

# TRIBUNALE DI FOGGIA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**Ill.mo Sig. Giudice Dott. MICHELE PALAGANO**

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 121/2021 III Sezione Civile

promossa da:

**AQUI SPV S.R.L.**

per essa

**PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**

come creditore intervenuto

**SO.GE.T. S.p.A**

contro

[REDACTED]

La S.V. Ill.ma Dott. Michele PALAGANO, Giudice del Tribunale di Foggia, rilevata la opportunità nominava il sottoscritto Arch. Quirino A. P. PERFETTO nato a Foggia il 2 maggio 1953, C.F. PRFQNN53E02D643L, iscritto al n.195 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti di Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa da AQUI SPV S.R.L. rappresentata e difesa dall'Avv. Leonardo PATRONI GRIFFI pec: [patronigriffi.leonardo@avvocatibari.legalmail.it](mailto:patronigriffi.leonardo@avvocatibari.legalmail.it) ed elettivamente domiciliata in Foggia presso lo studio dell'Avv. Giovanni DE BIASE alla Via Lecce n.12, contro il Sig. [REDACTED] nato a Poggio Imperiale (FG) il [REDACTED]

### Premessa

In data 08/09/2022 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di



Foggia Dott. Michele PALAGANO nominava il sottoscritto Arch. Quirino PERFETTO quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, rinviando al 20/09/2022 il giuramento e la proposizione dei quesiti. In tale data il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine sino al 20/12/2022 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. Lo scrivente, non essendo venuto ancora a conoscenza dell'entità dei lavori edilizi da eseguire in uno degli immobili oggetto della presente procedura, chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Michele PALAGANO il differimento del termine per il deposito telematico della consulenza tecnica di ufficio che gli veniva concesso alla data del 03/02/2023. L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Michele PALAGANO poneva allo scrivente i seguenti quesiti: "Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezioni dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

*1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della*



*quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

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

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

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

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

*2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente*



*quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

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

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

*4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in*



*accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

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

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

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

*8) - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri,*



*anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell' acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l' eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

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

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

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



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

*c) accertare se sono stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

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

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

*f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui*



*sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;*

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

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

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

*La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione,*



*frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota".*

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

➤ in data 23/09/2022 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di Poggio Imperiale (FG), richiesta di rilascio di certificati afferenti il [REDACTED] chiedendo di poterne ricevere copia (All. 01);

➤ in data 23/09/2022 e in data 12/12/2022 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale (FG), richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi del fabbricato dove sono ubicati i beni staggiti (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) e dopo essersi recato presso gli uffici comunali preposti ha ricevuto, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale (FG), risposta ai vari solleciti e delle



ricerche eseguite dallo stesso e dal personale presso l' U.T.C. dei titoli  
abilitativi inerenti gli immobili staggiti (All. 02);

➤ in data 23/09/2022, ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Agenzia delle  
Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali)  
richiesta di documentazione catastale inerenti i beni staggiti e in date  
successive ha effettuato solleciti al fine di poter riceverne riscontro;  
successivamente, recandosi personalmente in loco, presso gli uffici  
preposti, viene ritirata dal sottoscritto, allo sportello dell'Agenzia delle  
Entrate, parte della documentazione richiesta. Successivamente, il  
sottoscritto, in data 20/10/2022, ritornato personalmente presso l'Agenzia  
delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi  
Catastali), ha ritirato ulteriori elaborati tecnici, inerenti i beni staggiti  
(All. 03);

➤ in data 23/09/2022 ha inviato la “Comunicazione inizio operazioni  
peritali” a mezzo Raccomandata R.R. al [REDACTED]  
[REDACTED] e come prestatori di *fideiussione solidale* ai  
[REDACTED] nonché nota Pec all'avvocato del creditore procedente Avv.  
Leonardo PATRONI GRIFFI, comunicando l'inizio delle operazioni  
peritali fissate per il 07/10/2022. La raccomandata è stata regolarmente  
ritirata [REDACTED] in data 27/09/2022 (All.  
04);

➤ in data 07/10/2022 il sottoscritto, a seguito dell'invio e conseguente  
consegna al destinatario [REDACTED] della  
raccomandata inviata il 23/09/2022, si reca sui luoghi di causa, dove è



presente, con regolare delega, il [REDACTED] classe 1973,

da me identificato, in sostituzione del proprio padre il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] classe 1941 non intervenuto per motivi di salute.

Il Sig. [REDACTED] si mette a disposizione al fine di farmi

visionare le unità immobiliari oggetto di causa. Si redige verbale (All.

05);

➤ ha effettuato, a mezzo prenotazione presso l’Agenzia delle Entrate

(Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) richiesta di

ulteriore documentazione catastale inerente i beni staggiti.

Documentazione contenuta nella corrispondente “Busta Mod. 58” e in

particolare ha richiesto gli elaborati grafici antecedenti a quelli

attualmente depositati agli atti, ricevendo in data 25/01/2023 solo in parte

la documentazione richiesta (All. 03). In pari data 25/01/2023 vengono

richiesti all’Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia –

Territorio – Servizi Catastali), ulteriori elaborati tecnici contenuti nella

attinente “Busta Mod. 58” dei quali prendo visione in data 02/02/2023

(All. 03);

➤ in data 02/02/2023 ha eseguito presso l’Agenzia delle Entrate (Direzione

Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) ispezione

ipotecaria, per la verifica di eventuali ulteriori formalità successive a

quelle già descritte nella relazione notarile presente nel fascicolo (All.

10);

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla

commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di

mercato alla data attuale e ha verificato la rispondenza della quota di



intestazione dei beni oggetto di stima.

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

Risposta ai quesiti:

### QUESITO N.1

1) Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno, ha integrato e estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti (certificazione notarile), e dalla documentazione prodotta dallo scrivente ricevuta dall'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare), gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare non hanno subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; i beni oggetto della presente consulenza, appartengono al Sig. [REDACTED] nato a Poggio Imperiale (FG) il [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà e che gli stessi sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue e che si riporta integralmente secondo la relazione notarile allegata alla presente procedura e che a tutto il 17/05/2021 si rilevano nel ventennio le seguenti provenienze e formalità sulle unità immobiliari censite al foglio 14 particelle [REDACTED]

[REDACTED]. Tali unità figurano di



proprietà di:

, per la quota di 2/6 e

per la quota di

2/6 per successione ereditaria devoluta ab intestato in morte di

, deceduto in San

Severo (FG) il , certificato di successione trascritto il

ai nn. 2619/17124; non figura trascritta accettazione di eredità;

. Per la quota di 1/6 in virtù di

successione ereditaria ab intestato in morte di

, deceduto in San

Severo (FG) il denuncia di successione trascritta il

ai nn. 3652/4395, non figura trascritta accettazione di eredità. Per la

quota di 1/6 per atto di divisione a rogito notaio Andrea PASTORE in data

rep. , trascritto il ai nn. 9308/7777. Da

, per la

quota di 2/6 ciascuna, gli immobili sono pervenuti in proprietà di

, di stato civile libero, con atto di compravendita a

rogito notaio

La è stata generata dalla particella 142 giusta

variazione per modifica identificati del 20/01/2006; la particella

è stata generata dal sub. 8, giusta variazione per variazione del 27/03/2014;

la particella è stata generata dal sub. 6, giusta variazione per



variazione del 02/04/2015; la particella [REDACTED] è stata generata dal sub.

17 giusta variazione per variazione del 29/07/2018 originata dal sub. 1 con

variazione del 11/05/2010. Nel ventennio preso in esame gli immobili

hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: Ipoteca

volontaria n. [REDACTED] derivante da contratto di

mutuo a rogito di notaio [REDACTED] in data 13/05/2014 rep.

[REDACTED] – durata anni 12 a

favore Banca della Campania S.p.A. contro [REDACTED]

[REDACTED] quale titolare della omonima Ditta avente P. Iva

[REDACTED], gravante sui sub. 6, 17 e 18 della particella [REDACTED]

[REDACTED]. Pignoramento Immobiliare n. [REDACTED]

a favore: AQUI SPV S.R.L sede Conegliano, C.F.

04954010262 contro [REDACTED]

[REDACTED]. Gli immobili

oggetto della procedura esecutiva risultano essere censiti al Catasto

Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale (FG):

-Foglio 14 particella [REDACTED]

[REDACTED]  
Piano T

-Foglio 14 [REDACTED]

[REDACTED]  
– Piano 1-2

-Foglio 14 [REDACTED]

[REDACTED]  
Piano T

-Foglio 14 [REDACTED]

[REDACTED]  
– Piano T



In ditta: [REDACTED]

[REDACTED] – proprietà 1/1.

1)- ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente procedura non hanno subito variazioni dalla data dell'iscrizione del pignoramento ad oggi.

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

1) - quinquies: dalla verifica effettuata, dalla documentazione ricevuta alla data del 03/10/2022 dall'Ufficio dell'Anagrafe e dei Servizi Demografici e Statistica settore Stato Civile del Comune di Poggio Imperiale (FG), il sottoscritto ha riscontrato che il Sig. [REDACTED] risulta, di "stato libero" (All. 01).

## QUESITO N.2

La presente relazione prende in analisi quattro unità immobiliari che successivamente verranno ripartite in tre lotti.

1^ unità immobiliare sita al primo e secondo piano avente destinazione abitativa con accesso dal civico n. 12 di [REDACTED] in Poggio Imperiale (FG);

2^ unità immobiliare sita al piano terra adibito ad attività commerciale e avente accesso dal civico n. 8 di [REDACTED] in Poggio Imperiale (FG);

3^ unità immobiliare ubicata al piano terra utilizzata come "luogo di preghiera" avente accesso dal civico n. 1 di [REDACTED] in Poggio Imperiale (FG);

4^ unità immobiliare ubicata al piano terra avente accesso dal civico n. 3 di



[REDACTED] in Poggio Imperiale (FG) già magazzino, ma nello stato attuale inutilizzabile per il crollo della copertura e crescita di vegetazione arborea.

1) L'unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione ubicata in Poggio Imperiale (FG), è situata in un palazzo [REDACTED], collocato ad angolo [REDACTED]. L'unità abitativa è collocata nella zona centrale della città di Poggio Imperiale (FG). Il palazzo [REDACTED] è composto da piano terra adibito a locali ad uso commerciale, un piano superiore adibito a civile abitazione e un piano secondo composto da un tetto a falde con tegole e da una piccola soffitta. L'unità immobiliare, situata al primo piano e secondo, confina a Nord con scala comune ed altra unità immobiliare; ad Est con [REDACTED] da dove l'unità immobiliare prende accesso dal civico n. 12; a Sud con [REDACTED]; ad Ovest con altra unità immobiliare individuata con [REDACTED] e con corte retrostante sempre facente parte della particella [REDACTED].

L'immobile ubicato al primo piano e secondo è censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Imperiale al Foglio 14; [REDACTED]

Rendita Euro 418,33;

Indirizzo: [REDACTED] Piano 1-2. L'unità immobiliare, destinata ad uso civile abitazione, ubicata al piano primo e secondo [REDACTED] è accessibile con rampe di scale avente ingresso dal portone identificato con il civico n. 12 di detto [REDACTED].

[REDACTED]. Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in



data 07/10/2022 lo stato dei luoghi risulta essere conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 27/03/2014 con pratica DOCFA, ma totalmente difforme rispetto alle planimetrie di progetto allegate alla D.I.A. presentata al comune di Poggio Imperiale in data 29/03/2010. Dove secondo gli atti trasmessi dall'UTC del Comune di Poggio Imperiale al sottoscritto, non vi è comunicazione di fine lavori e rispettivo collaudo delle opere realizzate (All. 02). Tali difformità consistono nella diversa realizzazione dei nuovi tramezzi per la distribuzione interna degli ambienti. Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/10/2022, l'unità immobiliare si presentava in corso di ristrutturazione, ma in evidente stato di prolungato abbandono, ed in particolare si evinceva l'assenza totale del ripristino degli intonaci a parete, il ripristino del massetto con successiva pavimentazione, l'assenza della reintegrazione delle bussole interne e degli infissi esterni, nonché l'assenza totale di qualsiasi tipo di realizzazione di allacciamenti ai relativi impianti idrici, fognari ed elettrici, così come si evidenzia dall'elaborato fotografico. Ulteriore difformità è presente anche al piano secondo dove secondo la planimetria catastale vi è un terrazzo di copertura, mentre nello stato di fatto vi è una copertura a falda inclinata composta da tegole del tipo marsigliesi. Tali difformità sono meglio rappresentate nella planimetria dei rilievi eseguiti (All.12), (Foto - All. 06).

**2) L'unità immobiliare destinata ad uso commerciale ubicata in Poggio Imperiale (FG), è situata nel complesso [REDACTED] [REDACTED], collocato ad angolo tra [REDACTED] [REDACTED]. È ubicata al piano terra ed utilizzata, al momento del**



sopralluogo, ad uso commerciale ed in particolare alla produzione e vendita di prodotti da panificio, così come in effetti prescritto dalla categoria catastale che per la categoria C/3 fa riferimento ai laboratori e ai locali nei quali gli artigiani svolgono l'attività di lavorazione e di trasformazione di prodotti semilavorati finalizzati alla vendita. È accessibile dal civico n. [REDACTED]. L'unità immobiliare è situata al piano terra, confina a Nord con altra unità immobiliare; ad Est con [REDACTED]; da dove il locale prende accesso dal civico n.8; a Sud con [REDACTED]; ad Ovest con proprietà [REDACTED], ed è situata nello stesso [REDACTED] dove sono presenti gli altri lotti della presente procedura. Immobile ubicato al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Imperiale (FG) al Foglio 14; [REDACTED] (sulla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati, è riportato erroneamente l'identificativo di subalterno 20); [REDACTED]; Rendita Euro 263,91; [REDACTED] Piano T.

Allo stato dei luoghi la stessa unità immobiliare risulta non avere rilevanti difformità rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e come per l'appartamento innanzi riportato, non è possibile effettuare riscontri rispetto agli atti depositati presso l'U.T.C. del Comune di Poggio Imperiale perché così come riscontro alla richiesta di accesso agli atti non è stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica inerente tale unità abitativa (All. 02). Tali lievi difformità consistono, nella realizzazione di un tramezzo "parziale", che divide la zona vendita dal laboratorio e zona servizi, tramezzo dell'altezza di circa m. 2,00 rispetto all'altezza massima di m. 3.40 della



volta (Foto - All. 07). Tali difformità sono meglio rappresentate nella planimetria dei rilievi eseguiti (All.12).

3) L'unità immobiliare ubicata al piano terra è utilizzata, al momento del sopralluogo, come [REDACTED]. La stessa unità immobiliare è ubicata in Poggio Imperiale (FG) alla [REDACTED] Piano T. L'unità immobiliare è situata al piano terra dello stabile [REDACTED], confina a Nord con vano scala comune per gli immobili ai piani superiori; ad Est con proprietà [REDACTED]; a Sud con [REDACTED] da dove il locale riceve accesso dal civico n. 1; ad Ovest con particella [REDACTED] di proprietà [REDACTED].

-Immobile ubicato al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Imperiale (FG) al Foglio 14; [REDACTED]; [REDACTED]; Rendita Euro 473,59; Indirizzo [REDACTED] Piano T. L'unità immobiliare, utilizzata attualmente come luogo [REDACTED] ubicata al piano terra è accessibile dal civico n.1 [REDACTED]. Si precisa che il giorno 07/10/2022, in fase di sopralluogo, si è rilevato che lo stato dei luoghi era difforme alla planimetria catastale depositata per quanto riguarda la diversa distribuzione interna. Tale difformità consiste nella presenza di un piccolo muro che divide la stanza principale creando un piccolo ripostiglio. In questo piccolo ambiente è stata riportata, sulla planimetria catastale, una porta che probabilmente in origine permetteva di collegare tale immobile con altro adiacente e raffigurato sulla particella [REDACTED], ma che nello stato attuale è murata. L'unità immobiliare, posta al piano terra, è accessibile a mezzo di ingresso principale, dopo aver varcato un gradino, ed è provvisto di porta in



anticorodal con vetro a doppia anta ad uso esclusivo identificato con il civico n. 1 di detta [REDACTED]. Come per l'appartamento innanzi riportato (Lotto 1) e per il piano terra (Lotto 2), non è possibile effettuare riscontri rispetto agli atti depositati presso l'U.T.C. del Comune di Poggio Imperiale perché non è stata rinvenuta alcuna pratica urbanistica inerente tale unità abitativa (All. 02) (Foto - All.08); Le difformità sono meglio rappresentate nella planimetria dei rilievi eseguiti (All.12).

**4)** L'unità immobiliare ubicata al piano terra catastalmente censita come deposito, al momento del sopralluogo, risulta essere inutilizzabile in quanto si è constatato, che la copertura della costruzione risulta da tempo completamente crollata, mentre sono ancora elevati i muri perimetrali della stessa ed è presente vegetazione spontanea, in particolare arborea, che ha occupato tutta l'area. Si accede dal civico n. 3 di [REDACTED]. L'unità immobiliare situata al piano terra confina a Nord con cortile annesso alla particella [REDACTED]; ad Est con proprietà [REDACTED]; a Sud con [REDACTED] da dove prende accesso dal civico n.3, ad Ovest con [REDACTED], ed è situata a confine del palazzo dove sono ubicati gli altri beni staggiti. -Immobile ubicato al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Imperiale (FG) al Foglio 14; [REDACTED]; Rendita Euro 187,47; Indirizzo di [REDACTED] n.3 Piano T (Foto - All.08);

2)- bis: si correda la perizia con apposito elaborato grafico recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari/ortofoto per la localizzazione dei beni staggiti (All. 11).



### QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di planimetrie catastali dei beni staggiti (All.03), nonché delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti, per le sole unità difformi rispetto allo stato dei luoghi (All.12) e di riproduzioni fotografiche degli immobili staggiti; di cui per l'abitazione relative al "Lotto 1" corrispondenti alle foto dell'All. 06; per il piano terra relativo al "Lotto 2" corrispondenti alle foto dell'All. 07 e per il piano terra relativo al "Lotto 3" con la confinante unità individuata con la p.lla [REDACTED] a piano terra corrispondenti alle foto dell'All. 08.

Le unità immobiliari in oggetto sono tutte ubicate nello stesso palazzo.

L'unità adiacente e individuata con la p.lla [REDACTED], è confinante con il palazzo sul lato Est. Lo stesso è situato nella zona centrale del centro abitato di Poggio Imperiale. L'edificio [REDACTED] è in stile neoclassico. Vi è l'esistenza di capitelli classici con la presenza di forme a "chiocciola" senza foglie proprie dell'ordine ionico. Nella parte posteriore, rispetto all'ingresso, spiccano due torrioni che danno l'idea di una fortezza.

- L'unità immobiliare destinata ad abitazione (Lotto 1), (Foto - All. 06) è ubicata al primo piano del palazzo con accesso dal [REDACTED], non vi è presenza di ascensore. La copertura risulta a tetto a falda sormontate da tegole del tipo marsigliesi. Il fabbricato ha una struttura di sostegno realizzata con muratura in tufo del tipo portante; sia i soffitti per il piano terra che per il primo piano, sono realizzati con sistema a volta del tipo sia a crociera che a botte; il rivestimento del prospetto principale e del prospetto secondario è in mattoncini portanti faccia vista; gli stipiti e architravi dei portoni



sono in pietra; le ringhiere del balcone prospiciente [REDACTED] [REDACTED] sono in ghisa del tipo a giorno con lavorazione fantasia e non pitturate, mentre il balcone prospiciente [REDACTED] ha come parapetto un muretto. All'unità immobiliare ubicata al primo piano, si accede dopo aver varcato il portone comune posto al piano terra del civico n.12 di [REDACTED]. Dopo aver varcato il portone vi si attraversa un caratteristico atrio di ingresso e successivamente vi sono delle rampe di scale. Arrivati sul ballatoio, varcata la porta a destra di caposcala, si accede all'interno dell'immobile. Entrando nell'appartamento, al momento del sopralluogo, effettuato in data 07/10/2022, l'unità immobiliare si presentava in corso di ristrutturazione, ma in stato di evidente prolungato abbandono, ed in particolare si evinceva l'assenza totale del ripristino degli intonaci a parete, il ripristino del massetto con successiva pavimentazione, l'assenza della reintegrazione delle bussole interne e degli infissi esterni, nonché l'assenza totale di qualsiasi tipo di realizzazione di allacciamenti ai relativi impianti idrici, fognari, ed elettrici, vi sono solo le tramezzature interne anch'esse non intonacate. L'altezza massima interna dell'unità immobiliare è di circa mt. 5,00. Dall'interno dell'appartamento, a mezzo di angustia scala in muratura è possibile raggiungere al secondo piano una piccola soffitta avente altezza di mt. 2.20. Tramite la finestra vi si affaccia sul manto di copertura realizzato con tegole del tipo marsigliesi, e non al terrazzo come erroneamente indicato sulla planimetria catastale (All. 03). L'abitazione è provvista di due balconi che affacciano sia su [REDACTED]



[redacted] che su [redacted]. Allo stato attuale, l'unità immobiliare non è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08.

- Il locale ubicato al [redacted] n. 8 Piano T, (Lotto 2) (Foto - All. 07), è destinato ad uso commerciale ed in particolare, in fase di sopralluogo, alla produzione e vendita di [redacted]. È posto al piano terra e accessibile a mezzo di ingresso principale con porta in ferro e vetro ad anta unica ad uso esclusivo identificato con il civico n. 8 di detto [redacted]. Il prospetto del palazzo è costituito da mattoncini portanti faccia vista. L'interno del piano terra, risulta regolarmente pavimentato con piastrelle in pietra naturale mentre le pareti del laboratorio per la lavorazione dei [redacted] e del bagno sono rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica. Le pareti ed i soffitti a volta, sono intonacati e idrodipinti con colori chiari. I solai sono realizzati con sistema a volta del tipo a crociera. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in ferro. Lo stato di manutenzione e conservazione del locale risulta essere medio basso. L'altezza massima interna dell'unità immobiliare è di circa mt. 3,40. Il locale non è provvisto di impianto di riscaldamento. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità visionata.

- Il locale ubicato alla [redacted] Piano T, (Lotto 3) (Foto - All. 08) è destinato a luogo [redacted]. Il prospetto del palazzo è costituito da mattoncini faccia vista portanti. L'interno del



piano terra adibito a luogo [REDACTED] risulta pavimentato, ma completamente coperto da [REDACTED] le pareti del locale bagno sono rivestite parzialmente con piastrelle in ceramica, le pareti ed i soffitti a volta sono intonacati e idrodipinti con colori chiari. I solai sono realizzati con sistema a volta del tipo a crociera. Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in anticorodal. Lo stato di manutenzione e conservazione del locale risulta essere medio basso. Il locale non è provvisto di impianto di riscaldamento. L'altezza massima interna dell'unità immobiliare è di mt. 4,05. L'unità immobiliare non è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità visionata. Detto locale è dato in locazione con "CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO DI IMMOBILE", così come innanzi esposto.

- L'unità immobiliare ubicato alla [REDACTED] Piano T, (Lotto 3) (Foto - All. 08) è ubicata al piano terra catastalmente censita come deposito, al momento del sopralluogo, risulta essere inutilizzabile in quanto si è constatato, che la copertura della costruzione, realizzata con travi in legno e sormontata da tegole risulta da tempo completamente crollata, mentre sono ancora elevati i muri perimetrali della stessa ed è presente vegetazione spontanea, in particolare arborea, che ha occupato tutta l'area. Non si è potuto accedere all'interno, ma è evidente che nessun impianto è presente all'interno dello stesso. L'unità immobiliare non è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08,



per le parti di unità visionata.

#### QUESITO N.4.

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile adibito ad abitazione** risulta essere di mq. 161 compresi, in proporzione, [REDACTED] di cui 1 balcone prospiciente [REDACTED] e 1 balcone [REDACTED];

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile al piano terra adibito a** [REDACTED] risulta essere di mq. 99,00;

-La superficie complessiva lorda **dell'immobile al piano terra adibito a** [REDACTED] risulta essere di mq. 54,00;

-La superficie complessiva lorda **dell'unità adiacente e individuata con la p.lla** [REDACTED] risulta essere di mq. 87,00;

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



bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni, nel caso specifico le stime sono state adeguate agli importi necessari. Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 1° semestre 2022 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per appartamenti e locali commerciali analoghi ubicati a Poggio Imperiale in detta zona, dal "Borsino Immobiliare", da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile.

4) - bis

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari**

#### **Risultato abitazioni**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1**

**Provincia:** FOGGIA

**Comune:** POGGIO IMPERIALE

**Fascia/zona:** B1/CENTRALE/VIA: VITT. VENETO, VIA ROMA, P.ZZA IMPERIALE, VIA UNITA' D'ITALIA (PARTE), VIA PIAVE ...

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	500	L	1,8	2,4	N

## Banca dati delle quotazioni immobiliari

### Risultato locali commerciali

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Provincia POGGIO IMPERIALE

Fascia/zona: CENTRALE/VIA VITT. VENETO, VIA ROMA, P.ZZA IMPERIALE, VIA UNITA' D'ITALIA (PARTE), VIA PIAVE ...

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	500	700	L	3,2	4,2	N

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

- per quanto riguarda **l'immobile ad uso abitativo** censito al foglio 14, particella [REDACTED], piano 1-2, superficie totale commerciale mq. 161,00;

- per quanto riguarda **l'immobile al piano terra adibito** [REDACTED] censito al foglio 14, [REDACTED]; superficie totale commerciale mq. 99,00;

- per quanto riguarda **l'immobile al piano terra adibito a** [REDACTED] [REDACTED] censito al foglio 14, [REDACTED]; superficie totale



commerciale mq. 54,00;

-per quanto riguarda l'unità adiacente e individuata con la [REDACTED];

superficie totale commerciale mq. 87,00;

**-appartamento: totale superficie lorda commerciale vendibile mq.**

**161,00;**

**- [REDACTED]: totale superficie lorda commerciale vendibile mq. 99,00;**

**- [REDACTED] totale superficie lorda commerciale vendibile**

**mq. 54,00;**

**- [REDACTED]: totale superficie lorda commerciale vendibile mq. 87,00.**

#### **QUESITO N.5**

La quota di appartenenza dell'appartamento, dei locali posti ai piani terra e dell'area attualmente scoperta vengono considerati per la quota di 1/1 al Sig.

[REDACTED], pertanto la stima e il valore di vendita saranno considerati nel suo complesso.

#### **QUESITO N.6**

Oggetto della presente perizia sono: un appartamento posto al primo piano e di piccola soffitta al secondo piano aventi accesso da portone ubicato al piano terra di [REDACTED] 12 in Poggio Imperiale (FG); due locali adibiti uno ad attività commerciale e l'altro come luogo di culto religioso; di una unità immobiliare, individuata con la p.lla [REDACTED] confinante con il palazzo nel quale si trovano gli immobili della presente procedura.

Tutte le unità immobiliari fanno parte dello stesso palazzo [REDACTED]

[REDACTED] Pertanto essendo gli immobili autonomi per quanto concerne l'ingresso e la tipologia di utilizzazione (abitazione, locali



commerciali e deposito), a meno dell'unità individuata con la p.lla [REDACTED] che ha accesso dal civico n. 3 di [REDACTED] piano terra, ma è in stato di totale abbandono e avente il tetto crollato. Nello stato di fatto si procederà a valutare separatamente i beni creando tre lotti distinti. Si precisa che l'immobile posto al civico 3 [REDACTED], visto l'attuale stato di manutenzione verrà accorpato al lotto del piano terra utilizzato a luogo di culto religioso essendo confinante con lo stesso, e nello stato attuale non produrrebbe reddito a meno di sostanziali ristrutturazioni.

**LOTTO N.1** composto da: appartamento ubicato al primo piano, del palazzo

[REDACTED] All'appartamento si accede dopo aver varcato il portone posto al piano terra del civico n. 12 di [REDACTED] in Poggio Imperiale (FG) e dopo aver utilizzato un ampio atrio di ingresso e tre rampe di scale. Arrivati sul ballatoio di attesa, si varca la porta di caposcala sulla destra, che permette di accedere all'interno dell'immobile. Entrando nell'appartamento, lo stesso si presenta con lavori di ristrutturazione in corso, ma in stato di evidente, prolungato abbandono, ed in particolare si evince l'assenza totale del ripristino degli intonaci a parete, il ripristino del massetto con successiva pavimentazione, l'assenza della reintegrazione delle bussole interne e degli infissi esterni, nonché l'assenza totale di qualsiasi tipo di realizzazione di allacciamenti ai relativi impianti idrici, elettrici, fognari collegati alle pubbliche reti. Per poter rendere fruibile tale immobile, come detto, necessita di completare tutte le opere di ristrutturazione. Il palazzo dove è ubicato l'appartamento risale, come costruzione, [REDACTED] circa. Le volte interne sono a botte. L'appartamento è fornito di due balconi uno prospiciente [REDACTED]



██████████ e l'altro prospiciente ██████████. Confina a Nord con scala comune ed altra unità immobiliare; ad Est con ██████████ da dove l'unità immobiliare prende accesso dal civico n. 12; a Sud con Via ██████████; ad Ovest con particella ██████████ e con cortile di pertinenza della particella ██████████.

-Immobile ubicato al primo piano censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Imperiale al Foglio 14; ██████████  
██████████; Rendita Euro 418,33; Indirizzo: ██████████  
Piano 1-2 -*Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 161,00*

PREZZO BASE DEL LOTTO N.1: € 80.500,00.

**LOTTO N.2** composto da: piano terra accessibile a mezzo di ingresso principale con porta in ferro e vetro ad anta unica ad uso esclusivo identificato con il civico n. 8 di detto ██████████. Entrando si accede direttamente nella zona vendita composta da un bancone e zona attesa, questa zona è separata con il resto del locale da un tramezzo basso che delimita la retrostante zona laboratorio e servizi. Il locale è dotato di finestra prospiciente ██████████. Confina a Nord con altra unità immobiliare; ad Est con ██████████ da dove il locale prende accesso dal civico n.8; a Sud con ██████████; ad Ovest con proprietà ██████████

-Immobile ubicato al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Imperiale al Foglio 14; ██████████  
██████████



[redacted]; Indirizzo: [redacted]

Piano T. -Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 99,00;

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 2: € 69.300,00

**LOTTO N.3** composto da: unità immobiliare destinata catastalmente a negozio, ma allo stato attuale è utilizzata come [redacted] e da unità adiacente catastalmente censita come deposito ma allo stato attuale inutilizzabile in quanto ha il tetto di copertura crollato e all'interno dello stesso immobile sono cresciuti arbusti. La prima unità immobiliare, posta al piano terra, è accessibile a mezzo di ingresso principale, dopo aver utilizzato un gradino, ed è provvista di porta in anticorodal con vetro a doppia anta ad uso esclusivo identificato con il civico n. 1 di detta [redacted].

Confina a Nord con vano scala comune; ad Est con [redacted]; a Sud con [redacted] da dove il locale prende accesso dal civico n. 1; ad Ovest con particella [redacted].

-Immobile ubicato al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Imperiale (FG) al Foglio 14; [redacted];

Rendita Euro 473,59; Indirizzo di [redacted] Piano T. -Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 54,00;

Mentre l'unità adiacente, ad oggi è un'area scoperta. Si è constatato, in fase di sopralluogo, che la copertura della costruzione risulta da tempo completamente crollata, mentre sono ancora elevati i muri perimetrali della stessa ed è presente vegetazione spontanea, in particolare arborea, che ha occupato tutta l'area. Alla stessa area si accede dal civico n. 3 di [redacted]

[redacted] Confina a Nord con proprietà [redacted]; ad



Est con proprietà [redacted]; a Sud con [redacted]

[redacted] da dove l'attuale area perimetrata prende accesso dal civico n. 3, anche se allo stato dei luoghi l'accesso non è possibile per impraticabilità dei luoghi, ad Ovest con [redacted].

-Immobile ubicato al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio

Imperiale (FG) al Foglio 14; [redacted]

[redacted]; Rendita

Euro 187,47; Indirizzo di Via [redacted] Piano T. -Totale superficie

lorda commerciale vendibile è di mq. 87,00;

PREZZO BASE DEL LOTTO N. 3: € 53.100,00 (di cui € 27.000,00 negozio

+ € 26.100,00 deposito)

#### QUESITO N.7

7) LOTTO N. 1. L'appartamento, al [redacted], alla data del sopralluogo si presenta nello stato di possesso del Sig. [redacted]

[redacted] ma non fruibile a causa dei lavori di ristrutturazione,

al momento sospesi e ancora da completare. Pertanto l'immobile non risulta

allacciato alle pubbliche reti cittadine di fornitura elettrica, acqua e gas. I dati

catastali all'attualità corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

LOTTO N. 2. Il locale al piano terra, ubicato al [redacted],

occupato, è dato in sublocazione ed in particolare con "CONTRATTO DI

LOCAZIONE COMMERCIALE" e sublocazione tra il [redacted]

[redacted]

[redacted], contratto stipulato

in data [redacted] serie 3T con

decorrenza dal [redacted]. Il Sig. [redacted]



[REDACTED], a sua volta, concede in sublocazione detto locale al Sig. [REDACTED]

[REDACTED], per l'espletamento della attività commerciale di produzione e vendita di prodotti da [REDACTED]. I dati catastali all'attualità corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

Unica anomalia è sulla planimetria catastale dove compare come subalterno l'indicazione del subalterno 20, ma tale immobile invece corrisponde ai giusti dati di foglio 14, particella [REDACTED].

LOTTO N. 3 composto da locale al piano terra, ubicato alla [REDACTED] e locale ubicato alla [REDACTED]. In fase di

sopralluogo, l'immobile al civico 1, risulta occupato e utilizzato a "luogo di preghiera" ed in particolare concesso con "Contratto di comodato gratuito di immobile" dal Sig. [REDACTED]

della durata di anni 5 con decorrenza dal [REDACTED] regolarmente registrato a San Severo il [REDACTED]

serie 3. Alla data del sopralluogo, il locale risultava ancora occupato ed adibito a [REDACTED]. Riporta testualmente al punto 2 dello stesso

contratto: *"Il comodatario, alla scadenza del termine pattuito, si obbliga alla restituzione dell'immobile in oggetto al comodante al quale, in ogni caso,*

*nell'ipotesi di sopravvenuta ed urgente necessità, è concesso di richiederne l'immediato rilascio"*. Attualmente tale immobile è allacciato alla rete

pubblica elettrica e fognaria. Mentre all'immobile al civico 3 risulta in parte crollata la struttura lignea di copertura a tegole marsigliesi, che poggiavano

sui muri perimetrali, che attualmente sono in parte ancora eretti, e delimitano la consistenza dell'immobile. All'interno di tale area vi è la presenza di



notevole vegetazione spontanea e in particolare di tipo arboreo. Attualmente tale immobile è impraticabile e non vi è la presenza di nessun impianto. I dati catastali di entrambi gli immobili risultano all'attualità corrispondenti ai dati indicati nell'atto di pignoramento.

#### **QUESITO N.8**

8) Dalle ulteriori verifiche effettuate non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri precedenti alla procedura. Vi è un'iscrizione di ipoteca contro gli immobili oggetto della presente procedura iscritta il [REDACTED] [REDACTED] registro particolare a favore SO.GE.T. S.p.A. Società di Gestione Entrate e Tributi con sede a Pescara per la somma totale di € 75.751,58, derivante da atto amministrativo del 10/08/2022 rep. 109055.

#### **QUESITO N.9**

9) Non vi sono formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia iscritti precedentemente alla procedura, ma vi è l'iscrizione ipotecaria trascritta [REDACTED] registro particolare a favore SO.GE.T. S.p.A. Società di Gestione Entrate e Tributi con sede a Pescara per la somma totale di € 75.751,58, derivante da atto amministrativo del 10/08/2022 rep. 109055.

#### **QUESITO N.10**

10) Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni staggiti, effettuando ricerche negli archivi comunali a seguito dell'istanza di accesso agli atti da me inoltrata agli uffici competenti. Non è stato possibile acquisire nessun documento urbanistico afferente gli immobili in oggetto in quanto l'intero edificio con i relativi immobili ivi presenti, è stato costruito in data antecedente al 1967. Unico atto rilasciato dall'Ufficio Tecnico



Comunale di Poggio Imperiale, è la “Denuncia Inizio Attività edilizia” presentata dal Sig. [REDACTED], in data 29/03/2010 relativi ai lavori di manutenzione straordinaria, come diversa distribuzione interna, riguardante l'appartamento in primo piano sito in Poggio Imperiale (FG) in [REDACTED] e censito al foglio 14, particella [REDACTED]. Per quanto riguarda gli altri immobili, oggetto della presente procedura, non vi sono pratiche autorizzative riguardanti le variazioni di categoria catastale che negli anni sono succedute sui vari immobili. Tali aggiornamenti hanno solo riguardato l'adeguamento della categoria catastale dalla categoria A/6 alle attuali censite come negozio (subalterno 19 ex subalterno 6) e [REDACTED] mestieri (subalterno 21 ex subalterno 1). Mentre per l'immobile identificato sulla particella [REDACTED] dalla data di accatastamento è sempre stato censito come magazzino, e nello stato attuale risulta inaccessibile per il crollo parziale dell'intera copertura e della presenza di vegetazione spontanea del tipo arborata ivi presente. (All. 02).

#### **QUESITO N.11**

11) Sono stati redatti gli Attestati di Prestazione Energetica relativi alle unità immobiliari aventi i seguenti identificativi catastali: foglio 14, [REDACTED], il locale al p.t. è risultato di classe energetica “G” EP gl, nren 147,83 KWh/mq anno (All. 14). Mentre per l'immobile censito al foglio 14, [REDACTED], appartamento al primo e secondo piano è risultato di classe energetica “F” EP gl, nren 218,70 KWh/mq anno (All. 13). Per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 14, [REDACTED] lo stesso non viene prodotto dal sottoscritto ma solo allegato in



quanto in fase di sopralluogo è stato fornito dal Sig. [REDACTED].

l'attestazione riguardante tale immobile prodotta il 27/02/2018 e valida fino al 28/02/2028 risultata di classe energetica "D" EP gl, nren 208,68 KWh/mq anno (All. 15). Per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 14 particella [REDACTED], lo stesso non viene prodotto in quanto tale immobile è censito come deposito e pertanto non rientrante tra le categorie di immobili dove deve essere prodotto certificazione energetica.

a) Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, ed individuate con regolare foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza, superficie e rendita catastale. Ma alcune di esse non in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo. Per quanto riguarda la planimetria dell'appartamento presentata il 27/03/14 e rilasciata il 20/10/2022 prot. FG181472/2022 raffigurante il subalterno 18 la difformità consiste, nell'indicazione della parte grafica al secondo piano, della superficie del terrazzo rappresentata, ma nello stato di fatto vi è la copertura a falda inclinata sormontata da tegole del tipo marsigliesi e non un terrazzo calpestabile a livello. Per quanto riguarda la planimetria rappresentante il subalterno 21 presentata il 10/07/2018 e rilasciata il 20/10/2022 prot. FG 181475/2022 non c'è congruenza, in quanto sui dati identificativi catastali è riportato subalterno 20 anziché subalterno 21. Inoltre sulla stessa non è stato rappresentato il tramezzo in muratura che separa la zona vendita dalla zona [REDACTED]. Per quanto riguarda la planimetria rappresentante il subalterno 19 presentata il 02/04/2015 e rilasciata il 20/10/2022 prot. FG 181474/2022 non c'è congruenza, in quanto sulla stessa non è stato riportato il piccolo ripostiglio posto sulla parte sinistra della stanza rispetto all'ingresso. Per



quanto riguarda la planimetria rappresentante l'immobile censito con la particella 2484 presentata il 27/10/1993 e rilasciata il 20/10/2022 prot. FG 181477/2022 non c'è congruenza, in quanto nello stato attuale tale immobile non deve essere rappresentato in quanto come descritto nella relazione è crollato il tetto e all'interno dello stesso è presente vegetazione spontanea del tipo arborea, pertanto tale planimetria con la sua conseguente rendita non ha modo di esistere in quanto tale unità è da censire come unità collabente, cioè priva di rendita e reddito (All. 03).

b) Le unità immobiliari, come detto al punto a) non risultano conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali perché le stesse carenti e variate dei seguenti elementi:

**L'appartamento (LOTTO N. 1)**, risulta regolarmente accatastrato e correttamente individuato con foglio, particella e subalterno, secondo quello presente in fase di sopralluogo, ma secondo gli allegati grafici presentati con pratica D.I.A. presentata in data 29/03/2010 prot. 1848 gli stessi non sono corrispondenti con lo stato di fatto realizzato rispetto a quanto rappresentato sulle tavole grafiche.

Tali difformità comportano la presentazione al Comune di Poggio Imperiale di un nuovo progetto di S.C.I.A. in sanatoria essendo decaduto quello presentato in data 29/03/2010, e comunque non essendo stata presentata comunicazione di fine lavori. I costi per presentare nuova S.C.I.A. in sanatoria ammontano ad € 1.500,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ad € 1.032,00 per oneri sanzione amministrativa oltre € 80,00 diritti di segreteria. Pertanto i costi aggiuntivi per la regolarizzazione di tutta la pratica inerente l'appartamento ammontano ad € 1.500,00 + iva e cassa,



oltre ad € 1.112,00 per spese e diritti da versare al Comune.

**L'unità immobiliare al P.T. adibita ad attività commerciale (LOTTO N. 2),**  
risulta regolarmente accatastata e correttamente individuata con foglio, particella e subalterno, ma nello stato di fatto e secondo quello presente in fase di sopralluogo, ha subito delle variazioni. Le opere murarie eseguite internamente al locale hanno riguardato la costruzione di un tramezzo basso, tale da dividere la zona di ingresso e banco vendita prodotti dall'ambiente destinato al laboratorio dedicato alla preparazione dei prodotti alimentari. Le variazioni differiscono rispetto a quanto rappresentato dagli atti presenti all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali). Tali difformità comportano la presentazione al Comune di Poggio Imperiale di un nuovo progetto di C.I.L.A. in Sanatoria, e conseguentemente la presentazione di una nuova planimetria catastale con l'indicazione degli ambienti così come rilevati in fase di sopralluogo (All. 12). I costi per presentare nuova planimetria con procedura DO.C.FA ammontano ad € 400,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ad € 50,00 per spese registrazione pratica. I costi per la presentazione del nuovo progetto di Sanatoria ammonterebbero in circa € 1.500,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ai costi dei diritti di segreteria per SCIA in Sanatoria di € 80,00 oltre ad € 1.032,00 per sanzione per esecuzione lavori in assenza del titolo abilitativo. Pertanto i costi aggiuntivi per la regolarizzazione di tutta la pratica inerente il locale a piano terra ammontano ad € 1.900,00 + iva e cassa, oltre ad € 1.162,00 per spese e diritti da versare al Comune e al Catasto.

**L'unità immobiliare al P.T. adibita luogo di culto religioso (LOTTO N. 3),**



risulta regolarmente accatastata e correttamente individuata con foglio, particella e subalterno, ma nello stato di fatto e secondo quello presente in fase di sopralluogo, ha subito una piccola variazione di distribuzione interna per la realizzazione di un piccolo ripostiglio. Le variazioni differiscono rispetto a quanto rappresentato dagli atti presenti all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali). Tali difformità comportano la presentazione al Comune di Poggio Imperiale di un nuovo progetto di S.C.I.A. in Sanatoria, e conseguentemente la presentazione di una nuova planimetria catastale con l'indicazione degli ambienti così come rilevati in fase di sopralluogo (All. 12). I costi per presentare nuova planimetria con procedura DO.C.FA ammontano ad € 400,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ad € 50,00 per spese registrazione pratica. I costi per la presentazione del nuovo progetto di Sanatoria ammonterebbero in circa € 1.500,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ai costi dei diritti di segreteria per S.C.I.A. in Sanatoria di € 80,00 oltre ad € 1.032,00 per sanzione per esecuzione lavori in assenza del titolo abilitativo. Pertanto i costi aggiuntivi per la regolarizzazione di tutta la pratica inerente il locale a piano terra ammontano ad € 1.900,00 + iva e cassa, oltre ad € 1.162,00 per spese e diritti da versare al Comune e al Catasto. L'unità da associare al Lotto 3 e riguardante l'immobile sito al piano terra di [REDACTED], ad oggi non corrisponde per quanto riguarda gli elaborati catastali depositati perché trattasi di un'area attualmente semi scoperta, poiché la copertura realizzata con travi in legno e sormontata da tegole del tipo marsigliesi risulta attualmente quasi totalmente crollata. Vi è solo la presenza dei muri perimetrali che sorreggevano la



copertura. All'interno di tale area vi è la presenza di notevole, vegetazione spontanea e in particolare di tipo arboreo. Pertanto va effettuata, presso il Comune di Poggio Imperiale, comunicazione di smaltimento delle travi e tegole crollate e conferimento in pubbliche discariche del materiale, e catastalmente va eseguita variazione catastale per censire l'unità immobiliare da deposito ad unità collabente, in quanto nello stato di fatto tale unità non produce reddito. A meno che non viene eseguita pratica per ristrutturazione dell'immobile. I costi per presentare nuova planimetria con procedura DO.C.FA ammontano ad € 400,00 + iva e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ad € 50,00 per spese registrazione pratica.

c) Le unità immobiliari facenti parte del complesso [REDACTED] [REDACTED] risultano essere state costruite in data antecedente al 1.09.1967 e non in possesso di titoli abilitativi in quanto tale immobile risulta essere stato costruito [REDACTED]. Unica concessione presente agli atti è riferita alla D.I.A. presentata in data [REDACTED] inerente i lavori dell'appartamento individuato come Lotto 1 nella presente perizia. Mentre per quanto riguarda l'unità associata al lotto 3 e individuata in [REDACTED], di tale immobile non vi è nessun tipo di concessione e ne si conosce l'epoca di costruzione. Si può solo fare riferimento al primo accatastamento di tale unità risalente al 27/10/1993.

d) Per quanto riguarda il rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, ad oggi non si è potuti risalire al titolo abilitativo e licenza di costruzione in quanto negli archivi comunali non vi è traccia di tali licenze, in quanto gli stessi sono stati costruiti già molto prima del 1967, vale a dire nel [REDACTED].



e) Le opere abusive (così come già descritte alla voce b) riguardano:

- per l'appartamento la difformità rispetto al progetto presentato e l'indicazione sulla planimetria catastale del secondo piano dove è stato rappresentato un terrazzo di copertura, ma nello stato di fatto vi è una copertura a falda inclinata sormontata da tegole del tipo marsigliesi;

- per il piano terra adibito ad attività commerciale, le opere murarie eseguite internamente al locale che hanno riguardato la costruzione di un tramezzo basso tale da dividere la zona ingresso/vendita dalla zona laboratorio.

- per il piano terra adibito a luogo di [REDACTED] le opere murarie eseguite internamente al locale che hanno riguardato la realizzazione di un tramezzo per la realizzazione di un piccolo ripostiglio;

- per il piano terra individuato al civico 3 di [REDACTED] unica difformità e che lo stesso immobile nello stato attuale non produce reddito in quanto è privo di copertura ed attualmente inutilizzabile per la crescita spontanea di vegetazione del tipo arborea.

Tali opere, sono sanabili presentando pratiche edilizie ed autorizzative presso il Comune di Poggio Imperiale e successive planimetrie catastali per riportare lo stato di fatto.

Tali difformità, riguardanti sia l'appartamento che i locali al piano terra, sono evidenti e contrastanti con le planimetrie catastali depositate (All. 03).

La spesa necessaria per la **regolarizzazione degli abusi relativi all'appartamento (LOTTO N.1)** ammonta in totale ad € 2.612,00 (duemilaseicentododici/00) di cui € 1.500,00 (millecinquecento/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 1.112,00 (millecentododici/00) per spese di regolarizzazione pratiche presso



l'U.T.C. del Comune di Poggio Imperiale. Vanno aggiunti i costi per le opere murarie e per tutto l'indispensabile per completare la ristrutturazione pari a € 35.000,00 (trentacinquemila/00).

La spesa necessaria per la **regolarizzazione degli abusi relativi all'immobile al piano terra (LOTTO N.2)** ammonta in totale ad € 3.062,00 (tremilasessantadue/00) di cui € 1.900,00 (millenovecento/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 1.162,00 (millecentosessantadue/00) per spese di regolarizzazione pratiche sia presso l'U.T.C. del Comune di Poggio Imperiale che presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio.

La spesa necessaria per la **regolarizzazione degli abusi relativi all'immobile al piano terra p.lla 141 sub. 19 (LOTTO N.3)** ammonta in totale ad € 3.062,00 (tremilasessantadue/00) di cui € 1.900,00 (millenovecento/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 1.162,00 (millecentosessantadue/00) per spese di regolarizzazione pratiche sia presso l'U.T.C. del Comune di Poggio Imperiale che presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio.

**all'immobile al piano terra p.lla 2484 (LOTTO N.3)** ammonta in totale ad € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) di cui € 400,00 (quattrocento/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge ed € 50,00 (cinquanta/00) per spese di registrazione pratiche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio.

f) gli immobili oggetto della presente relazione peritale non fanno parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata, pertanto non vi è



la necessità di dover verificare se la proprietà del suolo su cui è sorto il fabbricato appartenga agli enti concedenti.

### **QUESITO N.12**

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

### **SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO N.1**

**TIPOLOGIA DEL BENE:** unità immobiliare ad uso civile abitazione ubicata al primo piano con accesso da portone direttamente da piano stradale, facente parte di un immobile all'interno di un fabbricato realizzato all'incirca nel [REDACTED], fa parte del fabbricato denominato [REDACTED]

**SOMMARIA DESCRIZIONE:** l'abitazione in oggetto, ubicata al primo piano e al secondo piano con piccola soffitta, riceve accesso dal portone ubicato al civico n. 12 di [REDACTED] in Poggio Imperiale (FG).

L'appartamento allo stato dei luoghi risulta in fase di ristrutturazione, ma con visibile condizione di sospensione da tempo dei lavori stessi di ricostruzione. A mezzo di angustia scala in muratura è possibile raggiungere al secondo piano una piccola soffitta dalla quale si accede secondo la rappresentazione grafica ad un terrazzo. Ma tale parte di rappresentazione grafica non corrisponde allo stato attuale, in quanto il terrazzo a livello non è presente. L'abitazione è provvista di due balconi che affacciano sia su [REDACTED].



**COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,**

**ESTENSIONE E DATI CATASTALI APPARTAMENTO:** Comune di

Poggio Imperiale (FG); [redacted]; l'appartamento confina

a Nord con scala comune ed altra unità immobiliare; ad Est con [redacted]

[redacted] da dove l'unità immobiliare prende accesso dal civico n. 12;

a Sud con [redacted]; totale superficie

lorda commerciale vendibile è di mq. 161,00 -Immobile ubicato al primo

piano e secondo censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Imperiale al

Foglio 14; [redacted]

[redacted] Rendita Euro 418,33; Indirizzo: [redacted]  
1-2.

**ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL**

**BENE:** l'unità immobiliare risulta intestata al Sig. [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di proprietà, cui è pervenuta

con atto di compravendita a rogito notaio [redacted] sede San

Severo (FG) [redacted]

[redacted]



**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI GRAVANTI:**

-Iscrizione contro: Concessione a garanzia di mutuo trascritto a Lucera il

[redacted]; Pubblico

Ufficiale notaio [redacted] a favore

“Banca della Campania S.p.A.”;

-Trascrizione contro: pignoramento trascritto a Lucera [redacted]

[redacted]; Pubblico Ufficiale

Tribunale di Foggia [redacted] a favore di AQU

SPV S.R.L. ed a carico del Sig [redacted];

-Iscrizione contro: Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione trascritto a

Lucera il [redacted];

Pubblico Ufficiale “SO.GE.T. S.p.A. Società di Gestione Entrate e Tributi”

109055 del 10/08/2022.

**LO STATO DI OCCUPAZIONE:** l’unita immobiliare, oggetto di pignoramento, è attualmente libero, ma non abitabile a causa di ristrutturazione immobiliare non completata.

**REGOLARITA’ EDILIZIO-URBANISTICHE:** presso gli uffici competenti del Comune di Poggio Imperiale, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi o altro inerente il fabbricato, risalente all’anno [redacted], nel quale è ubicato l’appartamento. E’stata solo rinvenuta pratica D.I.A. presentata il [redacted] per i lavori di ristrutturazione dell’appartamento. Non vi è comunicazione di fine lavori, pur avendo presentato planimetria catastale aggiornata rispetto all’originaria situazione, ma che comunque non corrisponde ai grafici allegati alla D.I.A.



**CONFORMITA' CATASTALE:** le difformità consistono nella rappresentazione grafica difforme a quanto rappresentato sui grafici allegati alla D.I.A. presentata il [REDACTED] riguardante la diversa distribuzione interna, e la rappresentazione sulla planimetria catastale del secondo piano dove è stato rappresentato un terrazzo a livello di copertura, ma nello stato attuale vi è una copertura a falda inclinata.

**ABITABILITA' E AGIBILITA':** le unità immobiliari, oggetto della presente relazione non sono dotate di Certificato di Abitabilità, Certificato di Agibilità e Certificato di ultimazione lavori, in quanto costruite in epoca remota anno [REDACTED]. E la successiva D.I.A. per lavori di ristrutturazione presentata il [REDACTED] ad oggi risulta scaduta e non vi è comunicazione di fine lavori e collaudo delle opere realizzate, in quanto le stesse risultano ancora in fase di realizzazione.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO**

**DIRITTO E QUOTA:** il valore del bene è di € 80.500,00 (ottantamilacinquecento/00) decurtato della somma di € 2.612,00 (duemilaseicentododici/00) per eliminazione opere abusive, accatastamento della planimetria, spese tecniche, diritti da versare al Comune, al Catasto e tutto quanto già descritto, nonché di € 35.000,00 (trentacinquemila/00) per il proseguo e chiusura dei lavori di ristrutturazione.

**Il prezzo finale per il LOTTO N.1 è di € 42.888,00** (quarantaduemilaottocentoottantoottomila/00). La quota di appartenenza è pari a 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED] pertanto il valore da porre a base d'asta è di € 80.500,00 (ottantamilacinquecento/00)



**SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO N.2**

**TIPOLOGIA DEL BENE:** unità immobiliare ad uso commerciale ubicata al piano terra avente accesso indipendente direttamente da piano stradale.

**SOMMARIA DESCRIZIONE:** all'unità immobiliare ubicata al piano terra, si accede dopo aver varcato il portone in ferro e vetro ad anta unica, ad uso esclusivo, posto al piano terra del civico n. 8 di [REDACTED]; entrando si accede in una zona vendita con bancone e nella zona retrostante separata da un tramezzo basso di disimpegno, si accede alla zona laboratorio e servizi. All'interno vi è un bagno con antibagno destinato al personale, e di un piccolo ripostiglio. Nella zona a laboratorio vi è il forno e tutte le attrezzature per la panificazione.

**COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI PIANO TERRA:** Comune di Poggio Imperiale (FG); [REDACTED] n. 8; Confina a Nord con altra unità immobiliare; ad Est con [REDACTED] da dove il locale prende accesso dal civico n.8; a Sud con [REDACTED]; ad Ovest con proprietà [REDACTED]; totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 99,00; Immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio Imperiale (FG) al Foglio 14; [REDACTED]; Rendita Euro 263,91; Indirizzo [REDACTED] Piano T. (si precisa che erroneamente, sull'elaborato grafico depositato agli atti, è riportato negli identificativi catastali come subalterno il 20 anziché il 21).



**ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL**

**BENE:** l'unità immobiliare risulta intestata al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà, cui è pervenuta

con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] sede San

Severo (FG) rep. n. [REDACTED]

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI GRAVANTI:**

-Iscrizione contro: Concessione a garanzia di mutuo trascritto a Lucera il

[REDACTED]; Pubblico

Ufficiale notaio [REDACTED] a favore

“Banca della Campania S.p.A”;

-Trascrizione contro: pignoramento trascritto a Lucera il [REDACTED]

[REDACTED]; Pubblico Ufficiale

Tribunale di Foggia repertorio [REDACTED] a favore di AQUI

SPV S.R.L. ed a carico del Sig. Giuseppe Armando DI NUNZIO;

-Iscrizione contro: Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione trascritto a

Lucera il [REDACTED];

Pubblico Ufficiale “SO.GE.T. S.p.A. Società di Gestione Entrate e Tributi”

109055 del 10/08/2022.



**LO STATO DI OCCUPAZIONE:** l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è al momento del sopralluogo occupata in quanto data in sublocazione a fronte del "Contratto di locazione commerciale" sottoscritto dal Sig. [REDACTED] in qualità di conduttore. Contratto di locazione con scadenza al [REDACTED]. Il conduttore, previa autorizzazione del locatore, ha concesso in sublocazione il locale per la produzione di [REDACTED].

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: "LICENZA DI COSTRUZIONE":** presso gli uffici competenti del Comune di Poggio Imperiale, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi o altro inerente il fabbricato, risalente all'anno [REDACTED], nel quale è ubicato l'immobile. Ne tantomeno di pratiche autorizzative per la variazione di destinazione dello stesso ad unità di laboratorio artigianale.

**CONFORMITA' CATASTALE:** le difformità consistono nella diversa distribuzione interna consistente nella realizzazione di alcuni tramezzi bassi, atti a dare una separazione tra la zona anteriore di ingresso-vendita e quella posteriore di laboratorio-servizi.



**ABITABILITA' E AGIBILITA':** l'unità immobiliare, non è dotata di Certificato di Abitabilità, Certificato di Agibilità e Certificato di ultimazione lavori, in quanto costruito in epoca remota.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO**

**DIRITTO E QUOTA:** il valore del bene è di € 69.300,00 (sessantanovemilatrecento/00) decurtato della somma di € 3.062,00 (tremilasesessantadue/00) per eliminazione opere abusive, accatastamento della planimetria, spese tecniche, diritti da versare al Comune, al Catasto e tutto quanto già descritto. **Il prezzo finale per il LOTTO N.2 è di € 66.238,00** (sessantaseimiladuecentotrentootto/00). La quota di appartenenza è pari a 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED] pertanto il valore da porre a base d'asta è di € 69.300,00 (sessantanovemilatrecento/00)

**SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO N.3** (composto dalle unità immobiliari censite al foglio 14, [REDACTED])

**TIPOLOGIA DEL BENE:** Le unità immobiliari prese in considerazione sono una ad uso commerciale utilizzata come luogo di [REDACTED] è ubicata al piano terra ed ha accesso indipendente direttamente da piano stradale di [REDACTED], e l'altra nello stato di fatto risulta inutilizzabile come deposito, in quanto parte del tetto risulta crollato, e all'interno vi è la presenza di vegetazione del tipo arboreo.



**SOMMARIA DESCRIZIONE:** all'unità immobiliare ubicata al piano terra di [REDACTED], si accede dopo aver utilizzato un gradino e varcato il portoncino in anticorodal e vetro a doppia anta, ad uso esclusivo, posto al piano terra del civico n. 1 [REDACTED]; entrando si accede ad un unico vano, e sulla parte sinistra vi è un piccolo ripostiglio.

L'immobile è dotato di un piccolo bagno. Su una delle pareti portanti vi è la presenza di una rientranza che presumibilmente rappresentava un varco di collegamento all'unità adiacente oggetto anche della presente procedura.

Mentre all'unità immobiliare ubicata al piano terra di [REDACTED], si accedeva a mezzo portone in legno posto al piano terra; ad oggi, il tetto che copriva il magazzino, è crollato e i calcinacci e travi rotte impediscono l'ingresso allo spazio interno



**COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,**

**ESTENSIONE E DATI CATASTALI PIANO TERRA:** Comune di

Poggio Imperiale (FG); [redacted] n.1; confina a Nord con vano

scala comune; ad Est con proprietà [redacted]; a Sud

con [redacted] da dove il locale prende accesso dal civico n. 1; ad

Ovest con particella [redacted]; totale superficie lorda commerciale vendibile è di

mq. 54,00; -Immobile ubicato al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune

di Poggio Imperiale al Foglio 14; [redacted]

[redacted] n.1 Piano T. PIANO TERRA (attuale area perimetrata):

Comune di Poggio Imperiale (FG); Via [redacted]; confina a Nord

con area di pertinenza della particella [redacted]; ad Est con proprietà [redacted]

[redacted] a Sud con [redacted] da dove l'attuale area

perimetrata prende accesso dal civico n.3, ad Ovest con [redacted]

[redacted] ed è situata a confine del palazzo dove sono ubicati gli altri beni

staggiti; totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 87,00; -

Immobile ubicato al piano terra censito al N.C.E.U. del Comune di Poggio

Imperiale -Foglio 14 [redacted]

[redacted] Rendita € 187,47- [redacted] - Piano T



**ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL**

**BENE:** le unità immobiliari risultano intestate al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di proprietà, cui è pervenuta

con atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] sede San

Severo (FG) [REDACTED]

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI GRAVANTI:**

-Iscrizione contro: Concessione a garanzia di mutuo trascritto a Lucera il

[REDACTED]; Pubblico

Ufficiale notaio [REDACTED] a favore

“Banca della Campania s.p.a”;

-Trascrizione contro: pignoramento trascritto a Lucera il [REDACTED]

[REDACTED]; Pubblico Ufficiale

Tribunale di Foggia [REDACTED] a favore di AQUI

SPV S.R.L. ed a carico del Sig. [REDACTED];

-Iscrizione contro: Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione trascritto a

Lucera il [REDACTED];

Pubblico Ufficiale “SO.GE.T. S.p.A. Società di Gestione Entrate e Tributi”

[REDACTED]



**LO STATO DI OCCUPAZIONE:** l'unità immobiliare sita al civico 1 di via [REDACTED], oggetto di pignoramento, è al momento del sopralluogo occupata. Il locale al piano terra, è adibito a [REDACTED]; in particolare è stato concesso in locazione con "Contratto di comodato gratuito di immobile" dal Sig. [REDACTED]. Contratto della durata di anni 5 con decorrenza dal 22/04/2017 e scadenza il 25/4/2022. Alla data del sopralluogo, il locale risultava ancora occupato ed ancora adibito a [REDACTED]. Mentre l'unità immobiliare sita al civico 3 di via [REDACTED], oggetto di pignoramento, è al momento del sopralluogo inaccessibile in quanto parte del tetto di copertura è crollato.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: "LICENZA DI COSTRUZIONE":** presso gli uffici competenti del Comune di Poggio Imperiale, non sono stati rinvenuti titoli abilitativi o altro inerente il fabbricato dell'anno [REDACTED] nel quale è ubicato il locale al piano terra di via [REDACTED] n.1. Tanto vale anche per l'immobile posto al civico 3 di [REDACTED].

**CONFORMITA' CATASTALE:** Per l'unità individuata al civico 1 di via [REDACTED], la difformità consiste nella presenza di piccolo tramezzo che divide l'ambiente principale da un piccolo ripostiglio. Tale difformità non varia la destinazione attuale dell'immobile, ma è solo per l'esatta rappresentazione grafica dell'unità e dello stato attuale. Mentre per l'unità individuata al civico 3 di [REDACTED], la difformità consiste nel fatto che tale unità ad oggi non può essere censita come magazzino, ma dovrebbe essere censita come unità collabente, in quanto la stessa non potendo essere utilizzata come immobile non produce reddito.



**ABITABILITA' E AGIBILITA'**: le unità immobiliari, non sono dotate di Certificato di Abitabilità, Certificato di Agibilità e Certificato di ultimazione lavori, in quanto costruite la prima in epoca remota, mentre la seconda nello stato attuale risulta inagibile ed inutilizzabile per il crollo del tetto di copertura.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO**

**DIRITTO E QUOTA:** il valore del bene al civico 1 di [REDACTED] è di € 27.000,00 (ventisettemila/00) decurtato della somma di € 3.062,00 (tremilasessantadue/00) per eliminazione opere abusive, accatastamento della planimetria, spese tecniche, diritti da versare al Comune, al Catasto e tutto quanto già descritto. Il valore del bene al civico 3 di [REDACTED] è di € 26.100,00 (ventiseimilacento/00) decurtato della somma di € 450,00 (quattrocentocinquanta/00) per variazione della destinazione da magazzino ad unità collabente. **Il prezzo totale per il LOTTO N.3 è di € 53.100,00 (cinquantatremilacento/00).** La quota di appartenenza è pari a 1/1 di proprietà del Sig. [REDACTED].

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 56 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Michele PALAGANO per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Certificati stato civile e certificati anagrafici;
- 2) Atti ricevuti dall'UTC dal Comune di Poggio Imperiale;
- 3) Estratto di mappa, visura, visura storica, planimetria catastale, visura



scheda di partita;

4) Raccomandate indirizzate ai Sigg.ri

e PEC all'avvocato di

parte;

5) Verbale di sopralluogo del 07/10/2022;

6) Foto dello stato dei luoghi dell'abitazione (LOTTO 1);

7) Foto dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare al piano terra

adibito a panificio (LOTTO 2);

8) Foto dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare al piano terra

adibito a "luogo di preghiera" e della confinante area scoperta

(LOTTO 3);

9) Contratti di locazione;

10) Ispezione Ipotecaria;

11) Sovrapposizione ortofoto per la localizzazione beni staggiti;

12) Elaborati grafici stato di fatto;

13) Certificazione energetica (APE) per locale al piano primo e secondo

(LOTTO 1);

14) Certificazione energetica (APE) per locale al piano terra (LOTTO 3);

15) Certificazione energetica (APE) per locale al piano terra (LOTTO 2);

Foggia, 03/02/2023

f.to Arch. Quirino Perfetto





Trova luogo o indirizzo



Risultati dell'interrogazione

G761/- 14/141

Cerca particella

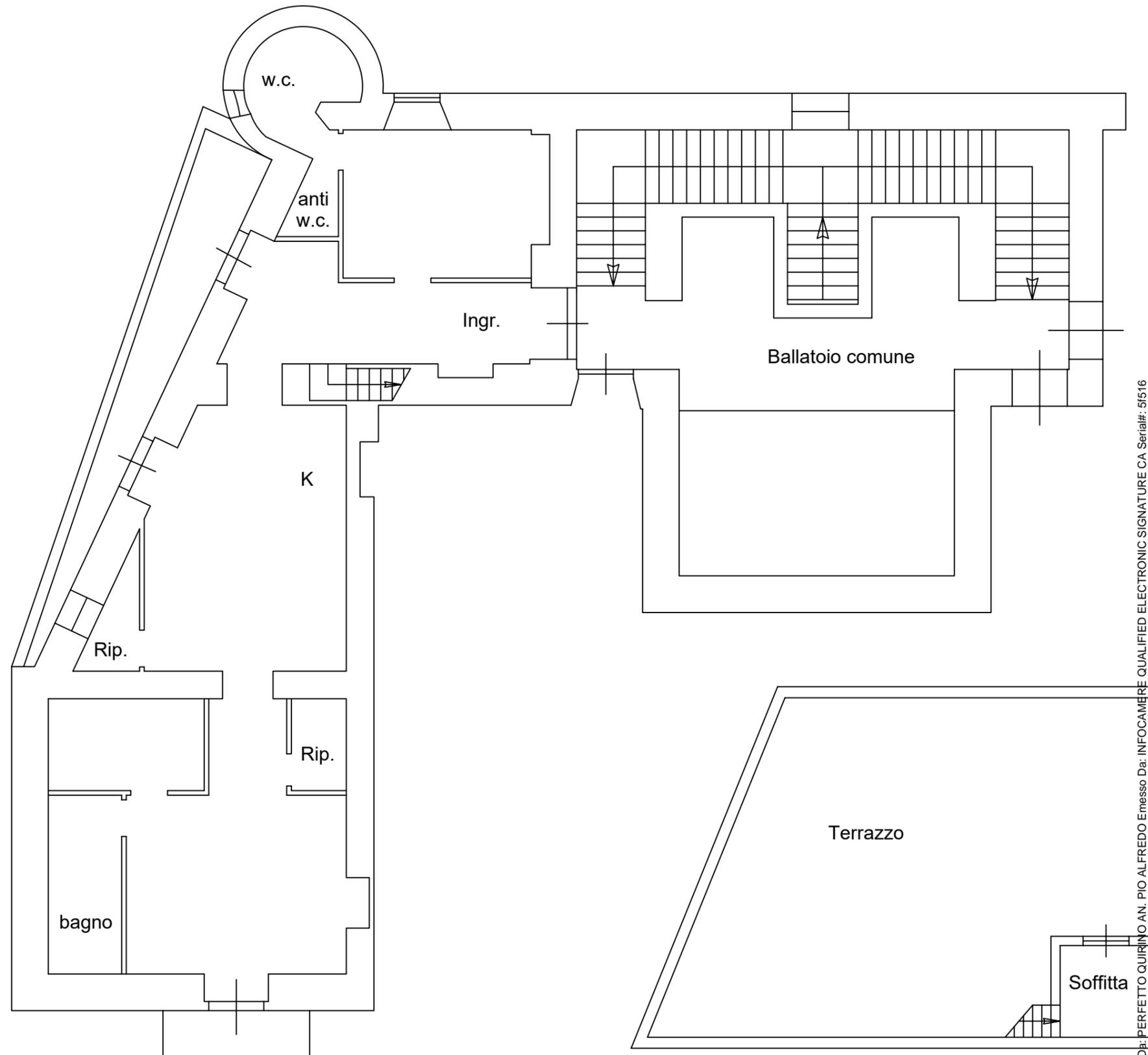
Poggio Imperiale Sez 14 141

Particella Terreni

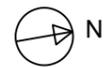
COMUNE	G761
SEZIONE	
FOGLIO	14
NUMERO	141

Catview WEB





PIANO SECONDO

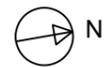
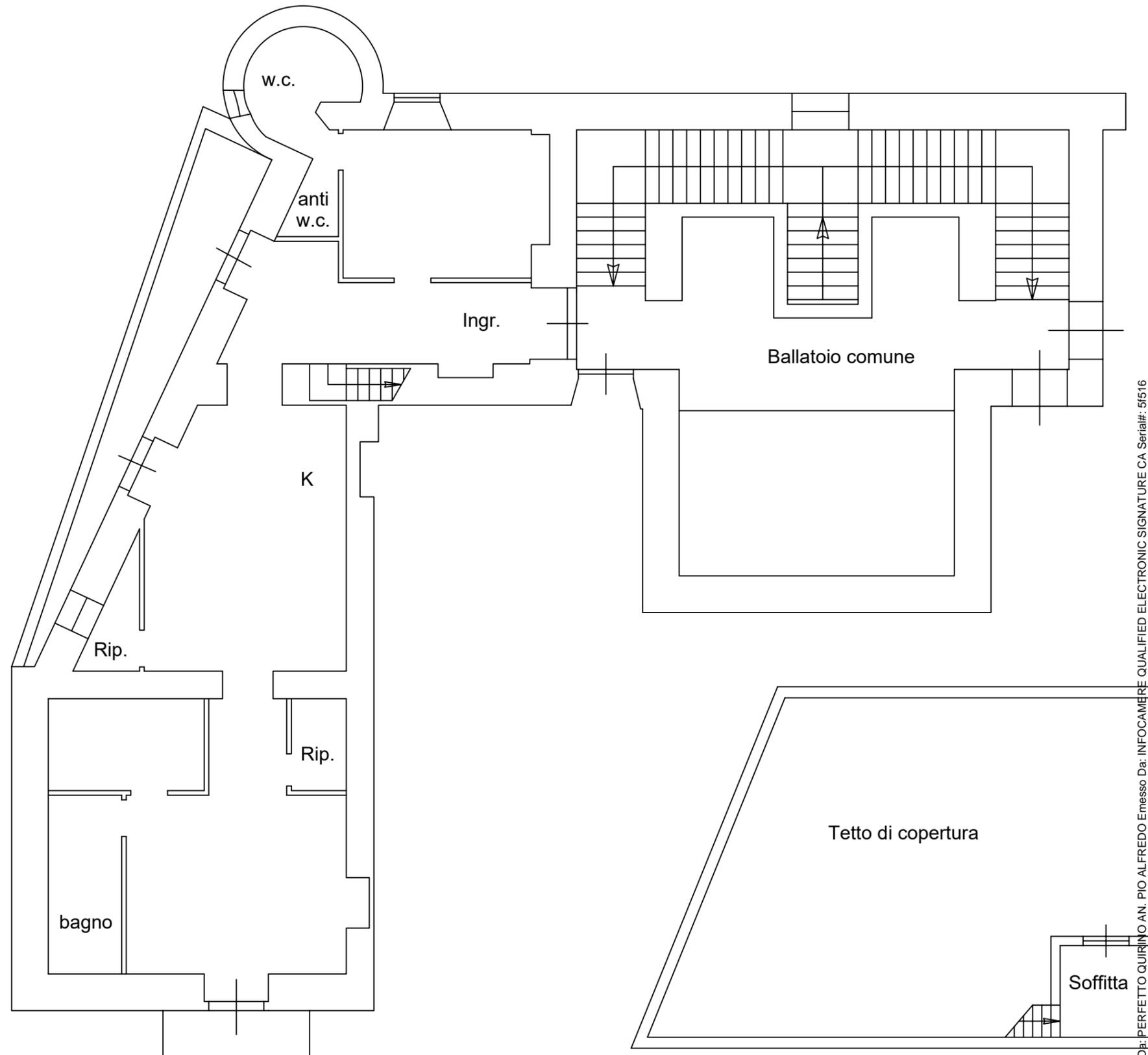


Scala 1:100

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO AN. PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5f516

Il C.T.U.  
arch. Perfetto Quirino A. P.A.





Scala 1:100

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO AN. PIO ALFREDO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5f516

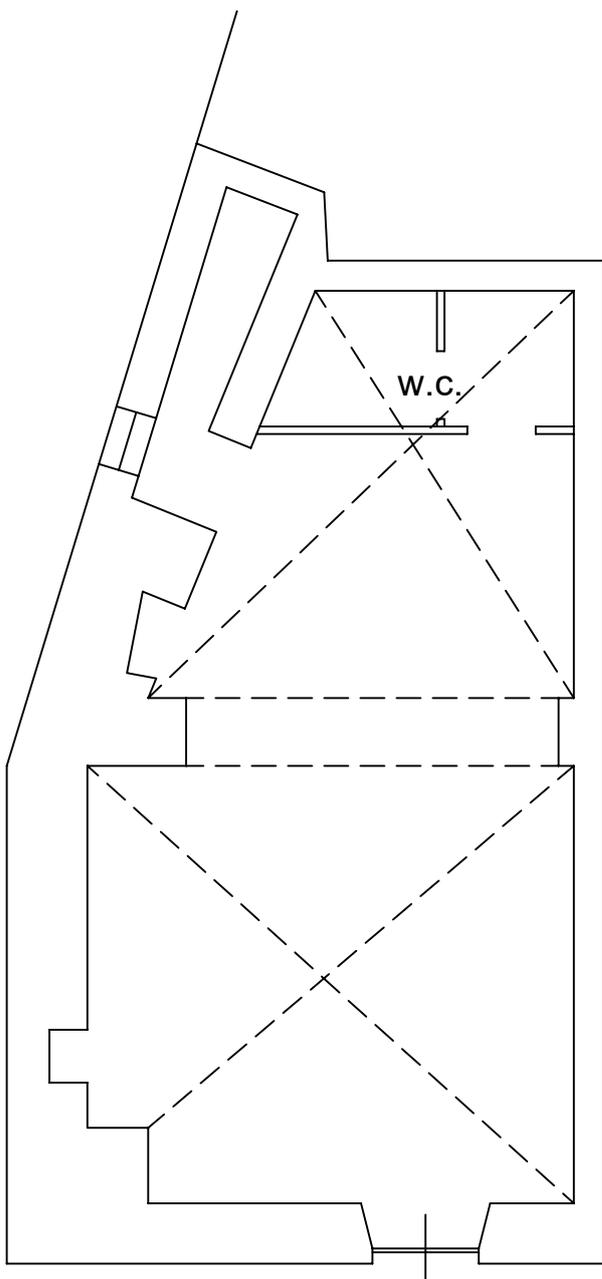
Soffitta



Tribunale di Foggia  
Proc. Esec. 121-2021 R. G.

LOTTO 2

Pianta Catastale  
PIANO TERRA



Scala 1:100

Il C.T.U.  
arch. Perfetto Quirino A. P.A.

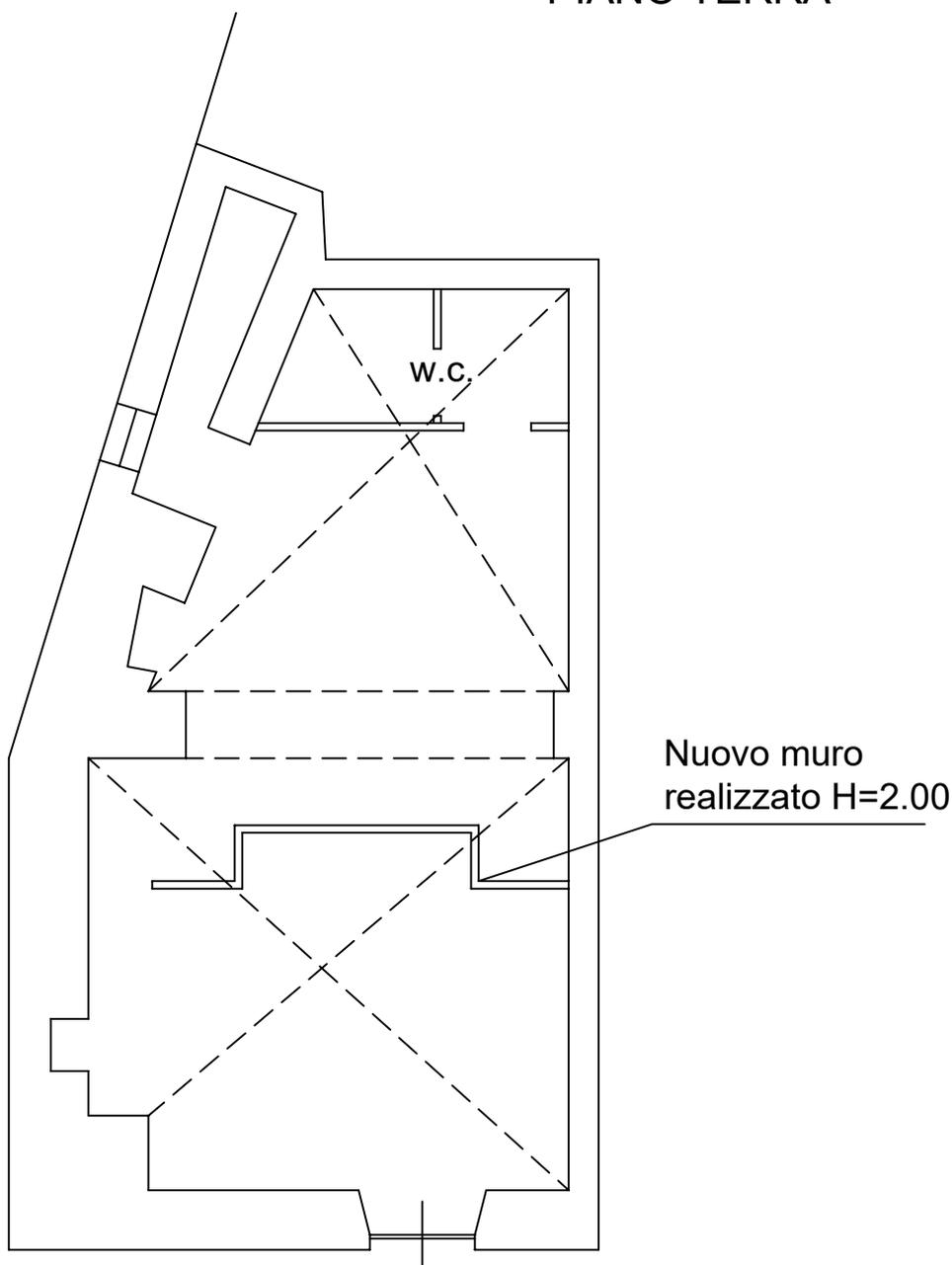


Tribunale di Foggia  
Proc. Esec. 121-2021 R. G.

LOTTO 2

Pianta Stato di Fatto

PIANO TERRA



Scala 1:100

Il C.T.U.  
arch. Perfetto Quirino A. P.A.

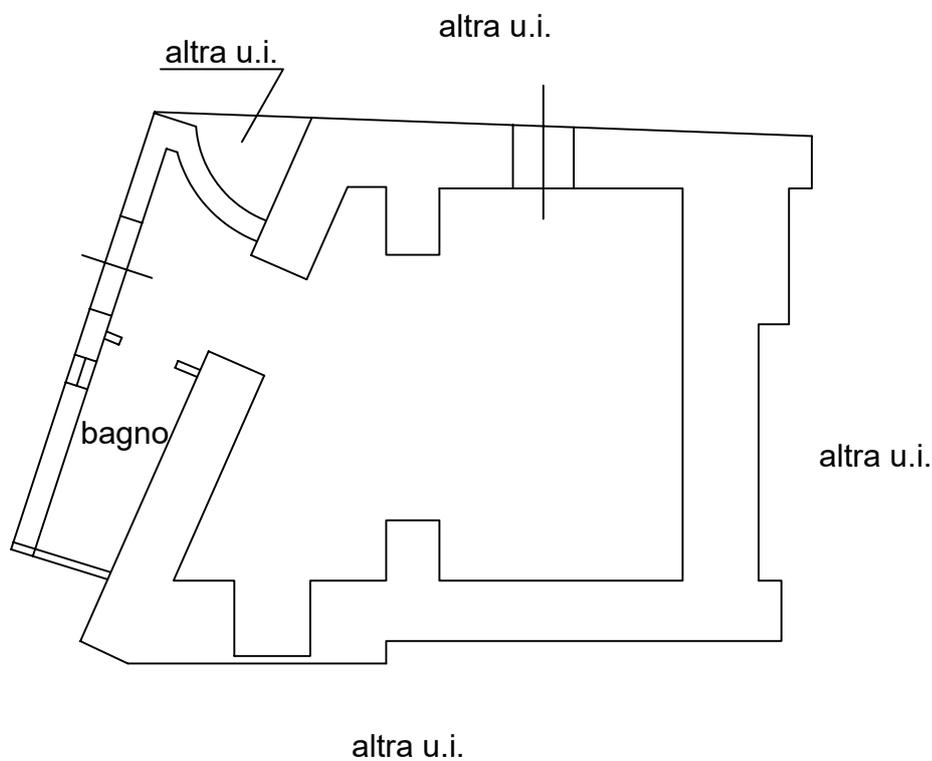


Tribunale di Foggia  
Proc. Esec. 121-2021 R. G.

LOTTO 3

# Pianta Catastale

PIANO TERRA



Scala 1:100

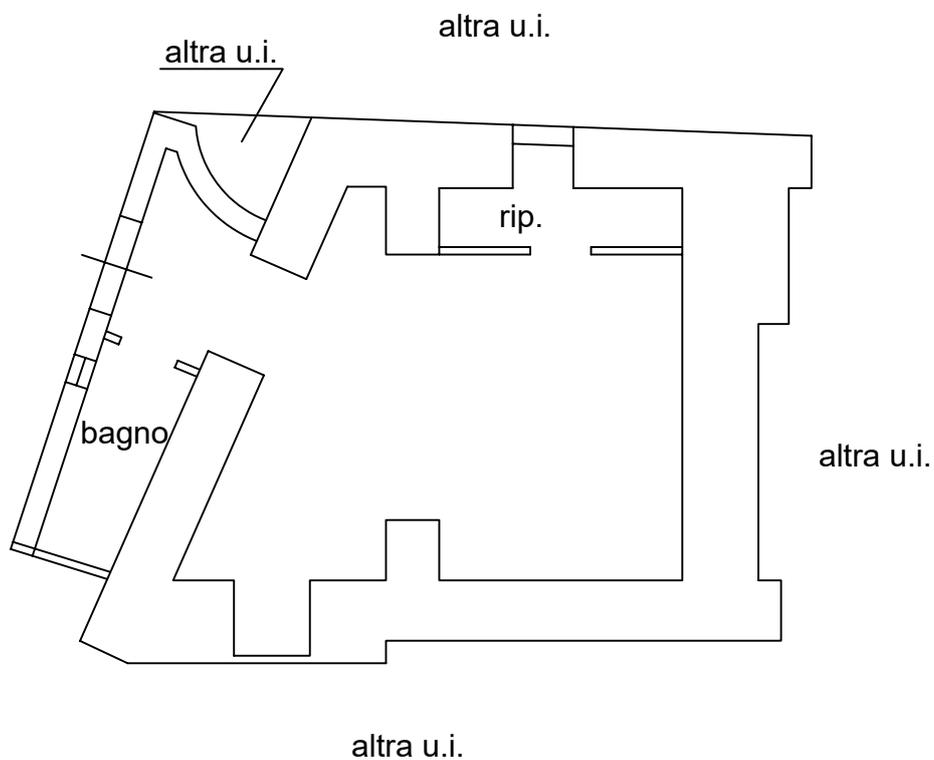
Il C.T.U.  
arch. Perfetto Quirino A. P.A.



Tribunale di Foggia  
Proc. Esec. 121-2021 R. G.

# LOTTO 3

## Pianta Stato di Fatto PIANO TERRA



Scala 1:100

Il C.T.U.  
arch. Perfetto Quirino A. P.A.

Foto LOTTO 1



Foto n. 1 Prospetto C.so Vittorio Veneto



Foto n. 2 Prospetto Via Duca D'Aosta





Foto n. 3 Portone di ingresso - C.so Vittorio Veneto n. 12



Foto n. 4 Corte interna





*Foto n. 5 Rampa di scale*



*Foto n. 6 Rampa di scale*





*Foto n. 7 Pianerottolo di arrivo*



*Foto n. 8 Porta di ingresso*





Foto n. 9 Ingresso/corridoio

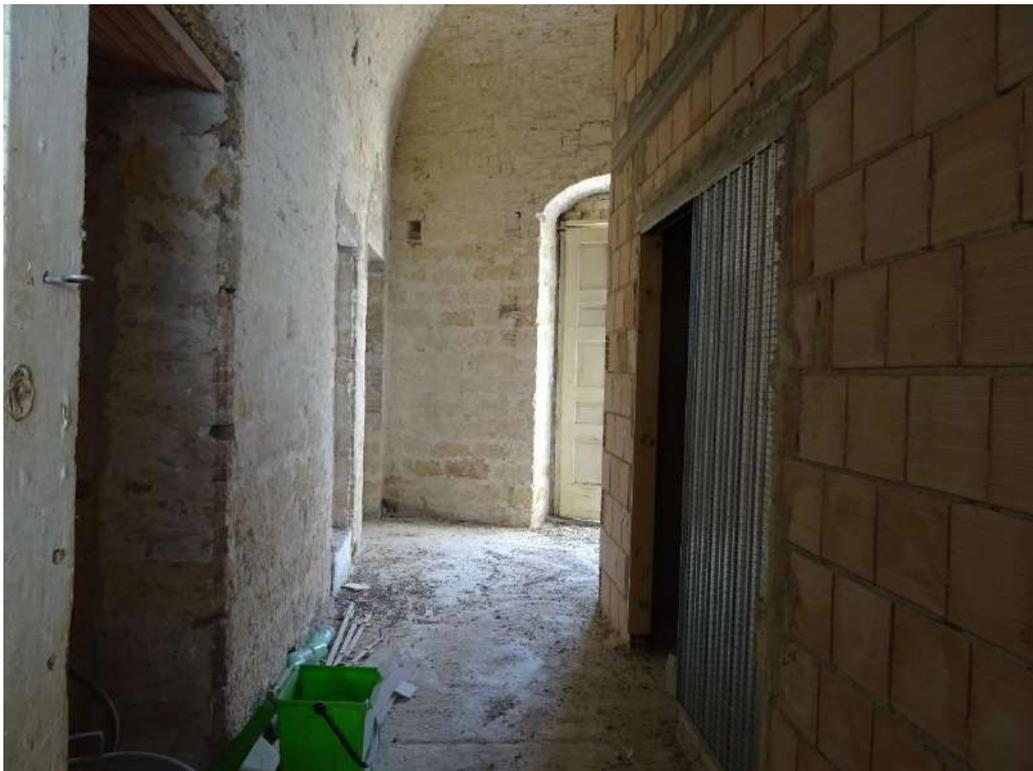


Foto n. 10 Ingresso





Foto n. 11 1° Stanza posta sulla destra dall'ingresso



Foto n. 12 1° Stanza posta sulla destra dall'ingresso





*Foto n. 13 Bagno presente all'interno della 1° stanza*



*Foto n. 14 Bagno presente all'interno della 1° stanza*





*Foto n. 15 Copertura bagno presente 1° stanza*



*Foto n. 16 Stanza cucina*





Foto n. 17 Stanza cucina

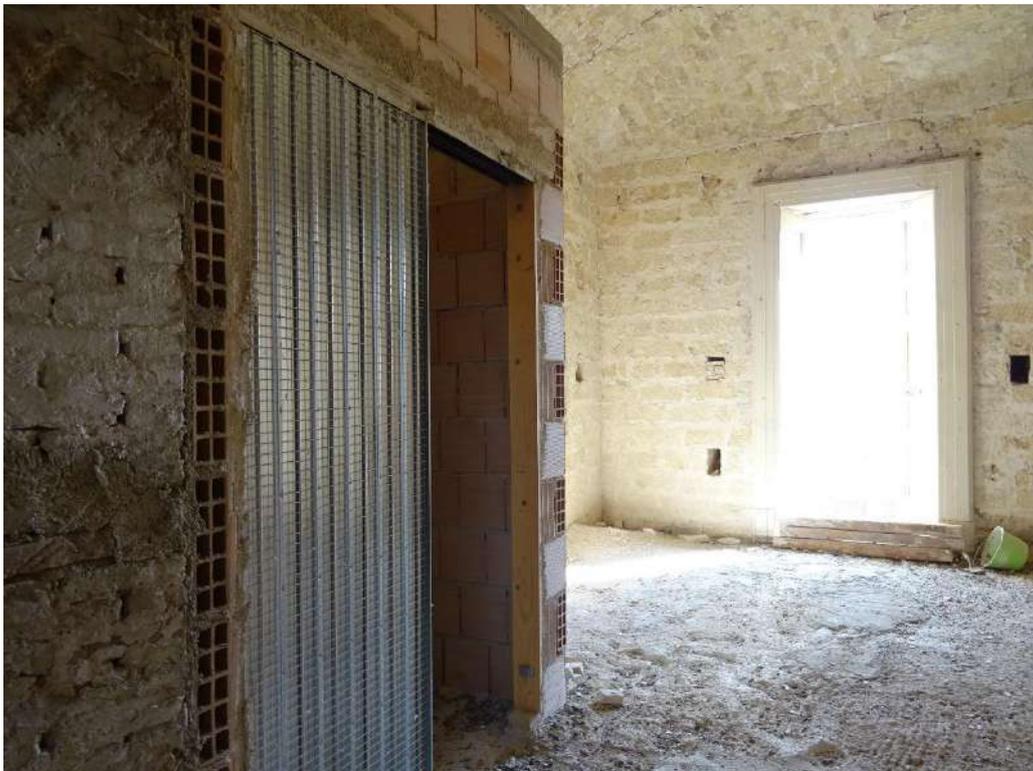


Foto n. 18 Stanza camera da letto verso ripostiglio





*Foto n. 19 Balcone prospiciente C.so Vittorio Veneto*



*Foto n. 20 Particolare balcone prospiciente C.so Vittorio Veneto*





Foto n. 21 Particolare balcone prospiciente C.so Vittorio Veneto



Foto n. 22 Interno camera da letto verso bagno e ripostiglio





*Foto n. 23 Interno camera da letto verso bagno e ripostiglio*



*Foto n. 24 Interno cucina verso ripostiglio e infisso verso via Duca D'Aosta*





Foto n. 25 Interno cucina



Foto n. 26 Scala di accesso al tetto





Foto n. 27 Soffitta



Foto n. 28 Soffitta





*Foto n. 29 Copertura a falda inclinata con tegole marsigliesi*



*Foto n. 30 Copertura a falda inclinata con tegole marsigliesi*



Foto LOTTO 2



Foto n. 1 Foto Prospetto C.so Vittorio Veneto n. 8



Foto n. 2 Foto Prospetto C.so Vittorio Veneto n. 8





Foto n. 3 Prospetto su via Duca D'Aosta



Foto n. 4 Ingresso vista interna





Foto n. 5 Interno Forno



Foto n. 6 Interno forno





Foto n. 7 Interno zona laboratorio



Foto n. 8 Interno zona laboratorio





Foto n. 9 Interno zona laboratorio



Foto n. 10 Interno zona laboratorio





Foto n. 11 Bagno



Foto n. 12 Ripostiglio



Foto LOTTO 3



Foto n. 1 Foto Prospetto Via Duca D'Aosta n. 1



Foto n. 2 Foto ingresso Via Duca D'Aosta n. 1





Foto n. 3 Ingresso



Foto n. 4 Foto interno moschea





Foto n. 5 Foto interna moschea



Foto n. 6 Foto interno moschea





Foto n. 7 Foto interno moschea



Foto n. 8 Interno ripostiglio





Foto n. 9 Interno ripostiglio



Foto n. 10 Interno ripostiglio





Foto n. 11 Bagno



Foto n. 12 Zona ingresso – impianto elettrico





Foto n. 13 Foto ingresso Via Duca D'Aosta n.3



Foto n. 14 Prospetto Via Duca D'Aosta n.3





Foto n. 15 Foto prospetto Via Attilio Lombardi



Foto n. 16 Foto interno particella 2484





*Foto n. 17 Particolare copertura con tetto crollato*



*Foto n. 18 Particolare Vegetazione arborea cresciuta interno immobile p.Ila 2484*

