesto con proporzionale comproprietà sull'area di parcheggio circostante il fabbricato in oggetto e un deposito/ripostiglio al piano settimo ubicato nello stesso

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4ebcf

fabbricato. Entrambi le unità immobiliari sono ubicate nel Comune Apricena (FG).

LOTTO UNICO :

-Le unità immobiliari facenti parte del lotto sono situate in un corpo di fabbrica avente pianta a forma di "L" composto da otto piani fuori terra di cui il piano terra, risulta essere utilizzato a depositi ed abitazioni.

Unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata al piano sesto, mentre al piano settimo l'unità immobiliare adibita a ripostiglio. Ai beni si accede direttamente dalla Via Francesco Petrarca n. 14 in Apricena (FG) tramite androne condominiale. L'appartamento ha accesso dalla scala A tramite l'ascensore o servito da scale. Mentre per accedere al locale ripostiglio si accede dalla scala B tramite ascensore o servito da scale. L'appartamento censito al foglio 39 p.lla 668 sub. 19 ha superficie lorda commerciabile vendibile di mq. 121,00, confina a Nord con Via F. Petrarca per due lati, proseguendo ad Est con vano scala A dal quale si accede, a Sud con altro appartamento censito con il sub. 20 e con il vano scala B. Il valore dell'immobile è di € 56.600,00 (cinquantaseimilaseicento/00). Mentre il deposito/ripostiglio censito al foglio 39 p.lla 668 sub. 52 ha superficie lorda commerciabile vendibile è di mq. 5,00, confina a Nord con corridoio comune del vano scala B, ad Est con altro immobile censito con il sub. 39, a Sud con terrazzo comune dove affaccia con piccola finestra e ad Ovest con altro immobile censito con sub. 51. Il valore del deposito/ripostiglio è di € 585,00 (cinquecentoottantacinque/00).

Al prezzo indicato per il piano sesto: € 56.600,00 (cinquantaseimilaseicento/00) va decurtato il costo occorrente per la rettifica

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

delle variazioni riguardanti la diversa distribuzione interna già eseguite. In particolare, dovrà essere presentata pratica urbanistica in Sanatoria. Tale importo, omnicomprensivo di spese e onorario è pari a circa € 2.232,00, di cui € 1.032,00 per la sanzione di opere eseguite senza titolo abilitativo, € 200,00 diritti di segreteria, € 1.000,00 spese tecniche e onorario professionista oltre cassa e bollo.

PREZZO BASE TOTALE DEL LOTTO € 57.185,00 (cinquantasettemilacentoottantacinque/00)

QUESITO N.7

L'appartamento al piano sesto ubicato alla Via Francesco Petrarca in Apricena (FG) e il deposito/ripostiglio al piano settimo alla data dei sopralluoghi del 09/02/2024 e del 18/12/2025, si presentano nello stato di piena proprietà e risultano intestati alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per ½ di piena proprietà e al Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] per ½ di piena proprietà, così come dalle risultanze catastali e dall'atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cassano Dott. Enrico del 13/08/1998 repertorio n. 213380/32299 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 26/08/1998 al numero di registro generale 5487 e numero di registro particolare 4368 per averne fatto acquisto da [redacted] nato a Apricena (FG) in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale (All. 11).

Si riscontra che l'intestazione delle bollette di fornitura delle utenze domestiche, consegnatemi in fase di sopralluogo, sono a nome della Sig.ra

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

[redacted] (All. 12). Gli immobili sono utilizzati dai signori [redacted] e [redacted] unitamente al proprio nucleo familiare.

QUESITO N.8

Dalle ulteriori verifiche effettuate in data 14/01/2026 presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) si è potuto verificare che non vi sono altre formalità, vincoli oneri di qualsiasi natura pendenti e precedenti alla procedura, oltre a:

-IPOTECA VOLONTARIA N.861 DEL 12/08/2003 A FAVORE BANCAPULIA SPA con sede in San Severo (FG), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede e contro: [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata a [redacted]; per Euro 70.000,00 di cui Euro 35.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cassano Lorenzo, notaio in San Severo in data 06/08/2003 Rep. 116802.

-IPOTECA VOLONTARIA N. 435 DEL 08/04/2005 A FAVORE: BANCAPULIA SPA con sede in San Severo (FG), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata a [redacted]; per Euro 187.500,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cassano Lorenzo, notaio in San Severo, in data 22/03/2005 REP. 127412/29810.

-IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 813 DEL 17/09/2019 A FAVORE:

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Gramsci, 43 Foggia) e contro: [redacted] nato ad [redacted]; per Euro 387.605,20 di cui Euro 193.802,60 per capitale, pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate e riscossione di Roma, in data 16/09/2019 REP. 3463/4319.

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 5634 DEL 15/07/2022 A FAVORE Amco-Asset Management Company S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: Sovime S.R.L. per Amco S.P.A. Via Pigna n. 104 80128 Napoli) e contro: [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata a [redacted], Pubblico ufficiale: Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Foggia, in data 14/06/2022 REP. 2850.

-ISCRIZIONE del 05/03/2025 – Registro Particolare 147 Registro Generale 1925 Pubblico ufficiale Cassano Lorenzo Repertorio 127412 del 22/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Iscrizione 435 del 2005.

-TRASCRIZIONE del 20/12/2024 - Registro Particolare 10041 Registro Generale 11856 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia Rep. 7102 del 05/12/2024. Atto esecutivo – Verbale di pignoramento immobili relativo al solo subalterno 52 della particella 668 foglio 39 (All. 08).

QUESITO N.9

Non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia iscritti precedentemente alla procedura.

QUESITO N.10

Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

staggiti, effettuando ricerche negli archivi comunali dell'U.T.C. del Comune di Apricena (FG) a seguito delle istanze di accesso agli atti da me inoltrate a detti uffici.

La costruzione del fabbricato del quale fa parte l'immobile in oggetto è stata eseguita in conformità di licenza edilizia n.35 rilasciata dal Sindaco del Comune di Apricena in data 7 maggio 1968 e i lavori medesimi sono stati ultimati il 1° ottobre 1969. L'intero stabile è stato dichiarato abitabile in data 23 ottobre 1969 (All. 02).

QUESITO N.11

È stato redatto "Attestato di Prestazione Energetica" di classe G **Pgl, nren 218.32 Kwh/mq anno** relativo alla unità immobiliare avente categoria catastale A/3, ubicata in Apricena (FG) avente i seguenti identificativi catastali: foglio 39, particella 668, subalterno 19 (All. 13).

Non è stato redatto "Attestato di Prestazione Energetica" relativo alla unità immobiliare ubicata al settimo piano in quanto la stessa è destinata come deposito/ripostiglio (categoria C/2), in Apricena (FG) e avente i seguenti identificativi catastali: foglio 39, particella 668, subalterno 52, (la normativa detta che per le unità dove non sono presenti impianti e aventi destinazione di deposito e/o box l'attestato di "Prestazione Energetica" non deve essere redatto).

a) Le unità immobiliari rispettivamente al piano sesto ad uso abitazione e l'unità immobiliare al piano settimo ad uso ripostiglio, risultano regolarmente accatastate, ed individuate con regolare foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza, superficie e rendita catastale. Si precisa che:

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

Le stesse sono conformi alle planimetrie catastali presenti agli atti e individuate al piano sesto adibita ad abitazione raffigurante il subalterno 19, nonché quella presente al piano settimo adibita a ripostiglio e identificata con il subalterno 52.

b) Come detto, al punto a), risultano per quanto concerne l'unità immobiliare posta al piano sesto e l'unità immobiliare posta al piano settimo conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali, così come innanzi esposto.

c) Le unità immobiliari site al piano sesto destinata ad abitazione e al piano settimo destinata a ripostiglio/deposito non risultano essere state costruite in data anteriore al 1.09.1967, così come indicato nelle concessioni rilasciate dall'UTC del Comune Apricena. In quanto l'intero edificio ha avuto inizio lavori il 08/05/1968 e ultimati in data 23/10/1969 conformi alla C.E. rilasciata in data 07/05/1968 n. 35 (All. 02).

d) L' immobile oggetto della presente relazione adibito ad abitazione, risulta nello stato di fatto, difforme rispetto alla licenza edilizia n.35 rilasciata dal Sindaco del Comune di Apricena in data 7 maggio 1968. Le difformità consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni. Le stesse andrebbero sanate con ulteriori pratiche edilizie, mentre catastalmente vi è la giusta rappresentazione grafica dell'unità immobiliare. Per quanto riguarda l'immobile adibito a ripostiglio lo stesso non ha subito variazioni rispetto a quanto assentito con il titolo abilitativo.

e) Gli immobili oggetto della presente relazione, come già descritto risultano difformi tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con la concessione edilizia ritrovate negli archivi comunali e rilasciate. Tali variazioni consistono essenzialmente in diverse distribuzioni interne per quanto riguarda

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

l'immobile contraddistinto con il sub. 19 adibito ad abitazione. Tale difformità è sanabile e rettificabile con presentazione di pratiche urbanistiche. I costi per tali variazioni sono stati già descritti precedentemente.

f) Il suolo su cui sorge il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente relazione non fa parte di nessun Ente concedente.

QUESITO N.12

12) Gli immobili oggetto della presente relazione peritale non fanno parte degli immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO – LOTTO UNICO

TIPOLOGIA DEI BENI: L'unità immobiliare **ubicata al piano sesto**, ha categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) e come tale oggi è utilizzata. L'unità immobiliare **ubicata al piano settimo**, ha categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito) e come tale oggi è utilizzata.

SOMMARIA DESCRIZIONE: L'unità immobiliare adibita ad abitazione ubicata al **piano sesto** è situata, come precedentemente riferito, nello stesso corpo di fabbrica di cui fa parte anche l'unità immobiliare adibita a ripostiglio. All'unità immobiliare ad uso abitativo, posta al sesto piano della scala A, si accede dopo aver varcato il portone del civico 14 di Via Francesco Petrarca. L' unità immobiliare è composta da un ampio ingresso dal quale si accede ad un ulteriore disimpegno che

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

da accesso ad una cameretta, ad una camera da letto matrimoniale con annesso piccolo bagno, ad un bagno fornito di tutti i servizi igienici. Ripartendo dal primo disimpegno si può accedere ad un ampio salone, nonché al tinello cucina con annesso vano lavanderia/ripostiglio. L'appartamento è servito da tre balconi e finestre. È dotato di impianto autonomo di riscaldamento, condizionatore d'aria e pale a soffitto in alcuni ambienti. L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni di conservazione a meno della presenza di chiazze di muffa presenti lungo gli stipiti degli infissi. L'unità immobiliare posta al **piano settimo** della scala "B" adibita a ripostiglio è situata nello stesso corpo di fabbrica, si accede utilizzando le rampe di scale o l'ascensore dopo aver varcato il portone ubicato alla Via Francesco Petrarca n.14. Il lotto comprende anche la proporzionale comproprietà sull'area di parcheggio circostante il fabbricato oggetto di stima.

COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI: Appartamento - Comune di Apricena (FG); Via Francesco Petrarca n.14, piano 6; confina a Nord con Via F. Petrarca per due lati, proseguendo ad Est con vano scala "A" dal quale si accede, a Sud con altro appartamento censito con il sub. 20 e con il vano scala "B"; la superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 121,00; dati catastali: -Foglio 39, Particella 668, Sub 19, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale totale mq. 114, totale escluse aree scoperte mq.110, Rendita Euro 480,30, Indirizzo: Via Francesco Petrarca n. 14, Scala A, Interno 13, Piano 6 (All. 03).

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

Ripostiglio Comune di Apricena (FG); Via Francesco Petrarca n.14, piano 7; confina a Nord con corridoio comune del vano scala B, ad Est con altro immobile censito con il sub. 39, a Sud con terrazzo comune dove affaccia con piccola finestra e ad Ovest con altro immobile censito con sub. 51; la superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 5,00; dati catastali: -Foglio 39, Particella 668, Sub 52, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq, 4; Superficie catastale totale mq. 5, Rendita Euro 14,05, Indirizzo: Via Francesco Petrarca n. 14, Scala B, Interno 16, Piano 7. (All. 03).

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEI BENI: i beni oggetto della presente consulenza, risultano intestati per il diritto di proprietà alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per ½ di piena proprietà e al Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] per ½ di piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE:

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai sig.ri [redacted] e [redacted] per averne fatto acquisto con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cassano Dott. Enrico del 13/08/1998 repertorio n. 213380 raccolta 32299 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 26/08/1998 al numero di registro generale 5487 e numero di registro particolare 4368 da [redacted] nato a Apricena (FG) in data [redacted] C.F. [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Apricena (FG). (All. 11)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI GRAVANTI:

-IPOTECA VOLONTARIA N.861 DEL 12/08/2003 A FAVORE BANCAPULIA SPA con sede in San Severo (FG), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede e contro: [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata a [redacted]; per Euro 70.000,00 di cui Euro 35.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cassano Lorenzo, notaio in San Severo in data 06/08/2003 Rep. 116802.

-IPOTECA VOLONTARIA N. 435 DEL 08/04/2005 A FAVORE: BANCAPULIA SPA con sede in San Severo (FG), (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro: [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata a [redacted]; per Euro 187.500,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cassano Lorenzo, notaio in San Severo, in data 22/03/2005 REP. 127412/29810.

-IPOTECA DELLA RISCOSSIONE N. 813 DEL 17/09/2019 A FAVORE: Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Gramsci, 43 Foggia) e contro: [redacted] nato ad [redacted] per Euro 387.605,20 di cui Euro 193.802,60 per capitale, pubblico ufficiale:

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

Agenzia delle Entrate e riscossione di Roma, in data 16/09/2019 REP. 3463/4319.

-PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 5634 DEL 15/07/2022 A [redacted]

Napoli, (domicilio ipotecario eletto: [redacted] Via Pigna n. 104 80128 Napoli) e contro: [redacted] nato ad [redacted], [redacted] nata a [redacted], Pubblico ufficiale: Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Foggia, in data 14/06/2022 REP. 2850.

-ISCRIZIONE del 05/03/2025 – Registro Particolare 147 Registro Generale 1925 Pubblico ufficiale Cassano Lorenzo Repertorio 127412 del 22/03/2005 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo. Iscrizione 435 del 2005.

-TRASCRIZIONE del 20/12/2024 – Registro Particolare 10041 Registro Generale 11856- Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia rep. 7102 del 05/12/2024 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili. Riferito al solo subalterno 52 della particella 668 foglio 39 (All. 08).

LO STATO DI OCCUPAZIONE: Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, accatastate ad uso abitativo e ad uso ripostiglio attualmente sono utilizzate dai Sig.ri [redacted] dal marito Sig. [redacted] e dal proprio nucleo familiare.

CONFORMITA' CATASTALE: Per le unità immobiliari non vi sono difformità, tra la rappresentazione grafica catastale rispetto all'attuale stato dei luoghi. Le difformità riscontrate sono tra la concessione edilizia

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

rilasciata con il n. 35 in data 07/05/1968 e lo stato dei luoghi. (All. 02 – All. 03).

ABITABILITA' E AGIBILITA': Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Apricena in data 23/10/1969 (All. 02).

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore dei beni, di cui è composto il lotto, è di:

€ 57.185,00 (cinquantasettemilacentoottantacinque/00).

A tale prezzo va decurtato il costo occorrente per tutte le variazioni urbanistiche, innanzi già descritte dettagliatamente, che riguardano l'unità abitativa ubicata al sesto piano. In particolare, dovrà essere presentata pratica urbanistica in Sanatoria. Tale importo, omnicomprensivo di spese e onorario è pari a circa € 2.232,00, di cui € 1.032,00 per la sanzione di opere eseguite senza titolo abilitativo, € 200,00 diritti di segreteria, € 1.000,00 spese tecniche e onorario professionista oltre cassa e bollo. Il prezzo finale per il LOTTO unico, composto dalle unità immobiliari al piano sesto censita come categoria A/3 e al piano settimo censita come categoria C/2 e la proporzionale comproprietà sull'area di parcheggio circostante il fabbricato è di € 57.1850,00 (cinquantasettemilacentoottantacinque/00). La quota di appartenenza è da considerarsi per il diritto di proprietà alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted] per ½ di piena proprietà e al Sig. [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

per ½.

PERTANTO, IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA È DI €57.1850,00 (cinquantasettemilacentoottantacinque/00).

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 40 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.ma Sig.ra Giudice Dott.ssa CORVINO Carmen Anna Lidia per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

1) Certificati stato civile e certificati anagrafici;
2) Atti ricevuti dall'UTC del Comune di Apricena;
3) Visura storica fabbricati e terreni, elenco immobili fabbricato, estratto di mappa, planimetrie catastali e varie catastali comprese le certificazione aggiornate dopo la ripresa delle operazioni peritali;
4) Verbale dei sopralluoghi;
5) Istanza inoltrata al Giudice per chiarimenti su unità immobiliare adibita a ripostiglio;
6) Nuova richiesta del 27/11/2025 all'U.T.C. del Comune di Apricena;
7) Rilievo Fotografico;
8) Certificati ispezioni ipotecarie;
9) Sovrapposizione ortofoto per la localizzazione dei beni staggiti;
10) Rilievi eseguiti - Elaborati grafici stato di fatto;

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf

11) Atto di provenienza dei beni;

12) Bollette utenze domestiche;

13) Attestato di Prestazione Energetica.

Foggia,12/02/2026

Il CTU

f.to arch. Quirino Perfetto

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO ANTONIO PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 4eebcf