



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI FOGGIA**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 229/2021 R.G.

-Perizia Tecnica d'Ufficio-

INDICE

<input type="checkbox"/> 1. INTRODUZIONE	pag. 3
<input type="checkbox"/> 2. PREMESSA	pag. 5
<input type="checkbox"/> 3. ATTIVITÀ PERITALE	pag. 12
<input type="checkbox"/> 4. QUESITO 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.	pag. 15
<input type="checkbox"/> 5. QUESITO 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI	pag. 17
<input type="checkbox"/> 6. QUESITO 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI	pag. 18
<input type="checkbox"/> 7. QUESITO 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	pag. 19
<input type="checkbox"/> 8. QUESITO 1 QUINQUES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI	pag. 20
<input type="checkbox"/> 9. QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag. 21
<input type="checkbox"/> 10. QUESITO 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI	pag. 23
<input type="checkbox"/> 11. QUESITO 3: DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 24
<input type="checkbox"/> 12. QUESITO 4: STIMA DEI BENI	pag. 32
<input type="checkbox"/> 13. QUESITO 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI	pag. 39
<input type="checkbox"/> 14. QUESITO 5: DIVISIBILITÀ	pag. 40
<input type="checkbox"/> 15. QUESITO 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	pag. 41
<input type="checkbox"/> 16. QUESITO 7: STATO DI POSSESSO	pag. 43



- 17. **QUESITO 8:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE pag. 44
 - 18. **QUESITO 9:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI
A CURA DELLA PROCEDURA pag. 45
 - 19. **QUESITO 10:** REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 47
 - 20. **QUESITO 11:** CERTIFICAZIONE ENERGETICA pag. 49
 - 21. **REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE** pag. 50
 - 22. **QUESITO 12:** CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA
LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199 pag. 54
 - 23. **QUADRI RIEPILOGATIVI** pag. 55
 - **ALLEGATI:** pag. 60
-





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ILL.MA DOTT.SSA VALENTINA PATTI, G.E.

^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 229/2021 R.E.

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INTRODUZIONE

Nei confronti della Sig.ra:

[REDACTED]

pende, presso codesto Tribunale, la **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 229/2021**, promossa dalla "[REDACTED]". La procedura esecutiva in questione riguarda i seguenti immobili, di cui alla Relazione Notarile in atti:

IMMOBILE A- Appartamento per civile abitazione sito in Cerignola (FG), al Piano San Rocco n. 16, piano 1, interno 2, scala A1, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella



9527 sub. 69, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 188 mq, R.C. € 764,36.

*IMMOBILE B- **Locale box** sito in Cerignola (FG), alla via Vincenzo Bellini n.2, piano S1, interno 49, scala A, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 92, categoria C/6, classe 3, consistenza 20m², Superficie Catastale 22 m², R.C. € 45,45.*



2. PREMESSA

Con provvedimento dell'*Ill.ma dott.ssa* Valentina Patti, Giudice dell'Esecuzione, del 02/02/2023, lo scrivente ing. Francesco Paolo Padalino, libero professionista, con studio in Lucera alla Via Indipendenza 26, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia (sezione A, settori: a) civile e ambientale; b) industriale; c) dell'informazione), ed all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva di cui in oggetto.

Il giorno 15/06/2023, l'Ill.mo Giudicante, dopo il giuramento promissorio di rito, affidava, al sottoscritto C.T.U., l'incarico di rispondere, con relazione scritta, ai seguenti:

QUESITI

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 riportarne 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 determinata 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 le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai



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

4) alla stima dei beni 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 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 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 degl'i immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la



possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

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

Per l'espletamento dell'incarico, venivano concessi i seguenti termini:

-di 90gg., per il deposito telematico in Cancelleria dell'elaborato peritale; termine, che, in seguito, veniva differito su richiesta motivata formulata dallo scrivente [cfr. alleg. n. 17].

- fino a 45 giorni prima dell'udienza, per la trasmissione della relazione di stima ai creditori precedenti e intervenuti, e ai debitori, anche se non costituiti.



3. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) *Studio degli atti;*
- B) *Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia): ispezioni ipotecarie, verifica dei dati catastali degli immobili oggetto d'apprezzamento.*

Si rileva che le attività di ispezione degli immobili (con rilievi planimetrici e fotografici degli immobili) e di Acquisizione degli atti presso l'U.T.C. del Comune di Cerignola sull'attività edilizia afferente ai manufatti oggetto di stima, sono state già svolte dallo scrivente nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 391/2017 dinanzi al Tribunale di Foggia, relativa ai medesimi immobili oggetto della presente procedura esecutiva; per cui, nel corso della presente perizia, si farà riferimento alle planimetrie già elaborate dal sottoscritto a seguito del sopralluogo espletato il 22/01/2020 e agli atti tecnico-amministrativi già acquisiti il 14/10/2020, presso il Comune di Cerignola, relativamente alla pratica edilizia n. 306/1981, e precisamente [cfr. allegato n. 12]:

- *Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 21/P/78 del 25/07/1978, con relativo verbale di inizio lavori del 12/10/1978;*
- *Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 2/P/79 del 17/02/1979 per i lavori di completamento del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco;*
- *Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 22/P/80 del 25/10/1980 per*



i lavori di Variante della palazzina "A" del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco;

- Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 15/P/81 del 21/10/1981 per i lavori di Variante di tramezzatura interna e cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra da negozi a uffici;

- Pianta piano primo del progetto di Variante del 1981;

- Prospetti e Sezioni del progetto di Variante del 1981;

- Verbale di Fine Lavori n. 21 del 10/11/1981.

- Nulla Osta sanitario per il rilascio del certificato sindacale di abitabilità n. 50 del 07/03/1982.

- Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 1-P-87 del 24/04/1987.

Al pari, per le visure e planimetrie catastali, si farà riferimento a quelle già acquisite sempre nel corso della precedente perizia.

ULTERIORI ATTIVITÀ PRESSO PUBBLICI UFFICI

□ *Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Foggia*

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia), il sottoscritto effettuava, a mezzo del servizio telematico in abbonamento (Sister), opportune verifiche al fine di accertare l'effettiva appartenenza, dei beni pignorati, in capo alla debitrice, nonché ispezioni all'attualità sugli immobili sia al fine di verificare la correttezza della documentazione



ipocatastale prodotta agli atti dal creditore procedente, e sia per aggiornare, all'attualità, la data della stessa documentazione ipotecaria [cfr. allegato n. 6]. All'uopo, venivano anche acquisite le seguenti formalità [cfr. allegati nn. 8-10]:

- Annotazione del 10/06/2021;
- Trascrizione del 08/06/2021;
- Trascrizione del 28/06/2021;

Per quel che attiene alle trascrizioni ed iscrizioni già acquisite nel corso della precedente perizia, si allegano, alla presente, i seguenti atti già prodotti [cfr. allegati n. 7.1÷7.6]:

- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del box di cui all'interno 113 in favore dei genitori della debitrice (Nota del 06/03/1982 reg. part. n. 131784);
- la nota di trascrizione dell'atto di compravendita in favore della debitrice (Nota del 12/12/1981 reg. part. n. 127468);
- la nota di trascrizione dell'atto di divisione in favore della debitrice (Nota del 29/10/1994 reg. part. n. 11599);
- la nota di trascrizione della Successione di ██████████ padre della debitrice (Nota del 13/10/1987 reg. part. n. 227084);
- la nota di trascrizione dell'atto di donazione in favore della debitrice (Nota del 29/10/1994 reg. part. n. 11600);
- la nota di Iscrizione del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia (Nota del 20/02/2012 reg. gen. 305, reg. part. 3949).



4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C

"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"

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che *"Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari."*

Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie prodotte in *allegato n. 6*), per gli immobili pignorati oggetto della relazione notarile e delle certificazioni ipocatastali in atti (immobili distinti nel *C.F. del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 69, e sub. 92, ex f. 202 p.lla 3068 sub. 14, e 37*), relativamente al ventennio antecedente alla data di trascrizione del



pignoramento, la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (22/06/2021).

Per gli immobili pignorati, non si è rilevata, inoltre, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), fino al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.



5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI

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

Dalle indagini esperite dallo scrivente presso i pubblici Uffici della Conservatoria dei RR. II. di Foggia, è risultato che, allo stato attuale, la titolarità dei beni pignorati di cui agli Immobili "A" e "B" ricade in capo a:

- [REDACTED] (diritti di proprietà pari a 1/2)
- [REDACTED] (diritti di proprietà pari a 1/2)

Gli immobili di cui alla lettera "A" (foglio n. 202, particella 9527 sub. 69) e lettera "B" (foglio n. 202, particella 9527 sub. 92) pervenivano, alla debitrice (in proprietà per una quota indivisa pari a 1/2), dal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a seguito di *Atto di Compravendita per Notar CAPOTORTO Giuseppe del 28/11/1981, rep. n. 33009, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 12/12/1981, al n. 19233 di R.G. e n. 127468 di R.P. [cfr. all. n. 7.1].*



6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI

“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 determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile”

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali degli immobili pignorati e quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), risulta che gli identificativi catastali degli immobili indicati nella Relazione Notarile in atti (e nell'atto di pignoramento immobiliare) trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali. E precisamente:

- Immobilabile A: Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 69 (ex p.lla 3068 sub. 14)

- Immobilabile B: Box distinto in C.F. del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 92 (ex p.lla 3068 sub. 37).



7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

"proceda 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;"

Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II., risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, non gravano ulteriori pignoramenti (e quindi ulteriori procedure esecutive immobiliari).

Risulta, invece, agli atti, AVVISO AL CREDITORE ISCRITTO ([REDACTED]) ex artt 498 – 499 cpc, quale soggetto detentore di ipoteca giudiziale (su decreto ingiuntivo per complessivi € 50.000,00) sui predetti immobili.



8. QUESITO N. 1 QUINQUIES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

“proceda 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;”

Come emerge dalla certificazione rilasciata dal Comune di Cerignola, e, precisamente, dall'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio, [REDACTED] (già prodotto agli atti della procedura), [REDACTED], si unì in matrimonio [REDACTED] [REDACTED] senza alcuna nota nella sezione “Annotazioni”, e quindi in regime di *“Comunione Legale dei Beni”* (come previsto, in tali casi, per i matrimoni contratti successivamente al 20 settembre 1975).



9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

IMMOBILE A

Appartamento per civile abitazione, sito in Cerignola, alla Via Piano San Rocco n. 16, piano 1, interno 2, scala A1, composto da ingresso, disimpegno, ampio salone, cucina, studio, due camere da letto, due bagni, e due ripostigli, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 190,42 m².

L'immobile confina con vano scala (ad ovest), con Piano San Rocco (a nord), con Via Bellini (a est) e con cortile condominiale (a sud).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al: foglio n. 202, particella 9527 sub. 69, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 188 mq, R.C. € 764,36.

IMMOBILE B

Locale box, sito in Cerignola (FG), alla via Vincenzo Bellini n.2, piano S1, interno 49, scala A, composto da un unico ambiente a pianta rettangolare, per una superficie complessiva pari a circa 20,00 m², con ingresso da rampa comune da Via Bellini.

L'immobile confina con corsia di manovra, con muro perimetrale su Piano San Rocco, con box garage n. 48, e con box garage n. 51.



Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al: al foglio n.
202, particella 9527 sub. 92, categoria C/6, classe 3, consistenza 20m²,
Superficie Catastale 22 m2, R.C. € 45,45.

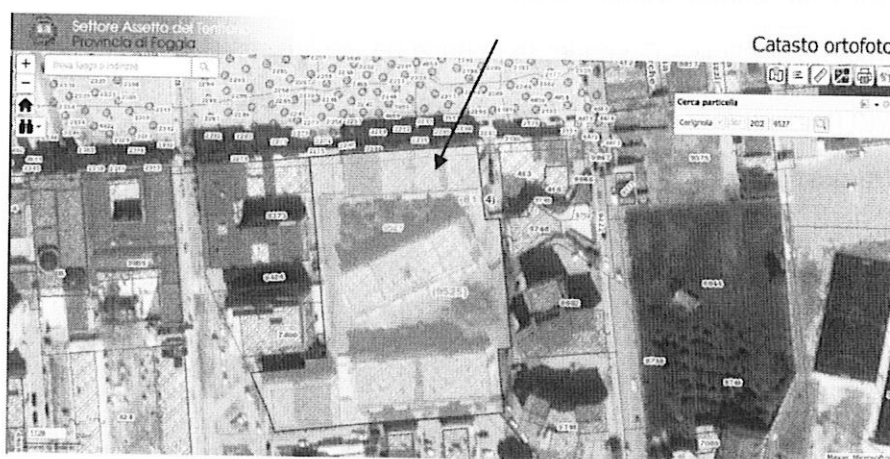


10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI

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

IMMOBILI A e B

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale di cui al foglio 202, particella 9527 (sub. 69 e 92) reperita dal sito web: "sportellotelematico.provincia.foggia.it" il cui elaborato in scala è riportato in allegato n. 5.



11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI

"proceda 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"

11.1 Immobile A

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un'unità abitativa, posta al piano primo di un fabbricato di quattro piani fuori terra, edificato nel 1980, che si colloca nell'abitato del comune di Cerignola, in una zona centrale, con discreta possibilità di parcheggi, nelle cui vicinanze, si rileva la presenza di attività commerciali, chiese e scuole, oltre ovviamente al Piano delle Fosse Granarie; la detta zona, inoltre, risulta provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato si erge con una struttura in elevazione in c.a., orizzontamenti in latero-cemento, pareti divisorie interne in laterizio, e copertura a lastrico solare.

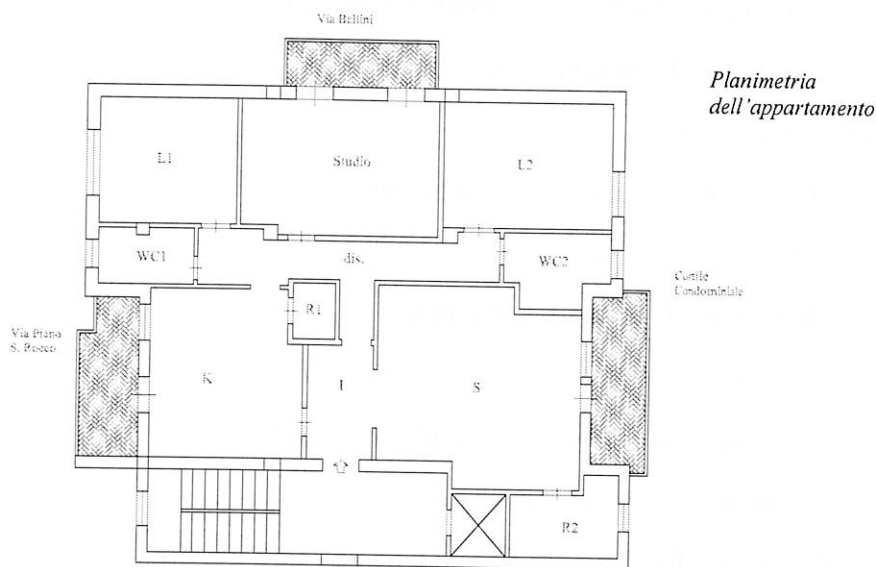


*Prospetto su Via
Piano S. Rocco*



Al piano interrato, si pone l'autorimessa destinata al parcheggio delle autovetture; al piano terra, locali dediti ad attività commerciali, mentre, ai piani superiori, le unità immobiliari destinate a civile abitazione.

L'immobile, oggetto d'apprezzamento, si colloca al piano primo, cui si accede da vano scala condominiale con ingresso dal civico 16 (scala A) di Via Piano S. Rocco. L'appartamento si sviluppa su un solo livello e si compone di: *ingresso, disimpegno, ampio salone, cucina, studio, due camere da letto, due bagni, e due ripostigli.*



L'immobile affaccia, per tre lati, su aree esterne, mentre, a ovest, confina con vano scala.

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in granito per il salone, per l'ingresso e per la cucina, mentre, per gli altri ambienti, in gres porcellanato;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate (ad eccezione



dei locali wc e di una parete della cucina, che risultano, invece, piastrelate con riquadri di ceramica);

- porte interne in legno, e portone esterno di tipo blindato;
- bagno grande rivestito quasi a tutta altezza e pavimentato con piastrelle di gres-ceramico, e munito dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno;

▪ bagno piccolo rivestito quasi a tutta altezza e pavimentato con piastrelle di gres-ceramico, e munito dei seguenti apparecchi sanitari: lavabo, tazza, e bidet;

- cucina rivestita parzialmente con piastrelle ceramiche;
- finestre e porte finestre in legno, con doppio vetro;
- tapparelle in plastica;
- balcone rivestito in elementi di gres da esterno;
- ringhiere dei balconi in ferro;
- davanzali delle finestre e soglie in marmo;
- altezza interna: hi=3,00 mt;
- solai in latero-cemento, intonacati al civile e tinteggiati;

L'alloggio è, inoltre, munito dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allacciato all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia murale;
- impianto fognario, collegato alla fognatura comunale;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia, con quadro di distribuzione interno all'alloggio; oltre a impianto tv e citofonico;
- impianto termico di riscaldamento, realizzato mediante caldaia murale a metano, e radiatori in ghisa.



Come si evince dalla planimetria allegata, l'unità immobiliare è munita di idonee aperture di aerazione, che consentono un discreto illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e di dimensioni sufficienti ad assicurare il necessario ricambio d'aria degli ambienti.

Rispondenza degli impianti alla vigente normativa

Da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo esperito, si può asserire che gli impianti, risultano risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, ad eccezione di quello elettrico verosimilmente ammodernato.

Stato d'uso dell'immobile

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

Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati sono dotati delle seguenti parti comuni: vano scala per l'accesso alle unità abitative ed elementi di copertura.

Superficie Commerciale Immobile

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si apprende che l'unità immobiliare presenta la seguente superficie commerciale:



Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni (p.1)</i>	181,27 m ²	1,00	181,27 m ²
<i>Muri Perimetrali interni</i>	3,38 m ²	0,50	1,69 m ²
<i>Balconi</i>	22,62 m ²	0,33	7,46 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile A)			190,42 m²

Coefficienti di Apprezamento/Deprezzamento

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

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 40 anni</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Primo (con ascensore)</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Normali (ammodernamento impianti)</i>	0,90 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Funzionalità</i>	<i>Provvisto di posto auto</i>	1,00
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centrale B2</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>
<i>Superficie</i>	<i>Grandi dimensioni</i>	0,95

(Coefficiente di deprezzamento totale) Immobile: 0,8123 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna



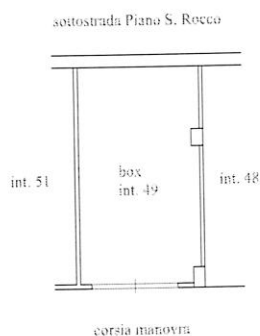
della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati *usati in stato conservativo normale (riferito a quello più frequente in zona)*, ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Cerignola.



11.2 Immobilità B

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano interrato della precedente palazzina (scala A), ed è rappresentato da: un box posto in un'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa comune dal civico 2 di Via Bellini; il box in questione confina con corsia di manovra, con muro perimetrale su Piano San Rocco, con box garage n. 48, e con box garage n. 51.

Tale locale, identificato dall'interno 49, è destinato al parcheggio dei veicoli e si compone di un unico ambiente a pianta rettangolare, che sviluppa una superficie netta di circa 20mq.



Gli ambienti interni risultano pavimentati con graniglia di cemento, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il locale è munito di impianto elettrico, e l'altezza interna, all'intradosso del solaio, è pari a circa 3,22 mt.

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si osserva che l'immobile si presenta in normali condizioni di manutenzione, anche se comunque si rilevano macchie d'umidità dovute a fenomeni



d'infiltrazione.

Superficie Commerciale "Immobile B"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile B)			20,00 m ²

Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento

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

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	circa 40 anni	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
Struttura	c.a.	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Conservazione e Manutenzione	Normali (con presenza di macchie d'umidità)	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
Finiture	Normali	1,00
Zona	Centrale B2	1,00 (rispetto alla zona di riferimento)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{ImmobileB}: 0,9025 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI

“proceda 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”

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

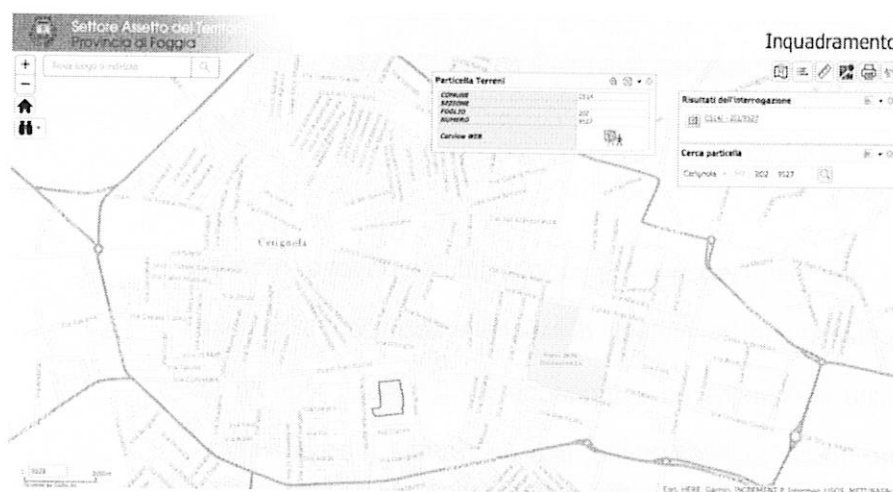
Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

1. determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
2. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi (*“valore unitario ordinario”* in €/m²);
3. stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del



"valore unitario reale" (in €/m²).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, su siti on line di d'intermediazione immobiliare, consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione dell'immobile oggetto di apprezzamento (*cfr. planimetria*),



ed alla sua tipologia, quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, i seguenti importi:

- € 1.050,00/m², per gli immobili a destinazione residenziale;

- € 800,00/m², per gli immobili destinati a box.

Di seguito, si riporta un estratto del risultato dell'interrogazione del bollettino immobiliare (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)



relativo all'anno 2023, secondo semestre (dati più recenti in archivio), ed alla zona di riferimento in cui ricade l'immobile oggetto di apprezzamento (i dati fanno riferimento a categorie di immobili del tipo residenziale e box):

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA
 Comune: CERIGNOLA
 Fascia/zone: Centrale/VENETO,SANTINO,BORGELLINO,S.DOMENICO
 Codice di zona: 02
 Microzona catastale n. 7
 Tipologia prevalente: Abitazioni Liv.1
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NRMALE	1000	1200	L	3,4	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	NRMALE	700	900	L	3,1	3,9	L
Box	NRMALE	700	900	L	3,3	4,9	L

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

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima (che incidono sull'adeguamento del valore ordinario), di seguito riportate in forma sinottica:



ADEGUAMENTI DI STIMA – Immobile A

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 40 anni</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano Primo (con ascensore)</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Normali (ammodernamento impianti)</i>	0,90 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Funzionalità</i>	<i>Provvisto di posto auto</i>	1,00
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centrale B2</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>
<i>Superficie</i>	<i>Grandi dimensioni</i>	0,95

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile:} 0,8123 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

ADEGUAMENTI DI STIMA – Immobile B

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 40 anni</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Conservazione e Manutenzione</i>	<i>Normali (presenza di macchie d'umidità)</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Centrale B2</i>	1,00 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{ImmobileB:} 0,9025 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



si ottengono i seguenti "valori unitari reali":

$$V_{u.r.(\text{immobile A})} = \text{€ } 1.050,00/\text{mq} \times 0,8123 = \text{€ } 852,90/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile B})} = \text{€ } 800,00/\text{mq} \times 0,9025 = \text{€ } 722,00/\text{mq}$$

che, moltiplicati per le rispettive superfici commerciali degli immobili, producono i seguenti valori di mercato dei beni:

Immobili pignorati			
Immobile	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore di mercato
Immobile A	€ 852,90/m ²	190,42 m ²	€ 162.409,22
Immobile B	€ 722,00/m ²	20,00 m ²	€ 14.440,00
Totale valore mercato BENI			€ 176.849,22

Tale valore va, inoltre, opportunamente, rettificato per tener conto sia degli **oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale** (pari, complessivamente, ad € 2.000,00, per il solo immobile A, come sarà determinato nei successivi paragrafi), che della **riduzione** del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (*posto che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, e il prezzo ottenibile in queste circostanze, molto spesso, non soddisfa la definizione di valore di mercato. Inoltre, di frequente, sussistono differenze tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, quali ad esempio: le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della*



garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.).

Va, pertanto, applicata, per tutti gli immobili, una riduzione del 10% del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; va, altresì, tenuto in debito conto che, nel caso in questione, i beni non vengono venduti con diritto di titolarità pieno (100%) ma solo nella misura del 50% (indiviso), il che riduce l'appetibilità sul mercato degli stessi immobili. Nel caso di specie, pertanto, si applicherà una riduzione del 10% per la minore appetibilità del bene, ed un'ulteriore riduzione del 10% per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Per l'immobile A, vanno, inoltre, detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastali, pari, complessivamente, ad € 2.000,00.

PREZZI A BASE D'ASTA (IPOTESI A – VENDITA PER L'INTERO)

Si ottengono, così, i seguenti prezzi a base d'asta degli immobili:

$$V_{\text{base_asta}} (\text{imm. A}) = (\text{€ } 162.409,22 - 20\% - \text{€ } 2.000,00) = \text{€ } 127.927,38$$

$$V_{\text{base_asta}} (\text{immobile B}) = (\text{€ } 14.440,00 - 20\%) = \text{€ } 11.552,00$$



PREZZI A BASE D'ASTA (IPOTESI B – VENDITA QUOTA 1/2)

Si ottengono, in tal caso, i seguenti prezzi a base d'asta degli immobili:

$$V_{\text{base_asta (imm. A)}} = \frac{1}{2} \times (\text{€ } 162.409,22 - 20\% - \text{€ } 2.000,00) = \text{€ } 63.963,69$$

$$V_{\text{base_asta (immobile B)}} = \frac{1}{2} \times (\text{€ } 14.440,00 - 20\%) = \text{€ } 5.776,00$$



13. QUESITO N. 4 BIS: ESPlicitAZIONE SUPERFICI

“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”

Dalla computazione dei dati metrici desumibili dagli elaborati planimetrici, prodotti in allegato n. 13-14, si ricavano le seguenti superfici commerciali dei due immobili:

Immobile A

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni (p.1)</i>	181,27 m ²	1,00	181,27 m ²
<i>Muri Perimetrali interni</i>	3,38 m ²	0,50	1,69 m ²
<i>Balconi</i>	22,62 m ²	0,33	7,46 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile A)			190,42 m ²

Immobile B

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Box</i>	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile B)			20,00 m ²



14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITÀ

“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”

L'unità immobiliare adibita a box (di cui all'Immobile “B”) non può essere comodamente divisa in due distinte porzioni immobiliari data l'impossibilità di realizzare due distinti accessi.

Per l'unità abitativa (immobile “A”), invece, essa può, in relazione alla sua metratura ed alla possibilità di effettuare due distinti accessi, dividersi in n. 2 distinte unità immobiliari, anche se, per l'attuazione fattuale del relativo frazionamento dovranno eseguirsi una serie di opere edili (quali, apertura muraria per la realizzazione di altro accesso, realizzazione di tramezzature, realizzazione di nuovi impianti idrici e di scarico per la cucina, separazione degli impianti elettrico-citofonico, dell'acqua e del gas, ecc.), oltre a tutte le pratiche edilizie e catastali previste ex lege.



15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

“proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”

Il compendio immobiliare pignorato verrà ripartito in n. 1 lotto e precisamente: **Lotto 1**: composto dagli Immobili “A” e “B”.

LOTTO 1 - IPOTESI A – VENDITA PER L'INTERO

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 sull'unità immobiliare per civile abitazione, sita in Cerignola, alla Via Piano San Rocco n. 16, piano 1, interno 2, scala A1, composto da ingresso, disimpegno, ampio salone, cucina, studio, due camere da letto, due bagni, e due ripostigli, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 190,42 m².**

L'immobile confina con vano scala (ad ovest), con Piano San Rocco (a nord), con Via Bellini (a est) e con cortile condominiale (a sud).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al: foglio n. 202, particella 9527 sub. 69, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 188 m², R.C. € 764,36.

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su Box sito in Cerignola (FG), alla via Vincenzo Bellini n.2, piano S1, interno 49, scala A, composto da un unico ambiente a pianta rettangolare, per una superficie complessiva pari a circa 20,00 m², con ingresso da rampa comune da Via Bellini.**

L'immobile confina con corsia di manovra, con muro perimetrale su



Piano San Rocco, con box garage n. 48, e con box garage n. 51.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1* (IPOTESI A-VENDITA INTERO): € 139.479,38

() Prezzo a base d'asta già al netto delle decurtazioni previste*

LOTTO 1 - IPOTESI B – VENDITA QUOTA 1/2

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/2 sull'unità immobiliare per civile abitazione, sita in Cerignola, alla Via Piano San Rocco n. 16, piano 1, interno 2, scala A1, composto da ingresso, disimpegno, ampio salone, cucina, studio, due camere da letto, due bagni, e due ripostigli, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 190,42 m².**

L'immobile confina con vano scala (ad ovest), con Piano San Rocco (a nord), con Via Bellini (a est) e con cortile condominiale (a sud).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al: foglio n. 202, particella 9527 sub. 69, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 188 m², R.C. € 764,36.

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/2 su Box sito in Cerignola (FG), alla via Vincenzo Bellini n.2, piano S1, interno 49, scala A, composto da un unico ambiente a pianta rettangolare, per una superficie complessiva pari a circa 20,00 m², con ingresso da rampa comune da Via Bellini.**

L'immobile confina con corsia di manovra, con muro perimetrale su Piano San Rocco, con box garage n. 48, e con box garage n. 51.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1* (IPOTESI B-VENDITA 1/2): € 69.739,69

() Prezzo a base d'asta già al netto delle decurtazioni previste*



16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO

“proceda 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”

Da quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati, allo stato, risultano occupati dalla debitrice, unitamente al proprio coniuge.



a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
██████████	1/2 su proprietà	██████████	1/2 su proprietà

Immobili: IMMOBILI A, B e C (f. 202, particella 9527 sub. 69-92)

A tale Iscrizione risulta correlata l'Annotazione n. 1291 R.P. del 10/06/2021 (di Restrizione Di Beni) e l'Annotazione n. 1525 del 29/06/2022 (di Cancellazione).

3- Nota di trascrizione del 08/06/2021 di cui al reg. part. 10496 e reg. gen. 13101: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA del 29/04/2021, rep. n. 1742.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
██████████	1/1 su proprietà	██████████	1/1 su proprietà

Immobili: IMMOBILI A e B (f. 202, particella 9527 sub. 69-92)

4- Nota di trascrizione del 28/06/2021 di cui al reg. part. 11873 e reg. gen. 14844: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA del 22/06/2021, rep. n. 2647.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
██████████	1/1 su proprietà	██████████	1/2 su proprietà
		██████████	1/2 su proprietà

Immobili: IMMOBILI A e B (f. 202, particella 9527 sub. 69-92)

Spese di gestione dell'immobile e rate condominiali insolute

Da informazioni raccolte in sede di sopralluogo, risulta che le spese ordinarie per la gestione delle parti comuni ammontano mediamente ad € 110,00 mensili, salvo eventuali conguagli dell'acqua.



19. QUESITO N. 10: REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

“proceda alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”

Conformità urbanistico-edilizia

Per quel che attiene alla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola presso gli archivi comunali (cfr. alleg. n. 12), risulta che:

- Il fabbricato in cui si inseriscono gli immobili oggetto di apprezzamento è stato edificato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- *Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 21/P/78 del 25/07/1978, con relativo verbale di inizio lavori del 12/10/1978.*
- *Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 2/P/79 del 17/02/1979 per i lavori di completamento del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco;*
- *Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 22/P/80 del 25/10/1980 per i lavori di Variante della palazzina “A” del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco;*
- *Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 15/P/81 del 21/10/1981 per i lavori di Variante di tramezzatura interna e cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra da negozi a uffici.*



21. REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE

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

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

Gli immobili pignorati risultano regolarmente accatastati, anche con registrazione delle relative planimetrie agli atti del catasto.

Conformità Catastale

In ordine ai dati catastali identificativi dei due immobili pignorati, si precisa che non sussistono difformità di sorta rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare:

- *Immobilabile A: Unità abitativa distinta in C.F. del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 69 (ex p.lla 3068 sub. 14)*

- *Immobilabile B: Box distinto in C.F. del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 92 (ex p.lla 3068 sub. 37).*

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con le planimetrie riportate agli atti del catasto, si rileva una perfetta rispondenza dei luoghi rispetto agli elaborati del catasto, a meno, solo, di una tramezzatura interna di



separazione di due vani, che, allo stato, risulta rimossa, e della chiusura di un vano porta; tali modifiche non risultano riportate sulla relativa planimetria catastale. L'aggiornamento al N.C.E.U. della nuova situazione planimetrica comporta una spesa pari a circa € 500,00 (onnicomprensiva di diritti e spese tecniche).

"c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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



22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199

“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”

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199.



23. QUADRI RIEPILOGATIVI

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

Di seguito, si riepilogano, in forma tabellare, i dati del lotto:

-Tabella Lotto 1 (per gli Immobili A e B)

LOTTO 1 - IPOTESI A “VENDITA PER L'INTERO”	
Tipologia	Unità abitativa con box
Descrizione	<i>Immobilabile A:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su unità abitativa in p. 1°, composta da ingresso, disimpegno, ampio salone, cucina, studio, due camere da letto, due bagni, e due ripostigli, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 190,42 m ² . <i>Immobilabile B:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su locale box in piano interrato, composto da un unico ambiente a pianta rettangolare, per una superficie complessiva pari a circa 20,00 m ² , con ingresso da rampa comune da Via Bellini
Ubicazione	<i>Immobilabile A:</i> Comune di Cerignola, Via Piano San Rocco n. 16, piano 1, interno 2, scala A1 <i>Immobilabile B:</i> Comune di Cerignola (FG), Via Vincenzo Bellini n.2, piano S1, interno 49, scala A
Confini	<i>Immobilabile A:</i> l'appartamento confina con vano scala (ad ovest), con Piano San Rocco (a nord), con Via Bellini (a est) e con cortile condominiale (a sud).



	<p><i>Immobilie B:</i> il box confina con corsia di manovra, con muro perimetrale su Piano San Rocco, con box garage n. 48, e con box garage n. 51.</p>
Dati catastali	<p><i>Immobilie A:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 69, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 188 m², R.C. € 764,36</p> <p><i>Immobilie B:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 92, categoria C/6, classe 3, consistenza 20m², Superficie Catastale 22 m², R.C. € 45,45</p>
Attuale proprietario	<p>██████████ (diritti proprietà 1/2)</p> <p>██████████ (diritti proprietà 1/2)</p>
Titolo di provenienza	<p>Atto di Compravendita per Notar CAPOTORTO Giuseppe del 28/11/1981, rep. n. 33009, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 12/12/1981, al n. 19233 di R.G. e n. 127468 di R.P.</p>
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	<p>-Nota di trascrizione del 20/10/2006 di cui al reg. part. 16271 e reg. gen. 23848: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO per atto giudiziario del Tribunale di Milano del 20/09/2006, rep. n. 54232. Nota rettificata in data 20/10/2006 al n. 16271 R.P.</p> <p>-Nota di trascrizione del 26/07/2017 di cui al reg. part. 12133 e reg. gen. 16240: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA del 11/07/2017, rep. n. 1525. A tale trascrizione è correlata l'Annotazione (di Cancellazione) n. 1525 del 29/06/2022</p> <p>-Nota di trascrizione del 08/06/2021 di cui al reg. part. 10496 e reg. gen. 13101: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA del 29/04/2021, rep. n. 1742</p> <p>-Nota di trascrizione del 28/06/2021 di cui al reg. part. 11873 e reg. gen. 14844: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA del 22/06/2021, rep. n. 2647</p>
Stato di occupazione	<p>Occupato dalla debitrice e dal comproprietario</p>
Regolarità edilizio-urbanistiche	<p>Il fabbricato in cui si inseriscono i due immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli: Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 21/P/78 del 25/07/1978, con relativo verbale di inizio lavori del 12/10/1978; Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 2/P/79 del 17/02/1979 per i lavori di completamento del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco; Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 22/P/80 del 25/10/1980 per i lavori di Variante della palazzina "A" del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco; Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 15/P/81 del 21/10/1981 per i lavori di Variante di tramezzatura interna e cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra da negozi a uffici.</p> <p><i>Si segnala, per l'appartamento, una lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto a quella assentita</i></p>



	con i riferiti titoli edilizi, conseguente alla demolizione di un tramezzo ed alla chiusura di un vano porta.
Conformità catastale	Agli atti del catasto risultano registrate le planimetrie catastali di entrambi gli immobili. Per l'immobile A (appartamento), si segnala una lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale, conseguente alla demolizione di un tramezzo ed alla chiusura di un vano porta. Per l'immobile B invece si rileva una piena conformità.
Abitabilità e agibilità	Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 1-P-87 del 24/04/1987
Valore del bene a base d'asta (al netto delle decurtazioni)	€ 139.479,38 (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)

LOTTO 1 - IPOTESI B "VENDITA QUOTA 1/2"

Tipologia	Unità abitativa con box
Descrizione	<i>Immobilabile A:</i> Diritto di proprietà pari a 1/2 su unità abitativa in p. 1°, composta da ingresso, disimpegno, ampio salone, cucina, studio, due camere da letto, due bagni, e due ripostigli, per una superficie commerciale, complessiva, pari a circa 190,42 m ² . <i>Immobilabile B:</i> Diritto di proprietà pari a 1/2 su locale box in piano interrato, composto da un unico ambiente a pianta rettangolare, per una superficie complessiva pari a circa 20,00 m ² , con ingresso da rampa comune da Via Bellini
Ubicazione	<i>Immobilabile A:</i> Comune di Cerignola, Via Piano San Rocco n. 16, piano 1, interno 2, scala A1 <i>Immobilabile B:</i> Comune di Cerignola (FG), Via Vincenzo Bellini n.2, piano S1, interno 49, scala A
Confini	<i>Immobilabile A:</i> l'appartamento confina con vano scala (ad ovest), con Piano San Rocco (a nord), con Via Bellini (a est) e con cortile condominiale (a sud). <i>Immobilabile B:</i> il box confina con corsia di manovra, con muro perimetrale su Piano San Rocco, con box garage n. 48, e con box garage n. 51.
Dati catastali	<i>Immobilabile A:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 69, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale 188 m ² , R.C. € 764,36 <i>Immobilabile B:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio n. 202, particella 9527 sub. 92, categoria C/6, classe 3, consistenza 20m ² , Superficie Catastale 22 m ² , R.C. € 45,45
Attuale proprietario	██████████ (diritti proprietà 1/2) ██████████ (diritti proprietà 1/2)



Titolo di provenienza	Atto di Compravendita per Notar CAPOTORTO Giuseppe del 28/11/1981, rep. n. 33009, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 12/12/1981, al n. 19233 di R.G. e n. 127468 di R.P.
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	<p>-Nota di trascrizione del 20/10/2006 di cui al reg. part. 16271 e reg. gen. 23848: ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO per atto giudiziario del Tribunale di Milano del 20/09/2006, rep. n. 54232. Nota rettificata in data 20/10/2006 al n. 16271 R.P.</p> <p>-Nota di trascrizione del 26/07/2017 di cui al reg. part. 12133 e reg. gen. 16240: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA del 11/07/2017, rep. n. 1525. A tale trascrizione è correlata l'Annotazione (di Cancellazione) n. 1525 del 29/06/2022</p> <p>-Nota di trascrizione del 08/06/2021 di cui al reg. part. 10496 e reg. gen. 13101: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA del 29/04/2021, rep. n. 1742</p> <p>-Nota di trascrizione del 28/06/2021 di cui al reg. part. 11873 e reg. gen. 14844: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di FOGGIA del 22/06/2021, rep. n. 2647</p>
Stato di occupazione	Occupato dalla debitrice e dal comproprietario
Regolarità edilizio-urbanistiche	<p>Il fabbricato in cui si inseriscono i due immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli: Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 21/P/78 del 25/07/1978, con relativo verbale di inizio lavori del 12/10/1978; Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 2/P/79 del 17/02/1979 per i lavori di completamento del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco; Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 22/P/80 del 25/10/1980 per i lavori di Variante della palazzina "A" del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco; Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 15/P/81 del 21/10/1981 per i lavori di Variante di tramezzatura interna e cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra da negozi a uffici.</p> <p><i>Si segnala, per l'appartamento, una lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto a quella assentita con i riferiti titoli edilizi, conseguente alla demolizione di un tramezzo ed alla chiusura di un vano porta.</i></p>
Conformità catastale	Agli atti del catasto risultano registrate le planimetrie catastali di entrambi gli immobili. Per l'immobile A (appartamento), si segnala una lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti rispetto a quella riportata sulla planimetria catastale, conseguente alla demolizione di un tramezzo ed alla chiusura di un vano porta. Per l'immobile B invece si rileva una piena conformità.
Abitabilità e agibilità	Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 1-P-87 del 24/04/1987



Valore del bene a base d'asta (al netto delle decurtazioni)	€ 69.739,69 (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/2)
---	--

ooooo

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

Lucera, 22/04/2024

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)



ALLEGATI

1. *Visure catastali* (Visura storica per immobile Comune di Cerignola: C.F. foglio 202 p.lla 9527 sub. 69; foglio 202 p.lla 9527 sub. 92) - acquisite nel corso della precedente perizia;
2. *Estratto di mappa fabbricati* (foglio 202 particella 9527 del Comune di Cerignola);
3. *Planimetria catastale Immobile A di cui al Lotto 1, allibrato al C.F. del Comune di Cerignola: foglio 202 p.lla 9527 sub. 69;*
4. *Planimetria catastale Immobile B di cui al Lotto 1, allibrato al C.F. del Comune di Cerignola: foglio 202 p.lla 9527 sub. 92;*
5. *Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale dell'immobile (scala 1/2000);*
6. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento* (su immobile: Cerignola C.F. f. 202 p.lla 3068 sub. 29; Cerignola C.F. f. 202 p.lla 9527 sub. 69; Cerignola C.F. f. 202 p.lla 9527 sub. 92; su soggetto: ██████████ ██████████);
7. *Atti acquisiti in Conservatoria nel corso della precedenza perizia: 7.1* Nota di Trascrizione del 12/12/1981 reg. part. n. 127468 (Atto di compravendita degli immobili "A" e "B" in favore della debitrice); *7.2* Nota di Trascrizione del 06/03/1982 reg. part. n. 131784 (Atto di compravendita del box di cui all'interno 113 in favore dei genitori della debitrice); *7.3* Nota di Trascrizione del 29/10/1994 reg. part. n. 11599 (Atto di divisione in favore della debitrice); *7.4* Nota di Trascrizione del 29/10/1994 reg. part. n. 11600 (Atto di donazione in favore della debitrice); *7.5* Nota di Trascrizione del 13/10/1987 reg. part. n. 227084 (Successione di ██████████ ██████████ padre della debitrice); *7.6* Nota di Iscrizione del 20/02/2012 reg. gen. 305, reg. part. 3949 (Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia);
8. *Nota di trascrizione del 08/06/2021 reg. part. 10496;*
9. *Domanda di annotazione del 10/06/2021 reg. part. 1291;*
10. *Nota di trascrizione del 28/06/2021 reg. part. 11873;*
11. *Quotazioni fabbricati (quotaz. OMI);*
12. *Atti acquisiti presso l'UTC di Cerignola nel corso della precedente perizia* (Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 21/P/78 del 25/07/1978, con relativo verbale di inizio lavori del 12/10/1978; Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 2/P/79 del 17/02/1979 per i lavori di completamento del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco; Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 22/P/80 del 25/10/1980 per i lavori di Variante della palazzina "A" del complesso residenziale sito in Cerignola al Piano San Rocco; Concessione per la Esecuzione di Lavori Edilizi n. 15/P/81 del 21/10/1981 per i lavori di Variante di



tramezzatura interna e cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra da negozi a uffici; Pianta piano primo del progetto di Variante del 1981; Prospetti e Sezioni del progetto di Variante del 1981; Verbale di Fine Lavori n. 21 del 10/11/1981; Nulla Osta sanitario per il rilascio del certificato sindacale di abitabilità n. 50 del 07/03/1982; Autorizzazione di Abitabilità prot. n. 1-P-87 del 24/04/1987).

13. *Planimetria appartamento (immobile A) di cui al Lotto 1 (scala 1/100);*
14. *Planimetria box (immobile B) di cui al Lotto 1 (scala 1/100);*
15. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 1) – eseguito nel corso della precedente perizia;*
16. *Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile A;*
17. *Richiesta di breve proroga per consegna relazione peritale;*
18. *Attestazione di trasmissione copia perizia CTU alle parti.*



