



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 290/2020 R.G.E.

-Perizia Tecnica d'Ufficio-

INDICE

❑ 1. INTRODUZIONE	pag. 3
❑ 2. PREMESSA	pag. 6
❑ 3. ATTIVITÀ PERITALE	pag. 13
❑ 4. QUESITO 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.	pag. 18
❑ 5. QUESITO 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI	pag. 20
❑ 6. QUESITO 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI	pag. 23
❑ 7. QUESITO 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	pag. 25
❑ 8. QUESITO 1 QUINQUES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI	pag. 26
❑ 9. QUESITO 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag. 27
❑ 10. QUESITO 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI ORTOFOTO MAPPE CATASTALI	pag. 32
❑ 11. QUESITO 3: DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 33
❑ 12. QUESITO 4: STIMA DEI BENI	pag. 61
❑ 13. QUESITO 4 BIS: ESPLICITAZIONE SUPERFICI	pag. 67
❑ 14. QUESITO 5: DIVISIBILITÀ	pag. 71
❑ 15. QUESITO 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	pag. 72
❑ 16. QUESITO 7: STATO DI POSSESSO	pag. 77



- ❑ 17. **QUESITO 8:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE pag. 79
 - ❑ 18. **QUESITO 9:** FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI
A CURA DELLA PROCEDURA pag. 81
 - ❑ 19. **QUESITO 10:** REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA pag. 84
 - ❑ 20. **QUESITO 11:** CERTIFICAZIONE ENERGETICA pag. 90
 - ❑ 21. **REGOLARITÀ CATASTALI E URBANISTICHE** pag. 92
 - ❑ 22. **QUESITO 12:** CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUARTER DELLA
LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N. 199 pag. 97
 - ❑ 23. **QUADRI RIEPILOGATIVI** pag. 98
 - ❑ **ALLEGATI** pag. 109
-





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

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

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 290/2020 R.G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. INTRODUZIONE

Nei confronti della società:

▪ (P.) con sede in
alla Via n. 40, nella persona del suo I.r.

pende, presso codesto Tribunale, la **Procedura Esecutiva Immobiliare n° 290/2020**, promossa dalla “ ”. La procedura esecutiva in questione riguarda i seguenti immobili, di cui alla Relazione Notarile in atti:

IMMOBILE A- Appartamento sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1-T-1-2, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 6, categoria A/2, classe 3,



vani 11,5, sup. catastale 241 m² (escluse aree scoperte: 226 m²), Rendita € 1.395,72.

IMMOBILE B- Locale box sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 9, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 18**, categoria C/6, classe 6, consistenza 15m², Rendita € 55,78.

IMMOBILE C- Appartamento sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1-T, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 19**, categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. catastale 195 m² (escluse aree scoperte: 174 m²), Rendita € 1.092,31.

IMMOBILE D- Locale box sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 1, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 10**, categoria C/6, classe 6, consistenza 36m², Rendita € 133,87.

IMMOBILE E- Appartamento sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano T-1-2, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 20**, categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. catastale 233 m² (escluse aree scoperte: 221 m²), Rendita € 1.152,99.

IMMOBILE F- Locale box sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 2, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 11**, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.

IMMOBILE G- Locale box sito in Cerignola (FG), alla Via dei



Tulipani snc, piano S1, interno 3, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 12, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.

IMMOBILE H- Locale box sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 5, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 14, categoria C/6, classe 6, consistenza 29m², Rendita € 107,84.

IMMOBILE I- Locale box sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 7, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 16, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.

Si segnala che, rispetto ai beni indicati nella istanza di vendita, quelli riportati poi nel pignoramento immobiliare e nella relazione notarile non contemplano gli immobili di cui ai seguenti subalterni 4-8-13-15 (sempre relativi alla p.lla 571 del f. 279 del C.F. del Comune di Cerignola), in quanto beni alienati a terzi già prima del pignoramento.



2. PREMESSA

Con provvedimento dell' *Ill.ma dott.ssa* Valentina Patti, Giudice dell'Esecuzione, del 26/05/2021, 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 15/12/2021, 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) -quinqies 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede 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 degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la



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

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

Per l'espletamento dell'incarico, veniva concesso il termine di 90gg., per il deposito telematico in Cancelleria dell'elaborato peritale; detto termine, in seguito, veniva differito su richieste motivate formulate dallo scrivente [cfr. alleg. n. 23], connesse alla particolare complessità della procedura (n. 9 unità immobiliari) e alla necessità di acquisire tutta la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico (atti relativi alla edificazione del fabbricato e documentazione relativa alle caldaie).



3. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;*
- B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili pignorati;*
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia): ispezioni ipotecarie, verifica dei dati catastali degli immobili oggetto d'apprezzamento, visure catastali, ed acquisizione delle relative planimetrie catastali;*
- D) Acquisizione atti presso l'U.T.C. del Comune di Cerignola sull'attività edilizia afferente agli immobili oggetto di stima.*

Si illustrano, qui di seguito, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

SOPRALLUOGHI

Previa nomina del "custode giudiziario" degli immobili pignorati, lo scrivente, il giorno 15/07/2022, si recava, unitamente all'avv. Matteo Merlicco (custode designato), presso il compendio immobiliare pignorato, sito in Cerignola alla Via dei Tulipani, snc.

Inizialmente, le operazioni peritali venivano espletate presso gli immobili distinti in C.F. al *fog. 279 p.lla 571 sub 6-18*, afferenti ad un appartamento distribuito su quattro livelli (p. S1-T-1-2) con relativo box; ivi, si trovava la presenza della sig.ra _____ occupante dell'immobile unitamente alla propria famiglia, così come meglio descritto nel verbale di accesso



redatto dal custode dell'immobile, avv. Merlicco.

Nella circostanza, si procedeva all'ispezione dell'appartamento e del box, eseguendo rilievi metrici e fotografici degli ambienti interni e dell'esterno del fabbricato. Veniva, altresì, verificato lo stato di manutenzione, la tipologia strutturale, ed il contesto urbano, in cui si inserisce l'immobile pignorato. Infine, venivano ispezionate le dotazioni impiantistiche a servizio dell'immobile.

In seguito, il giorno 12/10/2022, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario designato, si recava nuovamente presso il compendio immobiliare, sito in Cerignola alla Via dei Tulipani, per dar prosieguo alle operazioni peritali. In particolare, si procedeva all'ispezione degli immobili distinti in C.F. al *fog. 279 p.lla 571 sub 19-10*, afferenti ad un appartamento distribuito su due livelli (p. S1-T) con relativo box. Ivi, si rinveniva la presenza del sig. _____ (ex marito della sig.ra _____, legale rappresentante della _____, debitrice esecutata), occupante dell'immobile unitamente al proprio figlio, così come meglio descritto nel verbale di accesso redatto dal custode dell'immobile, avv. Merlicco. Anche in tale circostanza, si procedeva all'ispezione degli ambienti interni e alla esecuzione di rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, il giorno 14/12/2022, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario designato, si recava, nuovamente, presso il compendio immobiliare, sito in Cerignola alla Via dei Tulipani, per dar prosieguo alle operazioni peritali. In particolare, si procedeva all'ispezione degli immobili distinti in C.F. al *fog. 279 p.lla 571 sub 20-11-*



12, afferenti ad un appartamento distribuito su due livelli (p. T-1-2), con annessi due box. Ivi, si rinveniva la presenza del sig. Spontella Nunzio, occupante dell'immobile unitamente alla propria famiglia, il tutto così come meglio descritto nel verbale di accesso redatto dal custode dell'immobile, avv. Merlicco. Anche in tale circostanza, si procedeva all'ispezione degli ambienti interni e alla esecuzione di rilievi metrici e fotografici.

Infine, il giorno 15/02/2023, il sottoscritto, unitamente al Custode Giudiziario designato, si recava nuovamente presso il compendio immobiliare, sito in Cerignola alla Via dei Tulipani, per dar prosieguo alle operazioni peritali. In particolare, si procedeva all'ispezione degli immobili distinti in C.F. al *fog. 279 p.IIIa 571 sub 14-16*, afferenti a n. 2 distinti box. I detti box sono risultati nella disponibilità della società debitrice esecutata, il tutto così come meglio descritto nel verbale di accesso redatto dal custode dell'immobile, avv. Merlicco. Anche in tale circostanza, si procedeva all'ispezione degli ambienti interni e alla esecuzione di rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, il giorno 03/04/2024, l'avv. Merlicco consegnava allo scrivente i libretti delle caldaie dei tre appartamenti pignorati.

ULTERIORI ATTIVITÀ PRESSO PUBBLICI UFFICI

□ *Agenzia del Territorio - Servizi Catastali - Ufficio Provinciale di Foggia*

Presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto acquisiva, a mezzo del servizio telematico in abbonamento



(Sister), la seguente documentazione [cfr. allegati nn. 2÷5]:

- Visure storiche per immobile (relativamente ai beni pignorati);
- Elaborato planimetrico della p.lla 571, con elenco dei subalterni;
- Estratto di mappa p.lla 571;
- Planimetrie catastali degli immobili.

□ 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 società debitrice, nonché ispezioni all'attualità sugli immobili sia al fine di verificare la correttezza della documentazione ipocatastale prodotta agli atti dal creditore precedente, e sia per aggiornare, all'attualità, la data della stessa documentazione ipotecaria [cfr. allegati n. 6].

Veniva, altresì, acquisita la nota di trascrizione dell'atto di compravendita in favore della società debitrice (Nota del 14/09/2005 reg. gen. 20384, reg. part. 14059 - cfr. allegato n. 7).

□ Comune di Cerignola - Ufficio Tecnico

Con istanza del 13/07/2022, inviata, a mezzo PEC, al Protocollo ed al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, lo scrivente avanzava formale richiesta per l'acquisizione dei seguenti atti [cfr. alleg. n.



8]:

- i. *documentazione tecnico-amministrativa afferente all'attività edilizie poste in essere, sull'immobile pignorato, ed eventuali certificati di agibilità.*

Stante l'inerzia del Comune di Cerignola a dare riscontro del reperimento degli atti richiesti il 13/07/2022, lo scrivente, con pec del 05/05/2024, sollecitava l'evasione della documentazione richiesta [cfr. allegato n. 8].

Avuto riscontro dell'avvenuto reperimento della pratica edilizia richiesta, lo scrivente, in data 24/10/2024, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerignola, ove, dopo aver consultato la pratica edilizia rinvenuta dal personale addetto dell'ufficio, richiedeva copia dei seguenti documenti [cfr. allegato n. 9], che venivano acquisiti il giorno 31/10/2024:

- P.d.C. n. 16P05 del 02/09/2005;
- P.d.C. n. 32SOC06 del 19/12/2006;
- DIA prot. 13187 del 19/05/2008 (pratica 202/08) con allegati la Relazione Tecnica e la Dichiarazione norme igienico-sanitarie, ed elaborati grafici;
- Nota prot. 26263/10 di sospensione della procedura di agibilità.



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 acquisite – *cf. allegato n. 6*), per gli immobili pignorati oggetto della relazione notarile (di cui al *C.F. foglio n. 279, particella 571 sub. 6-10-11-12-14-16-18-19-20 e C.T. foglio 279 p.lla 448*), 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 precedente alla data di trascrizione del pignoramento (31/12/2020).



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 al C.F. del Comune di Cerignola al foglio n. 279, particella 571 sub. 6-10-11-12-14-16-18-19-20) ricade in capo a:

- *(diritti di proprietà pari a 1/1)*

I detti immobili pervenivano, alla debitrice (in proprietà per 1/1), per averne *eseguito la relativa edificazione* su suolo di cui alla particella 448 del foglio 279 del C.T. del Comune di Cerignola (da cui poi scaturiva la p.lla 571 relativa all'intero edificio costruito).

Il terreno in questione perveniva alla società GI.GI. EFFE S.R.L. a seguito dei seguenti atti:

- *Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Pepe del 12/09/2005 rep n. 3717/2543 trascritto in data 14/09/2005 ai nn. 20384 R.G.-14059 R.P., contro il sig. _____ (nato a _____ (FG) il _____), per il diritto di proprietà pari a 1/1 su bene personale;*



- *Ordinanza di affrancazione canone enfiteutico del Tribunale di Foggia Sez. Dist. di Cerignola del 25/10/2006 rep. n. 2519 trascritta in data 08/11/2006 ai nn. 25587 R.G.-17414 R.P., contro il CAPITOLO DEI CANONICI NELLA CATTEDRALE DI SAN PIETRO APOSTOLO con sede in Cerignola (FG), codice fiscale 81003270717, per il diritto del concedente per la quota di 1/1.*

Al sig. sig. _____, il detto terreno perveniva a seguito di:

-per la quota di 6/36: per *Atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Specchio del 03/05/1994 rep. n. 30141 trascritto in data 05/05/1994 ai nn. 6677/5132*, dalla sig.ra _____ (nata a _____

(FG) il _____.

-per la quota di 30/36: per *Atto di divisione a rogito del Notaio Nicola Specchio di Cerignola del 23/01/1995 rep. n. 33811 trascritto in data 02/02/1995 ai nn. 2002/1606* [dai seguenti condividenti:

(nata a _____ (FG) il _____) per la quota di proprietà di 6/36;

(nato a _____ (FG) il _____) per la quota di proprietà di 9/36;

(nata a _____ (FG) il _____) per la quota di proprietà di 1/36;

(nato a _____ (FG) il _____) per la quota di proprietà di 1/36;

(nato a _____ (FG) il _____) per la quota di proprietà di 1/36;

(FG) il _____) per la quota di proprietà di 1/36;

(nata a _____ (FG) il _____) per la quota di proprietà di 1/36;

(nato a _____ (FG) il _____) per la quota di proprietà di 1/36;

(nata a _____ (FG) il _____)



per la quota di proprietà di 1/36; (nato a
(FG) il) per la quota di proprietà 2/36;
(nata a (FG) il per la quota di proprietà di
6/36].



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 dei beni 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: Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 6, categoria A/2, classe 3, vani 11,5, sup. catastale 241 m² (escluse aree scoperte: 226 m²), Rendita € 1.395,72.

Immobilabile B: Locale box distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 18, categoria C/6, classe 6, consistenza 15m², Rendita € 55,78.

Immobilabile C: Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 19, categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. catastale 195 m² (escluse aree scoperte: 174 m²), Rendita € 1.092,31.

Immobilabile D: Locale box distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 10, categoria C/6, classe 6.



consistenza 36m², Rendita € 133,87.

Immobilabile E: Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 20, categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. catastale 233 m² (escluse aree scoperte: 221 m²), Rendita € 1.152,99.

Immobilabile F: Locale box distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 11, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.

Immobilabile G: Locale box distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 12, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.

Immobilabile H: Locale box sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 5, distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 14, categoria C/6, classe 6, consistenza 29m², Rendita € 107,84.

Immobilabile I: Locale box distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 16, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.



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).

Si segnala solo che, con atto d'intervento del 03/02/2021, l'Agenzia delle Entrate interveniva nella procedura esecutiva in questione per un credito di € 958.545,57.



8. QUESITO N. 1 QUINTES: 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;”

Trattasi di proprietaria dell'immobile per la quota di 1/1.



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

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Appartamento**, sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1-T-1-2, distribuito su quattro livelli e composto da: tavernetta con wc al piano seminterrato; sala, cucina e lavanderia, in piano terra; due camere con bagno al piano primo; e da sottotetto con locale wc in piano secondo; oltre ad un'area giardino esterna, di proprietà esclusiva e recintata, di superficie pari a circa 110 m². Per una superficie commerciale, complessiva, dell'immobile pari a circa 212 m².*

L'immobile confina con: per due lati, con altra proprietà di cui al sub. 7, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.5 (quale bene comune non censibile).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 6, categoria A/2, classe 3, vani 11,5, sup. catastale 241 m² (escluse aree scoperte: 226 m²), Rendita € 1.395,72.

IMMOBILE B

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Locale box**, sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 9, composto da un unico ambiente*



destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 15 m², con ingresso carrabile da rampa comune, ed ulteriore accesso interno dall'unità abitativa di cui al sub. 6.

L'immobile confina con corsia di manovra, con rampa di accesso e con unità immobiliare di cui al sub. 6.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 18, categoria C/6, classe 6, consistenza 15m², Rendita € 55,78.

IMMOBILE C

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Appartamento***, sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1-T, distribuito su due livelli e composto da: tavernetta con wc al piano seminterrato; sala da pranzo, cucina, soggiorno, ripostiglio, n. 2 camere e n. 2 locali wc, in piano terra; oltre ad un'area giardino esterna, di proprietà esclusiva e recintata, di superficie pari a circa 138 m². Per una superficie commerciale, complessiva, dell'immobile pari a circa 187,10 m².

L'immobile confina con altre proprietà di cui ai sub. 7 e 20, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.1 (quale bene comune non censibile).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 19, categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. catastale 195 m² (escluse aree scoperte: 174 m²), Rendita € 1.092,31.



IMMOBILE D

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Locale box***, sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 1, composto da un deposito e da un attiguo ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 36 m², con ingresso carrabile da rampa comune, ed ulteriore accesso interno dall'unità abitativa di cui al sub. 19.

L'immobile confina con corsia di manovra, con rampa di accesso e con unità immobiliare di cui al sub. 19.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 10, categoria C/6, classe 6, consistenza 36m², Rendita € 133,87.

IMMOBILE E

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Appartamento***, sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano T-1-2, distribuito su due livelli e composto da: corte e vano scala in piano terra; soggiorno, sala da pranzo, cucina, wc, lavanderia, e cameretta, in piano primo; tre camere, wc, disimpegno e ripostiglio, in piano secondo. Per una superficie commerciale, complessiva, dell'immobile pari a circa 177,30 m².

L'immobile confina con altre proprietà di cui ai sub. 7, 4 e 8, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.1 (quale bene comune non censibile).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 20, categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. catastale



233 m² (escluse aree scoperte: 221 m²), Rendita € 1.152,99.

IMMOBILE F

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Locale box***, sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 2, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 22 m², con ingresso carrabile da rampa comune.

L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 12 e al sub. 19.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 11, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.

IMMOBILE G

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Locale box***, sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 3, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 22 m², con ingresso carrabile da rampa comune.

L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 11 e al sub. 4.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 12, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.



IMMOBILE H

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Locale box**, sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 5, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 30 m², con ingresso carrabile da rampa comune.*

L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 13 e al sub. 15.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 14, categoria C/6, classe 6, consistenza 29m², Rendita € 107,84.

IMMOBILE I

*Diritto di proprietà pari a 1/1 su **Locale box**, sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 7, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 23 m², con ingresso carrabile da rampa comune.*

L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 17 e al sub. 8.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 16, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.



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-B-C-D-E-F-G-H-I

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale di cui al foglio 279, particella 571 (reperito dal sito web: sportellotelematico.provincia.foggia.it) il cui elaborato in scala è riportato in allegato n. 10).



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 appartamento distribuito su quattro livelli (P.S1-P.T.-P.1-P.2), facente parte di una palazzina plurifamiliare con alloggi duplex, edificata nel 2008, e composta da tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto in piano secondo) e da un livello seminterrato.

Le strutture portanti del fabbricato sono realizzate in c.a., i solai sono invece in laterocemento, mentre la copertura è a tetto. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate.

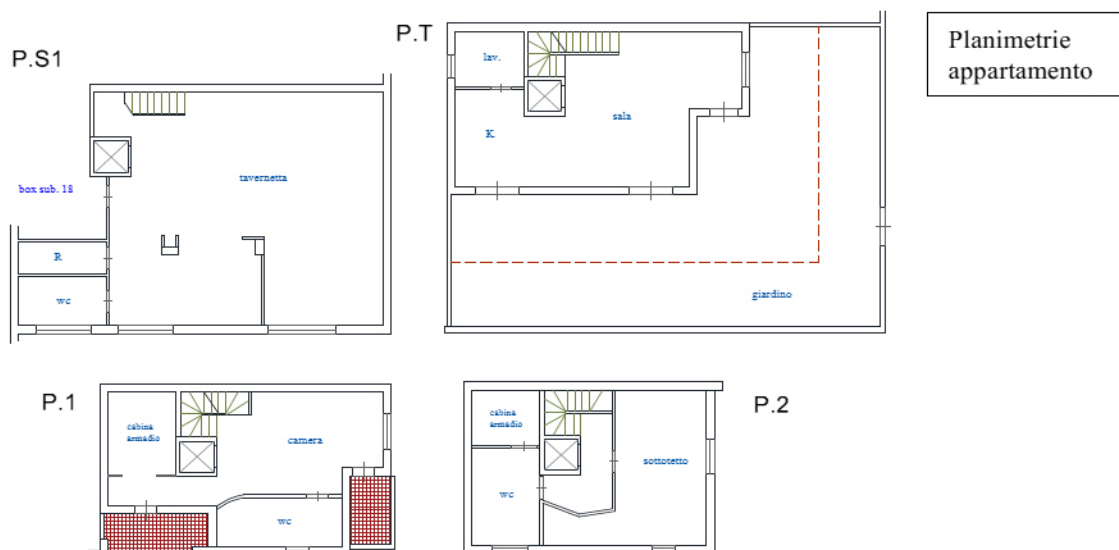
La palazzina si colloca in una zona periferica, denominata “Fornaci”, completamente urbanizzata e servita da viabilità stradale urbana.

L'unità immobiliare pignorata trova accesso dalla viabilità esterna attraverso un cancelletto che conduce all'interno di un'area pertinenziale, recintata, in parte pavimentata e per la restante adibita a giardino. Da tale area cortiliva, si accede al piano terra dell'abitazione, da cui, poi,



attraverso collegamenti verticali interni (scale e ascensori), si raggiungono i livelli superiori ed il piano seminterrato. L'appartamento, come detto, si sviluppa su quattro livelli e si compone di: *tavernetta con wc al piano seminterrato; sala, cucina e lavanderia, in piano terra; due camere con bagno al piano primo; e da sottotetto con locale wc in piano secondo; oltre all'area esterna adibita a giardino di superficie pari a circa 110 m².*

Lungo il perimetro dei due lati esterni in piano terra, è inoltre esistente una tettoia in legno lamellare, aperta su tre lati, poggiante su dei pilastri, che si estende -per circa 2,5m in pianta- oltre il fronte dell'edificio, e presenta un'altezza media di circa 2,50m.



L'immobile confina per due lati con altra proprietà di cui al sub. 7, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.5 (quale bene comune non censibile).

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:



- pavimentazioni in elementi lapidei e legno;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate;
- porte interne in legno e porta di ingresso di tipo blindata;
- bagni rivestiti e pavimentati con elementi lapidei, e muniti di apparecchi sanitari (lavabo, tazza, bidet, piatto doccia e vasche);
- angolo cottura rivestito con elementi rettangolari in ceramica;
- infissi in legno, con specchiature in vetro;
- persiane esterne in legno;
- davanzali delle finestre, scale e soglie in marmo;
- altezze interne: $h_{i_PS1}=2,60$ mt, $h_{i_PT}=2,70$ mt, $h_{i_P1}=2,70$ mt, $h_{m_P2}=2,40$ mt;
- solai 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;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia e impianto tv;
- impianto termico di riscaldamento realizzato mediante caldaia murale a metano, e radiatori in termoarredo.

Come si evince dalla planimetria allegata, ciascun ambiente è munito di aperture di aerazione (per l'illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e per 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 ad epoca immediatamente successiva alla edificazione del fabbricato (verosimilmente al 2009) e quindi da ritenersi di recente fattura.

Stato d'uso dell'immobile

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

Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati sono di tipo duplex, quindi di tipo indipendente. Le varie unità immobiliari condividono solo gli spazi comuni relativi ai "beni comuni non censibili" (aree di pertinenza, rampa e corsia di manovra dell'autorimessa) di cui ai sub. 1-5-9 (cfr. alleg. 3).

Superficie Commerciale Immobile A

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dall'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si determina la seguente superficie commerciale dell'appartamento:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.T)</i>	59,00 m ²	1,00	59,00 m ²
<i>Muri perimetrali a confine con altre proprietà (p.T)</i>	5,26 m ²	0,50	2,63 m ²
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.S1 - Tavernetta)</i>	105,00 m ²	0,60	63,00 m ²



Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.1)	52,01 m ²	1,00	52,01 m ²
Balconi (p.1)	8,68 m ²	0,33	2,86 m ²
Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.2- sottotetto)	55,00 m ²	0,40	22,00 m ²
Area esterna esclusiva (recintata)	105m ²	0,10	10,50 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile A)			212,00 m²

Si precisa che la superficie del piano 2° (benché fruita a fini abitativi) è stata valutata al 40% (quale superficie convenzionale ponderata) in quanto, da progetto, la stessa è stata destinata a superficie accessoria (non residenziale).

Coefficienti di Apprezzamento/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 16 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 S-T-1-2 (con ascensore)</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Buone</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Funzionalità</i>	<i>Provvisto di posto auto</i>	1,00
<i>Finiture</i>	<i>Buone</i>	1,00



Zona	Periferica D2	0,90 (rispetto alla zona di riferimento)
Tipologia	duplex	1,00

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

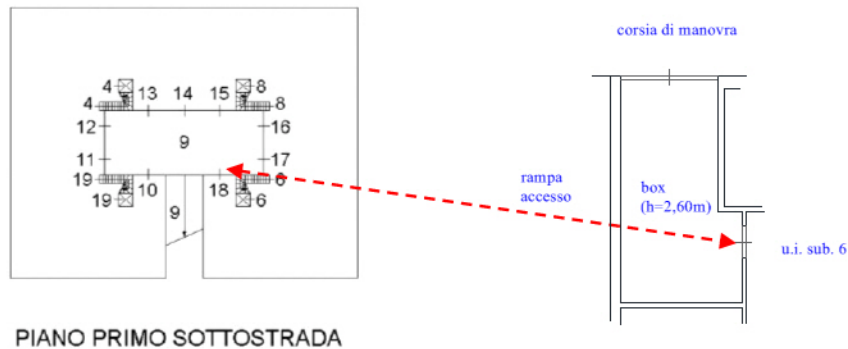
Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale** (riferito a quello più frequente in zona), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Cerignola (Fascia/Zona: Periferica D2).



11.2 Immobilità B

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano seminterrato, interno 9, dell'edificio di Via dei Tulipani snc, ed è rappresentato da un box posto in un'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa esterna. L'ubicazione planimetrica del box la si può riscontrare dall'elaborato planimetrico in allegato n.3.

Tale locale, dotato anche di un accesso interno dall'unità abitativa di cui al sub. 6, è destinato al parcheggio di autoveicoli e si sviluppa su una superficie netta di circa 15m².



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Elaborato planimetrico p.la 571
con planimetria box sub. 18

Gli ambienti interni risultano pavimentati, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il locale è munito di impianto elettrico; l'altezza interna all'intradosso del solaio è pari a 2,60m.

L'immobile confina con corsia di manovra, con rampa di accesso e con unità immobiliare di cui al sub. 6.

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



Superficie Commerciale "Immobile B"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile B)			15 m²

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
<i>Vetustà</i>	<i>circa 16 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 S1</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Normali</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Periferica D2</i>	0,90 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 0,855 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



11.3 *Immobilie C*

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un appartamento distribuito su due livelli (P.S1-PT), facente parte di una palazzina plurifamiliare con alloggi duplex, edificata nel 2008, e composta da tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto in piano secondo) e da un livello seminterrato.

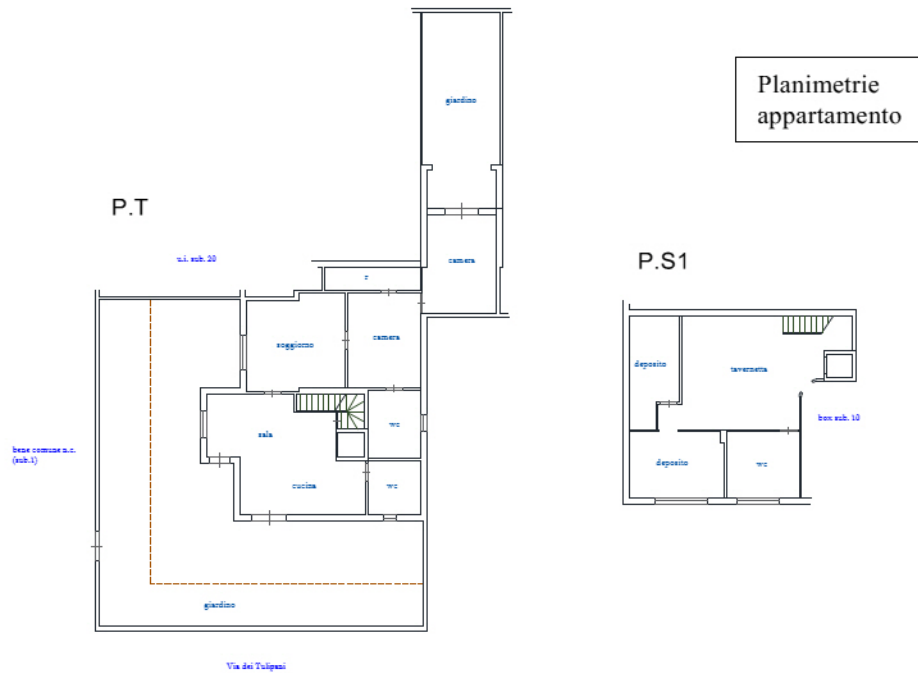
Le strutture portanti del fabbricato sono realizzate in c.a., i solai sono invece in laterocemento, mentre la copertura è a tetto. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate.

La palazzina si colloca in una zona periferica, denominata "Fornaci", completamente urbanizzata e servita da viabilità stradale urbana.

L'unità immobiliare pignorata trova accesso dalla viabilità esterna attraverso un cancelletto che conduce all'interno di un'area pertinenziale, recintata, in parte, pavimentata e, per la restante, adibita a giardino. Da tale area cortiliva, si accede al piano terra dell'abitazione, da cui, poi, attraverso collegamenti verticali interni, si raggiunge il piano seminterrato. L'appartamento, come detto, si sviluppa su due livelli e si compone di: *tavernetta con wc al piano seminterrato; sala da pranzo, cucina, soggiorno, ripostiglio, n. 2 camere e n. 2 locali wc, in piano terra; oltre ad un'area esterna adibita a giardino di superficie pari a circa 138 m².*

Lungo il perimetro dei due lati esterni in piano terra, è inoltre esistente una tettoia in legno lamellare, aperta su tre lati, poggiante su dei pilastri, che si estende per circa 2,5m in pianta oltre il fronte dell'edificio, e presenta un'altezza media di circa 2,50m.





L'immobile confina con altre proprietà di cui ai sub. 7 e 20, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.1 (quale bene comune non censibile)

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in elementi lapidei quadrangolari;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate;
- porte interne in legno e porta di ingresso di tipo blindata;
- bagni rivestiti in ceramica e pavimentati, e muniti di apparecchi sanitari (lavabo, tazza, bidet, piatto doccia e vasche);
- angolo cottura rivestito con elementi quadrangolari in ceramica;
- infissi in legno, con specchiature in vetro;
- persiane esterne in legno;
- davanzali delle finestre, scale e soglie in marmo;
- altezze interne: $h_{i_PS1}=2,60$ mt, $h_{i_PT}=2,70$ mt.



- solai 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;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia e impianto tv;
- impianto termico di riscaldamento realizzato mediante caldaia murale a metano, e radiatori in ghisa.

Come si evince dalla planimetria allegata, ciascun ambiente è munito di aperture di aerazione (per l'illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e per 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 ad epoca immediatamente successiva alla edificazione del fabbricato (verosimilmente al 2009) e quindi da ritenersi di recente fattura.

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 (eccezion fatta per un locale wc che presenta annerimenti sul soffitto).

Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati



sono di tipo duplex, quindi di tipo indipendente. Le varie unità immobiliari condividono solo gli spazi comune relativi ai "beni comuni non censibili" (aree di pertinenza, rampa e corsia di manovra dell'autorimessa) di cui ai sub. 1-5-9 (cfr. alleg. 3).

Superficie Commerciale Immobile C

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dall'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si determina la seguente superficie commerciale dell'appartamento:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.T)</i>	121,70 m ²	1,00	121,70 m ²
<i>Muri perimetrali a confine con altre proprietà (p.T)</i>	7,2 m ²	0,50	3,60 m ²
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.S1 - Tavernetta)</i>	80,00 m ²	0,60	48,00 m ²
<i>Area esterna esclusiva (recintata)</i>	138m ²	0,10	13,80 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile C)			187,10 m²

Coefficienti di Apprezzamento/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 16 anni</i>	<i>0,95 (rispetto all'usato medio di zona)</i>



Struttura	c.a.	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Ubicazione	Piano S-T (con ascensore)	1,00
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	Normali	0,92 (rispetto all'usato medio di zona)
Funzionalità	Provvisto di posto auto	1,00
Finiture	Buone	1,00
Zona	Periferica D2	0,90 (rispetto alla zona di riferimento)
Tipologia	duplex	1,00

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 0,7866 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

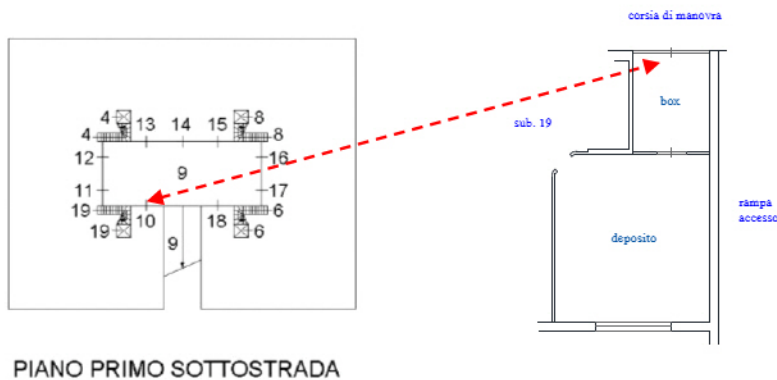
Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale** (riferito a quello più frequente in zona), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Cerignola (Fascia/Zona: Periferica D2).



11.4 Immobile D

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano seminterrato, interno 1, dell'edificio di Via dei Tulipani snc, ed è rappresentato da un box posto in un'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa esterna. L'ubicazione planimetrica del box la si può riscontrare dall'elaborato planimetrico in allegato n.3.

Tale locale, dotato anche di un accesso interno dall'unità abitativa di cui al sub. 19, si compone di un locale deposito e di un attiguo locale box, per una superficie complessiva pari a circa 36m².



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Elaborato planimetrico p.la 571
con planimetria box sub. 10

Gli ambienti interni risultano pavimentati, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il locale è munito di impianto elettrico; l'altezza interna all'intradosso del solaio è pari a 2,60m.

L'immobile confina con corsia di manovra, con rampa di accesso e con unità immobiliare di cui al sub. 19.

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



Superficie Commerciale "Immobile D"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	36,00 m ²	1,00	36,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile D)			36 m²

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
<i>Vetustà</i>	<i>circa 16 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 S1</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Normali</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Periferica D2</i>	0,90 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 0,855 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



11.5 Immobilità E

L'immobile, in osservazione, è rappresentato da un appartamento distribuito su due livelli (P.T-P.1-P.2), facente parte di una palazzina plurifamiliare con alloggi duplex, edificata nel 2008, e composta da tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e sottotetto in piano secondo) e da un livello seminterrato.

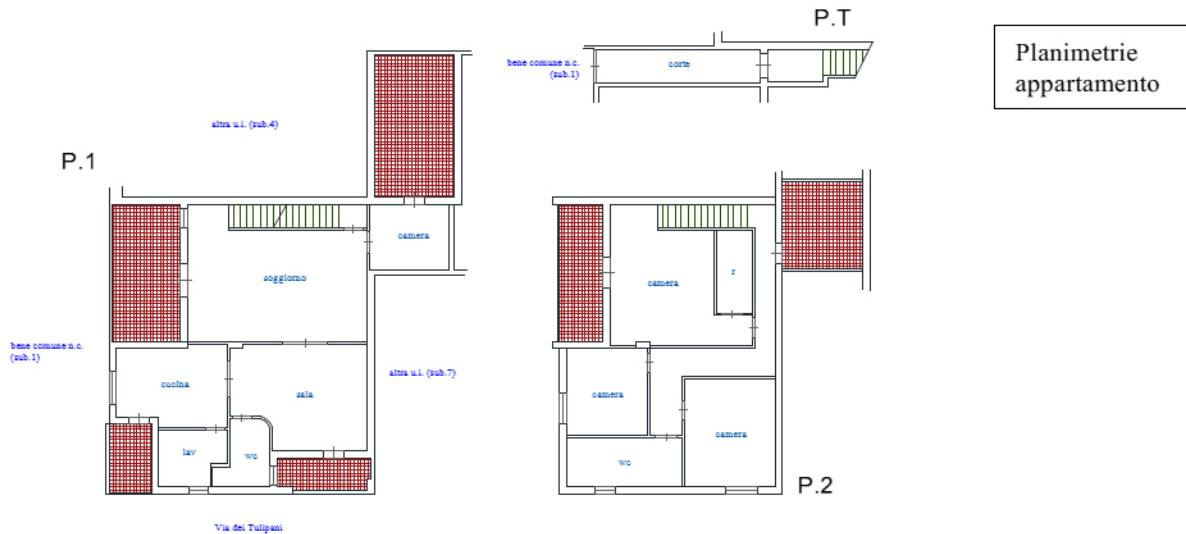
Le strutture portanti del fabbricato sono realizzate in c.a., i solai sono invece in laterocemento, mentre la copertura è a tetto. Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate.

La palazzina si colloca in una zona periferica, denominata "Fornaci", completamente urbanizzata e servita da viabilità stradale urbana.

L'unità immobiliare pignorata trova accesso dalla viabilità esterna attraverso un cancelletto che conduce all'interno di un'area pertinenziale, recintata, da cui si accede ad un vano scala (ad uso esclusivo) che conduce all'unità abitativa in primo piano e secondo piano. L'appartamento, come detto, si sviluppa su due livelli (oltre al piano terra che ospita il vano scala e una piccola corte antistante) e si compone di: *soggiorno, sala da pranzo, cucina, wc, lavanderia, e cameretta, in piano primo; e tre camere, wc, disimpegno e ripostiglio, in piano secondo.*

Anche la corte esterna in piano terra (che dà accesso al vano scala), risulta coperta dalla tettoia in legno lamellare (aperta su tre lati, poggiante su dei pilastri - che si estende per circa 2,5m in pianta oltre il fronte dell'edificio, e presenta un'altezza media di circa 2,50m) quale prosecuzione della tettoia dell'unità abitativa attigua in piano terra.





L'immobile confina con altre proprietà di cui ai sub. 7, 4 e 8, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.1 (quale bene comune non censibile).

Gli ambienti interni, ispezionati, presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni in legno;
- pareti d'ambito intonacate al civile e tinteggiate;
- porte interne in legno e porta di ingresso di tipo blindata;
- bagni rivestiti e pavimentati, e muniti di apparecchi sanitari (lavabo, tazza, bidet, piatto doccia e vasca);
- angolo cottura rivestito con elementi rettangolari in ceramica;
- infissi in legno, con specchiature in vetro;
- persiane esterne in legno;
- davanzali delle finestre, scale e soglie in marmo;
- altezze interne: $h_{i_P1}=2,70$ mt, $h_{m_P2}=2,40$ mt;
- solai 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;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia e impianto tv;
- impianto termico di riscaldamento realizzato mediante caldaia murale a metano, e radiatori in ghisa.

Come si evince dalla planimetria allegata, ciascun ambiente è munito di aperture di aerazione (per l'illuminamento degli ambienti nelle ore diurne, e per 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 ad epoca immediatamente successiva alla edificazione del fabbricato (verosimilmente al 2009) e, quindi, da ritenersi di recente fattura.

Stato d'uso dell'immobile

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

Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati sono di tipo duplex, quindi di tipo indipendente. Le varie unità immobiliari condividono solo gli spazi comune relativi ai "beni comuni non censibili" (aree di pertinenza, rampa e corsia di manovra dell'autorimessa) di cui ai



sub. 1-5-9 (cfr. alleg. 3).

Superficie Commerciale Immobile E

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dall'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, si determina la seguente superficie commerciale dell'appartamento:

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.1)</i>	110,75 m ²	1,00	110,75 m ²
<i>Muri perimetrali a confine con altre proprietà (p.1)</i>	6,38 m ²	0,50	3,19 m ²
<i>Balconi (p.1)</i>	44,86 m ²	0,33	14,80 m ²
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.2- sottotetto)</i>	96,00 m ²	0,40	38,40 m ²
<i>Balconi (p.2)</i>	21,88 m ²	0,30	6,56 m ²
<i>Corte e vano scala in p.t</i>	12m ²	0,30	3,60 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile E)			177,30 m²

Si precisa che la superficie del piano 2° (benché fruita a fini abitativi) è stata valutata al 40% (quale superficie convenzionale ponderata) in quanto, da progetto, la stessa è stata destinata a superficie accessoria (non residenziale).

Coefficienti di Apprezzamento/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 16 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 T-1-2 (senza ascensore)</i>	0,90
<i>Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Buone</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Funzionalità</i>	<i>Provvisto di posto auto</i>	1,00
<i>Finiture</i>	<i>Buone</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Periferica D2</i>	0,90 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>
<i>Tipologia</i>	<i>duplex</i>	1,00

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 0,731 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)

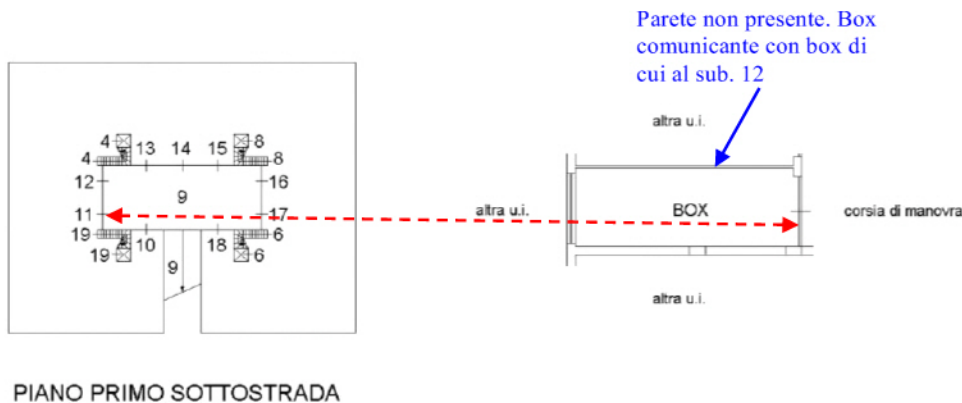
Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati **usati in stato conservativo normale** (riferito a quello più frequente in zona), ubicati nel medesimo comparto urbanistico del Comune di Cerignola (Fascia/Zona: Periferica D2).



11.6 Immobile F

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano seminterrato, interno 2, dell'edificio di Via dei Tulipani snc, ed è rappresentato da un box posto in un'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa esterna. L'ubicazione planimetrica del box la si può riscontrare dall'elaborato planimetrico in allegato n.3.

Tale locale è destinato al parcheggio di autoveicoli e si sviluppa su una superficie netta pari a circa 22m².



Elaborato planimetrico p.la 571
con planimetria box sub. 11

Gli ambienti interni risultano pavimentati, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il locale è munito di impianto elettrico; l'altezza interna all'intradosso del solaio è pari a 2,60m. Allo stato attuale, il box risulta concamerato con l'attiguo locale box di cui al sub. 12.

L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 12 e al sub. 19.

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



Superficie Commerciale "Immobile F"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	22,00 m ²	1,00	22,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile F)			22 m²

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
<i>Vetustà</i>	<i>circa 16 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 S1</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Normali</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Periferica D2</i>	0,90 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>

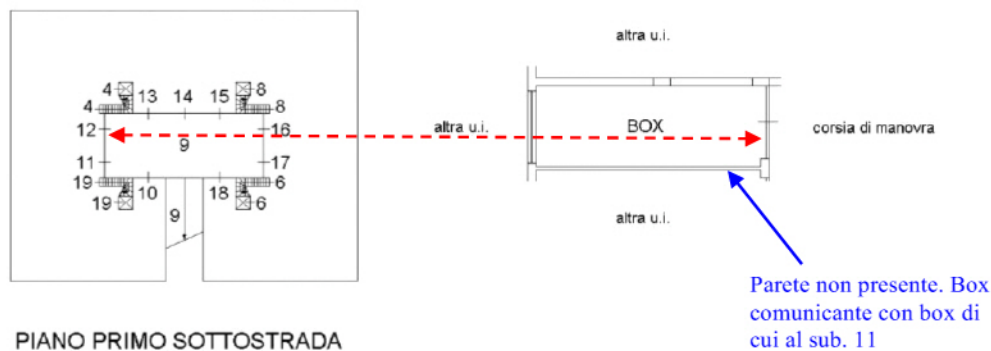
(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 0,855 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



11.7 Immobile G

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano seminterrato, interno 3, dell'edificio di Via dei Tulipani snc, ed è rappresentato da un box posto in un'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa esterna. L'ubicazione planimetrica del box la si può riscontrare dall'elaborato planimetrico in allegato n.3.

Tale locale è destinato al parcheggio di autoveicoli e si sviluppa su una superficie netta pari a circa 22m².



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Elaborato planimetrico p.la 571
con planimetria box sub. 12

Gli ambienti interni risultano pavimentati, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il locale è munito di impianto elettrico; l'altezza interna all'intradosso del solaio è pari a 2,60m. Allo stato attuale il box risulta concamerato con l'attiguo locale box di cui al sub. 11.

L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 11 e al sub. 4.

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



Superficie Commerciale "Immobile G"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	22,00 m ²	1,00	22,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile G)			22 m²

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:

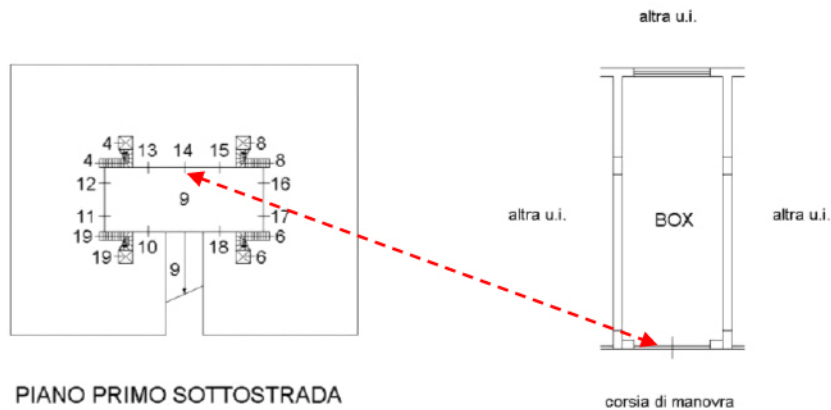
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
<i>Vetustà</i>	<i>circa 16 anni</i>	0,95 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Struttura</i>	<i>c.a.</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>Piano S1</i>	1,00
<i>Conservazione e Manutenzione</i> <i>(Strutture, finiture, impianti, ecc.)</i>	<i>Normali</i>	1,00 <i>(rispetto all'usato medio di zona)</i>
<i>Finiture</i>	<i>Normali</i>	1,00
<i>Zona</i>	<i>Periferica D2</i>	0,90 <i>(rispetto alla zona di riferimento)</i>

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 0,855 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



11.8 Immobilità H

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano seminterrato, interno 5, dell'edificio di Via dei Tulipani snc, ed è rappresentato da un box posto in un'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa esterna. L'ubicazione planimetrica del box la si può riscontrare dall'elaborato planimetrico in allegato n.3. Tale locale è destinato al parcheggio di autoveicoli e si sviluppa su una superficie netta pari a circa 30m².



Elaborato planimetrico p.la 571
con planimetria box sub. 14

Gli ambienti interni risultano pavimentati, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il locale è munito di impianto elettrico; l'altezza interna all'intradosso del solaio è pari a 2,60m.

L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 13 e al sub. 15.

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



Superficie Commerciale "Immobile H"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile H)			30 m²

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:

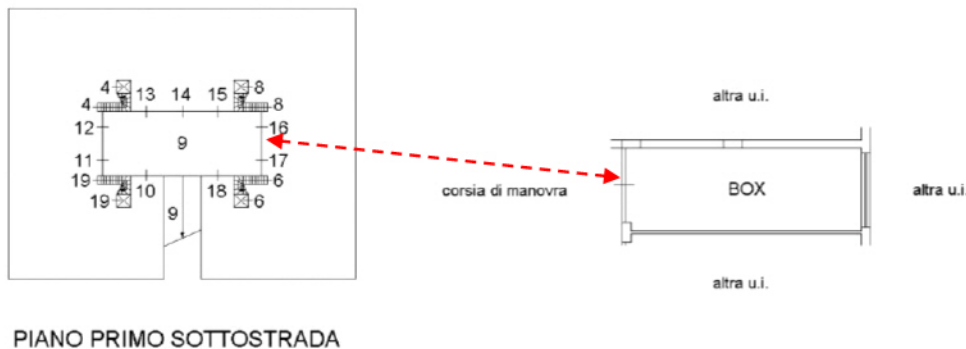
Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	circa 16 anni	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
Struttura	c.a.	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Ubicazione	Piano S1	1,00
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	Normali	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Finiture	Normali	1,00
Zona	Periferica D2	0,90 (rispetto alla zona di riferimento)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 0,855 (dalla moltiplicazione di tutti i coefficienti)



11.9 Immobilità I

L'immobile, in osservazione, si colloca al piano seminterrato, interno 7, dell'edificio di Via dei Tulipani snc, ed è rappresentato da un box posto in un'autorimessa con accesso carrabile attraverso una rampa esterna. L'ubicazione planimetrica del box la si può riscontrare dall'elaborato planimetrico in allegato n.3. Tale locale è destinato al parcheggio di autoveicoli e si sviluppa su una superficie netta pari a circa 23m².



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Elaborato planimetrico p.la 571
con planimetria box sub. 16

Gli ambienti interni risultano pavimentati, mentre, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate. Il locale è munito di impianto elettrico; l'altezza interna all'intradosso del solaio è pari a 2,60m.

L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 17 e al sub. 8.

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



Superficie Commerciale "Immobile I"

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	23,00 m ²	1,00	23,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile I)			23 m²

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 16 anni	0,95 (rispetto all'usato medio di zona)
Struttura	c.a.	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Ubicazione	Piano S1	1,00
Conservazione e Manutenzione (Strutture, finiture, impianti, ecc.)	Normali	1,00 (rispetto all'usato medio di zona)
Finiture	Normali	1,00
Zona	Periferica D2	0,90 (rispetto alla zona di riferimento)

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobile}: 0,855 (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 (cfr. quotazioni in alleg. n. 11), consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione degli immobili oggetto di apprezzamento (*Comune di Cerignola Zona Suburbana Periferica D2: ESTERNA, V.LE PONENTE, LEVANTE, M. AUSILIATRICE*), ed alla tipologia edilizia, 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:

- € 1.000,00/m², per gli immobili a destinazione residenziale;
- € 650,00/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 - cfr. alleg. n.11) relativo all'anno 2024, primo semestre (dati più recenti in archivio), ed alla zona di riferimento in cui ricadono gli immobili oggetto di apprezzamento (i dati fanno riferimento a categorie di immobili del tipo residenziale e box):



agenzia entrate

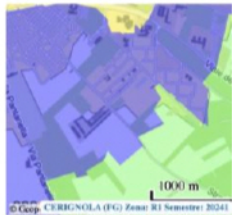
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1
 Provincia: FOGGIA
 Comune: CERIGNOLA
 Fascia/zona: Periferica/ZONA%20ESTERNA,V.LE%20PONENTE,LEVANTE,MAUSILIATRICE
 Codice zona: D2
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

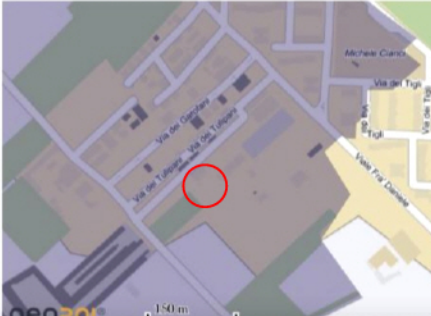
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1150	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L	2	3	L
Box	Normale	600	700	L	2,7	3,6	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni:



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



E' chiaro che i riferimenti economici surriportati 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 intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima e della loro incidenza sull'adeguamento del valore ordinario (di cui alle tabelle riportate nel precedente paragrafo per ciascun immobile), e di seguito sintetizzate

ADEGUAMENTI DI STIMA	
Immobile	Coefficiente
A	0,8123



B	0,855
C	0,7866
D	0,855
E	0,731
F	0,855
G	0,855
H	0,855
I	0,855

si ottengono i seguenti "valori unitari reali":

$$V_{u.r.(\text{immobile A})} = \text{€ } 1.000,00/\text{mq} \times 0,8123 \approx \text{€ } 812,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile B})} = \text{€ } 650,00/\text{mq} \times 0,855 \approx \text{€ } 556,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile C})} = \text{€ } 1.000,00/\text{mq} \times 0,7866 \approx \text{€ } 787,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile D})} = \text{€ } 650,00/\text{mq} \times 0,855 \approx \text{€ } 556,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile E})} = \text{€ } 1.000,00/\text{mq} \times 0,731 \approx \text{€ } 731,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile F})} = \text{€ } 650,00/\text{mq} \times 0,855 \approx \text{€ } 556,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile G})} = \text{€ } 650,00/\text{mq} \times 0,855 \approx \text{€ } 556,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile H})} = \text{€ } 650,00/\text{mq} \times 0,855 \approx \text{€ } 556,00/\text{mq}$$

$$V_{u.r.(\text{immobile I})} = \text{€ } 650,00/\text{mq} \times 0,855 \approx \text{€ } 556,00/\text{mq}$$

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

Valori mercato Immobili			
Immobile	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore di mercato
Immobile A	€ 812,00/m ²	212,00 m ²	€ 172.144,00
Immobile B	€ 556,00/m ²	15 m ²	€ 8.340,00



Immobile C	€ 787,00/m ²	187,10 m ²	€ 147.247,70
Immobile D	€ 556,00/m ²	36 m ²	€ 20.016,00
Immobile E	€ 731,00/m ²	177,30 m ²	€ 129.606,30
Immobile F	€ 556,00/m ²	22 m ²	€ 12.232,00
Immobile G	€ 556,00/m ²	22 m ²	€ 12.232,00
Immobile H	€ 556,00/m ²	30 m ²	€ 16.680,00
Immobile F	€ 556,00/m ²	23 m ²	€ 12.788,00

Tali valori vanno, inoltre, opportunamente, rettificati per tener conto sia degli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia, 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:



- una riduzione del 10% del valore di mercato degli immobili per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- e detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia, determinati analiticamente nel paragrafo n. 21.

Si ottengono, così, i seguenti prezzi a base d'asta dei n. 5 Lotti in cui sono state raggruppate le n. 9 unità immobiliari pignorate:

PREZZI A BASE D'ASTA DEI LOTTI					
LOTTO	Immobili costituenti il lotto	Valore Immobili	Assenza garanzie	Oneri regolarizz. ediliz./urb./cat.	Valore a base d'asta
1	Immobilabile A	€ 172.144,00	-€ 17.214,40	-€ 3.500,00	€ 158.935,60
	Immobilabile B	€ 8.340,00	-€ 834,00	0,00	
2	Immobilabile C	€ 147.247,70	-€ 14.724,77	-€ 3.000,00	€ 144.837,33
	Immobilabile D	€ 20.016,00	-€ 2.001,60	-€ 2.700,00	
3	Immobilabile E	€ 129.606,30	-€ 12.960,63	-€ 4.364,62	€ 132.798,65
	Immobilabile F	€ 12.232,00	-€ 1.223,20	-€ 750,00	
	Immobilabile G	€ 12.232,00	-€ 1.223,20	-€ 750,00	
4	Immobilabile H	€ 16.680,00	-€ 1.668,00	0,00	€ 15.012,00
5	Immobilabile I	€ 12.788,00	-€ 1.278,80	0,00	€ 11.509,20



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 rinvenuti dagli elaborati planimetrici, prodotti in allegato n. 12+16, si ricavano le seguenti superfici commerciali dei due immobili:

Immobile A

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.T)</i>	59,00 m ²	1,00	59,00 m ²
<i>Muri perimetrali a confine con altre proprietà (p.T)</i>	5,26 m ²	0,50	2,63 m ²
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.S1 - Tavernetta)</i>	105,00 m ²	0,60	63,00 m ²
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.1)</i>	52,01 m ²	1,00	52,01 m ²
<i>Balconi (p.1)</i>	8,68 m ²	0,33	2,86 m ²
<i>Interna calpestabile, muri divisori interni, muri perimetrali esterni (p.2-sottotetto)</i>	55,00 m ²	0,40	22,00 m ²
<i>Area esterna esclusiva (recintata)</i>	105m ²	0,10	10,50 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile A)			212,00 m²



Immobile B

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile B)			15 m²

Immobile C

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni (p.T)	121,70 m ²	1,00	121,70 m ²
Muri perimetrali a confine con altre proprietà (p.T)	7,2 m ²	0,50	3,60 m ²
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni (p.S1 - Tavernetta)	80,00 m ²	0,60	48,00 m ²
Area esterna esclusiva (recintata)	138m ²	0,10	13,80 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile C)			187,10 m²

Immobile D

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	36,00 m ²	1,00	36,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile D)			36 m²

Immobile E

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni (p.I)	110,75 m ²	1,00	110,75 m ²



Muri perimetrali a confine con altre proprietà (p.1)	6,38 m ²	0,50	3,19 m ²
Balconi (p.1)	44,86 m ²	0,33	14,80 m ²
Interna calpestabile, muri divisorii interni, muri perimetrali esterni (p.2-sottotetto)	96,00 m ²	0,40	38,40 m ²
Balconi (p.2)	21,88 m ²	0,30	6,56 m ²
Corte e vano scala in p.t	12m ²	0,30	3,60 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile E)			177,30 m²

Immobile F

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	22,00 m ²	1,00	22,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile F)			22 m²

Immobile G

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	22,00 m ²	1,00	22,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile G)			22 m²

Immobile H

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	30,00 m ²	1,00	30,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile H)			30 m²



Immobile I

Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
Box	23,00 m ²	1,00	23,00 m ²
Totale superficie commerciale (Immobile I)			23 m²



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”

Il pignoramento risulta trascritto per una quota pari ad 1/1 sul diritto di proprietà, che trova pari corrispondenza con la quota di titolarità della società debitrice.



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”

LOTTO 1

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su appartamento** sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1-T-1-2, distribuito su quattro livelli e composto da: tavernetta con locale wc, al piano seminterrato; sala, cucina e lavanderia, in piano terra; due camere con bagno al piano primo; e da sottotetto con locale wc in piano secondo; oltre ad un'area giardino esterna, di proprietà esclusiva e recintata, di superficie pari a circa 110 m². Per una superficie commerciale, complessiva, dell'immobile pari a circa 212 m².

L'immobile confina con: per due lati con altra proprietà di cui al sub. 7, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.5 (quale bene comune non censibile).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 6**, categoria A/2, classe 3, vani 11,5, sup. catastale 241 m² (escluse aree scoperte: 226 m²), Rendita € 1.395,72.

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box** sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 9, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 15 m², con ingresso carrabile da rampa comune,



ed ulteriore accesso interno dall'unità abitativa di cui al sub. 6.

L'immobile confina con corsia di manovra, con rampa di accesso e con unità immobiliare di cui al sub. 6.

*Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279** **particella 571 sub 18**, categoria C/6, classe 6, consistenza 15m², Rendita € 55,78.*

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 1"*: € 158.935,60

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

LOTTO 2

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su appartamento** sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1-T, distribuito su due livelli e composto da: tavernetta con wc al piano seminterrato; sala da pranzo, cucina, soggiorno, ripostiglio, n. 2 camere e n. 2 locali wc, in piano terra; oltre ad un'area giardino esterna, di proprietà esclusiva e recintata, di superficie pari a circa 138 m². Per una superficie commerciale, complessiva, dell'immobile pari a circa 187,10 m².

L'immobile confina con altre proprietà di cui ai sub. 7 e 20, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.1 (quale bene comune non censibile).

*Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279** **particella 571 sub 19**, categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. catastale 195 m² (escluse aree scoperte: 174 m²), Rendita € 1.092,31.*

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box** sito in Cerignola (FG),



alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 1, composto da un deposito e da un attiguo ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 36 m², con ingresso carrabile da rampa comune, ed ulteriore accesso interno dall'unità abitativa di cui al sub. 19.

L'immobile confina con corsia di manovra, con rampa di accesso e con unità immobiliare di cui al sub. 19.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 10**, categoria C/6, classe 6, consistenza 36m², Rendita € 133,87.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 2"*: € 144.837,33

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

LOTTO 3

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su appartamento** sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano T-1-2, distribuito su due livelli e composto da: corte con vano scala in p.t.; soggiorno, sala da pranzo, cucina, wc, lavanderia, e cameretta, in piano primo; tre camere, wc, disimpegno e ripostiglio, in piano secondo. Per una superficie commerciale, complessiva, dell'immobile pari a circa 177,30 m².

L'immobile confina con altre proprietà di cui ai sub. 7, 4 e 8, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.1 (quale bene comune non censibile).

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279**



particella 571 sub 20, categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. catastale 233 m² (escluse aree scoperte: 221 m²), Rendita € 1.152,99.

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box** sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 2, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 22 m², con ingresso carrabile da rampa comune. L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 12 e al sub. 19.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 11**, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box** sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 3, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 22 m², con ingresso carrabile da rampa comune. L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 11 e al sub. 4.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 12**, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 3"*: € 132.798,65

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



LOTTO 4

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box** sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 5, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 30 m², con ingresso carrabile da rampa comune. L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 13 e al sub. 15.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 14**, categoria C/6, classe 6, consistenza 29m², Rendita € 107,84.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 4"*: € 15.012,00

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

LOTTO 5

▪ **Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box** sito in Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 7, composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 23 m², con ingresso carrabile da rampa comune. L'immobile confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 17 e al sub. 8.

Distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 279 particella 571 sub 16**, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m², Rendita € 81,81.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO 5"*: € 11.509,20

(*) 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 accertato dal custode giudiziario dei beni pignorati, gli immobili costituenti i cinque lotti, allo stato, sono occupati da:

Lotto 1

Immobilie A-B: Sig.ra _____ (nata a _____ (FG) il _____),
unitamente al marito sig. _____ (nato a _____ il _____) e
suo figlio _____ (nato a _____ il _____).

Lotto 2

Immobili C-D: Sig. _____ nato a _____ (FG) il _____
(marito della sig.ra _____ nata a _____ il _____ -l. r. della
_____, dalla quale si è separato legalmente da circa due anni),
unitamente al figlio _____ (nato a _____ il _____).

Lotto 3

Immobili E-F-G: Sig. _____ (nato a _____ (FG) il _____),



unitamente alla di lui moglie sig.ra (nato a il
) e i suoi figli (nato a il),
(nato a il (nata a
il).

Lotto 4

Immobilie H: in possesso della (come dichiarato dal sig.
marito della sig.ra , l. r. della debitrice
esecutata).

Lotto 5

Immobilie I: in possesso della (come dichiarato dal sig.
marito della sig.ra l. r. della debitrice
esecutata).



17. QUESITO N. 8: FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

“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”

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro la società debitrice, in ordine agli immobili pignorati, è possibile segnalare quanto segue:

-Domande giudiziali: **TRASCRIZIONE NN. 4267/3180 del 22/02/2013** relativa a “Domanda giudiziale” del Tribunale di Foggia -Sez. Distaccata di Cerignola del 04/02/2013 rep. n. 23 a favore di
nata a (FG) il codice fiscale
(proprietà 1/1) e contro con sede in Cerignola
(FG), codice fiscale (proprietà 1/1), gravante sulla
particella 571 subalterni 6 e 18;

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: Atto unilaterale d'obbligo per Notar Paolo Simonetti del 29/12/2006, trascritto a Foggia il 09/01/2007 ai nn. R.G./R.P. 1565/458, con cui si procedeva all'asservimento dell'area previsto dalla L.R. 56/80 nonché dall'art.7.4



delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;

-Altre trascrizioni: negativo;

-Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale: negativo.



18. QUESITO N. 9: FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

“proceda all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”

Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro la *debitrice*, in ordine ai beni pignorati (estendendo l'ispezione fino a coprire il ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento), è possibile segnalare quanto segue:

Iscrizioni

1- Nota di Iscrizione del 17/01/2008 di cui al reg. part. 159 e reg. gen. 1297: *IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio Marco Pepe Repertorio 6695/4906 del 15/01/2008 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.680.000,00 - durata 30 anni, di cui € 840.000,00 in linea capitale).*

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
BANCA DI ROMA S.P.A.	1/1 su proprietà	GI.GI. EFFE SRL	1/1 su proprietà

Immobili: f. 279 p.lla 571 subb. 6-10-11-12-14-16-18-19-20 (in Cerignola)

(Alla detta iscrizione risulta annotazione di frazionamento in quote in data 28/08/2009 ai nn. 20872/2825 di cui all'atto per Notaio Salvatore Consolo di Cerignola del 20/07/2009 rep. n. 876/704 - quote nn. 2-3-4 capitale euro 220.000,00 - ipoteca euro 440.000,00)



2- Nota di Iscrizione del 20/11/2018 di cui al reg. part. 3170 e reg. gen. 24395: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2612/4318 del 19/11/2018 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.662.824,00 di cui € 831.412,00 in linea capitale).

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
AGENZIA DELLE ENTRATE	1/1 su proprietà	GI.GI. EFFE SRL	1/1 su proprietà

Immobili: f. 279 p.lla 571 subb. 6-10-11-12-14-16-18-19-20 (in Cerignola)

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

1- Nota di trascrizione del 31/12/2020 di cui al reg. part. 19184 e reg. gen. 25192: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 30/11/2020 rep. n. 3597.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.	1/1 su proprietà	GI.GI. EFFE SRL	1/1 su proprietà

Immobili: f. 279 p.lla 571 subb. 6-10-11-12-14-16-18-19-20 (in Cerignola)

Oltre a tale trascrizione si evidenzia anche la TRASCRIZIONE nn. 4267/3180 del 22/02/2013 (relativa a "Domanda giudiziale" del Tribunale di Foggia -Sez. Distaccata di Cerignola del 04/02/2013) gravante sui beni di cui alla particella 571 subalterni 6 e 18, già descritta nel precedente paragrafo "17. QUESTIONE N. 8: FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE" a pag. 79.



Spese di gestione dell'immobile e rate condominiali insolute

Da quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, per gli immobili pignorati, non sussiste alcun condominio. Le spese per le parti comuni (autorimessa e illuminazione di aree comuni) vengono ripartite tra gli occupanti di ciascun immobile, e non sussistono morosità (rispetto alle informazioni raccolte).



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 gli archivi comunali, dal personale dell'Ufficio Tecnico di Cerignola (cfr. alleg. n. 9), risulta che:

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

- *Permesso di Costruire n. 16P05 del 02/09/2005;*
- *Permesso di costruire per variazione di intestazione alla società n. 32/SOC/06 del 19/12/2006;*
- *D.I.A. del 19/05/2008 prot. n. 13187, pratica 202/08 per una nuova distribuzione degli spazi interni e riordino dei locali accessori e di quelli residenziali;*

-Con atto unilaterale d'obbligo per Notar Paolo Simonetti del 29/12/2006, trascritto a Foggia il 09/01/2007 ai nn. R.G./R.P. 1565/458, si procedeva all'asservimento dell'area previsto dalla L.R. 56/80 nonché dall'art.7.4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

-Con atto per Notar Nicola Specchio del 17/09/2008, rep./racc. nn. 164703/12684, registrato a Cerignola il 22/09/2008 al numero 3789/IT,



trascritto a Foggia il 23/09/2008 ai numeri R.G./R.P. 23764/15642, si procedeva inoltre alla "cessione volontaria in luogo di espropriazione" relativa al rateo strada di cui al succitato originario P.d.C..

-I lavori di costruzione dell'intera palazzina avevano inizio in data 24/10/2005 e venivano ultimati in data 25/09/2008, come da attestazione di fine lavori redatta dal D.LL. in data 27/09/2008, n. 45/2008.

-Per quel che attiene alla certificazione di agibilità, il Comune di Cerignola, con nota prot. 26263 del 29/09/2010, comunicava che la richiesta di silenzio assenso per il rilascio dell'Abitabilità (richiesta il 19/12/2009) non poteva essere accolta per la mancata produzione della documentazione integrativa richiesta.

Si evidenzia, inoltre, che, per altro appartamento (distribuito sempre su quattro livelli Piano S1-T-1-2) della medesima palazzina, contraddistinto al fog. 279 p.lla 571 sub. 8 (appartenente ad altra proprietà e non facente parte dei beni pignorati) risulta, agli atti del Comune, rilasciata certificazione di Agibilità, il che, quindi, dà prova sia dell'avvenuto collaudo dell'intero fabbricato e sia degli avvenuti riscontri di conformità da parte dei tecnici comunali.

Difformità Urbanistico-edilizie

In ordine alla sussistenza di eventuali difformità urbanistico-edilizie, si riferisce quanto segue.

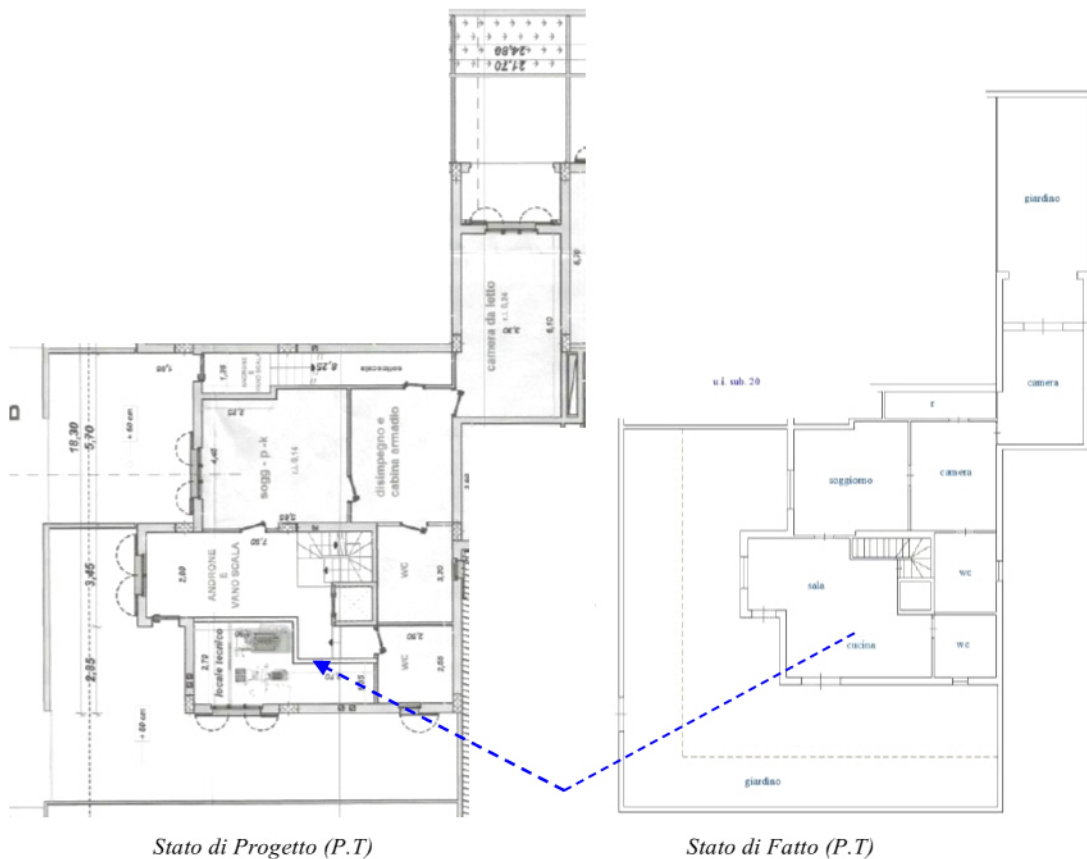
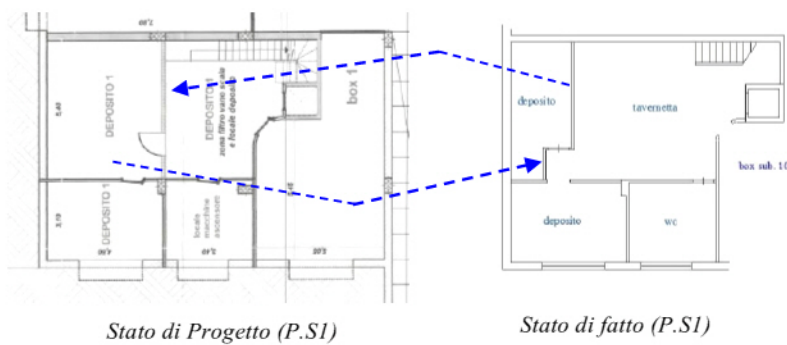
Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato sulle planimetrie di progetto, si riscontra una sostanziale conformità, a meno delle seguenti lievi discrasie:



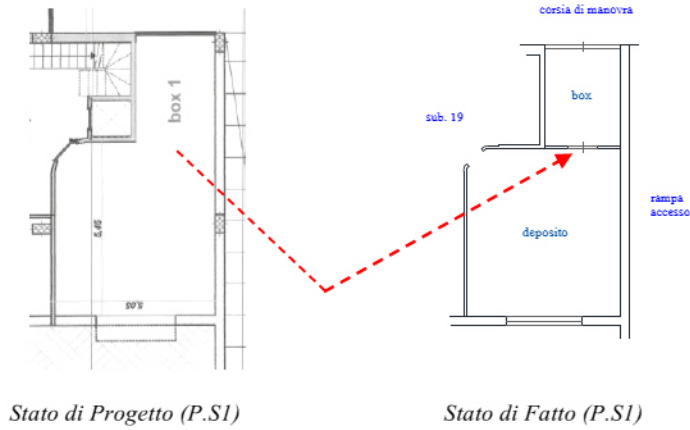
Ai piani T e 2° si rileva, anche, la presenza di aperture finestrate non presenti in progetto. In piano 2°, si rileva inoltre la realizzazione di un wc.

-per il LOTTO 2:

Immobile C: differenti compartimentazioni interne in p.S1-p.t, così come da sottostanti planimetrie.

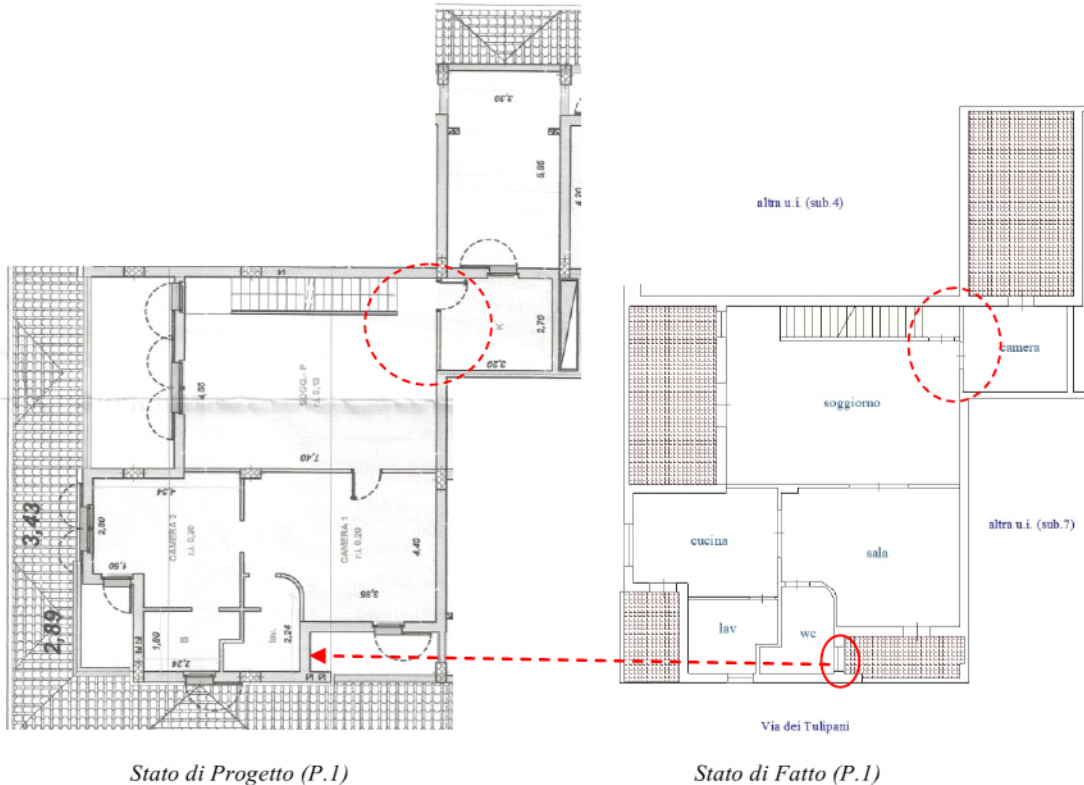


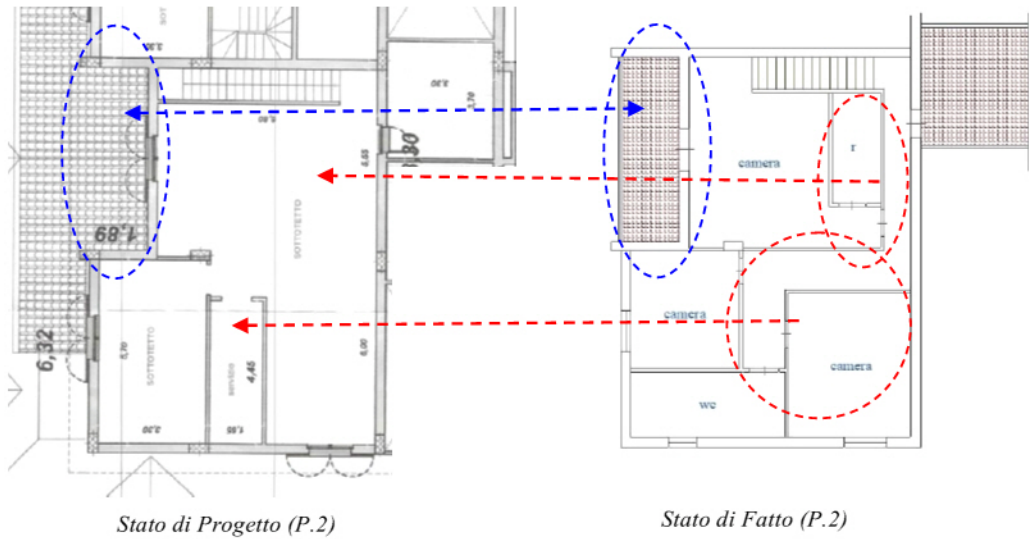
Immobile D: differente compartimentazione interna in p.S1, così come da sottostanti planimetrie.



-per il LOTTO 3:

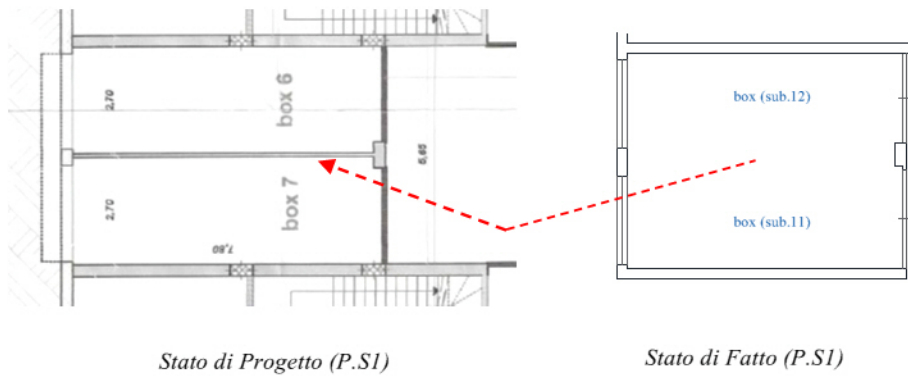
Immobile E: differente compartimentazione interna in p.1-p.2 con realizzazione di un'apertura finestrata e trasformazione di una marginale porzione di copertura a tetto in lastrico.





In piano secondo, si rileva anche la realizzazione di un wc.

Immobili F-G: fusione dei due box mediante demolizione della parete divisoria.



Le dette difformità comportano, conseguentemente, anche una discrasia rispetto alle relative planimetrie catastali.



20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, gli immobili in questione, allo stato, non risultano provvisti di Attestato di Prestazione Energetica. Per le caldaie dei tre appartamenti, venivano acquisite copie dei relativi libretti di impianto (cfr. alleg. n. 17).

Dalla detta documentazione, non si evince, però, il *codice catasto* relativo a ciascuno impianto termico (che viene assegnato nel momento in cui l'impianto viene registrato nel catasto regionale), né, tantomeno, la *ricevuta di attestazione* di chiusura del rapporto di controllo (pagamento del cd bollino), per cui, allo stato, non è possibile rilasciare i relativi A.P.E. posto che, come previsto dalla normativa vigente, ciascun Attestato di Prestazione Energetica deve riportare tali informazioni ed essere corredato delle relative ricevute per poter essere trasmesso al Catasto Energetico della Regione Puglia.

Infatti, a tal riguardo, l'*art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i.* prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegata all'Attestato di



Prestazione Energetica.

In mancanza, quindi, di tali dati non potrà procedersi all'inoltro dell'APE alla Regione Puglia tramite il "sistema informativo APE Puglia" (oltre al fatto che, per poter emettere l'Attestato finale, è prevista la compilazione del "codice impianto", riportato sul libretto impianto - se redatto).

Pertanto, al fine di poter dar corso alla vendita dei detti immobili, si dovrà, dapprima, procedere alla regolarizzazione dei relativi impianti a caldaia (mediante registrazione dell'impianto nel catasto regionale e rilascio dell'attestazione di chiusura del rapporto di controllo) e, in seguito, potranno rilasciarsi i relativi A.P.E. da trasmettere poi al relativo Catasto della Regione Puglia.



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 nove immobili pignorati, si precisa che non sussistono difformità di sorta rispetto all'individuazione catastale riportata nell'atto di pignoramento immobiliare:

Difformità Urbanistico-catastali

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con le planimetrie riportate agli atti del catasto, si rilevano delle lievi difformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati catastali. Le discrasie esistenti corrispondono a quelle già innanzi evidenziate tra lo stato del progetto assentito e lo stato attuale.

L'aggiornamento al N.C.E.U. della nuova situazione planimetrica comporta, oggi, una spesa pari a:

- circa **€ 1.000,00** (onnicomprensiva di diritti e spese tecniche) per l'immobile A del Lotto 1;



- circa € 800,00 (onnicomprensiva di diritti e spese tecniche) per l'immobile C del Lotto 2;
- circa € 500,00 (onnicomprensiva di diritti e spese tecniche) per l'immobile D del Lotto 2;
- circa € 800,00 (onnicomprensiva di diritti e spese tecniche) per l'immobile E del Lotto 3;

“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.

Come già innanzi evidenziato, l'edificio in cui si inseriscono gli immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- *Permesso di Costruire n. 16P05 del 02/09/2005;*
- *Permesso di costruire per variazione di intestazione alla società n. 32/SOC/06 del 19/12/2006;*
- *D.I.A. del 19/05/2008 prot. n. 13187, pratica 202/08 per una nuova distribuzione degli spazi interni e riordino dei locali accessori e di quelli residenziali*

Le difformità rilevate tra lo stato di fatto e quello di progetto (analiticamente trattate nel paragrafo 19), oggi possono essere regolarizzate così come di seguito:

Lotto 1 - Immobile A

- variazioni di distribuzioni interne rispetto a quanto previsto nel progetto assentito e apertura di una piccola finestra; dette difformità possono essere regolarizzate, sotto il profilo amministrativo, mediante S.C.I.A. in Sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001). I costi richiesti per tali adempimenti possono stimarsi nella misura di **€ 2.500,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzioni pecuniarie di € 1.032,00, salvo eventuali conguagli).

Lotto 2 - Immobile C

- variazioni di distribuzioni interne rispetto a quanto previsto nel progetto assentito; dette difformità possono essere regolarizzate, sotto il profilo amministrativo, mediante S.C.I.A. in Sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001). I costi richiesti per tali adempimenti possono



stimarsi nella misura di **€ 2.200,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzioni pecuniarie di € 1.032,00, salvo eventuali conguagli).

Lotto 2 - Immobile D

- differente compartimentazione interna rispetto a quanto previsto nel progetto assentito; detta difformità può essere regolarizzata, sotto il profilo amministrativo, mediante *S.C.I.A. in Sanatoria (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001)*. I costi richiesti per tali adempimenti possono stimarsi nella misura di **€ 2.000,00** (comprensivi di spese tecniche, spese amministrative e sanzioni pecuniarie di € 1.032,00, salvo eventuali conguagli).

Lotto 3 - Immobile E

- differente compartimentazione interna (rispetto a quanto previsto nel progetto assentito), apertura di una finestra e realizzazione di un piccolo lastrico in luogo della copertura a falda; dette difformità possono essere regolarizzate, sotto il profilo amministrativo, mediante *S.C.I.A. in Sanatoria onerosa (ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001)* in considerazione dell'aumento della superficie non residenziale (ovverosia accessoria) relativa al lastrico. I costi richiesti per tali adempimenti possono stimarsi nella seguente misura: **€ 1.032,00** per sanzioni pecuniarie; **€ 732,62** (salvo conguagli) per contributi di urbanizzazione e oneri di costruzione valutati in misura doppia (con riferimento alla zona "B4" in cui ricade l'immobile, alla superficie di circa 10mq del lastrico, e considerati al 50% per gli oneri e al 60% per il costo di costruzione, trattandosi di superficie accessoria non residenziale); **€ 1.800,00** per



spese tecniche.

Lotto 3 - Immobili F-G

- la difformità consiste nella fusione dei due box mediante demolizione dell'originaria tramezzatura di divisione; la soluzione economicamente più vantaggiosa per l'eliminazione della difformità rilevata è quella di procedere al ripristino dei luoghi, ovvero sia mediante ricostruzione della tramezzatura demolita (avente dimensioni di l=8,00m ed h=2,60m). I costi richiesti per tale regolarizzazione, segnatamente al ripristino dei luoghi, possono stimarsi nella misura di **€ 1.500,00** (con tale intervento, si eviterebbero anche i costi necessari alla regolarizzazione catastale, atteso che, con la ricostruzione della tramezzatura, verrebbe ripristinata anche la conformità tra planimetria catastale e stato di fatto).

“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;”

L'immobile pignorato non contempla tale fattispecie di beni.



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 l'immobile pignorato, 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 dei cinque lotti:

- Tabella Lotto 1 (per Immobili A e B): riportata a pag. 99.
- Tabella Lotto 2 (per Immobili C e D): riportata a pag. 101.
- Tabella Lotto 3 (per Immobili E, F e G): riportata a pag. 103.
- Tabella Lotto 4 (per Immobile H): riportata a pag. 105.
- Tabella Lotto 5 (per Immobile I): riportata a pag. 107.



LOTTO 1	
Tipologia	Unità abitativa con box
Descrizione	<p><i>Immobilabile A:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su appartamento distribuito su quattro livelli e composto da: tavernetta con locale wc, al piano seminterrato; sala, cucina e lavanderia, in piano terra; due camere con bagno al piano primo; e da sottotetto con locale wc in piano secondo; oltre ad un'area giardino esterna, di proprietà esclusiva e recintata, di superficie pari a circa 110 m². Per una superficie commerciale, complessiva, dell'immobile pari a circa 212 m².</p> <p><i>Immobilabile B:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 15 m², con ingresso carrabile da rampa comune, ed ulteriore accesso interno dall'unità abitativa di cui al sub. 6.</p>
Ubicazione	<p><i>Immobilabile A:</i> Comune di Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1-T-1-2</p> <p><i>Immobilabile B:</i> Comune di Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 9</p>
Confini	<p><i>Immobilabile A:</i> l'appartamento confina con: per due lati con altra proprietà di cui al sub. 7, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.5 (quale bene comune non censibile).</p> <p><i>Immobilabile B:</i> il box confina con corsia di manovra, con rampa di accesso e con unità immobiliare di cui al sub. 6.</p>
Dati catastali	<p><i>Immobilabile A:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 6, categoria A/2, classe 3, vani 11,5, sup. catastale 241 m² (escluse aree scoperte: 226 m²), Rendita € 1.395,72</p> <p><i>Immobilabile B:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 18, categoria C/6, classe 6, consistenza 15m², Rendita € 55,78</p>
Attuale proprietario	GI.GI.EFFE SRL (diritti di proprietà 1/1)
Titolo di provenienza	<p>Fabbricato: per averne eseguito la costruzione, quale intestatario del titolo edilizio</p> <p>Suolo: Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Pepe del 12/09/2005 rep n. 3717/2543 trascritto in data 14/09/2005 ai nn. 20384 R.G.-14059 R.P; e Ordinanza di affrancazione canone enfiteutico del Tribunale di Foggia Sez. Dist. di Cerignola del 25/10/2006 rep. n. 2519 trascritta in data 08/11/2006 ai nn. 25587 R.G.-17414 R.P.</p>
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	- Nota di Iscrizione del 17/01/2008 di cui al reg. part. 159 e reg. gen. 1297: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio Marco Pepe Repertorio 6695/4906 del 15/01/2008 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.680.000,00 - durata 30 anni, di cui € 840.000,00 in linea



	<p>capitale)</p> <p>- Nota di Iscrizione del 20/11/2018 di cui al reg. part. 3170 e reg. gen. 24395: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2612/4318 del 19/11/2018 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.662.824,00 di cui € 831.412,00 in linea capitale)</p> <p>-Nota di TRASCRIZIONE nn. 4267/3180 del 22/02/2013 (relativa a "Domanda giudiziale" del Tribunale di Foggia -Sez. Distaccata di Cerignola del 04/02/2013)</p> <p>- Nota di trascrizione del 31/12/2020 di cui al reg. part. 19184 e reg. gen. 25192: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 30/11/2020 rep. n. 3597</p>
Stato di occupazione	<p>Sig.ra (nata a il), unitamente al marito sig. (nato a il) e al figlio (nato a il).</p>
Regolarità edilizio-urbanistiche	<p>Il fabbricato in cui si inseriscono i due immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 16P05 del 02/09/2005; Permesso di costruire per variazione di intestazione alla n. 32/SOC/06 del 19/12/2006; D.I.A. del 19/05/2008 prot. n. 13187, pratica 202/08 per una nuova distribuzione degli spazi interni e riordino dei locali accessori e di quelli residenziali. Si rilevano delle difformità sanabili mediante SCIA in Sanatoria (ex art. 37 D.P.R. 380/01)</p>
Conformità catastale	<p>Immobili muniti di planimetrie catastali, con lievi difformità connesse alle discrasie tra stato di fatto e stato di progetto. Dette difformità dovranno essere regolarizzate dopo la SCIA in Sanatoria</p>
Abitabilità e agibilità	Non presente
Valore del bene a base d'asta	€ 158.935,60 (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)



LOTTO 2	
Tipologia	Unità abitativa con box
Descrizione	<p><i>Immobilie C:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su appartamento distribuito su due livelli e composto da: tavernetta con wc al piano seminterrato; sala da pranzo, cucina, soggiorno, ripostiglio, n. 2 camere e n. 2 locali wc, in piano terra; oltre ad un'area giardino esterna, di proprietà esclusiva e recintata, di superficie pari a circa 138 m². Per una superficie commerciale, complessiva, dell'immobile pari a circa 187,10 m².</p> <p><i>Immobilie D:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box composto da un deposito e da un attiguo ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 36 m², con ingresso carrabile da rampa comune, ed ulteriore accesso interno dall'unità abitativa di cui al sub. 19.</p>
Ubicazione	<p><i>Immobilie C:</i> Comune di Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1-T</p> <p><i>Immobilie D:</i> Comune di Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 1</p>
Confini	<p><i>Immobilie C:</i> l'appartamento confina con altre proprietà di cui ai sub. 7 e 20, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.1 (quale bene comune non censibile).</p> <p><i>Immobilie D:</i> il box confina con corsia di manovra, con rampa di accesso e con unità immobiliare di cui al sub. 19</p>
Dati catastali	<p><i>Immobilie C:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 19, categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. catastale 195 m² (escluse aree scoperte: 174 m²), Rendita € 1.092,31</p> <p><i>Immobilie D:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 10, categoria C/6, classe 6, consistenza 36m2, Rendita € 133,87</p>
Attuale proprietario	(diritti di proprietà 1/1)
Titolo di provenienza	<p>Fabbricato: per averne eseguito la costruzione, quale intestatario del titolo edilizio</p> <p>Suolo: Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Pepe del 12/09/2005 rep n. 3717/2543 trascritto in data 14/09/2005 ai nn. 20384 R.G.-14059 R.P; e Ordinanza di affrancazione canone enfiteutico del Tribunale di Foggia Sez. Dist. di Cerignola del 25/10/2006 rep. n. 2519 trascritta in data 08/11/2006 ai nn. 25587 R.G.-17414 R.P.</p>
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	- Nota di Iscrizione del 17/01/2008 di cui al reg. part. 159 e reg. gen. 1297: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio Marco Pepe Repertorio 6695/4906 del 15/01/2008 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.680.000,00 - durata 30 anni, di cui € 840.000,00 in linea



	<p>capitale)</p> <p>- Nota di Iscrizione del 20/11/2018 di cui al reg. part. 3170 e reg. gen. 24395: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2612/4318 del 19/11/2018 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.662.824,00 di cui € 831.412,00 in linea capitale)</p> <p>- Nota di trascrizione del 31/12/2020 di cui al reg. part. 19184 e reg. gen. 25192: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 30/11/2020 rep. n. 3597</p>
Stato di occupazione	<p>Sig. (nato a il , unitamente al figlio (nato a il)</p>
Regolarità edilizio-urbanistiche	<p>Il fabbricato in cui si inseriscono i due immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 16P05 del 02/09/2005; Permesso di costruire per variazione di intestazione alla società n. 32/SOC/06 del 19/12/2006; D.I.A. del 19/05/2008 prot. n. 13187, pratica 202/08 per una nuova distribuzione degli spazi interni e riordino dei locali accessori e di quelli residenziali. Si rilevano delle difformità sanabili mediante SCIA in Sanatoria (ex art. 37 D.P.R. 380/01)</p>
Conformità catastale	<p>Immobili muniti di planimetrie catastali, con lievi difformità connesse alle discrasie tra stato di fatto e stato di progetto. Dette difformità dovranno essere regolarizzate dopo la SCIA in Sanatoria</p>
Abitabilità e agibilità	<p>Non presente</p>
Valore del bene a base d'asta	<p>€ 144.837,33 (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)</p>



LOTTO 3	
Tipologia	Unità abitativa con box
Descrizione	<p><i>Immobilabile E:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su appartamento distribuito su più livelli e composto da: corte con vano scala in p.t.; soggiorno, sala da pranzo, cucina, wc, lavanderia, e cameretta, in piano primo; tre camere, wc, disimpegno e ripostiglio, in piano secondo. Per una superficie commerciale, complessiva, dell'immobile pari a circa 177,30 m².</p> <p><i>Immobilabile F:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 22 m², con ingresso carrabile da rampa comune.</p> <p><i>Immobilabile G:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 22 m², con ingresso carrabile da rampa comune.</p>
Ubicazione	<p><i>Immobilabile E:</i> Comune di Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano T-1-2</p> <p><i>Immobilabile F:</i> Comune di Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 2</p> <p><i>Immobilabile G:</i> Comune di Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 3</p>
Confini	<p><i>Immobilabile E:</i> l'appartamento confina con altre proprietà di cui ai sub. 7, 4 e 8, con Via dei Tulipani e con stradina d'accesso di cui al sub.1 (quale bene comune non censibile).</p> <p><i>Immobilabile F:</i> il box confina corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 12 e al sub. 19.</p> <p><i>Immobilabile G:</i> il box confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 11 e al sub. 4.</p>
Dati catastali	<p><i>Immobilabile E:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 20, categoria A/2, classe 3, vani 9,5, sup. catastale 233 m² (escluse aree scoperte: 221 m²), Rendita € 1.152,99.</p> <p><i>Immobilabile F:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 11, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m2, Rendita € 81,81.</p> <p><i>Immobilabile G:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 12, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m2, Rendita € 81,81.</p>
Attuale proprietario	GI.GI.EFFE SRL (diritti di proprietà 1/1)
Titolo di provenienza	<p>Fabbricato: per averne eseguito la costruzione, quale intestatario del titolo edilizio</p> <p>Suolo: Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Pepe del 12/09/2005 rep n. 3717/2543 trascritto in data 14/09/2005 ai nn.</p>



	20384 R.G.-14059 R.P; e Ordinanza di affrancazione canone enfiteutico del Tribunale di Foggia Sez. Dist. di Cerignola del 25/10/2006 rep. n. 2519 trascritta in data 08/11/2006 ai nn. 25587 R.G.-17414 R.P.
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	<p>- Nota di Iscrizione del 17/01/2008 di cui al reg. part. 159 e reg. gen. 1297: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio Marco Pepe Repertorio 6695/4906 del 15/01/2008 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.680.000,00 - durata 30 anni, di cui € 840.000,00 in linea capitale)</p> <p>- Nota di Iscrizione del 20/11/2018 di cui al reg. part. 3170 e reg. gen. 24395: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2612/4318 del 19/11/2018 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.662.824,00 di cui € 831.412,00 in linea capitale)</p> <p>- Nota di trascrizione del 31/12/2020 di cui al reg. part. 19184 e reg. gen. 25192: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 30/11/2020 rep. n. 3597</p>
Stato di occupazione	<p>Sig. _____ nato a _____ il _____, unitamente alla di lui moglie sig.ra _____ (nata a _____ il _____) e ai suoi figli _____ (nata a _____ il _____), _____ (nato a _____ il _____) e _____ (nata a _____ il _____)</p>
Regolarità edilizio-urbanistiche	<p>Il fabbricato in cui si inseriscono i due immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 16P05 del 02/09/2005; Permesso di costruire per variazione di intestazione alla società _____, n. 32/SOC/06 del 19/12/2006; D.I.A. del 19/05/2008 prot. n. 13187, pratica 202/08 per una nuova distribuzione degli spazi interni e riordino dei locali accessori e di quelli residenziali. Si rilevano delle difformità sanabili mediante SCIA in Sanatoria (ex art. 37 D.P.R. 380/01)</p>
Conformità catastale	<p>Immobili muniti di planimetrie catastali, con lievi difformità connesse alle discrasie tra stato di fatto e stato di progetto. Dette difformità dovranno essere regolarizzate dopo la SCIA in Sanatoria</p>
Abitabilità e agibilità	Non presente
Valore del bene a base d'asta	€ 132.798,65 (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)



LOTTO 4	
Tipologia	Box
Descrizione	<i>Immobilie H:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 30 m ² , con ingresso carrabile da rampa comune.
Ubicazione	<i>Immobilie H:</i> Comune di Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 5
Confini	<i>Immobilie H:</i> il box confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 13 e al sub. 15
Dati catastali	<i>Immobilie H:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 14, categoria C/6, classe 6, consistenza 29m ² , Rendita € 107,84
Attuale proprietario	(diritti di proprietà 1/1)
Titolo di provenienza	Fabbricato: per averne eseguito la costruzione, quale intestatario del titolo edilizio Suolo: Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Pepe del 12/09/2005 rep n. 3717/2543 trascritto in data 14/09/2005 ai nn. 20384 R.G.-14059 R.P; e Ordinanza di affrancazione canone enfiteutico del Tribunale di Foggia Sez. Dist. di Cerignola del 25/10/2006 rep. n. 2519 trascritta in data 08/11/2006 ai nn. 25587 R.G.-17414 R.P.
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	- Nota di Iscrizione del 17/01/2008 di cui al reg. part. 159 e reg. gen. 1297: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio Marco Pepe Repertorio 6695/4906 del 15/01/2008 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.680.000,00 - durata 30 anni, di cui € 840.000,00 in linea capitale) - Nota di Iscrizione del 20/11/2018 di cui al reg. part. 3170 e reg. gen. 24395: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2612/4318 del 19/11/2018 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.662.824,00 di cui € 831.412,00 in linea capitale) - Nota di trascrizione del 31/12/2020 di cui al reg. part. 19184 e reg. gen. 25192: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 30/11/2020 rep. n. 3597
Stato di occupazione	
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui si inseriscono i due immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 16P05 del 02/09/2005; Permesso di costruire per variazione



	di intestazione alla società Gi.Gi.Effe Srl, n. 32/SOC/06 del 19/12/2006; D.I.A. del 19/05/2008 prot. n. 13187, pratica 202/08 per una nuova distribuzione degli spazi interni e riordino dei locali accessori e di quelli residenziali. Non si rilevano difformità.
Conformità catastale	Immobile munito di planimetria catastale, conforme allo stato di fatto.
Abitabilità e agibilità	Non presente
Valore del bene a base d'asta	€ 15.012,00 (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)



LOTTO 5	
Tipologia	Box
Descrizione	<i>Immobilie I:</i> Diritto di proprietà pari a 1/1 su Locale box composto da un unico ambiente destinato al parcheggio delle autovetture, per una superficie complessiva pari a circa 23 m ² , con ingresso carrabile da rampa comune.
Ubicazione	<i>Immobilie I:</i> Comune di Cerignola (FG), alla Via dei Tulipani snc, piano S1, interno 7
Confini	<i>Immobilie I:</i> il box confina con corsia di manovra, e con altre proprietà di cui al sub. 17 e al sub. 8.
Dati catastali	<i>Immobilie I:</i> Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 279 particella 571 sub 16, categoria C/6, classe 6, consistenza 22m ² , Rendita € 81,81
Attuale proprietario	(diritti di proprietà 1/1)
Titolo di provenienza	Fabbricato: per averne eseguito la costruzione, quale intestatario del titolo edilizio. Suolo: Atto di compravendita a rogito del Notaio Marco Pepe del 12/09/2005 rep n. 3717/2543 trascritto in data 14/09/2005 ai nn. 20384 R.G.-14059 R.P; e Ordinanza di affrancazione canone enfiteutico del Tribunale di Foggia Sez. Dist. di Cerignola del 25/10/2006 rep. n. 2519 trascritta in data 08/11/2006 ai nn. 25587 R.G.-17414 R.P.
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti	- Nota di Iscrizione del 17/01/2008 di cui al reg. part. 159 e reg. gen. 1297: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Pubblico ufficiale Notaio Marco Pepe Repertorio 6695/4906 del 15/01/2008 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.680.000,00 - durata 30 anni, di cui € 840.000,00 in linea capitale) - Nota di Iscrizione del 20/11/2018 di cui al reg. part. 3170 e reg. gen. 24395: IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2612/4318 del 19/11/2018 (Ipoteca iscritta per la somma complessiva di € 1.662.824,00 di cui € 831.412,00 in linea capitale) - Nota di trascrizione del 31/12/2020 di cui al reg. part. 19184 e reg. gen. 25192: PIGNORAMENTO IMMOBILIARE per atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 30/11/2020 rep. n. 3597
Stato di occupazione	
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato in cui si inseriscono i due immobili pignorati è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi: Permesso di Costruire n. 16P05 del 02/09/2005; Permesso di costruire per variazione



	di intestazione alla società Gi.Gi.Effe Srl, n. 32/SOC/06 del 19/12/2006; D.I.A. del 19/05/2008 prot. n. 13187, pratica 202/08 per una nuova distribuzione degli spazi interni e riordino dei locali accessori e di quelli residenziali. Non si rilevano difformità.
Conformità catastale	Immobile munito di planimetria catastale, conforme allo stato di fatto.
Abitabilità e agibilità	Non presente
Valore del bene a base d'asta	€ 11.509,20 (per il diritto di proprietà con quota pari a 1/1)

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, 14/03/2025

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)



ALLEGATI

1. *Convocazioni operazioni di sopralluogo e richiesta di differimento;*
2. *Visure catastali (Visura storica per immobile Comune di Cerignola: C.T. foglio n. 279, particella 448 e C.F. foglio n. 279, p.lla 571 sub. 6-10-11-12-14-16-18-19-20);*
3. *Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni (Comune di Cerignola: foglio n. 279, particella 571);*
4. *Estratto di mappa (Comune di Cerignola: foglio n. 279, particella 571);*
5. *Planimetrie catastali degli immobili pignorati (C.F. foglio n. 279, particella 571 sub. 6-10-11-12-14-16-18-19-20);*
6. *Ispezioni ipotecarie nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (su immobile: Comune di Cerignola: C.T. foglio n. 279, particella 448 e C.F. foglio n. 279, particella 571 sub. 6-10-11-12-14-16-18-19-20);*
7. *Nota di Trascrizione del 28/05/1993 reg. part. 2979 (Atto di compravendita del 12/09/2005 per notar Pepe);*
8. *Istanza di richiesta documentazione all'UTC di Cerignola e successivo sollecito;*
9. *Atti acquisiti presso l'UTC di Cerignola (P.d.C. n. 16P05 del 02/09/2005; P.d.C. n. 32SOC06 del 19/12/2006; DIA prot. 13187 del 19/05/2008 (pratica 202/08) con Relazione Tecnica, Dichiarazione norme igienico-sanitarie, ed elaborati grafici; Nota prot. 26263/10 di sospensione procedura di agibilità);*
10. *Ortofoto con sovrapposizione della mappa catastale dell'immobile;*
11. *Quotazioni OMI;*
12. *Planimetrie degli immobili costituenti il LOTTO 1 ("Immobilabile A" p.S1-T-1-2 e "Immobilabile B" - scala 1/100);*
13. *Planimetrie degli immobili costituenti il LOTTO 2 ("Immobilabile C" p.S1-T e "Immobilabile D" - scala 1/100);*
14. *Planimetrie degli immobili costituenti il LOTTO 3 ("Immobilabile E" p.T-1-2 e "Immobilabili F-G" - scala 1/100);*
15. *Planimetria dell'immobile del LOTTO 4 ("Immobilabile H" - scala 1/100);*
16. *Planimetria dell'immobile del LOTTO 5 ("Immobilabile I" - scala 1/100);*
17. *Libretti degli impianti degli appartamenti dei Lotti 1-2-3;*
18. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 1);*
19. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 2);*
20. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 3);*
21. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 4);*
22. *Repertorio fotografico dello stato dei luoghi (lotto 5);*
23. *Richieste di breve proroga per consegna relazione peritale;*
24. *Attestazione di trasmissione copia perizia CTU alle parti.*

