

Tribunale Ordinario di Foggia

TERZA SEZIONE CIVILE

Procedura di liquidazione Giudiziale n. 32/2023

Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Lazzara

**Esperto stimatore
TROTTA geom. Luigi**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

COMPENDIO IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE PRINCIPALE COMMERCIALE

Ubicato nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Teano snc

geom. Luigi TROTTA

Tratturo Pulsano n. 1-71043 Manfredonia (FG)

cell. 349 5942689

e-mail: geometratrotta@libero.it - p.e.c.: luigi.trotta1@geopec.it

C.F.: TRT LGU 67E09 E885F - P.Iva 02085120711

TRIBUNALE ORDINARIO

DI FOGGIA

- Terza Sezione Civile -

Giudice Delegato dott.ssa Caterina Lazzara

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dal geom. Luigi

TROTTA nella Procedura di Liquidazione Giudiziale n. 32/2023

PREMESSA:

Il sottoscritto geom. Luigi Trotta, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia con il n. 1878, è stato nominato in qualità di *esperto*, nel procedimento in epigrafe, con provvedimento emesso in data **26 ottobre 2023** dal Giudice Delegato **dott.ssa Caterina Lazzara**.

Il sottoscritto, previa nomina conferitogli dal Giudice **dott.ssa Caterina Lazzara**, con l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio, dichiarava di accettare l'incarico in data 04/12/2023 depositata nel fascicolo telematico.

Il Giudice pone al perito i seguenti quesiti:

previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, l'*esperto* proceda:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;*
- 3) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili nel ventennio precedente la dichiarazione di fallimento, a partire dal titolo di acquisto precedente il ventennio (ed oltre, ove il titolo di del fallimento, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti; allegando alla perizia le visure/ispezioni ipotecarie per soggetto e per immobile;*

segnalando se il bene non risulti correttamente individuato secondo le indicazioni risultanti dai dati catastali e dei registri immobiliari, e suggerendo in tale ultimo caso, le regolarizzazioni eventualmente necessarie;

4) a riferire sullo stato di possesso degli immobili, con indicazione se occupato/i da terzi del titolo in base al quale avvenga l'occupazione, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data anteriore alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento ovvero al pignoramento se anteriore, verificando se il contratto sia registrato. In caso di occupazione in forza di titolo contrattuale indicherà la data di registrazione e quella di scadenza del contratto;

5) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri gravanti sui beni; atti di asservimento urbanistici, limiti di edificabilità, diritti di prelazione, altri pesi o limitazioni d'uso reali (es. oneri reali, es. Consorzio di Bonifica, obbligazioni propter rem, servitù trascritte o per destinazione del padre di famiglia, uso, abitazione, regolamento condominiale contrattuale);

6) alla verifica della regolarità edilizia ed 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;

7) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i pubblici uffici;

8) *alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione;*

9) *all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

b) accertare se siano stati costruiti prima dell'1/09/1967, ovvero successivamente a tale data, fornendo le notizie di cui all'art. 40 L. n. 47/1985 e dall'art. 46 D.Lgs 378/2001, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o del permesso a costruire, ovvero della concessione/permesso in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione; verificare l'esistenza di opere abusive, di difformità urbanistiche, edilizie e catastali; descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, indicandone i relativi costi.

In particolare, per i terreni l'esperto dovrà altresì:

d) verificare se siano successibili di destinazione edificatoria;

e) acquisire il certificato di destinazione urbanistica;

In particolare, per gli impianti, attrezzature e beni strumentali l'esperto procederà alla stima tenendo conto, oltre ad ogni altro elemento:

f) della presenza o mancanza di necessarie certificazioni e/o autorizzazioni di

Enti superiori;

g) della vita utile, della senescenza, e della obsolescenza dell'impianto o dell'attrezzatura;

h) della commerciabilità anche in mercati esteri.

Il Giudice ha inizialmente concesso al CTU un termine di 120 giorni, a partire dal 26 ottobre 2023, per depositare la relazione peritale. Successivamente, questo termine è stato prorogato a causa delle difficoltà riscontrate nel reperire gli atti di provenienza e i titoli abilitativi. Gli immobili non risultavano infatti accatastrati e mancavano le volture su diversi atti di provenienza, rendendo complessa e laboriosa la ricostruzione della documentazione richiesta.

Il CTU, esaminati gli atti, sulla base degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul compendio immobiliare e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal Giudice, presenta la propria relazione.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo, eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, il sottoscritto verificando i luoghi interessati dalla procedura, ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni:

RISPOSTA QUESITO N. 1

I cespiti in Liquidazione Giudiziale si trovano tutti nel Comune di Cerignola e sono costituiti dai seguenti beni:

- 1. Corpo “lettera A”** costituito da due piani fuori terra, oltre al lastrico solare con annessi volumi tecnici, di cui il piano terra e il primo piano,

destinati in parte ad esposizione commerciale ed in parte ad uffici, con relativi locali di servizio, questo completo in ogni sua parte in Via Teano snc: Proprietà per 1/1 sita nel Comune di Cerignola (FG);

2. Corpo lettera “A”, risulta la presenza al piano primo del corpo lettera “A” di una struttura intelaiata in c.a. con solaio in latero-cemento in corso di costruzione in Via Teano snc: Proprietà per 1/1 sita nel Comune di Cerignola (FG) distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 279, particella 127, sub 5, categoria F/3 (fabbricato in corso di costruzione e quindi non ancora ultimato);

3. Corpo “lettera D” costituito da un solo piano fuori terra, destinato ad esposizione commerciale, questo completo in ogni sua parte in Via Teano snc: Proprietà per 1/1 sita nel Comune di Cerignola (FG);

4. Corpo “lettera E” copertura in lamiera zincata su travi tubolari in ferro retti da muri perimetrali in tufo, destinata a deposito, questo completo in ogni sua parte in Via Teano snc: Proprietà per 1/1 sita nel Comune di Cerignola (FG);

corpi “A”, “D” e “E” riportanti al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 279, particella 127, sub 4, categoria D/8, Rendita euro 6.637,40;

5. Corpo centrale “lettera B” costituito da tre piani fuori terra, oltre al lastrico solare con annessi volumi tecnici, di cui il **piano terra destinato alla vendita**, questo completo in ogni sua parte, **il piano primo ad uffici**, questo da completare e il piano secondo ad alloggio del custode, questo completo in ogni sua parte in Via Teano snc: Proprietà per 1/1 sita nel Comune di Cerignola (FG) distinti al Catasto

Fabbricati di detto comune al foglio 279, particella 127, sub 6, categoria D/8, Rendita euro 1.933,00 (**piano terra, piano primo e piano copertura**) e al foglio 279, particella 127, sub 2, **alloggio custode piano secondo** categoria A/3 (Abitazione), Classe 4, Consistenza 5,5 vani, totale superficie 140 m², rendita catastale € **440,28**.

6. Corpo “lettera C” ad un piano fuori terra costituito da unico locale, oltre il vano scala posto in posizione pressoché centrale che conduce al piano copertura “lastrico solare”, destinato a deposito-garage, con porticato sul lato EST, attualmente non completo e allo stato rustico, dotato di solo serramenti esterni, in Via Teano snc: Proprietà per 1/1 sita nel Comune di Cerignola (FG) distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 279, particella 431, sub 1, categoria C/6 (Autorimessa), Classe 4, totale superficie 380 m², rendita catastale € **827,81**.

7. Corpo “lettera F” copertura costituita da lastre in fibro cemento-armato poggianti su struttura in cemento armato e muratura, destinata a deposito, questo completo in ogni sua parte in Via Teano snc: Proprietà per 1/1 sita nel Comune di Cerignola (FG) distinto al Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 279, particella 279, senza sub, categoria C/2 (Deposito), Classe 1, totale superficie 255 m², rendita catastale € **399,94**.

8. Corpo “lettera G” costituito da un solo piano fuori terra, destinato a deposito risulta demolito;

9. Appezamento di terreno che costituisce l’area cortiliva comune a

tutti fabbricati sopra specificati, dell'estensione di ha 0.49.01 (ettari

zero, are quarantanove e centiare uno) confinante con: Via Teano,

particella 968, particella 107 e particella 150 del medesimo foglio 279.

Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Cerignola al:

- **foglio 279, particella 127**, Ente Urbano, ha 0.38.67;

- **foglio 279, particella 151**, Ente Urbano, ha 0.10.34.

Gli immobili risultano regolarmente censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di CERIGNOLA in ditta:

Comm. Campaniello Raffaele di Campaniello Luigi & C. S.a.s. con sede in Cerignola (FG) con codice fiscale e p. iva e codice fiscale 01999600719
(proprietà per I/I);

RISPOSTA QUESITO N. 2

In base al P.R.G. vigente nel Comune di Cerignola (FG), gli immobili della presente valutazione ricadono in **zona “B4”** definita come: “Esterna al centro edificato”.

Corpo “lettera A”

Esposizione commerciale costituita da piano terra, piano primo e piano copertura sita in via Teano.

Fabbricato di due piani fuori terra a destinazione commerciale, avente circa quarant'anni sita in zona esterna all'abitato di Cerignola (FG). Si accede dall'area cortiliva recintata al fabbricato da un cancello metallico posto su via Teano. La struttura portante di tipo mista, gli orizzontamenti sono in laterocemento, le partizioni interne sono in laterizio; la copertura è del tipo piano a terrazzo. Le parti prospettiche rivestite al piano terra con elementi ceramici mentre il piano sovrastante è intonacato a civile e tinteggiato.

In dettaglio il **piano terra** è suddiviso dal vano scala in due locali separati: il primo, più piccolo, destinato ad uffici-esposizione con partizioni interne, il secondo, più grande, ad esposizione ed uffici di vendita, oltre ad un locale di servizio. Il **primo piano** destinato ad uffici gestione e contabilità. Lungo un solo lato è realizzato un unico balcone, cui si accede dagli ambienti da porte finestre Il **piano copertura** presenta due piccoli volumi tecnici (deposito e ripostiglio) accessibili dalla scala comune.

Gli ambienti espositivi presentano i soffitti controsoffittati, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, ad eccezione del bagno che ha rivestimenti in ceramica; i pavimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle in PVC al piano primo. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario e fognante, impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore, tutti con condutture sottotraccia. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione sono complessivamente sufficienti.

Superfici per singolo piano di seguito specificate:

- **Piano terra** di superficie lorda pari a m² 272,64 e di superficie netta pari a m² 235,08 ed altezza interna di m 3,50;
- **Piano primo** di superficie lorda pari a m² 220,08 e di superficie netta pari a m² 170,74 ed altezza interna di m 3,10;
- **Piano copertura** volumi tecnici di superficie lorda pari a m² 12,80 e superficie netta pari a m² 10,80 ed altezza interna di m 2,25;
- **Vano scala** per singolo piano (piano terra, piano primo e piano copertura) di superficie lorda m² 21,12 e superficie netta m² 11,76.

Superficie totale lorda pari a m² 492,72 e di superficie totale netta pari a m²

405,82 (al netto del vano scala e volumi tecnici).

In occasione del sopralluogo si rileva in aderenza e con accesso diretto al **corpo lettera “A”** la presenza di una struttura in metallo e vetro delle dimensioni di: lunghezza m 20,75 e larghezza m 5,20 e di un bagno di superficie lorda pari a m² 7,25 con altezza esterna di m 2,50, realizzato in muratura portante e solaio in latero-cemento, rivestito in parte con materiale ceramico e in parte intonacato a civile.

Mentre sul sovrastante locale destinato ad esposizione **corpo lettera “A”**, risulta la presenza di una struttura intelaiata in c.a. con solaio in latero-cemento di m² 55,00 circa e al piano terra risulta diversamente tramezzato - legittimato dal Permesso di Costruire – PdC n. 23/C del 20 ottobre 2008.

Si precisa che il manufatto necessita di rinnovo del Permesso di Costruire per il suo completamento.

Corpo centrale “lettera B”

Esposizione commerciale e residenziale costituita da piano terra, piano primo, piano secondo e piano copertura sita in via Teano.

Fabbricato di tre piano fuori terra a destinazione commerciale e residenziale avente circa quarant’anni sita in zona esterna all’abitato di Cerignola (FG). Si accede dall’area cortiliva recintata al fabbricato da un cancello metallico posto su via Teano. La struttura portante è in muratura, gli orizzontamenti sono in laterocemento, le partizioni interne sono in laterizio; la copertura è del tipo piano a terrazzo. Le parti prospettiche rivestite al piano terra con elementi ceramici mentre ai piano sovrastanti sono intonacate a civile e tinteggiate.

In dettaglio l’immobile al **piano terra** dello stabile è destinato a

magazzino/rivendita di articoli per l'edilizia; costituito da un volume unico, esso ha pianta rettangolare. Ad esso si accede da un vano porta sul fronte anteriore dello stabile, chiuso da un serramento metallico con specchiatura a vetri, protetto da serranda avvolgibile, affiancato simmetricamente ai suoi lati da ampie superfici finestrate. Al suo interno la divisione degli spazi è realizzata con arredi e scaffalature metalliche.

Il **primo piano** si ha accesso dal corpo scala comune che occupa la parte posteriore del volume costruito; originariamente destinato a spazi espositivi e di rappresentanza, attualmente l'immobile risulta diversamente tramezzato. In occasione del sopralluogo si rileva infatti la realizzazione di partizioni interne in laterizio forato, prive di intonaci e finiture, e la posa di parti delle reti dell'impianto elettrico ed idrico sanitari. Lungo i tre lati dell'alloggio è realizzato un unico balcone cui si accede dagli uffici da porte finestre. La porta di ingresso è in legno, i serramenti esterni sono in alluminio con vetro semplice muniti di tapparelle in PVC con cassonetti in legno.

Il **piano secondo** è destinato ad alloggio custode, dal vano d'ingresso ha origine un lungo corridoio laterale che immette in successione ad una cucina abitabile con vano di servizio, un bagno e due camere da letto, sino a terminare all'estremità in un ampio soggiorno. Lungo i tre lati dell'alloggio è realizzato un unico balcone cui si accede dagli ambienti da porte finestre. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, a meno del bagno e di parte della cucina che hanno rivestimenti in ceramica; i pavimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro semplice e tapparelle in PVC. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario e fognante, impianto di riscaldamento, tutti con

condutture sottotraccia. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione sono complessivamente sufficienti.

All'ultimo livello dello stabile è infine realizzato un piccolo volume destinato in parte a ripostiglio accessibile dalla scala comune ed in parte a centrale termica ormai in disuso, avente altezza interna di m 2,50 m, a cui si accede dalla copertura dello stabile.

Superfici per singolo piano di seguito specificate:

- Piano terra di superficie lorda pari a m² 128,00 e di superficie netta pari a m² 109,73 ed altezza interna di m 3,80;
- Piano primo di superficie lorda pari a m² 128,00 e di superficie netta pari a m² 108,87 ed altezza interna di m 3,00;
- Piano primo balconi su tre lati di superficie pari a m² 37,89;
- Piano secondo di superficie lorda pari a m² 128,00 e di superficie netta pari a m² 108,87 ed altezza interna di m 3,00;
- Piano secondo balconi su tre lati di superficie pari a m² 37,89;
- Piano copertura volumi tecnici di superficie lorda pari a m² 18,00 e superficie netta pari a m² 16,71 ed altezza interna di m 2,15;
- Vano scala per singolo piano (piano terra, piano primo e piano copertura) di superficie lorda m² 21,60 e superficie netta m² 15,30.

Superficie totale lorda pari a m² 460,41 e di superficie totale netta pari a m² 327,47 (al netto dei balconi, vano scala e volumi tecnici).

In occasione del sopralluogo si rileva in aderenza al **corpo lettera "B"** la presenza di un deposito all'aperto a pianta rettangolare di m² 91,00 con altezza interna media m 5,45, realizzato con copertura in lamiera zincata su travi in tubolari in ferro poggianti su pilastri in ferro e muratura.

Si precisa che tale manufatto non risulta legittimato nella concessione in sanatoria.

Corpo “lettera C”

Deposito-Garage costituita da piano terra e piano copertura sita in via Teano.

Fabbricato con unico piano fuori terra a Deposito-Garage avente circa quarant’anni sita in zona esterna all’abitato di Cerignola (FG). Si accede dall’area cortiliva recintata al fabbricato da un cancello metallico posto su via Teano. La struttura portante di tipo mista, gli orizzontamenti sono in laterocemento; la copertura è del tipo piano a terrazzo. Le parti prospettiche intonacate a civile.

In dettaglio il **piano terra** è costituito da unico locale, oltre il vano scala posto in posizione pressoché centrale che conduce al piano copertura “lastrico solare”, destinato a deposito-garage, con porticato sul lato EST, attualmente non completo e allo stato rustico, dotato di solo serramenti esterni.

Il **piano copertura** accessibile dal vano scala.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione sono complessivamente scarse.

Superfici per singolo piano di seguito specificate:

- **Piano terra** di superficie lorda pari a m² 302,40 e di superficie netta pari a m² 282,42 ed altezza interna di m 4,55;
- **Piano terra porticato** di superficie pari a m² 52,00;
- **Vano scala** per singolo piano (piano terra e piano copertura) di superficie lorda m² 18,60 e superficie netta m² 12,88.

Superficie totale lorda pari a m² 302,40 e di superficie totale netta pari a m²

282,42 (al netto del vano scala)

Corpo “lettera “D”

Esposizione commerciale costituita da piano terra in via Teano.

Fabbricato con un solo piano fuori terra a destinazione commerciale avente circa quarant’anni sita in zona esterna all’abitato di Cerignola (FG). Si accede dall’area cortiliva recintata al fabbricato da un cancello metallico posto su via Teano. La struttura portante di tipo mista, gli orizzontamenti sono in laterocemento; la copertura è del tipo piano senza accesso. Le parti prospettiche rivestite al piano terra con elementi ceramici.

In dettaglio il **piano terra** si presenta come unico locale destinato ad esposizione e comunicante con il locale esposizione del corpo lettera “A”.

Il **piano copertura** del tipo piano e privo di accesso diretto.

Gli ambienti espositivi presentano i soffitti controsoffittati, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro.

L’immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore, tutti con condutture sottotraccia. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione sono complessivamente sufficienti.

Superfici per singolo piano di seguito specificate:

- **Piano terra** di superficie lorda pari a m² 325,08 e di superficie netta pari a m² 275,92 ed altezza interna di m 3,70;

Superficie totale lorda pari a m² 325,08 e di superficie totale netta pari a m² 275,92.

Corpo “lettera E”

Deposito piano terra in via Teano.

	Ricovero materiale edile “DEPOSITO ALL’APERTO”, realizzato con	
	copertura in lamiera zincata su travi tubolari in ferro retti da muri perimetrali	
	in tufo e pilastrini in metallo, avente circa quarant’anni sita in zona esterna	
	all’abitato di Cerignola (FG).	
	In occasione del sopralluogo si rileva che il deposito rispetto alla concessione	
	in sanatoria, si presenta a pianta rettangolare priva delle partizioni interne in	
	muratura.	
	Si accede dall’area cortiliva recintata al fabbricato da un cancello metallico	
	posto su via Teano.	
	Le generali condizioni di manutenzione e conservazione sono	
	complessivamente mediocri.	
	Superfici per singolo piano di seguito specificate:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Piano terra di superficie lorda pari a m² 310,95 e di superficie netta 	
	pari a m ² 294,32 ed altezza media interna di m 7,50;	
	Superficie totale lorda pari a m ² 310,95 e di superficie totale netta pari a m ²	
	294,32.	
	Corpo “lettera F”	
	Deposito piano terra in via Teano.	
	Ricovero materiale edile “DEPOSITO ALL’APERTO”, realizzato con	
	copertura a lastre in fibro cemento-armato poggianti su struttura in cemento	
	armato e muratura, avente circa quarant’anni sita in zona esterna all’abitato di	
	Cerignola (FG).	
	In occasione del sopralluogo si rileva che il deposito rispetto alla concessione	
	in sanatoria, presenta un deposito di circa m ² 35,00 alto m 2,50 all’estradosso,	
	interamente realizzato in muratura portante e solaio un latero-cemento, in	
	14	

precarie condizioni di manutenzione.

Si accede dall'area cortiliva recintata al fabbricato da un cancello metallico posto su via Teano.

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione sono complessivamente mediocri.

Superfici per singolo piano di seguito specificate:

- **Piano terra** di superficie pari a m² 161,71 ed altezza media interna di m 4,35.

Corpo “lettera G”

Deposito piano terra in via Teano.

In occasione del sopralluogo si rileva che il DEPOSITO di m² 33,00 indicato nella concessione in sanatoria risulta demolito.

RISPOSTA QUESITO N. 3

alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili

1. Detti immobili sono pervenuti alla [REDACTED]
[REDACTED] s., giusto atto di conferimento in società,
[REDACTED]
[REDACTED], a rogito Notaio Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG), del 30 settembre 1993, Rep./Racc. 20248/12548, registrato a Manfredonia (FG), il giorno 11 ottobre 1993 al n. 1536/IV, trascritto a Foggia il 13 ottobre 1993 ai nn. 16183/13388, successivamente rettificato, nella nota di trascrizione, in data 5 luglio 1999 nn. 12438/9069, per omissione nella precedente nota degli immobili relativi al catasto terreni al foglio 279 particelle 151 e 127;
2. Atto **cessione di quote e modifica patti sociali**, a rogito del Notaio

Clorinda Concetta Camilla Lucia CALDERISI in data 30 giugno 1998, rep. N. 12.217 e racc. n. 5017, registrato a Foggia il 10 luglio 1998 al n. 531/2, le quote della società venivano ripartite: al [REDACTED]

[REDACTED] e

[REDACTED]

3. Atto **cessione di quote e modifica patti sociali**, a rogito del Notaio Clorinda Concetta Camilla Lucia CALDERISI in data 3 luglio 2000, rep. N. 12.818 e racc. n. 5814, registrato a Foggia il 7 luglio 2000 al n. 686/2, la ragione sociale della società veniva mutata da “[REDACTED] [REDACTED] all’attuale denominazione di [REDACTED]” e le quote della società venivano ripartite: al socio [REDACTED] 31.000.000, al [REDACTED] e al socio M. [REDACTED]

4. Vincolo di asservimento a rogito Notaio Marco Pepe di Cerignola (FG), del 15 novembre 2006, Rep./Racc. 5150/3658, registrato a Cerignola (FG), il 16 novembre 2006 al n. 1376/1T, trascritto a Foggia il 24 novembre 2006 ai nn. 27167/18492
5. Affrancazione di Canone Enfiteutico a rogito Notaio Elena Calice di Orto Nova (FG), del 22 dicembre 2010, Rep./Racc. 1693/1143, registrato a Cerignola (FG), il giorno 31 dicembre 2010 al n. 4730 1T, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Serv.Pubbl.Imm. di Foggia il 3 gennaio 2011 ai nn. 3/3;
6. Costituzione di servitù reciproche per deroga alle distanze-limitazioni legali della proprietà a rogito Notaio Nicola Specchio di Cerignola

(FG), del 26 maggio 2022, Rep./Racc. 17.5196/18.257, registrato a Cerignola (FG), il 20 giugno 2022 al n. 12.549/1T, trascritto a Foggia il 21 giugno 2022 ai nn. 15.510/12234.

7. u

RISPOSTA QUESITO N. 4

Contratto di locazione stipulato in data 01/03/2024 e registrato il 15/03/2024 al n. 001685-serie 3T e codice identificativo TUL24T001685000XF

TRA

[REDACTED]
[REDACTED] in persona del suo curatore pro-tempore dott. Francesco Troiano (nato a Manfredonia il 02/08/1967 – c.f. TRN FNC 67M02 E885L), con sede in Cerignola – alla Via Teano n. 4 C.da Scarafone; - locatore -

E

[REDACTED]
[REDACTED]
S [REDACTED]
[REDACTED]

delle seguenti unità immobiliari:

1. Fabbricato “B”, piano terra al foglio 279, p.lla 127, sub 1 di m2 129
FOGLIO 279 P.LLA 127 SUB 1 CAT. D/8 CLASSE 4^
2. Fabbricato “C”, piano terra al foglio 279, p.lla 431 di m2 167
FOGLIO 279 P.LLA 431 CAT. C/6 CLASSE 4^
3. Fabbricato “E” piano terra al foglio 279, p.lla 127 di m2 63

4. Corte comune al foglio 279, p.la 127 di m2 3867 con annesse tettoie.

Il contratto di locazione all'art. 4 recita testualmente:

La locazione è stipulata a partire dal **1 marzo 2024** ed avrà la durata di anni due, con facoltà di proroga annuale da parte del giudice delegato su istanza della conduttrice. **In ogni caso, la locazione si intenderà automaticamente cessata e/o risolta, senza necessità di alcuna dichiarazione, nel caso di vendita giudiziale dell'immobile.** Pertanto, la locazione si riterrà automaticamente cessata alla data in cui il bene sarà trasferito all'aggiudicatario col decreto del Giudice Delegato ovvero con atto di compravendita notarile, e conseguentemente, la società conduttrice si obbliga a rilasciare l'immobile, libero e vuoto da persone e cose, non oltre la data di emissione del decreto di trasferimento, ovvero atto notarile, anche nel caso la vendita avvenga entro la scadenza del primo biennio della locazione.

RISPOSTA QUESITO N. 5

Sui beni gravano:

PIGNORAMENTI

1. Atto esecutivo o cautelare trascritto il 08/02/2017 ai nn.2689/1929, nascente da verbale di pignoramento immobili del 23/12/2016 Tribunale di Foggia rep. n°2451 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], avente per oggetto quota per l'intero in piena proprietà di fabbricato commerciale (D8) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 1, abitazione di tipo economico (A3) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 2, magazzino e locale deposito

- (C2) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 3;
2. Atto esecutivo o cautelare trascritto il 03/04/2019 ai nn.9037/6836, nascente da verbale di pignoramento immobili del 28/03/2019, Tribunale di Foggia rep. n°1777, a favore della [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED], avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di fabbricato commerciale (D8) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 1, abitazione di tipo economico (A3) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 2, magazzino e locale deposito (C2) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 3;
3. Sentenza dichiarazione di fallimento del 13/07/2023, trascritta 25/09/2023 al n. 22034 reg. gen. e n. 17406 di reg. part., in favore di [REDACTED]
- [REDACTED]

ISCRIZIONI

4. Ipoteca volontaria iscritta il 03/11/2010 ai nn.23343/4142 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/11/2010 ai rogiti del notaio Calice Elena da Orta Nova rep.n°1569 /1054 a favore della [REDACTED]
- [REDACTED]
- 3 [REDACTED]
- L [REDACTED]
- [REDACTED]

5. Ipoteca volontaria iscritta il 08/11/2010 ai nn.23796/4259 nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 02/11/2010 ai rogiti del notaio Calice Elena da Orta Nova rep.n°1569 /1053 a favore della

durata 15 anni, avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di fabbricato commerciale (D8) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 1, abitazione di tipo economico (A3) in Cerignola foglio 279 di 19 particella 127 sub 2, magazzino e locale deposito (C2) in Cerignola foglio 279 particella 127 sub 3, terreno in Cerignola foglio 279 particella 127 (La presente nota è stata ripubblicata in quanto nei dati relativi al titolo di quella pubblicata il 03/11/2020 ai nn.23343/4142 veniva indicato come numero di raccolta 1054 anziché il numero corretto corrispondente al n.1053 fermo restando tutto il resto;

20

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

550.226,38 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà
fabbricato commerciale (D8) in Cerignola foglio 279 particella 127
sub 1, abitazione di tipo economico (A3) in Cerignola foglio 279
particella 127 sub 2, magazzino e locale deposito (C2) in Cerignola
foglio 279 particella 127 sub 3, terreno in Cerignola foglio 279
particella 127;

STATO DI OCCUPAZIONE

Contratto di locazione stipulato in data 01/03/2024 e registrato il
15/03/2024 al n. 001685-serie 3T e codice identificativo
TUL24T001685000XF

TRA

[REDACTED]

[REDACTED], in persona del suo curatore pro-
tempore dott. Francesco Troiano (nato a Manfredonia il 02/08/1967 – c.f.
TRN FNC 67M02 E885L), con sede in Cerignola – alla Via Teano n. 4 C.da
Scarafone; - locatore -

E

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C514F); - conduttrice -

delle seguenti unità immobiliari:

1. Fabbricato “B”, piano terra al foglio 279, p.lla 127, sub 1 di m2 129

FOGLIO 279 P.LLA 127 SUB 1 CAT. D/8 CLASSE 4^

2. Fabbricato “C”, piano terra al foglio 279, p.lla 431 di m2 167

FOGLIO 279 P.LLA 431 CAT. C/6 CLASSE 4^

3. Fabbricato “E” piano terra al foglio 279, p.lla 127 di m2 63

4. Corte comune al foglio 279, p.lla 127 di m2 3867 con annesse tettoie.

RISPOSTA QUESITO N. 6

Tutti gli immobili liquidazione sono stati oggetto del rilascio di concessione edilizia in sanatoria n.24/C/97 del 15/09/1997 e in data 20/10/2008 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 23/C (PdC) per la demolizione e ricostruzione del piano terra (*parte del corpo lettera “A”*) con aggiunta del piano primo.

Non risulta altresì il rilascio del certificato di agibilità degli immobili.

Regolarità urbanistico edilizia: DIVERSE IRREGOLARITA.

che di seguito sinteticamente vengono specificate:

corpo lettera “A”

1. PIANO TERRA - struttura in metallo e vetro delle dimensioni di:
lunghezza m 20,75 e larghezza m 5,20;

2. PIANO TERRA - bagno di superficie lorda pari a m² 7,25 con altezza esterna di m 2,50, realizzato in muratura portante e solaio in latero-cemento;

3. PIANO TERRA - diversamente tramezzato e modifiche prospettiche.

4. PIANO PRIMO - struttura intelaiata in c.a. con solaio in latero-

cemento di m² 55,00 circa su sovrastante piano terra;

corpo lettera “B”

PIANO TERRA – deposito in aderenza al corpo “B” non suscettibile di sanatoria;

PIANO PRIMO - diversamente tramezzato e modifiche prospettiche.

PIANO SECONDO – lieve modifica interna.

corpo lettera “D”

PIANO TERRA – lievi modifiche interne e modifiche prospettiche.

corpo lettera “E”

PIANO TERRA – modifiche interne e modifiche prospettiche.

corpo lettera “F”

PIANO TERRA - deposito in muratura non suscettibile di sanatoria;

corpo lettera “G”

PIANO TERRA – deposito concesso in sanatoria al **prot. n. 24/C/97 del 15/09/1997** che in occasione del sopralluogo risulta DEMOLITO.

Conformità catastale: le planimetrie catastali degli immobili in atti dell’ AG.

E E. – Servizi Catastali – Territorio, in parte risultavano difformi ed altre non prelevabili in quanto mai censite. Dette difformità sono state regolarizzate ed altre censite con procedura Doc.Fa., previa procedura per allineamento dei documenti pregressi per il recupero delle formalità (accatastamenti precedenti, domande di voltura) arretrate.

RISPOSTA QUESITO N. 7

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili acquisiti nella procedura di liquidazione ed oggetto di esecuzione, si è ritenuto opportuno procedere con il “metodo per confronto”, prendendo come

riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone, che maggiormente si avvicinano per posizione e destinazione urbanistica a quella ove è ubicato l'immobile in oggetto.

Il "criterio di base" adottato, consiste nella ricerca di un valore unitario di stima per metro quadrato di superficie coperta, che deve tener conto, oltre che della posizione e destinazione urbanistica, anche delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza degli immobili, della qualità e delle condizioni delle opere e delle sue finiture, dei vincoli e/o delle limitazioni in genere. Il "valore unitario", così ricercato, deve poi essere moltiplicato per la superficie globale dell'immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei singoli ambienti, in funzione della loro destinazione, sia coperti che aperti, ivi compreso gli spazi esterni, al fine di pervenire al valore di stima complessivo. Il "valore complessivo", così determinato, deve ritenersi del tipo sintetico-comparativo. Il sottoscritto, pertanto, considerato quanto sopra, è pervenuto al seguente valore di stima unitario, da applicare alle parti dell'immobile in questione, costituenti "LOTTO UNICO":

Valutazione di mercato secondo le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI)

Gli immobili oggetto di liquidazione risultano essere ubicati, secondo la cartografia (GEPOI) dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia "D2" – zona periferica, dove risultano le ultime quotazioni disponibili – periodo 2° semestre - anno 2023.

Si desume che i valori di mercato secondo l'Agenzia delle Entrate (OMI),

risultano essere i seguenti:

1. ABITATAZIONI DI TIPO ECONOMICO

$$\text{€/mq } 650,00 + \text{€/mq } 800,00 / 2 = \text{€/mq } 725,00$$

(media fra valore minimo € 650,00 e massimo € 800,00)

2. DESTINAZIONE COMMERCIALE

$$\text{€/mq } 800,00 + \text{€/mq } 1.200,00 / 2 = \text{€/mq } 1.000,00$$

(media fra valore minimo € 800,00 e massimo € 1.200,00)

3. MAGAZZINI

$$\text{€/mq } 500,00 + \text{€/mq } 650,00 / 2 = \text{€/mq } 575,00$$

(media fra valore minimo € 500,00 e massimo € 650,00)

Valutazione di mercato secondo annunci immobiliari

A tal proposito si è proseguito con la quantificazione del valore medio, rilevato da indagini di mercato “annunci immobiliari” riferiti ad immobili siti nelle vicinanze ed aventi caratteristiche simili all’immobile oggetto di stima, così come appresso indicati:

Riepilogo dati Annunci Immobiliari

1. ABITATAZIONI DI TIPO ECONOMICO

$$\text{€/mq } 900,00$$

2. DESTINAZIONE COMMERCIALE

$$\text{€/mq } 1.100,00$$

3. MAGAZZINI

$$\text{€/mq } 700,00$$

Pertanto a tutto quanto sopra stimato si procedeva con la **comparazione** dei due valori (OMI + annunci immobiliari), al fine di rilevare il giusto più probabile valore di mercato al mq:

ABITAZIONI

$$\text{OMI €/mq } 725,00 + \text{Ann. Imm. €/mq } 1.000,00 / 2 = \text{€/mq } 852,50$$

Più probabile valore di mercato al mq

in cifra tonda

Vu: €/mq 850,00

DESTINAZIONE COMMERCIALE

$$\text{OMI €/mq } 1.000,00 + \text{Ann. Imm. €/mq } 1.100,00 / 2 = \text{€/mq } 1.050,00$$

Più probabile valore di mercato al mq

in cifra tonda

Vu: €/mq 1.050,00

MAGAZZINI

$$\text{OMI €/mq } 575,00 + \text{Ann. Imm. €/mq } 700,00 / 2 = \text{€/mq } 637,50$$

Più probabile valore di mercato al mq

in cifra tonda

Vu: €/mq 650,00

VALORE DI STIMA

Dopo aver evidenziato la quotazione immobiliare al metro quadro, si è proceduto alla valutazione dei coefficienti di merito riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche a cui gli immobili in questione sono stati sottoposti, rapportati infine, ai prezzi marginali di ogni caratteristica.

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI, si distingue per le caratteristiche costruttive. Questo elemento rappresenta la parte

variabile, oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito, ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto, sostenuto dalla direttiva dell'agenzia del territorio e che considera tre fattori:

- fattori posizionali
- caratteristiche intrinseche
- costruttore

A tal proposito si elencano, nella tabella in appresso indicata i coefficienti predetti:

Coefficienti di merito principali

- Destinazione	coeff. 1,05
- Esposizione	coeff. 0,98
- Affaccio	coeff. 0,97
- Distribuzione	coeff. 1,00
- Luminosità	coeff. 1,00
- Finitura	coeff. 0,95
- Manutenzione immobile	coeff. 0,95
- Manutenzione stabile	coeff.
	0,95
- Trasporti	coeff. 1,00
- Zona	coeff. 1,00

Cm: (Coefficiente di merito) 0,97

Detto questo la formula che verrà utilizzata per il calcolo dei valori degli immobili sarà:

$$VR = sc * vu * cm$$

dove

VR: valore reale dell'immobile espresso in €

Sc: sommatoria della superficie commerciale in mq

Vu: valore unitario commerciale in €/m²

Cm: coefficiente di merito in %

Tabella per il calcolo delle superfici commerciali:

BENE 1 : Corpo lettera "A"

Destinazione	Superficie mq	Incidenza %	Sup. Comm.
Commerciale (PT)	272,64	100	272,64
Commerciale (P1)	220,08	100	220,08
Loc. tecnici (P2)	12,08	25	3,02
Scala (PT,P1,P2)	21,12*3	0	0

Totale Superficie commerciale mq 495,74

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VR = sc * vu * cm$$

Sc = 495,74 m²

Vu = € 1.050,00 (Tale cifra è data considerando la *comparazione* dei due valori (OMI + annunci immobiliari))

Cm = 0,97 (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'immobile)

$$VR = 495,74 \text{ m}^2 * 1.050,00 \text{ €/m}^2 * 0,97 = \text{€ } 504.911,19$$

al valore di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:

€ 50.0000,00 riduzione forfettaria del 10% circa;

€ 700,00 per aggiornamento planimetria catastale;

€ 3.500,00 per conformità urbanistica;

€ 10.000,00 opere non suscettibili di sanatoria

€ 504.911,19 - € 64.200,00 = € 440.711,19

in cifra tonda

€ 440.000,000

(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)

BENE 2: Corpo lettera "A" Struttura in cemento armato

Destinazione	Superficie mq	Incidenza %	Sup. Comm.
Commerciale (P1)	54,40	50	27,20
Totale Superficie commerciale mq 27,20			

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VR = sc \cdot vu \cdot cm$$

$$Sc = 27,20 \text{ m}^2$$

Vu = € 1.050,00 (Tale cifra è data considerando la *comparazione* dei due valori (OMI + annunci immobiliari))

Cm = 0,97 (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'immobile)

$$VR = 27,20 \text{ m}^2 \cdot 1.050,00 \text{ €/m}^2 \cdot 0,97 = \text{€ } 28.560,00$$

al valore di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:

€ 5.000,00 rinnovo P.d.C.;

$$\text{€ } 28.560,00 - \text{€ } 5.000,00 = \text{€ } 23.560,00$$

in cifra tonda

€ 25.000,00

(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)

BENE 3 : Corpo lettera "B"

Destinazione	Superficie mq	Incidenza %	Sup. Comm.
Commerciale (PT)	128,00	90	115,20
Commerciale (P1)	128,00	100	128,00
Balcone (P1)	37,89	25	9,47
	Tot. Sup. Comm.		252,67
Abitazione (P2)	128,00	100	128,00
Balcone (P2)	37,89	25	9,47
Deposito (P3)	18,00	50	9,00
Scala (PT,P1,P2)	21,60*3	0	0
	Tot. Sup. Comm.		146,47

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VR = sc * vu * cm$$

$$Sc = 295,67 \text{ m}^2$$

Vu = € 1.050,00 (Tale cifra è data considerando la *comparazione* dei due valori (OMI + annunci immobiliari))

Cm = 0,97 (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'immobile)

$$VR = 295,67 \text{ m}^2 * 1.050,00 \text{ €/m}^2 * 0,97 = \text{€ } 301.139,90$$

al valore di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:

€ 30.0000,00 riduzione forfettaria del 10% circa;

€ 700,00 per aggiornamento planimetria catastale;

€ 3.500,00 per conformità urbanistica;

$$\text{€ } 301.139,90 - \text{€ } 34.200,00 = \text{€ } 266.939,90$$

	in cifra tonda																									
	€ 265.000,00																									
	(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)																									
	Calcolo Valore Reale dell'immobile:																									
	VR = sc*vu*cm																									
	Sc = 146,47 m²																									
	Vu = € 850,00 (Tale cifra è data considerando la <i>comparazione</i> dei due valori (OMI + annunci immobiliari)																									
	Cm = 0,97 (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'immobile)																									
	VR = 146,47 m² * 850,00 €/m² * 0,97= € 120.764,52																									
	al valore di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:																									
	€ 12.0000,00 riduzione forfettaria del 10% circa;																									
	€ 120.764,52 - € 12.000,00 = € 108.764,52																									
	in cifra tonda																									
	€ 110.000,00																									
	(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)																									

	BENE 4: Corpo lettera “C”																									
	<table><tr><th>Destinazione</th><th>Superficie mq</th><th>Incidenza %</th><th>Sup. Comm.</th></tr><tr><td>Deposito (PT)</td><td>302,40</td><td>100</td><td>302,40</td></tr><tr><td>Porticato (PT)</td><td>52,00</td><td>35</td><td>18,20</td></tr><tr><td>Scala (PT,P1)</td><td>18,30*2</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td colspan="4">Totale Superficie commerciale mq 320,60</td></tr><tr><td colspan="4">Calcolo Valore Reale dell'immobile:</td></tr></table>	Destinazione	Superficie mq	Incidenza %	Sup. Comm.	Deposito (PT)	302,40	100	302,40	Porticato (PT)	52,00	35	18,20	Scala (PT,P1)	18,30*2	0	0	Totale Superficie commerciale mq 320,60				Calcolo Valore Reale dell'immobile:				
Destinazione	Superficie mq	Incidenza %	Sup. Comm.																							
Deposito (PT)	302,40	100	302,40																							
Porticato (PT)	52,00	35	18,20																							
Scala (PT,P1)	18,30*2	0	0																							
Totale Superficie commerciale mq 320,60																										
Calcolo Valore Reale dell'immobile:																										
	31																									

$$VR = sc * vu * cm$$

$$Sc = 320,60 \text{ m}^2$$

Vu = € 1.050,00 (Tale cifra è data considerando la *comparazione* dei due valori (OMI + annunci immobiliari))

Cm = 0,97 (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'immobile)

$$VR = 320,60 \text{ m}^2 * 650,00 \text{ €/m}^2 * 0,97 = \text{€ } 202.138,30$$

al valore di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:

€ 20.0000,00 riduzione forfettaria del 10% circa;

$$\text{€ } 202.138,30 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 182.138,30$$

in cifra tonda

€ 180.000,00

(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)

BENE 5: Corpo lettera "D"

Destinazione	Superficie mq	Incidenza %	Sup. Comm.
Commerciale (PT)	325,08	100	325,08

Totale Superficie commerciale mq 325,08

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VR = sc * vu * cm$$

$$Sc = 325,08 \text{ m}^2$$

Vu = € 1.050,00 (Tale cifra è data considerando la *comparazione* dei due valori (OMI + annunci immobiliari))

Cm = 0,97 (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'immobile)

$$VR = 325,08 \text{ m}^2 * 1.050,00 \text{ €/m}^2 * 0,97 = \text{€ } 331.093,98$$

al valore di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:

€ 33.0000,00 riduzione forfettaria del 10% circa;

€ 700,00 per aggiornamento planimetria catastale;

€ 3.500,00 per conformità urbanistica;

$$\text{€ } 331.093,98 - \text{€ } 37.200,00 = \text{€ } 293.893,98$$

in cifra tonda

€ 290.000,00

(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)

BENE 6: Corpo lettera "E"

Destinazione	Superficie mq	Incidenza %	Sup. Comm.
Deposito Aperto	310,95	50	155,48
(PT)			

Totale Superficie commerciale mq 155,48

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VR = sc * vu * cm$$

$$Sc = 155,48 \text{ m}^2$$

Vu = € 650,00 (Tale cifra è data considerando la *comparazione* dei due valori (OMI + annunci immobiliari))

Cm = 0,97 (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'immobile)

$$VR = 155,48 \text{ m}^2 * 650,00 \text{ €/m}^2 * 0,97 = \text{€ } 98.030,14$$

al valore di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:

€ 10.0000,00 riduzione forfettaria del 10% circa;

€ 700,00 per aggiornamento planimetria catastale;

€ 3.500,00 per conformità urbanistica;

€ 98.030,14 - € 14.200,00 = € 93.830,14

in cifra tonda

€ 95.000,00

(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)

BENE 7: Corpo lettera "F"

Destinazione	Superficie mq	Incidenza %	Sup. Comm.
Deposito Aperto	161,71	80	129,37
(PT)			

Totale Superficie commerciale mq 129,37

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VR = sc * vu * cm$$

$$Sc = 129,37 \text{ m}^2$$

Vu = € 650,00 (Tale cifra è data considerando la *comparazione* dei due valori
(OMI + annunci immobiliari))

Cm = 0,97 (Tale valore è dato considerando le condizioni totali
dell'immobile)

$$VR = 129,37 \text{ m}^2 * 650,00 \text{ €/m}^2 * 0,97 = \text{€ } 81.567,79$$

al valore di mercato indicato vanno sottratte le seguenti spese:

€ 8.0000,00 riduzione forfettaria del 10% circa;

€ 5.000,00 opere non suscettibili di sanatoria

€ 81.567,79 - € 13.000,00 = € 68.567,79

in cifra tonda

€ 70.000,00

(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)

BENE 8

Apprezzamento di terreno che costituisce l'area cortiliva comune a tutti fabbricati sopra specificati, con un'estensione di ha 0.49.01 (ettari zero, are quarantanove e centiare uno) . Nel valore complessivo degli immobili si tiene conto anche dell'area cortiliva, il cui valore è già stato conteggiato unitamente ai fabbricati insistenti sulle seguenti particelle:

foglio 279, particella 127, Ente Urbano, ha 0.38.67

foglio 279, particella 151, Ente Urbano, ha 0.10.34.

Totale Superficie commerciale mq 4.901,00

Calcolo Valore Reale dell'immobile:

$$VR = sc * vu * cm$$

$$Sc = 4.901,00 \text{ m}^2$$

Vu = € 50,00 (Tale cifra è data considerando la presenza di aree asfaltate e presenza di recinzioni)

Cm = 0,97 (Tale valore è dato considerando le condizioni totali dell'area cortiliva)

$$VR = 4.901,00 \text{ m}^2 * 50,00 \text{ €/m}^2 * 0,97 = \text{€ } 237.698,50$$

in cifra tonda

€ 240.000,00

(valore riferito ad un prudente apprezzamento della futura negoziabilità del bene)

Tenuto conto delle anzidette riduzioni, il valore del compendio immobile al

netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, risultano dunque pari a:

in cifra tonda

Unico lotto del valore di € **1.715.000,00** di cui € **375.000,00** palazzina **Corpo B** pari a circa il **21,87%** del valore complessivo.

RISPOSTA QUESITO N. 8

Per gli immobili a destinazione commerciale e per l'immobile a destinazione residenziale sono stati redatti i prescritti attestati di prestazione energetica e depositati presso il portale APE Puglia - che sono allegati alla presente relazione con il n. V.

RISPOSTA QUESITO N. 9

CORPI "A", "D" e "E" identificati al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola al foglio 279, particella 127, sub 4, categoria D/8, Rendita euro 6.637,40;

Corpo A

Costituito da due piani fuori terra, oltre al lastrico solare con annessi volumi tecnici, di cui il piano terra e il primo piano, destinati in parte ad esposizione commerciale ed in parte ad uffici, con relativi locali di servizio;

Corpo D

Costituito da un solo piano fuori terra, destinato ad esposizione commerciale;

Corpo E

Copertura in lamiera zincata su travi tubolari in ferro retti da muri perimetrali in tufo, destinata a deposito

Piano Primo del Corpo Lettera "A"

La struttura si trova al piano primo del **corpo lettera "A"** ed è attualmente in

fase di costruzione. La costruzione utilizza un sistema intelaiato in calcestruzzo armato (c.a.), e il solaio è realizzato in latero-cemento, una combinazione di laterizi e cemento;

Catasto Fabbricati La struttura è identificata al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola, con i seguenti dati:

- **Foglio 279**
- **Particella 127**
- **Subalterno 5**
- **Categoria F/3:** Questa categoria catastale indica che l'immobile è un fabbricato in corso di costruzione.

Corpo B

Costituito da tre piani fuori terra, oltre al lastrico solare con annessi volumi tecnici, di cui il piano terra destinato alla vendita, il piano primo ad uffici e il piano secondo ad alloggio del custode;

piano terra, piano primo e piano copertura

Catasto Fabbricati Gli immobili sono identificati al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola, con i seguenti dati:

foglio 279, particella 127, sub 6, categoria D/8, Rendita euro 1.933,00;

piano secondo

Catasto Fabbricati L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del comune di Cerignola, con i seguenti dati:

foglio 279, particella 127, sub 2, categoria A/3 (Abitazione), Classe 4, Consistenza 5,5 vani, totale superficie 140 m², rendita catastale € 440,28.

Corpo C

	Immobile ad un piano fuori terra costituito da unico locale, oltre il vano scala	
	posto in posizione pressoché centrale che conduce al piano copertura “lastrico	
	solare”, destinato a deposito-garage, con porticato sul lato EST,	
	Catasto Fabbricati L’immobile è identificato al Catasto Fabbricati del	
	comune di Cerignola, con i seguenti dati:	
	foglio 279, particella 431, sub 1, categoria C/6 (Autorimessa), Classe 4, totale	
	superficie 380 m ² , rendita catastale € 827, ₈₁ .	
	Corpo F	
	Copertura costituita da lastre in fibro cemento-armato poggianti su struttura in	
	cemento armato e muratura, destinata a deposito,	
	Catasto Fabbricati L’immobile è identificato al Catasto Fabbricati del	
	comune di Cerignola, con i seguenti dati:	
	foglio 279, particella 279, senza sub, categoria C/2 (Deposito), Classe 1,	
	totale superficie 255 m ² , rendita catastale € 399, ₉₄ .	
	Corpo G	
	Descrizione di una Struttura Demolita	
	Costituzione:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Costituita da un solo piano fuori terra, destinato a deposito. 	
	Stato Attuale:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Risulta demolito 	
	Area cortiliva	
	L'appezzamento di terreno che costituisce l'area cortiliva comune a tutti i	
	fabbricati sopra specificati ha un'estensione di 0.49.01 ettari (zero ettari,	
	quarantanove are e un centiare). Confina, procedendo in senso orario, con Via	
	Teano, particella 968, particella 150 e particella 107 del foglio 279.	

Catasto Fabbricati: Gli immobili sono identificati nel Catasto Fabbricati del comune di Cerignola con i seguenti dati:

- Foglio 279, particella 127, Ente Urbano, ha un'area di 0.38.67 ettari.

Foglio 279, particella 151, Ente Urbano, ha un'area di 0.10.34 ettari.

RISPOSTA QUESITO N. 9 LETTERA a)

Conformità catastale: le planimetrie catastali degli immobili in atti dell' AG.

E E. – Servizi Catastali – Territorio, in parte risultavano difformi ed altre non prelevabili in quanto mai censite. Dette difformità sono state regolarizzate ed altre censite con procedura Doc.Fa., previa procedura per allineamento dei documenti pregressi per il recupero delle formalità (accatastamenti precedenti, domande di voltura) arretrate.

RISPOSTA QUESITO N. 9 LETTERA a - b)

Tutti gli immobili in liquidazione sono stati oggetto del rilascio di concessione edilizia in sanatoria n.24/C/97 del 15/09/1997 e in data 20/10/2008 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 23/C (PdC) per la demolizione e ricostruzione del piano terra (*parte del corpo lettera "A"*) con aggiunta del piano primo.

Non risulta altresì il rilascio del certificato di agibilità degli immobili.

Regolarità urbanistico edilizia: DIVERSE IRREGOLARITA.

che di seguito sinteticamente vengono specificate:

corpo lettera "A"

1. PIANO TERRA - struttura in metallo e vetro delle dimensioni di:
lunghezza m 20,75 e larghezza m 5,20;
2. PIANO TERRA - bagno di superficie lorda pari a m² 7,25 con altezza esterna di m 2,50, realizzato in muratura portante e solaio in latero-

			cemento;	
			3. PIANO PRIMO - struttura intelaiata in c.a. con solaio in latero-	
			cemento di m ² 55,00 circa su sovrastante piano terra;	
			4. PIANO TERRA - diversamente tramezzato e modifiche prospettiche.	
			<u>corpo lettera “B”</u>	
			PIANO TERRA – deposito in aderenza al corpo “B” non suscettibile di	
			sanatoria;	
			PIANO PRIMO - diversamente tramezzato e modifiche prospettiche.	
			PIANO SECONDO – lieve modifica interna.	
			<u>corpo lettera “D”</u>	
			PIANO TERRA – lievi modifiche interne e modifiche prospettiche.	
			<u>corpo lettera “E”</u>	
			PIANO TERRA – modifiche interne e modifiche prospettiche.	
			<u>corpo lettera “F”</u>	
			PIANO TERRA - deposito in muratura non suscettibile di sanatoria;	
			<u>corpo lettera “G”</u>	
			PIANO TERRA – deposito concesso in sanatoria al prot. n. 24/C/97 del	
			15/09/1997 che in occasione del sopralluogo risulta DEMOLITO.	
			<u>RISPOSTA QUESITO N. 9 LETTERA d)</u>	
			Il Lotto di terreno edificabile ricadente nel P.R.G. denominato B/4 del Comune di	
			Cerignola (FG), costituito dal terreno di metri quadrati 4.901,00	
			(quattromilanovecentouno), con una cubatura sullo stesso realizzabile di metri	
			cubi 4.901,00 (quattromilanovecentouno), destinati alla costruzione di alloggi per	
			civili abitazioni. Esso è distinto nella mappa terreni <i>al Foglio 279 con la</i>	
			<i>particella 127 di mq. 3.867 e al Foglio 279 con la particella 151 di mq. 1.034.</i>	

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO

Il terreno oggetto di stima dunque, ricade in area edificabile Zona Omogenea

“B/4” del Piano Regolatore Generale del Comune di Cerignola (FG),

l’edificazione in tale zona è prevista nel rispetto dei seguenti indici:

- indice f max = 1,00 mc/mq;

- Rc max = 40% o pari al preesistente;

- He max = m 10,50;

Dc min = m 5,00;

De min = in aderenza o comunque non inferiore a m 10.

Tali dati sono riscontrabili nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal

Comune di Cerignola in data 7 settembre 2023, - che è allegato alla presente

relazione con il n. IX.

VALUTAZIONE COMPARTO B/4

Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione

urbanistica di quello in esame nella zona è stato riscontrato un prezzo medio di

mercato, riferito al m², pari a €/m² 350,00 (destinati alla costruzione di alloggi per

civili abitazioni e servizi).

Valutazione del terreno edificabile con il prezzo medio di mercato:

$$VL = \underline{IF * SL * VE * IP =}$$

SL

$$VL = \underline{1,00 \text{ mc/mq} * 4.901 \text{ mq} * 2.250 \text{ €/mq} * 15\% = € 337,50 \text{ €/mq}}$$

4.901 mq

in cifra tonda

€ 250,00

- **VL: valore lotto**, il valore del terreno che si sta cercando di calcolare.

- 1,00 mc/mq – **IF: indice fondiario**, la quantità di metri cubi che possono essere costruiti su una data superficie di terreno.
- €/mq 2.250 – **VE: valore di mercato al metro quadro**, il valore di mercato stimato per metro quadro dell'edificio.
- 15% **IP - Incidenza in percentuale** del prezzo del fabbricato sul terreno: la percentuale del valore complessivo del fabbricato o delle costruzioni rispetto al terreno stesso.
- 4.901 mq - **SL: superficie del lotto**, l'area totale del terreno in metri quadrati.

Pertanto il **valore di mercato al metro quadro** dei terreni edificabili (destinati alla costruzione di alloggi per civili abitazioni e servizi, ricadenti nel comparto B/4, è così determinato:

COMPARTO B/4

- Costo del vendibile per i terreni attigui pari a circa: €/m² 250,00
- Superficie catastale: m² 4.901,00
- Volumetria assentita pari a: m³ 4.901,00
- *Costo del suolo al (mq) può così determinarsi:*
- **m² 4.901,00 x €/m² 250,00= € 1.225.250,00**

Nel rassegnare la presente relazione di stima, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata e rimane a disposizione per ogni eventuale esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Distinta dei documenti allegati:

- I verbale di sopralluogo;
- II planimetrie e visure catastali;
- III ispezioni ipotecarie;

IV documentazione fotografica;

V attestato di prestazione energetica;

VI valori OMI;

VII elaborato grafico Stato Legittimato;

VIIbis elaborato grafico Stato di Fatto;

VIII atto di provenienza;

IX Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU);

X Titoli Abilitativi;

XI Specchio riepilogativo;

XII Relazione senza indicazione dell'esecutato.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione composta da n.17 pagine dattiloscritte, oltre ai relativi allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento.

Foggia, li 29/07/2024

L'esperto d'Ufficio

f.to geom. Luigi TROTTA

