

TRIBUNALE DI FOGGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Ill.mo Giudice Dott. PALAGANO MICHELE

III Sezione Civile - R. G. Es. n. 41/2018

promossa da:

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

La S.V. Ill.ma Dott. PALAGANO MICHELE, Giudice del Tribunale di Foggia, rilevata la opportunità nominava il sottoscritto Arch. Quirino PERFETTO nato a Foggia il 2 maggio 1953, C.F. PRFQNN53E02D643L, iscritto al n.195/1984 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti del Tribunale di Foggia al n. 167/2006 Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa da [REDACTED] EX

ART 111 CPC rappresentata e difesa dal 01/12/2020 [REDACTED]
indirizzo pec: [REDACTED] contro il [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Premessa

Il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia Dott. PALAGANO Michele nominava il 17/10/2019 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. L'Ill.mo Sig.

Giudice rinviava al 06/02/2020 il giuramento e la proposizione dei quesiti. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 90 giorni, a decorrere dal 06/02/2020 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e rinviava l'udienza al 07/07/2020. L'Ill.mo Sig. Giudice Dott. PALAGANO Michele 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'espreso 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 10/02/2020 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe [REDACTED] richiesta di rilascio di certificati afferenti [REDACTED]; riceve successivamente a mezzo pec, la documentazione richiesta;

➤ in data 11/02/2020, ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) richiesta di documentazione catastale inerenti ai beni staggiti. Effettua solleciti verbali recandosi presso gli uffici preposti al fine di poter ricevere riscontro alla richiesta inoltrata;

➤ in data 11/02/2020 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi dei fabbricati 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);

➤ in data 14/02/2020 dopo essersi recato presso l'Ufficio Tecnico del [REDACTED] ha visionato parte dei fascicoli messi a disposizione;

➤ in data 14/02/2020 ha inviato la "Comunicazione inizio operazioni

peritali” a mezzo Raccomandata R.R. al [REDACTED],

nonché nota Pec [REDACTED], comunicando l'inizio delle operazioni peritali fissate per il 27/02/2020 alle ore 10:30 presso i luoghi di causa; Raccomandata ricevuta dal destinatario il 18/02/2020;

➤ in data 27/02/2020, si reca presso i luoghi di causa ubicati in Cerignola (FG). Sul luogo è presente il [REDACTED] che mi comunica di aver presentato, a mezzo del proprio legale [REDACTED], istanza di sospensione attività esecutive della procedura esecutiva n. 41/2018 e pertanto, allo stato, non è disponibile a consentire l'accesso all'immobile. Si effettuano rilievi fotografici delle unità immobiliari dall'esterno. Si redige verbale (All. 06);

➤ in data 27.02.2020 alle ore 10:38 ricevo dalla Cancelleria di competenza della presente procedura, comunicazione a mezzo PEC, di sospensione di ogni attività afferente detta procedura. Si precisa che il verbale di sopralluogo è stato redatto in data 27.02.2020. Lo stesso è stato “chiuso” alle ore 09:35 ed è stato regolarmente sottoscritto dalle parti. Lo scrivente è venuto a conoscenza della comunicazione di astenersi dal proseguimento di ogni operazione solo al rientro in sede a Foggia dopo il tentativo di sopralluogo a Cerignola;

➤ In data 01/07/2024 riceve a mezzo PEC, dalla Cancelleria di pertinenza della presente procedura, provvedimento del 28/06/2024 da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice PALAGANO Michele, di nomina di Custode, dei beni pignorati, nella persona dell'Avv. Emma Maria Rosaria FINELLI. Alla stessa anche il compito di assistere lo scrivente negli accessi agli immobili pignorati. L'Ill.mo Sig. Giudice assegnava allo

scrivente la data del 30/09/2024 per portare a compimento le operazioni.

- In data 02/07/2024 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune ██████████ richiesta di rilascio di certificati afferenti il ██████████; riceve successivamente a mezzo pec, la documentazione richiesta (All. 01);
- in data 02/07/2024, 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; in data 09/07/2024 ha ricevuto, a mezzo pec, la documentazione dall'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) (All. 02);
- in data 02/07/2024 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi dei fabbricati dove sono ubicati i beni staggiti (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) (All. 03);
- in data 11/07/2024, a mezzo invio PEC, la nominata Custode Avv. Emma Maria Rosaria FINELLI comunica alle parti che in data 18/07/2024 alle ore 09:30, unitamente allo scrivente, avrebbe effettuato l'accesso agli immobili per verificarne le attuali condizioni di fatto e per la relativa presa in custodia dei beni;
- in data 18/07/2024, lo scrivente si reca presso i luoghi di causa ubicati in ██████████ contemporaneamente alla nominata Custode Avv. Emma

Maria Rosaria FINELLI. Sul luogo è presente ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ che permette l'accesso e dà il consenso per poter far eseguire le operazioni peritali dei due beni staggiti. Si effettuano i sopralluoghi visivi dei beni, i rilievi metrici (All. 04), i rilievi fotografici (All. 05). Si redige verbale (All. 06)

➤ in data 14/08/2024 ha eseguito di persona 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 ispezione ipotecaria presente nel fascicolo (All. 07);

➤ in data 14/08/2024, si è recato di persona presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) per richiedere e ricevere ulteriore documentazione catastale inerenti i beni staggiti (All. 02).

➤ in data 19/09/2024 si è recato di persona presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) per eseguire ulteriore accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, ed in particolare per la documentazione (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) inerente l'unità immobiliare adibita a ripostiglio in piano S1 (All. 03);

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla 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 ed estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti (relazione notarile con
descrizione delle vicende nel ventennio dei beni oggetto della presente
relazione) e dalla documentazione prodotta dallo scrivente ricevuta
dall’Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di
Pubblicità Immobiliare) in data 14/08/2024 (All. 07), gli immobili oggetto
della presente esecuzione immobiliare non hanno subito altre vicende nel
ventennio antecedente al pignoramento; i beni oggetto della presente
consulenza, risultano intestati per il diritto di intera piena proprietà

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
██████████ e che gli stessi sono liberi da trascrizioni ed iscrizioni
pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue e che si riporta secondo i
documenti depositati agli atti e dalla “Ispezione Ipotecaria” prodotta dallo
scrivente effettuata in data 14/08/2024 presso la Direzione Provinciale di
Foggia - Ufficio Provinciale -Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare
(All. 07):

Trascrizione contro:

-Iscrizione ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
-Iscrizione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-Trascrizione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (All. 07).

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 (All. 07).

1) - quinquies: dalla verifica effettuata, dal certificato "ESTRATTO PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO" e prodotto in data 03/07/2024 dall'Ufficio dello Stato Civile - [REDACTED]

condominiale, cortile chiuso, proprietà di terzi salvo altri. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) con i seguenti dati catastali: -Foglio 202, Particella 4883, Sub 9, Zona censuaria 1, Categoria A/6, Classe 7, Consistenza vani 1, Superficie catastale totale mq. 63, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 63, Rendita Euro 121,37, Indirizzo: Via Quintino Sella n. 22 Piano T.

Si precisa che al momento del sopralluogo effettuato in data 18/07/2024, lo stato dei luoghi del piano terra risulta difforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 31/12/1939 (All. 02). Le difformità sono rappresentate da una diversa suddivisione degli spazi interni oltre che ad una utilizzazione dell'immobile diversa dalla categoria catastale riportata agli atti presenti agli uffici catastali.

Tali difformità grafiche sono meglio rappresentate nella planimetria dei rilievi eseguiti (All. 04). Dalle verifiche dei progetti e delle concessioni depositate al Comune di Cerignola non è stato possibile effettuare riscontro grafico con il progetto di edificazione essendo il fabbricato risalente agli anni 1940 circa, e quindi costruito antecedentemente al 1/09/1967. L'unica rappresentazione grafica presente agli atti degli archivi del Comune di Cerignola rilasciati (All. 03) è unita a pratica edilizia per i "lavori di variante in corso d'opera al 2° piano (3° fuori terra) di ampliamento muro di facciata da arretramento di m.3,00 a filo strada e costruzione di ripostiglio su terrazzo in via Quintino sella n.22", dove viene rappresentato il piano terra come situazione dello stato di fatto. Tale grafico è allegato alla Pratica Edilizia n. 13-P-81, presentato in data 30/04/1979 prot. 298 ed esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Cerignola in data 12/07/1979. Tale

planimetria di progetto, non corrisponde ne alla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio in data 14/08/2024 prot. 137808/2024 (All. 02) ne alla planimetria catastale allegato “A” dell’atto di acquisto del 08/02/2007 (All. 10).

2) (Lotto 2) L’unità immobiliare ubicata alla Via Vincenzo Bellini snc è ubicata al piano S1 ed è facente parte del complesso edilizio realizzato in Cerignola (FG) tra Via XXV Aprile, Via Catanzaro, Via Vincenzo Bellini e Piazzale San Rocco denominato complesso residenziale “G. Pavoncelli”.

All’unità immobiliare, adibita a deposito, si accede dopo aver varcato un primo cancello con apertura elettrica prospiciente Via Vincenzo Bellini snc, di seguito con una rampa che conduce al livello S1 vi è un secondo cancello, anche questo con apertura elettrica. Varcato quest’ultimo cancello subito sulla sinistra vi è il deposito in oggetto e a seguire sempre sul lato sinistro del piano S1, vi sono dei box auto. Il locale di deposito è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG): -Foglio 202, Particella 9525, Sub 2, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 10, Totale mq. 12, Rendita Euro 37,18; Indirizzo: Via Vincenzo Bellini snc Piano S1. Si precisa che al momento del sopralluogo, effettuato in data 18/07/2024, lo stato dei luoghi del piano terra risulta essere conforme rispetto alla rappresentazione della planimetria catastale presente agli atti e depositata in data 29/10/2007 (All.02) e si precisa, altresì, ■■■ non è stato possibile effettuare l’accesso all’interno del deposito non essendo disponibile, al momento del sopralluogo, la chiave per l’apertura della porta di accesso dello stesso. Tale immobile è stato oggetto di pratica edilizia D.I.A. n. 223/07 del 04/07/2023 prot. 18337, tale pratica edilizia relativa ai “lavori di

realizzazione di box all'interno del locale autorimessa fanno parte del complesso residenziale "G. Pavoncelli" in conformità alla Concessione Edilizia n. 21/P/77 [REDACTED]. In tale pratica nella parte grafica vengono realizzati e suddivisi i vari box auto, ma il deposito oggetto della presente relazione non viene indicato e delimitato. La zona dove attualmente è presente il deposito fa parte dell'area/spazio di manovra dei box. Ma in fase di accatastamento avvenuta in data 29/10/2007 prot. FG381795 lo stesso viene indicato e regolarmente accatastato assegnando allo stesso la categoria di deposito.

2)- bis I beni immobili oggetto della presente relazione peritale, sono individuati tramite ortofoto (All.08).

QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di planimetrie catastali dei beni staggiti (All.02), nonché delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.04) e di riproduzioni fotografiche degli immobili staggiti (All.05). Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate all'interno del contesto della stessa città di Cerignola (FG), ma in strade differenti e distanti tra di loro. Lo stabile dove è ubicato il piano terra catastalmente identificato come abitazione, ma utilizzato ad ufficio privato, è situato nella zona centrale della città di Cerignola (FG), nelle immediate vicinanze della Villa Comunale Umberto I, mentre il deposito al piano S1 è ubicato nelle immediate vicinanze del Piano San Rocco (Piano delle Fosse Granarie).

1) (Lotto1) L'unità immobiliare ubicata al piano terra è situata in un corpo di fabbrica in pianta a forma rettangolare composto da tre piani fuori terra di

cui il piano terra utilizzato ad attività commerciali, i rimanenti piani tutti destinati a civile abitazioni. Il portoncino del piano terra trova accesso direttamente dalla pubblica Via Quintino Sella.

Il fabbricato ha una struttura realizzata con muratura portante, le tamponature dei muri sono realizzate con laterizi, il rivestimento esterno del prospetto è realizzato con pittura di colore chiaro e la parte bassa del prospetto dell'edificio è rivestita in pietra; i balconi hanno i parapetti in metallo, del tipo a giorno, tutti dipinti in tinta chiara; la copertura è piana con terrazzo praticabile. L'unità immobiliare, destinata ad uso ufficio privato, ubicata al piano terra dello stabile, è fruibile direttamente dalla Via Quintino Sella utilizzando il portoncino di ingresso a doppia anta in legno di colore marrone. Il portoncino è sovrastato da una inferriata utilizzata per l'aerazione e l'illuminazione interna all'immobile. Il portoncino è contornato da stipiti e architrave in pietra di colore bianco. La zoccolatura del prospetto del fabbricato è in pietra. Entrando nel piano terra vi è subito un serramento in legno e vetro con ante apribili; sulla destra vi è un piccolo bagno fornito di wc e lavandino e di piccolo finestrino, comunicante con l'esterno, utilizzato per l'aerazione, di fronte si erige un muretto basso di forma rotonda, sovrastato da una struttura in legno e vetro che suddivide la zona antistante il piano terra in due ambienti; proseguendo sulla sinistra del locale, si trovano due porte, una per poter accedere all'ambiente prima descritto, l'altra per accedere ad una stanza fornita di finestrino utilizzato per il ricambio di aria e ingresso di luce naturale. L'altezza media interna dell'unità immobiliare è di m. 4,60. che con la presenza di controsoffittatura si abbassa a m. 3,30. Tutte le pareti sono idrodipinte con tonalità di colore

chiaro, mentre una parete con colore rosso; i pannelli della controsoffittatura sono di colore bianco; il piccolo bagno rivestito a tutta altezza in mattonelle bianche quadrate è fornito solo di wc e lavandino. L'unità immobiliare risulta regolarmente pavimentata con piastrelle di colore sulla tonalità del marrone. Le porte interne sono in legno di colore marrone scuro. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare risulta essere buono. L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08, per le parti di unità immobiliare visionata. L'unità immobiliare non è provvista di impianto autonomo di riscaldamento alimentato a gas metano.

2) (Lotto 2) All'unità immobiliare, adibita a deposito, si accede dopo aver varcato un primo cancello con apertura elettrica che si trova alla via Vincenzo Bellini snc. Di seguito con una rampa che conduce al livello S1 vi è un secondo cancello anche questo con apertura elettrica. Varcato quest'ultimo cancello subito sulla sinistra vi è il deposito in oggetto. Allo stato attuale e da quanto visionato risulta non collegato alla rete pubblica elettrica. Ad oggi il deposito si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri. Non è stato possibile visionare il suo interno a causa della mancanza della chiave di apertura della porta. La porta di accesso al deposito è in ferro, il muro antistante è in blocchi per muratura in cemento e detto muro è sormontato da una griglia ondulata intelaiata che arriva fino al soffitto. L'unità immobiliare non risulta dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08. Ha un'altezza interna media di m. 3,40.

QUESITO N.4.

LOTTO 1-La superficie complessiva lorda **dell'immobile destinato catastalmente ad uso abitativo (categoria A/6), ma utilizzato ad uso ufficio privato**, risulta essere di mq. 64,00;

LOTTO 2-La superficie complessiva lorda **dell'immobile al piano S1** risulta essere di mq.12,00;

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

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi dei beni, nel caso specifico le stime sono state adeguate agli importi necessari essendoci interventi tali da giustificare l'utilizzo. Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente

l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 2° semestre 2023 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per appartamenti e locali commerciali analoghi ubicati a Cerignola (FG) in dette zone, 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.

LOTTO 1

Banca dati delle quotazioni immobiliari (Abitazione A/6)

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Centrale/ P. zza Duomo, Garibaldi, Moro, Bari, Puglie

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili – Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Super ficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Super ficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazione	-normale		800	1050	

Valori Borsino Immobiliare per abitazioni del tipo normale min. € 950,00 max € 1376,00. Pertanto, confrontando i valori ed effettuando una media tra gli stessi avremo un valore medio di € 1.044,00

LOTTO 2

Per il (Lotto 2), avente destinazione deposito, consultando le tabelle e parametri dell'OMI, non vi sono indicazioni/parametri di confronto a riguardo per immobili aventi tali destinazioni, pertanto, si è preso in esame quello del Borsino Immobiliare, il quale prende anche in esame immobili analoghi a tale destinazione effettuando gli opportuni adeguamenti alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile.

Si riportano di seguito, comunque, le tabelle dei valori OMI ricercate per immobili con caratteristiche quasi analoghe e presenti nella zona

Banca dati delle quotazioni immobiliari (deposito C/2)**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2****Provincia:** FOGGIA**Comune:** CERIGNOLA**Fascia/zona:** Semicentro/VialeUSA/URSS/Venezia/Dei Mille/Levante**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili -Tipologia Magazzini

Valori OMI di riferimento parziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Magazzini	Normale		650	900	

Valori "Borsino Immobiliare":

- per deposito (Lotto 2) (Cat. C/2): min € 522,00 Max € 660,00

Pertanto, confrontando i valori ed effettuando una media tra gli stessi avremo un valore medio di € 683,00 al mq./sup. lorda.

Media e adeguamento dei valori per l'abitazione A/6 (Lotto 1): € 1.050,00 al

mq./sup. lorda;

Media e adeguamento dei valori piano S1(Lotto 2): € 650,00 al mq./sup.

lorda;

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

- per quanto riguarda **l'immobile al piano terra** censito come A/6 al foglio 202, particella 4883, subalterno 9, piano terra, superficie totale commerciale mq. 64,00;

- per quanto riguarda **l'immobile destinato a deposito** censito al foglio 202, particella 9525, sub 2, piano S1; superficie totale commerciale mq. 12,00;

QUESITO N.5

La quota di appartenenza dell'unità immobiliare al piano terra (Lotto 1) e del deposito posto al piano S1 (Lotto 2) risultano intestati per il diritto di intera piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED], pertanto, la stima e il valore di vendita saranno attribuiti in piena proprietà e considerati secondo il lotto di appartenenza nel suo complesso.

QUESITO N.6

Oggetto della presente perizia sono: un locale posto al piano T e un deposito al piano S1 ubicati in fabbricati separati. Entrambi le unità immobiliari sono ubicate a Cerignola (FG).

LOTTO 1 composto da:

- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Cerignola (FG), al piano terra avente categoria catastale A/6 (abitazione di tipo rurale) ma, al momento del sopralluogo, utilizzata come ufficio privato. È situata in un corpo di fabbrica

in pianta a forma rettangolare composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra utilizzato ad attività commerciali mentre i rimanenti piani tutti destinati a civile abitazioni. Il piano terra, oggetto di perizia, trova accesso, tramite un portoncino, direttamente dalla pubblica Via Quintino Sella.

L'unità abitativa è collocata in un edificio nella zona centrale della città di Cerignola (FG). L'unità immobiliare confina con la Via Quintino Sella, con vano scala, cortile chiuso, proprietà di terzi salvo altri. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) con i seguenti dati catastali: -Foglio 202, Particella 4883, Sub 9, Zona censuaria 1, Categoria A/6, Classe 7, Consistenza vani 1, Superficie catastale totale mq. 63, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 63, Rendita Euro 121,37, Indirizzo: Via Quintino Sella n. 22 Piano T.

-La superficie lorda commerciale vendibile per il piano terra è di mq.64,00

PREZZO BASE DEL LOTTO 1:

€ 67.200,00 (sessantasettemiladuecento/00). A tale prezzo va decurtato il costo occorrente per le variazioni interne apportate (CILA in Sanatoria) e successivamente variazione catastale per adeguare la categoria alle attuali. Tale importo, onnicomprensivo di spese e onorario è pari a circa € 2.610,00, di cui € 1.000,00 per la sanzione di opere eseguite senza titolo abilitativo, € 60,00 diritti di segreteria, € 50,00 per registrazione variazione catastale, € 1.500,00 spese tecniche e onorario professionista oltre cassa e bollo.

LOTTO 2 composto da:

- L'unità immobiliare ubicata alla Via Vincenzo Bellini snc, è ubicata al piano S1 facente parte del complesso edilizio realizzato in Cerignola tra Via XXV Aprile, Via Catanzaro, Via Vincenzo Bellini e Piazzale San Rocco. Il

complesso edilizio è denominato complesso residenziale “G. Pavoncelli”.

All'unità immobiliare, adibita a deposito, si accede dopo aver varcato un primo cancello con apertura elettrica ubicato alla via Vincenzo Bellini snc, di seguito si accede ad una rampa che conduce al livello S1 dove vi è un secondo cancello anche questo con apertura elettrica. Varcato quest'ultimo cancello, subito sulla sinistra vi è il deposito in oggetto. Il locale di deposito è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG): -Foglio 202, Particella 9525, Sub 2, Zona censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 10, Totale mq. 12, Rendita Euro 37,18; Indirizzo: Via Vincenzo Bellini snc Piano S1. -*La superficie lorda commerciale vendibile per il deposito è di mq.12,00*

PREZZO BASE DEL LOTTO 2:

€ 7.800,00 (settemilaottocento/00). A tale prezzo va decurta la spesa occorrente per effettuare la S.C.I.A. in sanatoria, applicando la sanzione pari a circa € 1.000,00, più i diritti di pratica pari a circa € 60,00, nonché spese tecniche e onorario professionista pari a circa € 1.500,00 oltre cassa e bollo. Per un totale di circa € 2.560,00. Detta, S.C.I.A. va eseguita al fine di poter effettuare urbanisticamente il passaggio della utilizzazione dello spazio da spazio di manovra/autorimessa a magazzino/deposito (cat. C/2).

QUESITO N.7

LOTTO 1.

Il piano terra ubicato alla Via Quintino Sella n. 22 in Cerignola (FG), alla data del sopralluogo del 18/07/2024, si presenta nello stato di proprietà del [REDACTED], così come dalle risultanze catastali e dall'atto

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni. Atto di vendita a me dato in visione in occasione del sopralluogo del 18/07/2024 e fotografato (All. 10). Si precisa che l'elaborato catastale allegato a detto atto, presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale ad oggi rilasciata in data 14/08/2024 prot. 137808/2024 (All. 02). Tali difformità sono rappresentate dall'assenza della porta di ingresso e dal finestrino che dà sul cortile interno. L'utilizzo del piano terra, al momento del sopralluogo, risulta essere ad uso studio privato.

L'intestazione delle bollette di fornitura di energia elettrica del piano terra, sono a nome [REDACTED] [REDACTED] in quanto non sono state eseguite le opportune vulture dell'intestazione. (All. 09).

LOTTO 2.

Il deposito ubicato al piano S1 alla Via Vincenzo Bellini snc in Cerignola (FG), alla data del sopralluogo del 18/07/2024 si presenta nello stato di proprietà [REDACTED], così come dalle risultanze catastali. Nell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per quota di 1/1 di piena proprietà in regime di

separazione legale dei beni, [REDACTED] acquista l'intera superficie avente destinazione di deposito della complessiva somma di mq. 447. Successivamente a tale acquisto lo stesso presenta pratica edilizia al Comune di Cerignola con D.I.A. prot. 18337 del 04/07/2007 pratica 223/07 per la suddivisione e l'indicazione dei vari box. Dopo tale pratica edilizia lo stesso provvede a presentare pratiche per accatastare i vari immobili assegnando ad ognuno la propria consistenza e destinazione d'uso. Il bene di stima è comunque identificato e distinto catastalmente. L'utilizzo dell'unità immobiliare al piano S1, al momento del sopralluogo, risulta essere utilizzato ad uso deposito. Al momento del sopralluogo non è stato possibile effettuare la visione interna del deposito a causa dell'assenza della chiave della porta di accesso allo stesso.

QUESITO N.8

Dalle ulteriori verifiche effettuate in data 14/08/2024 presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare) si è potuto verificare che non vi sono altre formalità, vincoli oneri di qualsiasi natura pendenti e precedenti alla procedura, per entrambi i lotti, oltre a:

-Iscrizione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].

-Iscrizione [REDACTED]

avviso di addebito esecutivo concesso con atto ai rogiti di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

-Trascrizione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (All. 07)

QUESITO N.9

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

QUESITO N.10

Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni staggiti, effettuando ricerche negli archivi comunali dell'U.T.C. del Comune di Cerignola (FG) a seguito dell'istanza di accesso agli atti da me inoltrata agli uffici competenti.

(Lotto 1) Per l'unità immobiliare censita catastalmente ad abitazione con categoria A/6, così come riferito dal tecnico comunale dell'U.T.C. del Comune di Cerignola, è stato possibile reperire solo in parte, nell'archivio comunale, atti o documenti inerenti le concessioni edilizie ed in particolare il progetto di edificazione inerente tale fabbricato. Dalle verifiche dei progetti e delle concessioni depositate al Comune di Cerignola non è stato possibile

effettuare riscontro grafico con il progetto di edificazione essendo il fabbricato risalente agli anni 1940 circa, e quindi costruito antecedentemente al 1/09/1967. L'unica rappresentazione grafica presente agli atti degli archivi del Comune di Cerignola rilasciati (All. 03) è unita a pratica edilizia per i "lavori di variante in corso d'opera al 2° piano (3° fuori terra) di ampliamento muro di facciata da arretramento di m.3,00 a filo strada e costruzione di ripostiglio su terrazzo in Via Quintino sella n.22", dove viene rappresentato il piano terra come situazione dello stato di fatto. Tale grafico è allegato alla Pratica Edilizia n. 13-P-81, presentato in data 30/04/1979 prot. 298 ed esaminato dalla Commissione Edilizia del Comune di Cerignola in data 12/07/1979. Tale planimetria di progetto, non corrisponde ne alla planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio in data 14/08/2024 prot. 137808/2024 (All. 02) ne alla planimetria catastale allegato "A" dell'atto di acquisto del 08/02/2007 (All. 10).

(Lotto 2) L'unità immobiliare ad uso deposito è ubicata al piano primo sottostrada. Tutto il piano primo sottostrada ed altre strutture annesse, sono state costruite in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerignola in data 25/07/1978 n. 21/P/78 e successiva variante del 17/02/1979 n. 2/P/79 e dichiarato usabile dal 22/07/1980. Successivamente a tali concessioni è stata presentata, [REDACTED], pratica edilizia D.I.A. in data 04/07/2007 prot. 18337 pratica 223/07 ulteriore progetto per la suddivisione dei box. Ma in tale pratica edilizia graficamente la presenza del deposito in oggetto, non si evince dagli atti ricevuti dall'U.T.C. del Comune di Cerignola, mentre all' Ufficio Provinciale di

Foggia - Territorio - Servizi Catastali è graficamente rappresentato con elaborato riportante la data di presentazione del 29/10/2007. (All. 02) e (All. 03). Ad oggi andrebbe presentata pratica edilizia in sanatoria per sanare urbanisticamente tale immobile.

QUESITO N.11

Lotto 1) E' stato redatto "Attestato di Prestazione Energetica" di classe F **EPgl,nren 157,70 Kwh/mq anno** relativo alla unità immobiliare avente categoria catastale A/6 ma utilizzata come ufficio privato, ubicata in Cerignola (FG) avente i seguenti identificativi catastali: foglio 202, particella 4883, subalterno 9 (All. 11).

Lotto 2) Non è stato redatto "Attestato di Prestazione Energetica" relativo alla unità immobiliare ubicata al S1 in quanto la stessa è destinata come deposito (categoria C/2), in Cerignola (FG) e avente i seguenti identificativi catastali: foglio 202, particella 9525, subalterno 2, (la normativa detta che per le unità dove non sono presenti impianti e aventi destinazione di deposito e/o box l'attestato di "Prestazione Energetica" non deve essere redatto).

a) L' unità immobiliari al piano terra (LOTTO 1) e l'unità immobiliare al piano S1 ad uso deposito (LOTTO 2), risultano regolarmente accatastate, ed individuate con regolare foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza, superficie e rendita catastale. Si precisa che:

LOTTO 1) Il piano terra presenta delle difformità che sono rappresentate da una diversa suddivisione degli spazi interni oltre che ad una utilizzazione dell'immobile diversa dalla categoria catastale riportata agli atti presenti presso gli uffici catastali. La difformità consistono, nella presenza di un muretto basso di forma curva sul quale è stato realizzato un telaio in legno

per alloggiare dei vetri opalini, tale da creare la suddivisione dell'ambiente in due spazi. Inoltre, è stata ricavata una stanza in fondo al locale, oltre che un piccolo bagno posto sulla destra entrando. Dalla planimetria catastale del piano terra, presente agli atti, raffigurante il subalterno 9 e depositata in data 31/12/1939, ricevuta in data 14/08/2024 - N. pratica FG0137808/2024 (All. 02) e dalla planimetria depositata in data 31/12/1939, ricevuta in data 14/02/2020 - N. FG0020220 si denota la difformità innanzi descritta. Tale difformità è meglio rappresentata nella planimetria dei rilievi eseguiti (All. 04).

LOTTO 2) Per quanto riguarda la planimetria catastale del piano S1, presente agli atti, raffigurante il subalterno 2, e depositata in data 29/10/2007 e planimetria ricevuta in data 14/08/2024 - N. pratica FG0137810/2024 (All. 02) e dalla planimetria depositata in data 29/10/2007, ricevuta in data 14/02/2020 - N. FG0020221 non si riscontrano difformità nella rappresentazione grafica così come si evince nella planimetria dei rilievi eseguiti (All. 04).

b) Le unità immobiliari, come detto, al punto a), risultano per quanto concerne l'unità immobiliare posta al piano terra (LOTTO 1) non conforme a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali, mentre per l'unità immobiliare ad uso deposito, ubicata al piano S1 (LOTTO 2), non si riscontrano difformità a quanto rappresentato catastalmente.

c) L'unità immobiliare al piano terra (LOTTO 1) facente parte della presente procedura, risulta essere costruita in data anteriore al 1.09.1967. L'unità immobiliare ad uso deposito (LOTTO 2) facente parte della presente procedura, risulta essere costruito in data successiva al 1.09.1967. L'unità

immobiliare ad uso deposito è ubicata al piano primo sottostrada. Tutto il piano primo sottostrada ed altre strutture annesse, sono state costruite in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerignola in data 25/07/1978 n. 21/P/78 e successiva variante del 17/02/1979 n. 2/P/79 e dichiarato usabile dal 22/07/1980. In data 04/07/2007 con protocollo n. 18337 viene presentata [REDACTED], a mezzo di tecnico incaricato, Denuncia di Inizio Attività (DIA) per lavori di divisione di autorimessa in box alla Via Bellini.

Graficamente la presenza del deposito non si evince dagli atti ricevuti dall'U.T.C. del Comune di Cerignola, mentre all' Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali è depositata la planimetria del deposito, oggetto di perizia, dal 29/10/2007. (All. 02) e (All. 03)

d) Per il Lotto 1 (piano terra) per quanto riguarda sia il rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione e per quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che è stato realizzato, non si è potuti risalire ai titoli abilitativi con i relativi elaborati grafici, così come scritto in precedenza, per impossibilità di acquisire tale documentazione grafica dall'archivio dell'U.T.C. del Comune di Cerignola. Lo stesso fabbricato risulta essere costruito in data antecedente al 1.09.1967, vista la conformazione della costruzione e il contesto dell'intero edificio dove è ubicato e visto che già in data 31/12/1939 è stata presentata planimetria catastale.

Per il Lotto 2 (deposito) lo stesso è stato costruita in virtù della concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerignola così come riportato in precedenza nel paragrafo c) (All.03).

e) Le difformità riguardano solo il piano terra (Lotto 1), sono riscontrabili da

elaborati catastali e da un "Progetto di variante" del 30/04/1979 acquisito dall'U.T.C. del Comune di Cerignola. Le difformità riguardano l'assenza della rappresentazione grafica di tramezzi e l'utilizzo diverso rispetto alla destinazione catastale assegnata.

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

QUESITO N.12

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

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO 1

TIPOLOGIA DEL BENE: L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, ha categoria catastale A/6 (abitazione di tipo rurale) ma allo stato dei luoghi è utilizzata come ufficio privato.

SOMMARIA DESCRIZIONE: L'unità immobiliare ubicata al piano terra è situata in un corpo di fabbrica in pianta a forma rettangolare composto da tre piani fuori terra, di cui il piano terra in parte utilizzato ad attività commerciali, i rimanenti piani tutti destinati a civile abitazione. L'unità immobiliare è suddivisa al suo interno in tre ambienti. La suddivisione è effettuata tramite tramezzature interne e un muretto con sovrastante telaio in legno con vetri, vi è la presenza di un bagno. All'unità immobiliare si accede a mezzo del portoncino che si trova

direttamente sulla pubblica via.

COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,

ESTENSIONE E DATI CATASTALI: Comune di Cerignola (FG); Via

Quintino Sella n. 22 Piano Terra; L'unità immobiliare confina con la Via

Quintino Sella, con vano scala, cortile interno, proprietà di terzi salvo

altri. La superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 64,00.

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

(FG) con i seguenti dati catastali: -Foglio 202, Particella 4883, Sub 9,

Zona censuaria 1, Categoria A/6, Classe 7, Consistenza vani 1, Superficie

catastale totale mq. 63, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 63,

Rendita Euro 121,37, Indirizzo: Via Quintino Sella n. 22 P T.

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL

BENE: il bene oggetto della presente consulenza, risulta intestato per il

diritto di intera piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED].

PROVENIENZA DEL BENE:

L'immobile di cui trattasi pervenne [REDACTED] in

forza del seguente titolo: per quota di 1/1 di piena proprietà a seguito di

atto tra vivi con rogito del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per

quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

(All.10).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI

GRAVANTI:

-Iscrizione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED].

-Iscrizione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

-Trascrizione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]. (All. 07).

LO STATO DI OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, accatastata ad uso abitazione con categoria A/6, è attualmente utilizzata come ufficio privato.

CONFORMITA' CATASTALE: Le difformità consistono nella rappresentazione grafica difforme rispetto allo stato dei luoghi e dalla diversa utilizzazione rispetto alla destinazione catastale. Di fatto, ad oggi, l'utilizzazione effettiva è di ufficio privato. L'unità immobiliare è accatastata come A/6, quindi adibita ad abitazione (All. 02).

ABITABILITA' E AGIBILITA': Non è stato possibile ottenere tale documentazione dall' Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Cerignola, perché non presente in archivio. Il fabbricato è risalente agli anni 1940 circa, e quindi costruito antecedentemente al 1/09/1967 (All. 03).

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA,

PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore del bene è di €67.200,00,00 (sessantasettemiladuecento/00) A tale prezzo va decurtato il costo occorrente per le variazioni interne apportate (CILA in Sanatoria) e successivamente variazione catastale per adeguare la categoria alle attuali. Tale importo, onnicomprensivo di spese e onorario è pari a circa € 2.610,00, di cui € 1.000,00 per la sanzione di opere eseguite senza titolo abilitativo, € 60,00 diritti di segreteria, € 50,00 per registrazione variazione catastale, € 1.500,00 spese tecniche e onorario professionista oltre cassa e bollo. Il prezzo finale per il LOTTO 1, composto da unità immobiliare al piano terra censita come abitazione è di € 64.590,00 (sessantaquattromilacinquecentonovanta/00). La quota di appartenenza è

da considerati per il diritto di intera piena proprietà

**PERTANTO, IL VALORE DA PORRE A
BASE D'ASTA È DI € 67.200,00 (sessantasettemiladuecento/00).**

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO 2

TIPOLOGIA DEL BENE: L'unità immobiliare in oggetto è adibita a deposito. Allo stesso si accede dopo aver varcato un primo cancello con apertura elettrica, di seguito con una rampa che conduce al livello S1 si giunge ad un secondo cancello anche questo con apertura elettrica. Varcato quest'ultimo subito sulla sinistra vi è il deposito in oggetto.

SOMMARIA DESCRIZIONE: L'unità immobiliare adibita a deposito, è ubicata al piano S1. È composta da due pareti che corrispondono con i terrapieni, una parete in muratura di confine con altro locale box ed una parete frontale prospiciente lo spazio di manovra dei box, costruita in muratura con blocchetti in cemento e nella parte superiore con una grata di aereazione che arriva fino al soffitto. Al deposito si accede con una porta in ferro.

**COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,
ESTENSIONE E DATI CATASTALI:** Comune di Cerignola (FG);
Via Vincenzo Bellini s.n.c.; Piano S1. Confina, in senso orario, a sinistra con due pareti di terrapieno, con box sub 3 e nella parte antistante con spazio comune di manovra. La superficie lorda commerciale vendibile è di mq.12,00; Il locale di deposito è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG): -Foglio 202, Particella 9525, Sub 2, Zona

censuaria 1, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza mq. 10, Totale mq. 12,
Rendita Euro 37,18; Indirizzo: Via Vincenzo Bellini snc Piano S1
(All.02)

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL

BENE: Il bene oggetto della presente consulenza, risulta intestato per il
diritto di intera piena proprietà [REDACTED]

PROVENIENZA DEL BENE:

L'immobile di cui trattasi pervenne al [REDACTED] per
la quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi con
compravendita mediante rogito del Notaio [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la
quota di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione legale dei beni.

(All. 10). Si precisa che nell'atto di provenienza innanzi riportato, il bene
oggetto di stima, pari a circa mq 12, è solo una parte della maggiore
consistenza di mq 447 della superficie totale della autorimessa oggetto
dell'atto di compravendita. Il bene di stima è comunque identificato
catastalmente.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI

GRAVANTI:

-Iscrizione [REDACTED]
[REDACTED]

del Notaio [REDACTED]

-Iscrizione [REDACTED]

-Trascrizione [REDACTED]

[REDACTED] (All. 07).

LO STATO DI OCCUPAZIONE: L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, adibito a deposito, è attualmente in possesso del [REDACTED] ed a sua disposizione.

CONFORMITA' CATASTALE: Non insistono difformità catastali così come si può evincere nella rappresentazione grafica risultante dal rilievo effettuato e quanto rappresentato sui grafici catastali (All. 02).

ABITABILITA' E AGIBILITA': Ad oggi l'immobile non è fornito di abitabilità e agibilità, in quanto come descritto precedentemente, tale immobile non è stato indicato ed autorizzato urbanisticamente nella D.I.A. presentata in data 04/07/2007 prot. 18337 pratica 223/07. Tale superficie dove ad oggi solo catastalmente individuato, secondo tale progetto fa parte dell'area di manovra dei box. Pertanto, andrebbe eseguito progetto in Sanatoria per sanare urbanisticamente tale immobile. Graficamente la presenza del deposito non si evince dagli atti ricevuti dall'U.T.C. del Comune di Cerignola, mentre all' Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali è depositata la planimetria del deposito dal 29/10/2007 (All. 02) e All. 03).

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA,
PRECISANDO DIRITTO E QUOTA: il valore del bene è di € 7.800,00 (settemilaottocento/00)

Risulta intestato per il diritto di intera piena proprietà al [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED].

Il prezzo finale per il LOTTO 2, composto da unità immobiliare destinata a deposito è di € 7.800,00 (settemilaottocento/00). A tale prezzo va decurta la spesa occorrente per effettuare la S.C.I.A. in sanatoria, applicando la sanzione pari a circa € 1.000,00, più i diritti di pratica pari a circa € 60,00, nonché spese tecniche e onorario professionista pari a circa € 1.500,00 oltre cassa e bollo. Per un totale di circa € 2.560,00. Detta, S.C.I.A. va eseguita al fine di poter effettuare urbanisticamente il

passaggio della utilizzazione dello spazio da spazio di
manovra/autorimessa a magazzino/deposito (cat. C/2).

La quota di appartenenza è pari per il diritto di intera piena proprietà al

██

██

**PERTANTO, IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA È DI €
7.800,00 (settemilaottocento/00).**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 44 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice Dott. PALAGANO MICHELE per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Certificati stato civile e certificati anagrafici ricevuti dal Comune di Cerignola;
- 2) Visura storica fabbricati e terreni, elenco immobili fabbricato, estratto di mappa, planimetria catastale;
- 3) Atti ricevuti dall'UTC dal Comune di Cerignola;
- 4) Rilievi eseguiti - Elaborati grafici stato di fatto
- 5) Foto dello stato dei luoghi
- 6) Verbale di sopralluogo del 27/02/2020 e del 18/06/2024;
- 7) Ispezione Ipotecaria del 14/08/2024;
- 8) Sovrapposizione ortofoto per la localizzazione beni staggiti;
- 9) Utenze bene staggito;
- 10) Atti di provenienza;

11) Attestato Prestazione Energetica.

Foggia, 05/10/2024

Il CTU

f.to arch. Quirino Perfetto