

SOMMARIO

0. DATI ANALITICI	4
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA2, C.P.C.	4
1 BIS. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI	6
1 TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI	7
1 QUATER. VERIFICA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE IN CORSO	8
1 QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE	8
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	8
2 BIS. INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI PIGNORATI	9
3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI	10
4. STIMA DEI BENI	11
4 BIS. TABELLA DELLE SUPERFICI	14
5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ	15
6. LOTTI DA PORRE IN VENDITA	15
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI	15
8. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	16
9. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI	16
10. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI	16
11. SUSSISTENZA DELL'APE E ULTERIORI VERIFICHE	17
12. IMMOBILI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	18



13. SPECCHIO RIEPILOGATIVO18

ALLEGATI

VERBALE DI SOPRALLUOGO
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
RILIEVI PLANIMETRICI (STRALCIO DI PLANIMETRIA CATASTALE)
FOGLIO DI MAPPA CATASTALE ISOLATO
FOGLIO DI MAPPA CATASTALE CON FOGLI CONFINANTI
PLANIMETRIA CATASTALE (AGGIORNAMENTO DEL 19/09/2018)
VISURE STORICHE PER IMMOBILE
ORTOFOTO
TABELLE DI CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO
CONTRATTI DI LOCAZIONE
FATTURE RELATIVE AI CONSUMI
TITOLI ABILITATIVI
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ
DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
ISPEZIONI IPOTECARIE



O. DATI ANALITICI

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Dott. Ing. Vincenzo Papa c/o L.I.S.T. Studio
Associato – Viale Michelangelo, 149 – 71121 Foggia

CONFERIMENTO DELL'INCARICO:

Udienza del 7 febbraio 2019

DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE (90 GG)

Entro l'8 maggio 2019

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

1) Immobile sito a Cerignola (FG) in Via Trento n. 27/a, posto al Piano Terra, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al fgl. 203, particella 2020, sub 30, categoria A/10, classe 4 e consistenza 7,5 vani.

1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

ESTRATTO CATASTALE

È stata effettuata ricerca della documentazione catastale, presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Foggia, estraendo: 1) Foglio di mappa n. 203 isolato; 2) Foglio di mappa n. 203



con aggregati fogli confinanti; 3) Planimetria catastale della Particella (mappale) n. 2020; 4) Visura storica per immobile nell'intervallo temporale 1.1.1900 – 4.4.2019.

CERTIFICATI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La trascrizione del pignoramento per il bene immobiliare di cui al foglio 203, particella 2020 e **subalterno 20** è avvenuta in data 25/07/2016. Nell'arco del ventennio che precede la suddetta data si è rilevato:

1. *ISCRIZIONE* del 22/07/2004 – Registro Particolare 3202, Registro Generale 19152. Pubblico ufficiale Specchio Nicola, Repertorio 130784/8960 del 20/7/2004. *IPOTECA VOLONTARIA* derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

2. *TRASCRIZIONE* del 3/2/2005 – Registro Particolare 2071, Registro Generale 2802. Pubblico ufficiale Specchio Nicola, Repertorio 137877/9471 del 26/1/2005. *COMPRAVENDITA (ATTO TRA VIVI)*.

3. *TRASCRIZIONE* del 25/7/2016 – Registro Particolare 10917, Registro Generale 14631. Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia, Repertorio 5350 del 22/6/2016. *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*. Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

La trascrizione del pignoramento per il bene immobiliare di cui al foglio 203, particella 2020 e **subalterno 21** è avvenuta in data 25/07/2016. Nell'arco del ventennio che precede la suddetta data si è rilevato:

1. *ISCRIZIONE* del 22/07/2004 – Registro Particolare 3201,



Registro Generale 19151. Pubblico ufficiale Specchio Nicola, Repertorio 130783/8959 del 20/7/2004. *IPOTECA VOLONTARIA* derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario. Contro: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

2. *TRASCRIZIONE* del 3/2/2005 – Registro Particolare 2071, Registro Generale 2802. Pubblico ufficiale Specchio Nicola, Repertorio 137877/9471 del 26/1/2005. *COMPRAVENDITA (ATTO TRA VIVI)*.

3. *TRASCRIZIONE* del 25/7/2016 – Registro Particolare 10917, Registro Generale 14631. Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia, Repertorio 5350 del 22/6/2016. *ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*. Contro: [REDACTED]

Le suddette ispezioni ipotecarie sono allegate alla presente relazione peritale.

1 bis. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI

Situazione degli intestati:

in data 20/02/2004:

1) Capitolo dei Canonici Cattedrale di S. Pietro – Cerignola – C.F. 81003270717 – Diritto del concedente per 1/1 fino al 26/01/2005;

2) Daniello Costruzioni S.r.l. con sede in Cerignola – P.IVA n. 01734980715 – Enfiteusi per 1/1 – Livellario fino al 26/01/2005;

dal 26/01/2005:

1) Capitolo dei Canonici Cattedrale di S. Pietro – Cerignola – C.F. 81003270717 – Diritto del concedente per 1/1 fino al 20/12/2016;

2) [REDACTED] (per compravendita) –



P.IVA n. 02035340716 – Enfiteusi per 1/1 fino al 20/12/2016;

dal 18/09/2018:

1) Capitolo dei Canonici Cattedrale di S. Pietro – Cerignola – C.F. 81003270717 – Diritto del concedente per 1/1;

2) [REDACTED] –
Enfiteusi per 1/1.

Variazione catastale del 18/09/2018 prot. n. FG0124792 in atti dal 19/09/2018 VDE-FUS-VSI n.25765.1/2018 che ha prodotto l'accorpamento delle precedenti unità immobiliari sub 20 e 21 nell'unità immobiliare unica avente sub 30.

1^{ter}. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI

Gli immobili pignorati, nello specifico i sub 20 e 21 della particella 2020 del foglio di mappa 203, hanno subito recentemente un accorpamento con relativo cambio di destinazione d'uso.

Dalla loro costituzione del 20.02.2004 mediante atto n. 328.1/2004 che così configurava il patrimonio edilizio:

- fgl 203 p.Ila 2020 sub 20 categoria C/1 classe 7 consistenza 82,00 mq;

- fgl 203 p.Ila 2020 sub 21 categoria C/1 classe 7 consistenza 69,00 mq;

si è passati, attraverso una serie di modifiche, all'accorpamento per fusione degli stessi immobili, la cui configurazione attuale è di unico immobile con le seguenti coordinate catastali:

- fgl 203 p.Ila 2020 sub 30 categoria A/10 classe 4 consistenza 7,5 vani;

mediante ultima variazione del 18/09/2018 prot. n. FG 0124792 in atti dal 19/09/2018 VDE-FUS-VSI n. 25765.1/2018.



In buona sostanza, non sono state modificate le volumetrie, ma semplicemente accorpate le due unità originarie (previa esecuzione di opere edilizie), trasformandone le destinazioni d'uso: da negozio/bottega a ufficio/studio privato.

La suddetta variazione, però, ha di fatto variato il valore commerciale e la rendita catastale del suddetto patrimonio edilizio.

1^{quater}. VERIFICA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE IN CORSO

Dalle verifiche effettuate, non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1^{quinquies}. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Per effetto dell'atto di compravendita, rogante Notaio Specchio Nicola di Cerignola, strumento (atto pubblico) del 26/01/2005 prot. n. FG0036348 e Voltura in atti dal 17/02/2005 Repertorio n. 137877, l'attuale regime patrimoniale della [REDACTED] sull'immobile staggito è Enfiteusi per 1/1 con Diritto del concedente per 1/1 di Capitolo dei Canonici Cattedrale di S. Pietro di Cerignola.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il bene pignorato è un immobile, posto al piano terra di un edificio condominiale a quattro livelli fuori terra, ed ha accesso dal civico n. 27/a di Via Trento.

A nord confina con altri immobili di proprietà della [REDACTED]

[REDACTED] Ad est confina con la strada pubblica (Via Trento), altrettanto a sud confina con altra strada pubblica (Via Venezia). Sul lato



ovest vi è un marciapiede che consente l'accesso ad altro edificio condominiale.

Alcuni ambienti risultano essere adiacenti all'atrio del Condomino, avente ingresso dal civico n. 27 di Via Trento.

L'immobile è dotato di un'area cortilizia recintata ad uso esclusivo, posta ad ovest, e di un'altra area cortilizia, priva di recinzione, sul fronte sud e prospiciente la Via Venezia.

Come già indicato al precedente punto "1^{ter}" le attuali coordinate riferite al Catasto Fabbricati sono:

- foglio 203, particella 2020, sub 30, categoria A/10, classe 4, consistenza 7,5 vani.

2 bis. INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI PIGNORATI

Ai fini della geolocalizzazione dell'immobile staggito sono state allegare a questa relazione peritale stampe rivenienti da ortofoto e foto satellitari reperite sul web, nonché offerte dal sito Provincia di Foggia – Settore assetto del Territorio.

Nello specifico sono stati allegati i seguenti documenti:

- Foto satellitare di Google Maps;
- Inquadramento della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio;
- Ortofoto Regione Puglia del 2016;
- Ortofoto ESRI;
- Sovrapposizione Catasto ortofoto.



3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

Dai sopralluoghi effettuati, il bene staggito risulta essere un immobile posto al Piano Terra di un edificio condominiale, a prevalente uso residenziale, avente accesso dal civico n. 27/a di Via Trento.

Attualmente il sito, se pur dotato di categoria catastale A/10 (uffici e studi privati), ha una destinazione d'uso speciale quale "*Centro sociale polivalente per diversamente abili*". La distribuzione interna vede un ingresso principale (il civico n. 27/a da Via Trento), 8 aule (di cui 1 ufficio ed 1 ambiente di servizio), 3 locali igienici, 1 disimpegno, 1 cortile esterno recintato ed 1 corte esterna esclusiva (utilizzata come marciapiede stradale).

L'edificio, cui appartiene il Centro di assistenza sociale, risale al 2004, ha una struttura portante in calcestruzzo di cemento armato, mostra gradevoli elementi architettonici ed un buono stato manutentivo. L'unità immobiliare pignorata sviluppa una superficie interna commerciale pari a 170,63 mq. L'area cortilizia recintata ha un'ampiezza di 115,71 mq, mentre la corte esclusiva esterna sviluppa una superficie pari a 98,48 mq. L'altezza media utile dei locali interni è stata misurata in 3,85 ml circa.

Rispetto alla recente planimetria catastale compilata dall'ing. Savino Santoro e depositata all'Agenzia del Territorio il 19/09/2018, il sopralluogo ha rilevato una piccola differenza relativamente al disimpegno, che sviluppa una maggiore superficie per effetto della eliminazione di due piccole pareti (dotate di porta) in prossimità dell'ingresso principale. Il tutto è illustrato nello "Stralcio di planimetria catastale", allegato al presente documento e redatto per evidenziare le suddette variazioni.

Gli ambienti interni sono dotati di finiture ordinarie ed anch'essi



di gradevole gusto architettonico e buono stato manutentivo. Il documento fotografico, allegato a questo documento, restituisce le qualità rilevate e la destinazione d'uso attualmente presente.

L'impiantistica presente è rispondente al D.M. 37/08. Si allegano le corrispondenti dichiarazioni di conformità.

4. STIMA DEI BENI

Come detto l'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare pignorata è quella di "*Centro di assistenza sociale*", cioè trattasi di un bene appartenente al terziario a destinazione speciale. Tale condizione, per il grado di estrema singolarità nella zona in cui trovasi l'immobile, non offre la possibilità di effettuare una stima con approccio al mercato e tantomeno al costo.

Dunque, la valutazione è stata effettuata per mezzo dell'approccio al cosiddetto "*Reddito capitalizzato*". Tale approccio prevede la individuazione del "*Reddito netto annuo normalizzato*" per la specifica attività di servizio e del "*Tasso di capitalizzazione*" applicabile per il mercato locale, in questo caso del Comune di Cerignola.

Il reddito potenziale netto annuo è stato calcolato in funzione del numero di unità d'utenza, potenzialmente servibili dalla struttura, a sua volta derivanti dalla consistenza edilizia (n. di aule ospitanti). Dal ricavato è stato detratto l'ammontare delle presunte passività (costi aziendali).

Il tasso di capitalizzazione è stato calcolato, invece, apportando al valore base, indicato da M. Orefice, autore di svariate pubblicazioni di Estimo, riduzioni e incrementi qualitativi che caratterizzano la logistica ed il mercato rilevato in zona.



Il reddito netto annuale, prodotto dall'attività presente, è la differenza tra il ricavo annuo, stimato in 39.000 Euro e le passività pari a 31.200 Euro, quindi equivalente a 7.800 Euro.

Il saggio di capitalizzazione medio pari a 4,00% è stato corretto in 3,36% per le valutazioni effettuate.

Di conseguenza il più probabile "Valore di mercato" dell'immobile ospitante il Centro sociale è pari al rapporto tra il reddito netto annuale ed il saggio di capitalizzazione corretto:

$$V_m = R_n / r_c = 7.800 / 3,36\% = 232.142,86 \text{ Euro}$$

Il dettaglio della calcolazione è riportato in allegato, in forma tabellare.

Va considerato il fatto, però, che l'immobile di cui trattiamo, ha caratteristiche architettoniche e funzionali, nonché giuridico-urbanistiche, che permettono di trasformarlo in altro di migliore destinazione e redditività, senza necessità di modifiche edilizie caratterizzanti o particolarmente onerose. In sostanza trattasi di unità edilizia ad alta fungibilità: del resto è facilmente trasformabile in ufficio o studio professionale senza ricorrere ad interventi specifici; oltretutto la categoria catastale dichiarata è proprio A/10, cioè "uffici e studi privati".

Corre l'obbligo, quindi, di stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile, attribuendone le suddette qualità ed attendendo un'eventuale redditività più favorevole.

Il criterio applicato, in questo caso, è stato quello della "Stima per apprezzamenti e detrazioni" che tiene conto di giudizi di miglioramento o peggioramento del valore unitario medio di mercato di base.

Detto valore unitario medio è stato ricavato dalle quotazioni



OMI, relative al 2° semestre 2018, per gli uffici presenti a Cerignola nella stessa zona in cui ricade l'immobile pignorato e cioè pari a 1.150 Euro/mq.

La superficie commerciale è stata corretta per mezzo di “*rapporti mercantili superficiali*” per tener conto delle destinazioni d'uso interne. La superficie commerciale complessiva, pertanto, è data dalla sommatoria delle varie superfici reali di stima per il loro rapporto mercantile superficiale, rispetto alla superficie principale.

Nel caso di specie la superficie commerciale di tutti gli ambienti interni è risultata pari 170,63 mq, avendo applicato un rapporto mercantile pari ad 1,00; quella dei cortili recintati è divenuta 15,04 mq, avendo applicato un rapporto mercantile pari a 0,13 e quella della corte esclusiva esterna 7,88 mq, a causa del rapporto mercantile pari a 0,08. La superficie complessiva commerciale è divenuta pari a 193,55 mq.

Il prezzo unitario medio è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva e per coefficienti qualitativi, detti anche “*rapporti strumentali di aggiustamento*” stabiliti sulla base di tre passaggi di scala nell'area geografica di riferimento, ossia il quartiere d'insediamento della nostra unità immobiliare del Comune di Cerignola.

I tre parametri utilizzati sono:

- zona (esprime valori generici di appetibilità commerciale dell'ufficio);
- edificio (esprime valori d'incidenza diretta sulla rendita);
- unità immobiliare (esprime valori di rendita).

Il coefficiente di zona “ Γ ” è stato valutato 1,028; il coefficiente di edificio “ Δ ” è stato stimato pari a 1,016; quello relativo all'unità immobiliare “ Ω ” è valso 1,033.



In conclusione, il valore è dato dalla seguente relazione:

$$V_m = S_c \times V_{um} \times \Gamma \times \Delta \times \Omega = 193,55 \times 1.150 \times 1,028 \times 1,016 \times 1,033$$

cioè pari a:

$$V_m = 240.100,00 \text{ Euro}$$

Quotazione da assumere per l'immobile ad uso Ufficio-Studio privato di Via Trento n. 27/a, poiché di migliore redditività rispetto al Centro di assistenza sociale.

Anche in questo caso, il dettaglio della calcolazione è riportato in allegato, in forma tabellare.

Poiché il bene non è attualmente libero, bensì occupato da un locatario ed inoltre necessita di un intervento tecnico per la formale regolarizzazione catastale, la suddetta quotazione va deprezzata degli importi così stimati: 4.800,00 Euro (immobile occupato) e 300,00 Euro (variazione catastale).

In conclusione, il più probabile valore di mercato dell'immobile sito a Cerignola, al piano terra di Via Trento n. 27/a, è pari a:

$$V_m = 240.100,00 - (4.800,00 + 300,00) = \mathbf{235.000,00 \text{ Euro}}$$

4 bis. TABELLA DELLE SUPERFICI

Computo superfici commerciali				
		Area (mq)	π (rapp. merc.)	Area comm. (mq)
Superficie ambienti coperti	S	170,63	1,00	170,63
Area cortilizia recintata	Cr	115,71	0,13	15,04
Corte esclusiva non recintata	Ca	98,48	0,08	7,88
Superficie commerciale complessiva				193,55



5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ

La quota spettante all'esecutato corrisponde al bene pignorato nella sua interezza, pertanto, nel caso in esame, il valore stimato è relativo all'intero e non si concretizza alcuna suddivisione. Di conseguenza non si quantifica nemmeno la riduzione del valore immobiliare per difficoltà di vendita parziale.

6. LOTTI DA PORRE IN VENDITA

Il lotto da porre in vendita è unico.

7. STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'unità immobiliare pignorata è attualmente condotta dalla Cooperativa Sociale SuperHando, azienda che svolge, negli stessi locali, attività di assistenza sociale per disabili.

È presente un regolare contratto di locazione registrato il 17/10/2013 presso l'Agenzia delle Entrate con il n. 3135, relativamente alla sola porzione di locale cui faceva riferimento il sub 20, prima della fusione tra il sub 20 ed il sub 21 che (in ultimo) ha generato l'attuale sub 30. Con il suddetto contratto la proprietaria [REDACTED] locava tale porzione d'immobile alla Cooperativa Sociale con decorrenza 4/11/2013 – 4/11/2022.

Lo stesso contratto è stato modificato, per adeguamento del prezzo di locazione, con atto integrativo del 5/9/2017, registrato nella stessa data e recante timbro dell'Agenzia delle Entrate con data 15/01/2018. L'attuale canone pattuito è da valutarsi poco al di sotto del valore medio quotato dall'OMI per le locazioni dello stesso tipo, nella stessa zona.



8. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Dalle visure catastali storiche relative all'immobile pignorato, nel riquadro relativo ai diritti e oneri reali è riportato:

- diritto del concedente per 1/1 intestato a: Capitolo dei canonici Cattedrale di S. Pietro – Cerignola;
- enfiteusi per 1/1 intestato a: [REDACTED]

Dalle indagini esperite, non sono risultati sussistere altre formalità, vincoli ed oneri gravanti sull'immobile pignorato.

9. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Si faccia riferimento a quanto specificato al precedente punto 8.

10. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

L'immobile, al piano terra di Via Trento n. 27/a, ricadeva in zona F5 del PRG vigente all'epoca della richiesta di Concessione edilizia e attualmente ricade nella zona urbanistica "B3₂ di recente formazione", così come definita dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerignola. Trattasi di tipica zona di completamento edilizio. Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG definiscono zona urbana di recente formazione l'insieme delle aree edificate prevalentemente in attuazione del precedente PRG del 1972, nel quale erano comprese le zone C di espansione residenziale.

Modalità attuative risultano essere: "*interventi edilizi diretti*" per le opere di manutenzione o di ristrutturazione e "*permessi di costruire*" per gli interventi di sostituzione edilizia oppure di nuova costruzione.



L'edificio cui appartiene l'unità immobiliare staggita è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n. 19/SOC/2002 del 7/6/2002 (lavori iniziati il 28/8/2002); DIA del 4/9/2002 (prot. n. 23885) e Permesso di costruire n. 24/SOC/2003 del 11/8/2003, con cui si è data autorizzazione ad eseguire variante progettuale. La suddetta documentazione è ivi allegata. Questi titoli hanno consentito di realizzare un edificio multipiano, a prevalente uso residenziale, con box e autorimesse al Piano Terra ed al Piano Interrato.

Successivamente, la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] divenuta proprietaria di alcuni locali del Piano Terra, ha provveduto, mediante produzione di apposito Titolo abilitativo in data 12/9/2018, ad eseguire un cambio di destinazione d'uso degli stessi ed all'accorpamento dei sub 20 e 21 nell'unico attuale sub 30. Di detta operazione si allega la SCA (Segnalazione certificata di agibilità) del 28/9/2018 con annesse Dichiarazioni di conformità per le opere impiantistiche e l'AQE (Attestato di Qualificazione Energetica).

11. SUSSISTENZA DELL'APE E ULTERIORI VERIFICHE

L'Attestato di Prestazione Energetica (ivi allegato) è stato calcolato e redatto dal sottoscritto consulente, in quanto non esibito dall'esecutato, se pur regolarmente richiesto.

Per quanto riguarda l'immobile pignorato, il sottoscritto esperto:

- a) ha accertato che risulta regolarmente accatastato;
- b) ha effettuato confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desunto dalle planimetrie catastali in atti, precisando di aver rilevato una difformità di lieve entità (già descritta al precedente



punto 3) la cui correzione necessita di attività tecnica il cui costo è stimato in 300,00 Euro;

c) ha accertato che l'immobile è stato realizzato successivamente alla data del 1/9/1967 (cfr. titoli abilitativi allegati);

d) ha verificato che l'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione, riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) ha constatato, infine, l'assenza di componenti abusive relativamente al bene pignorato.

12. IMMOBILI DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il bene pignorato non fa parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

13. SPECCHIO RIEPILOGATIVO

TIPOLOGIA DEL BENE

Unità immobiliare ad uso "ufficio – studio privato" posta al piano terra di edificio condominiale a prevalente uso abitativo.

SOMMARIA DESCRIZIONE

L'immobile è dotato di 1 ingresso principale, 1 disimpegno/corridoio, 8 stanze (alcune di esse con uscita diretta su strada o cortile), 3 locali igienici, 1 cortile esterno recintato ed 1 corte esterna esclusiva. La superficie complessiva commerciale è pari a 193,55 mq.

COMUNE DI UBICAZIONE, FRAZIONE, VIA O LOCALITÀ



Cerignola (FG) - Via Trento n. 27/a.

CONFINI

A nord confina con altri immobili di proprietà della Daniello Costruzioni S.r.l.; ad est confina con strada pubblica (Via Trento); a sud confina con altra strada pubblica (Via Venezia); sul lato ovest vi è un marciapiede che consente l'accesso ad altro edificio condominiale.

Alcuni ambienti risultano essere adiacenti all'atrio del Condomino, avente ingresso dal civico n. 27 di Via Trento.

ESTENSIONI E DATI CATASTALI

Foglio 203, Particella 2020, Sub 30, Categoria A/10, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 194 mq.

ATTUALE PROPRIETARIO

[REDACTED]

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

Atto di compravendita, rogante Notaio Specchio Nicola di Cerignola, del 26/01/2005 prot. n. FG0036348 e Voltura in atti dal 17/02/2005 Repertorio n. 137877.

Attuale regime patrimoniale della [REDACTED] sull'immobile staggito è Enfiteusi per 1/1 con diritto del concedente per 1/1 di Capitolo dei Canonici Cattedrale di S. Pietro di Cerignola.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI

Trascrizione del 25/7/2016 – Registro Particolare 10917, Registro Generale 14631, Tribunale di Foggia, Repertorio 5350 del 22/6/2016. Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.



Contro: [REDACTED]

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla Cooperativa Sociale SuperHando, svolgente attività socioassistenziale per disabili. È presente un regolare contratto di locazione relativo alla sola porzione di locale cui faceva riferimento il sub 20, prima della fusione tra il sub 20 ed il sub 21. Il contratto è stato modificato, per adeguamento del prezzo di locazione. La durata della locazione della suddetta porzione d'immobile ha decorrenza: 4/11/2013 – 4/11/2022.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

L'edificio cui appartiene l'unità immobiliare staggita è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi: Concessione edilizia n. 19/SOC/2002 del 7/6/2002; DIA del 4/9/2002 (prot. n. 23885) e Permesso di costruire in variante n. 24/SOC/2003 del 11/8/2003.

[REDACTED] ha provveduto, mediante produzione di apposito Titolo abilitativo del 12/9/2018, ad eseguire un cambio di destinazione d'uso degli stessi ed all'accorpamento dei sub 20 e 21 nell'unico attuale sub 30.

CONFORMITÀ CATASTALE

Rispetto alla planimetria catastale, il sopralluogo ha rilevato una piccola differenza relativamente al disimpegno, che sviluppa una maggiore superficie per effetto della eliminazione di due piccole pareti in prossimità dell'ingresso principale.

ABITABILITÀ / AGIBILITÀ

Al termine dei lavori di accorpamento/fusione delle due unità



(sub 20 e sub 21) costituenti l'unico sub 30 è stata depositata regolare SCA (Segnalazione certificata di agibilità) in 28/9/2018 con annesse Dichiarazioni di conformità per le opere impiantistiche e l'AQE (Attestato di Qualificazione Energetica).

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO DIRITTO E QUOTA

Il valore del bene da porre a base d'asta è pari a 235.000,00 Euro. Diritto di Enfiteusi per 1/1.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto, in evasione del ricevuto incarico, secondo i dettami della coscienza e della buona regola dell'arte.

Foggia, 06 maggio 2019

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



