

TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dott. MICHELE PALAGANO

Esecuzione Immobiliare R.G. n. **130/2022** III Sezione Civile

promossa da:

ORGANA SPV S.R.L. già INTESA SANPAOLO S.P.A.

debitore:

La S.V. Ill.ma Dott. Michele PALAGANO, Giudice del Tribunale di Foggia, rilevatane la opportunità nominava il sottoscritto Arch. Quirino PERFETTO nato a Foggia il 2 maggio 1953, C.F. PRFQNN53E02D643L, iscritto al n.195 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti di Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa da ORGANA SPV S.R.L. già INTESA SANPAOLO S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avvocato Luigi MIRANDA indirizzo PEC miranda.luigi@avvocatifoggia.legalmail.it contro la Sig.ra

Premessa

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia Dott. Michele PALAGANO nominava il 07/09/2023 il sottoscritto Arch. Quirino PERFETTO quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173



bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe. Il Giudice rinviava al 24/10/2023 il giuramento e la proposizione dei quesiti. Il 15/10/2023, il Giudice dispone che l'affidamento dell'incarico possa avvenire effettuandolo in modalità digitale. Lo scrivente in data 18/10/2023 deposita digitalmente tale atto. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 90 giorni, a decorrere dal 24/10/2023 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Michele PALAGANO 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 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 ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie



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

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

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



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

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

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

8) - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto,



uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 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 accatastrati, limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede 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 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;

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, 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 24/10/2023 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di Cerignola (FG) richiesta di rilascio di certificati afferenti rispettivamente la Sig.ra

il Sig. _____, chiedendo di poterne ricevere copia (All. 01);

➤ in data 24/10/2023 si è recato personalmente presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di Foggia per richiedere e ricevere certificazione afferenti le rispettive residenze dei debitori al fine di poter effettuare regolare inoltro delle raccomandate riguardanti l'inizio delle operazioni peritali (All. 02);

➤ in data 24/10/2023 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi del fabbricato dove sono ubicati i beni 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. 03);

➤ in data 24/10/2023, ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Agenzia delle



Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) ispezione ipotecaria, per la verifica di eventuali ulteriori formalità successive a quelle già descritte nella ispezione ipotecaria presente nel fascicolo (All. 06);

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale e ha verificato la rispondenza della quota di 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 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 e estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti (relazione notarile con allegato estratto di mappa, 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 02/01/2024 (All. 06), gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non hanno subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; i beni



oggetto della presente consulenza, risultano intestati per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno alla sig.ra

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" (All. 06) prodotta dallo scrivente:

-Trascrizione contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Specchio Nicola il 12 giugno 2013, repertorio 169963/14916, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia-Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 giugno 2013 ai nn. 12448/1317 di formalità in favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA) C.F. 04485191219 (domicilio ipotecario eletto Napoli Via Toledo n.177) e contro i

(BA) il 14 settembre 1988

(per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 256.000,00 (Capitale di Euro 128.000,00);

-Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace il 18 novembre 2015, Repertorio 3122/2015, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 marzo 2016 ai nn. 5733/640 di formalità in favore del Sig.



(BA) il 14 settembre 1988 (per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro10.000,00 (Capitale di Euro 2.825,00);

-Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 22 marzo 2022, repertorio 1034/2022, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 aprile 2022 ai nn. 9609/7575 di formalità in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) - C.F. 00799960158 e contro i Signori

(per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno).

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto Fabbricati del Comune di CERIGNOLA (FG):

- APPARTAMENTO: -Foglio 277, Particella 2523, Sub 30, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 6, superficie catastale totale mq.122, totale escluse aree scoperte mq. 115, rendita Euro 573,27, Viale Luogosanto n. SN, Scala D, Interno 11, Piano 4.
- BOX: -Foglio 277, Particella 2523, Sub 119, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 14, Consistenza catastale mq. 17, rendita Euro 52,06; Viale Del Cimitero n. SN, Interno 9, Piano S1.

1)- ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente 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 DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO” ricevuto



alla data del 25/10/2023 dall'Ufficio SERVIZI DEMOGRAFICI - Ufficio Stato Civile - del Comune di Cerignola (FG), il sottoscritto ha riscontrato che il sig.

e che dallo stesso certificato non si evincono annotazioni in calce, pertanto lo stesso certificato riporta in calce la dicitura "ANNOTAZIONI ----- NESSUNA" (All. 01).

QUESITO N.2

2) La presente relazione prende in analisi due unità immobiliari che successivamente verranno assegnate ad un unico lotto.

1^ unità immobiliare sita al quarto piano avente destinazione abitativa con accesso dal civico n. 2/B di Via Anagni (già Viale Luogosanto) in Cerignola (FG);

2^ unità immobiliare sita al piano S1 adibita a box auto e avente accesso da Viale Cimitero n. 30 in Cerignola (FG);

L'unità immobiliare ubicata al quarto piano destinata ad uso civile abitazione è ubicata in Cerignola (FG). È situata in un corpo di fabbrica in pianta a forma di "ferro di cavallo" formato da sei piani fuori terra di cui il piano terra destinato a unità immobiliari utilizzate per attività commerciali, i cinque piani superiori ad uso abitativo mentre al sesto piano fuori terra vi è il lastrico solare a copertura del fabbricato e lo stesso è utilizzato dall'appartamento di cui è prospiciente. L'unità abitativa è collocata in un edificio nella zona semi periferica a Sud rispetto il centro della città di Cerignola (FG). L'unità immobiliare, situata al quarto piano della scala D, confina con l'appartamento identificato con l'interno n.12 della stessa scala D, con l'appartamento identificato con l'interno n.7 della scala E e con



l'appartamento identificato con l'interno n. 10 della stessa scala D;

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG)

con i seguenti dati catastali:

-Foglio 277, Particella 2523, Sub 30, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza

vani 6, superficie catastale totale mq.122, totale escluse aree scoperte mq.

115, rendita Euro 573,27, Viale Luogosanto n. SN, Scala D, Interno 11,

Piano 4. L'unità immobiliare, destinata ad uso civile abitazione, ubicata al

piano quarto dello stabile condominiale è raggiungibile utilizzando le rampe

di scale e/o ascensore, partendo dall'androne che è provvisto di doppio

portone realizzati entrambi in ferro e vetri. L'ingresso dell'androne trova

accesso direttamente dalla pubblica Via Anagni n. 2/B (già Viale

Luogosanto) in Cerignola (FG). Si precisa che al momento del sopralluogo,

effettuato in data 15/11/2023, lo stato dei luoghi dell'appartamento risulta

conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente

agli atti e depositata in data 05/04/2002 e ricevuta in data 02/11/2023 - N.

pratica: FG0182636/2023 (All. 04), a meno della realizzazione di un piccolo

tramezzo con ampio passaggio ad arco, creato per la migliore distribuzione

interna degli spazi tra la zona soggiorno e la zona cucina/pranzo, e

dell'abbattimento di un piccolo muretto basso indicato sulla sola planimetria

catastale. Tali lievi difformità sono meglio rappresentate nella planimetria

dei rilievi eseguiti (All. 07), nonché riscontrabile dalla comparazione con la

documentazione ricevuta dall'U.T.C. dalla quale si evincono tali difformità

(All. 03).

2) L'unità immobiliare destinata ad uso box ubicata al Viale del Cimitero

n.30 in Cerignola (FG) è collocata al piano S1 nello stesso stabile dove è



presente l'appartamento innanzi riportato. Il box è situato ad angolo nella parte Sud dello stabile ed in particolare lo si raggiunge subito dopo aver varcato il cancello elettrico carrabile, realizzato in metallo, di Viale del Cimitero n.30 e dopo aver utilizzato la rampa. Percorrendo lo spazio comune di manovra si raggiunge la fine del primo corridoio, comune a tutti i box; il box oggetto di perizia è posto a sinistra della corsia di manovra. Come detto, tale immobile, è ubicato al piano S1, interno 9 ed utilizzato, al momento del sopralluogo, ad uso box auto. L'unità immobiliare utilizzata a box auto distinta con l'interno n. 9 confina con box-auto individuato dall'interno n. 8, con la corsia di manovra comune, con box-auto identificato con l'interno n. 10.

L'immobile adibito a box è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG):

-Foglio 277, Particella 2523, Sub 119, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 14, Consistenza catastale mq. 17, rendita euro 52,06; Viale Del Cimitero n. SN, Interno 9, Piano S1. Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 15/11/2023, lo stato dei luoghi del box risulta essere non conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 05/04/2002 e ricevuta in data 02/11/2023 - protocollo FG0182638/2023 (All. 04). La piccola difformità rispetto alla planimetria catastale è evidente lungo il muro del lato destro in quanto in fondo al box vi è la presenza di un pilastro sporgente rispetto all'allineamento del muro di circa 22 cm. Ma tale difformità non pregiudica la superficie netta dell'intero immobile, ma solo una questione grafica.

2)- bis I beni immobiliari 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.04), nonché delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.07) e di riproduzioni fotografiche degli immobili staggiti (All.08). Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate nello stesso stabile. Lo stabile è situato nella zona periferica a Sud rispetto al centro della città di Cerignola (FG). L'unità immobiliare ad uso abitazione è situata in un corpo di fabbrica avente in pianta forma di "ferro di cavallo" formato da sei piani fuori terra di cui il piano terra destinato a unità immobiliari utilizzate per attività commerciali, i cinque piani superiori adibiti ad abitazioni. Il fabbricato ha una struttura realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano in latero-cemento; le tamponature dei muri perimetrali sono realizzate con laterizi, il rivestimento esterno del prospetto è realizzato con pittura per esterno utilizzando due colori, solo per il prospetto esterno del piano terra il rivestimento è in mattonelle di forma sia rettangolare che quadrata in colori diversificati. Le verande aperte hanno i parapetti in muratura e solo in parte sono in metallo, del tipo a giorno, in tinta marrone. Le aperture destinate a finestre sono parzialmente incorniciate da mattoni faccia vista. L'unità immobiliare, destinata ad uso civile abitazione, ubicata al piano quarto dello stabile condominiale, è raggiungibile utilizzando rampe di scale e/o ascensore, partendo dall'androne protetto da due portoni realizzati in ferro e vetri. L'ingresso dell'androne è ubicato sulla pubblica via in corrispondenza del civico 2/B della via Anagni (già via Luogosanto) in Cerignola (FG). Utilizzando le scale e salendo al quarto piano, la porta di



ingresso dell'appartamento è posta di fronte alla rampa di scala, corrispondente all'interno n. 11. Varcando detta porta si accede in zona ingresso e di seguito in un ampio salone. In fondo al salone, sulla destra varcando un'ampia porta con apertura a volta, si accede al rimanente appartamento. In particolare, sulla destra vi è la cucina e in fondo alla stessa vi è un piccolo bagno e una veranda aperta prospiciente Viale Cimitero. Varcando la porta con apertura a volta, tramite piccolo disimpegno, si accede a due camere da letto (matrimoniale e cameretta) e un bagno. Dalla camera da letto matrimoniale e dalla cameretta si può accedere rispettivamente alle due verande aperte. Il bagno ha affaccio su uno delle verande aperte. Tutti gli ambienti sono dotati di aereazione e luce naturale per mezzo di finestre e di porte-balconi. L'altezza media interna dell'unità immobiliare è di m. 2,80. Tutte le pareti sono idrodipinte con tonalità di colore giallo chiaro, alcune con effetto del tipo a spatola; i soffitti sono idrodipinti a tempera e adorni di cornice decorativa; i bagni sono rivestiti in piastrelle e completi di tutti i sanitari. Tutto l'appartamento risulta pavimentato con piastrelle. Le porte interne sono in legno di colore marrone. Gli infissi esterni sono in anticorodal, di colore bianco, con vetro camera e protetti esternamente con avvolgibili in plastica e zanzariere. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta essere 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. L'appartamento è provvisto di impianto autonomo di riscaldamento alimentato a gas metano. All'unità immobiliare ad uso box si accede o varcando il cancello condominiale metallico carrabile da Viale Cimitero n.30 percorrendo la



rampa e parte dello spazio di manovra, fino a raggiunge in fondo a sinistra il box, oppure tramite la rampa di scale o l'ascensore che collega i piani superiori con il piano interrato. Il box risulta provvisto di porta in ferro a doppia anta e di impianto di illuminazione. Risulta essere in medie condizioni di manutenzione e conservazione. Le unità immobiliari sono dotate degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità abitativa visionata. Ha un'altezza interna di m. 2,45. All'interno di detto box, nella parte terminale, vi è la presenza di una mensola di piccole dimensioni per lo stivaggio di oggetti vari.

QUESITO N.4.

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato ad abitazione** risulta essere di mq. 112,00 oltre a mq. 23,00 per le due verande aperte;

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile al piano interrato destinato a box** risulta essere di mq.17,00

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, nel caso specifico le stime sono state adeguate agli importi necessari essendoci interventi tali da giustificare l'utilizzo. Si è già 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 2023 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per appartamenti e locali commerciali analoghi ubicati a Cerignola (FG) in detta zona, 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ESTERNA, V.LE PONENTE,



LEVANTE, M. AUSILIATRICE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitaz. | NORMALE | 950 | 1100 | L | 3,5 | 5 | N |
| Box | NORMALE | 600 | 700 | L | 3 | 4 | N |

media dei valori abitazione 1.025,00 al mq./sup. lorda

media dei valori box 650,00 al mq./sup. lorda

4) - bis

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

per quanto riguarda **l'immobile ad uso abitativo** censito al foglio 277, particella 2523, subalterno 30, piano 4, superficie totale commerciale mq.



120,00 (di cui 112,00 appartamento più 1/3 di mq. 23 per verande);

- per quanto riguarda **l'immobile al piano S1 destinato a box** censito al foglio 277, particella 2523, sub 119; superficie totale commerciale mq. 17,00;

QUESITO N.5

La quota di appartenenza dell'appartamento al quarto piano e del box posto al piano S1 vengono considerati ai signori

A) il 14 settembre

1988 per i diritti pari a 1/2 di proprietà ciascuno, pertanto, la stima e il valore di vendita saranno considerati nel suo complesso.

QUESITO N.6

Oggetto della presente perizia sono: un appartamento posto al quarto piano e un box auto pertinenziale al primo piano seminterrato ubicati nello stesso fabbricato. Entrambi le unità immobiliari sono ubicate a Cerignola (FG) rispettivamente alla Via Anagni n. 2/B (già via Luogosanto) e al Viale del Cimitero n. 30.

LOTTO UNICO composto da: appartamento ubicato al quarto piano, al quale si accede dopo aver varcato il portone posto al piano stradale del civico n. 2/B di via Anagni (già via Luogosanto) in Cerignola (FG). Di seguito dopo aver utilizzato le rampe di scale o l'ascensore si giunge sul ballatoio di attesa al quarto piano. Si accede, dalla porta di fronte salendo la rampa di scale, all'interno dell'immobile oggetto di perizia identificato dall'interno n. 11. Varcando la porta di ingresso si accede in zona ingresso seguita da ampio salone. In fondo al salone, sulla destra varcando un'ampia porta con apertura a volta, si accede al rimanente appartamento. In particolare, sulla destra vi è



la cucina e in fondo alla stessa piccolo bagno e veranda prospiciente Viale del Cimitero. Attraversando l'apertura a volta, tramite piccolo disimpegno, si accede a due camere da letto (matrimoniale e cameretta) e un bagno. Dalla camera da letto matrimoniale e dalla cameretta si può accedere rispettivamente alle due verande aperte. Il bagno ha affaccio su uno delle verande aperte. Tutti gli ambienti sono dotati di aereazione e luce naturale per mezzo di finestre e di porte-balconi. L'altezza media interna dell'unità immobiliare è di m. 2,80. L'unità immobiliare, situata al quarto piano, confina con l'appartamento identificato con l'interno n.12 della stessa scala D, con l'appartamento identificato con l'interno n.7 della scala E e con l'appartamento identificato con l'interno n. 10 della stessa scala D;

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG):
 -Foglio 277, Particella 2523, Sub 30, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 6, superficie catastale totale mq.122, totale escluse aree scoperte mq. 115, rendita Euro 573,27, Viale Luogosanto n. SN, Scala D, Interno 11, Piano 4.

-L'unità immobiliare ad uso box ha accesso carrabile dal Viale del Cimitero. Il box al piano S1, è situato ad angolo nella parte Sud dello stabile ed in particolare lo si raggiunge subito dopo aver varcato il cancello carrabile metallico di Viale del Cimitero n.30 e dopo aver utilizzato la rampa e percorso lo spazio comune di manovra fino a raggiungere la fine del primo corridoio. Il box è situato alla sinistra. Come detto, tale immobile è ubicato al piano S1 ed utilizzato, al momento del sopralluogo, ad uso box-auto. L'unità immobiliare utilizzata a box-auto confina con altro box-auto identificato dall'interno n. 8, confina con la corsia di manovra comune e confina con



box-auto identificato con l'interno n. 10 e vano/cabina ENEL, salvo altri.

L'altezza media interna dell'unità immobiliare adibita a box-auto al piano S1 è di m. 2,45.

L'immobile adibito a box è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG):

-Foglio 277, Particella 2523, Sub 119, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 14, Consistenza catastale mq. 17, rendita Euro 52,06; Viale Del Cimitero n. SN, Interno 9, Piano S1.

-La superficie lorda commerciale vendibile per l'appartamento è di mq.120,00

-La superficie lorda commerciale vendibile per il box è di mq. 17,00

PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO: € 134.050,00
(centotrentaquattromilacinquanta/00). A tale importo va decurtata la spesa necessaria per la regolarizzazione degli abusi relativi.

QUESITO N.7

7) LOTTO UNICO. L'appartamento, ubicato alla Via Anagni n.2/B (già via Luogosanto) in Cerignola (FG), alla data del sopralluogo si presenta nello stato di possesso dei signori

(All. 01 e All. 02). Il possesso del bene è verificato anche dalla intestazione delle bollette di fornitura elettrica e gas a servizio dell'appartamento e del box (All. 10). Pertanto, il possesso del bene è da attribuire anche al locale



destinato a box-auto pertinenziale.

QUESITO N.8

8) Dalle ulteriori verifiche effettuate in data 02/01/2024 presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri di qualsiasi natura pendenti e precedenti alla procedura oltre a -Trascrizione contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Specchio Nicola il 12 giugno 2013, repertorio 169963/14916, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia- Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 giugno 2013 ai nn. 12448/1317 di formalità in favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA) C.F. 04485191219 (domicilio ipotecario eletto Napoli Via Toledo n.177) e contro i signori

(per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 256.000,00 (Capitale di Euro 128.000,00);

-Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace il 18 novembre 2015, Repertorio 3122/2015, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 marzo 2016 ai nn. 5733/640 di formalità in favore del Sig.

(per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 10.000,00 (Capitale di Euro 2.825,00);

-Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 22 marzo



2022, repertorio 1034/2022, trascritto presso l'Agenda delle Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19 aprile 2022 ai nn. 9609/7575 di formalità in favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) - C.F. 00799960158 e contro i Signori

(per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno, in piena proprietà dell'intero ed entrambi).

QUESITO N.9

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

QUESITO N.10

10) Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni staggiti, effettuando ricerche negli archivi comunali a seguito dell'istanza di accesso agli atti da me inoltrata agli uffici competenti del Comune di Cerignola (FG). Dalla cospicua documentazione acquisita si riscontra la presenza di Concessioni Edilizie n°17/SOC/94 dell'08/07/1994, n°17/SOC/95 del 02/07/1995, n° 19/SOC/98 del 12/06/1998, n° 22/SOC/98 del 12/06/1998, n° 21/SOC/99 del 30/06/1999 n° 22/SOC/2000 del 07/07/2000, n° 22/SOC/2001 del 10/07/2001 tutte riferite all'intero corpo di fabbrica composto da piano scantinato, piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano, quarto piano e volumi tecnici al quinto piano. Certificato di Agibilità pratica n° 295/94 anno 1994 protocollo n. 4 /B/2009 del 18/09/2009; Certificato di Agibilità pratica n° 295/94 anno 1994 protocollo n. 6 /B/2009 del 23/12/2009. Certificazione rilasciata tutta dal Comune di Cerignola (All.03).



QUESITO N.11

11) Non è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica relativo alla unità immobiliare ubicata in Cerignola avente i seguenti identificativi catastali: foglio 277, particella 2523, subalterno 30, in quanto da parte dei proprietari non è stato prodotto il libretto della caldaia con i relativi attestati di rapporti di controlli di efficienza energetica periodica.

a) Le unità immobiliari, appartamento e box, risultano regolarmente accatastate, ed individuate con regolare foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza, superficie e rendita catastale. Si precisa che l'appartamento è in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo, a meno della presenza di piccolo tramezzo, con ampio varco ad arco, atto a separare due zone dell'appartamento e demolizione di piccolo muretto basso, già presente graficamente in zona cucina. Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'appartamento, presente agli atti, raffigurante il subalterno 30, e depositata in data 05/04/2002 e ricevuta in data 02/11/2023 - protocollo FG0182636/2023 (All. 04), la difformità consiste nella presenza di piccolo tramezzo, con ampio varco ad arco, atto a separare due zone dell'appartamento e della demolizione di un piccolo muretto basso. Tale difformità è meglio rappresentata nella planimetria dei rilievi eseguiti (All. 07), nonché riscontrabile dalla comparazione con la documentazione ricevuta dall'U.T.C. (All. 03). Per quanto riguarda la planimetria catastale del box, presente agli atti, raffigurante il subalterno 119, e depositata in data 05/04/2002 e ricevuta in data 02/11/2023 - protocollo FG0182638/2023 (All. 04), non si riscontrano difformità nella rappresentazione grafica, mentre, dalla comparazione con la documentazione reperita dall'U.T.C. del Comune



di Cerignola si riscontra l'assenza di muro di confine con proprietà adiacente (All. 03).

b) Le unità immobiliari, come detto, al punto a) risultano conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali nonché sui grafici del progetto approvato, a meno delle difformità già riferite.

c) Le unità immobiliari facenti parte della presente procedura non risultano essere state costruite in data antecedente al 1.09.1967. Tale edificio risulta essere stato costruito con Concessione edilizia Concessioni Edilizie n°17/SOC/94 dell'08/07/1994, n°17/SOC/ 95 del 02/07/1995, n° 19/SOC/98 del 12/06/1998, n° 22/SOC/98 del 12/06/1998, n° 21/SOC/99 del 30/06/1999 n° 22/SOC/2000 del 07/07/2000, n° 22/SOC/2001 del 10/07/2001 tutte riferite all'intero corpo di fabbrica composto da piano scantinato, piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano, quarto piano e volumi tecnici al quinto piano. Certificato di Agibilità pratica n° 295/94 anno 1994 protocollo n. 4 /B/2009 del 18/09/2009; Certificato di Agibilità pratica n° 295/94 anno 1994 protocollo n. 6 /B/2009 del 23/12/2009. Certificazione rilasciata tutta dal Comune di Cerignola (All. 03).

d) Per quanto riguarda il rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, si è potuti risalire ai titoli abilitativi (All. 03), mentre per quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che è stato realizzato, si sono riscontrate piccole difformità così come descritte alla voce b).

e) Le difformità riguardano:

- per l'appartamento la difformità rispetto al progetto presentato e la difformità sulla planimetria catastale sono riferite alla realizzazione di un nuovo tramezzo con ampia porta realizzato per dare una migliore



distribuzione interna degli ambienti nonché la demolizione di piccolo basso muretto.

La spesa necessaria per la **regolarizzazione degli abusi relativi all'appartamento** ammonta in totale ad € 3.009,00 (tremilanove/00) di cui € 1.900,00 (millenovecento/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 1.109,00 (millecentonove/00) per spese di regolarizzazione pratiche presso l'U.T.C. del Comune di Cerignola e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio.

f) gli immobili oggetto della presente relazione peritale non fanno parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata.

QUESITO N.12

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

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO UNICO

TIPOLOGIA DEL BENE: unità immobiliare ad uso civile abitazione

ubicata al quarto piano con accesso da portone condominiale

direttamente da piano stradale e unità immobiliare ad uso box-auto a

piano S1. Entrambi i beni sono ubicati nello stesso corpo di fabbrica. Per

l'appartamento si accede dalla via Anagni n.2/B (già via Luogosanto),

mentre per il box-auto si accede dal viale Cimitero n. 30 in Cerignola

(FG);



SOMMARIA DESCRIZIONE: l'unità immobiliare ad uso civile abitazione è ubicata al piano quarto, è accessibile con rampe di scale ed ascensore avente ingresso dal portone identificato con il civico n. 2/B di Via Anagni (già via Luogosanto) in Cerignola (FG). L'abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni; è fornita di verande-balcone che affacciano su viale Cimitero e sul cortile interno. Al momento del sopralluogo, lo stato dei luoghi risulta essere non conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale e agli atti progettuali depositati all'U.T.C. del Comune Cerignola. Le difformità consistono nella creazione di tramezzo con ampio passaggio ad arco che divide la zona soggiorno dalla cucina e dalla zona notte. L'unità immobiliare destinata ad uso box è ubicata nello stesso corpo di fabbrica dove è situato l'appartamento innanzi riportato. Il box-auto posto al piano S1 lo si raggiunge subito dopo aver varcato, il cancelletto carrabile in metallo di viale Cimitero n.30. È, al momento del sopralluogo, utilizzato ad uso box-auto. Lo stato dei luoghi risulta essere conforme rispetto alla rappresentazione grafica della planimetria depositata agli atti progettuali presenti all'U.T.C. del Comune di Cerignola.



COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,

ESTENSIONE E DATI CATASTALI: APPARTAMENTO:

Comune di CERIGNOLA (FG); Via Anagni n. 2/B; Confina con l'appartamento identificato con l'interno n.12 della stessa scala D, con l'appartamento identificato con l'interno n.7 della scala E e con l'appartamento identificato con l'interno n. 10 della stessa scala D; la superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 120,00. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG): -Foglio 277, Particella 2523, Sub 30, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza vani 6, superficie catastale totale mq.122, totale escluse aree scoperte mq. 115, rendita Euro 573,27, Viale Luogosanto n. SN, Scala D, Interno 11, Piano 4. Ha un'altezza interna di m. 2,80. **BOX-AUTO:** ubicato in CERIGNOLA (FG) al Viale Cimitero n.30 confina con box-auto identificato dall'interno n. 8, confina con la corsia di manovra comune e confina con box-auto identificato con l'interno n. 10, vano/cabina ENEL salvo altri. Il box-auto è situato nello stesso corpo di fabbrica dove è presente l'altra unità immobiliare della presente procedura; la superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 17,00; L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune Cerignola -Foglio 277, Particella 2523, Sub 119, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq. 14, Consistenza catastale mq. 17, rendita Euro 52,06; Viale Del Cimitero n. SN, Interno 9, Piano S1.

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL

BENE: le unità immobiliari risultano intestate alla sig.ra



(RA) per i diritti pari

ad ½ di proprietà ciascuno.

PROVENIENZA DEL BENE: Atto del 12/06/2013 Pubblico ufficiale

SPECCHIO Nicola Sede Cerignola (FG) Repertorio n. 169962-

Compravendita nota presentata con Nodello Unico n. 9333.1/2013

Repertorio PI di Foggia in atti dal 17/06/2013.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI

GRAVANTI:

-Trascrizione contro: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Specchio Nicola il 12 giugno 2013, repertorio 169963/14916, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia- Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare il 17 giugno 2013 ai nn. 12448/1317 di formalità in favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede in Napoli (NA) C.F. 04485191219 (domicilio ipotecario eletto Napoli Via Toledo n.177) e contro i Signori

(per i diritti pari ad ½ di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 256.000,00 (Capitale di Euro 128.000,00);

-Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace il 18 novembre 2015, Repertorio 3122/2015, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 marzo 2016 ai nn. 5733/640 di formalità in favore del



Sig

(per i diritti pari ad 1/2

di proprietà ciascuno), per la complessiva somma di Euro 10.000,00

(Capitale di Euro 2.825,00);

-Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 22

marzo 2022, repertorio 1034/2022, trascritto presso l'Agenzia delle

Entrate di Foggia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 19

aprile 2022 ai nn. 9609/7575 di formalità in favore di INTESA

SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino (TO) - C.F. 00799960158 e

contro i Signori

LO STATO DI OCCUPAZIONE: le unità immobiliari, oggetto di pignoramento, sono attualmente occupate e utilizzate dalla sig.ra

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cerignola, sono stati rinvenuti titoli abilitativi e altro inerente il corpo di fabbrica, in particolare: Concessioni Edilizie n°17/SOC/94 dell'08/07/1994, n°17/SOC/ 95 del 02/07/1995, n° 19/SOC/98 del 12/06/1998, n° 22/SOC/98 del 12/06/1998, n° 21/SOC/99 del 30/06/1999 n° 22/SOC/2000 del 07/07/2000, n° 22/SOC/2001 del 10/07/2001 tutte riferite all'intero corpo di fabbrica



composto da piano scantinato, piano terra, primo piano, secondo piano, terzo piano, quarto piano e volumi tecnici al quinto piano. Certificato di Agibilità pratica n° 295/94 anno 1994 protocollo n. 4 /B/2009 del 18/09/2009; Certificato di Agibilità pratica n° 295/94 anno 1994 protocollo n. 6 /B/2009 del 23/12/2009. Certificazione rilasciata tutta dal Comune di Cerignola (All. 03).

CONFORMITA' CATASTALE: le minime difformità consistono nella rappresentazione grafica difforme dell'unità immobiliare adibita ad abitazione rispetto a quanto rappresentato sui grafici catastali e atti depositati presso l'U.T.C. del Comune di Cerignola (All. 03) e (All. 04).

ABITABILITA' E AGIBILITA': le unità immobiliari, oggetto della presente relazione sono dotate di Certificato di Agibilità prot. 4/B/2009 del 18/09/2009 e prot. 6/B/2009 del 23/12/2009 e dalla documentazione acquisita dall'U.T.C. competente, risulta essere presente Attestato di ultimazione dei lavori n. 78/2001 del 14/12/2001.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA,

PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore dei beni è di € 134.050,00 (centotrentaquattromilacinquanta/00) decurtato della somma di € 3.009,00 (tremilanove/00) per eliminazione opere abusive, accatastamento della planimetria, spese tecniche, diritti da versare al Comune, al Catasto e tutto quanto già descritto.

Il prezzo finale per il LOTTO, composto da unità immobiliare destinata ad abitazione e unità immobiliare destinata a box-auto, è di € 134.050,00 (centotrentaquattromilacinquanta/00).

La quota di appartenenza è pari a 1/2 di proprietà ciascuno per i sig.ri



pertanto il valore da porre a base d'asta è di €134.050,00 (centotrentaquattromilacinquanta/00).

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 35 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Michele PALAGANO per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Certificati stato civile e certificati anagrafici ricevuti dal Comune di Cerignola;
- 2) Certificati anagrafici ricevuti dal Comune di Foggia;
- 3) Atti ricevuti dall'UTC dal Comune di Cerignola;
- 4) Estratto di mappa, visura, visura storica, planimetria catastale, scheda di partita;
- 5) Verbale di sopralluogo del 08/11/2023 e del 15/11/2023;
- 6) Ispezione Ipotecaria;
- 7) Elaborati grafici stato di fatto;
- 8) Foto dello stato dei luoghi;
- 9) Sovrapposizione ortofoto per la localizzazione beni staggiti;
- 10) Forniture di luce e gas intestate al debitore.

Foggia, 23/01/2024

f.to Arch. Quirino Perfetto

