



# TRIBUNALE DI FOGGIA

*III Sezione Civile*  
*Ufficio Espropriazioni Immobiliari*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dott.ssa VALENTINA PATTI**

PROCEDURA ESECUTIVA  
n. 68/2020 R.G.Es.  
PROMOSSA DA

c/

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Data: 04 aprile 2022

Il C.T.U.  
ing. Gianpaolo ORSITTO

studio tecnico: dott. ing. Gianpaolo Orsitto via Firenze, 5 – 71036 Lucera (FG)  
☎/📠 0881.522306 - 📞 347.8487522  
✉: gianpaoloorsitto@gmail.com – P.E.C. gianpaolo.orsitto@ingpec.eu



# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT.SSA VALENTINA PATTI**

\*\*\*\*\*

**Procedura esecutiva – R.G.Es. n. 68/2020 promossa da:**

**contro:**

## **INDICE**

|  |    |
|--|----|
| <b>PREMESSA</b> .....  | 3  |
| <b>SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA</b> .....                              | 9  |
| <b>RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</b> .....                         | 11 |
| <b>QUESITO N. 1</b> .....  | 11 |
| 1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI .....              | 11 |
| 1.BIS RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....     | 11 |
| 1.TER VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI .....                             | 13 |
| 1.QUATER VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE .....         | 13 |
| 1.QUINQUES VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI .....                     | 14 |
| <b>QUESITO N. 2</b> .....  | 14 |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....                                    | 15 |
| 2.BIS INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO .....                | 16 |
| <b>QUESITO N. 3</b> .....  | 17 |
| 3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA .....                       | 17 |
| <b>QUESITO N. 4</b> .....  | 22 |
| 4. STIMA DEL BENE .....  | 22 |
| <b>QUESITO N. 5</b> .....  | 25 |
| 5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO ..... | 25 |
| <b>QUESITO N. 6</b> .....  | 25 |



|        |  |           |
|--------|--|-----------|
| 6.     | INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA.....              | 25        |
|        | <b>QUESITO N. 7.....</b>   | <b>26</b> |
| 7.     | STATO DI POSSESSO DEL BENE.....  | 26        |
|        | <b>QUESITO N. 8.....</b>   | <b>27</b> |
| 8.     | ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....               | 27        |
|        | <b>QUESITO N. 9.....</b>   | <b>27</b> |
| 9.     | ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....          | 27        |
|        | <b>QUESITO N. 10.....</b>  | <b>27</b> |
| 10.    | VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE.....               | 27        |
|        | <b>QUESITO N. 11.....</b>  | <b>29</b> |
| 11.    | VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....     | 29        |
| 11.A   | ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE.....                                 | 29        |
| 11.B   | VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE.....  | 30        |
| 11.C   | ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE.....                                  | 30        |
| 11.D/E | RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE.....         | 31        |
|        | <b>QUESITO N. 12.....</b>  | <b>31</b> |
| 12.    | VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008..... | 31        |
|        | <b>CONCLUSIONI.....</b>  | <b>32</b> |



## **RELAZIONE DI STIMA**

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Gianpaolo ORSITTO, con studio tecnico in Lucera (FG) alla via Firenze n° 5 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 1980 - sez. A, veniva nominato quale esperto nella procedura esecutiva n. 68/2020 R.G.Es. con provvedimento notificato il 26/04/2020; in data 05 gennaio 2021, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Valentina Patti, disponeva i seguenti quesiti: *“esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

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

*1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto), e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

*1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,*



specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano 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 le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali



proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuna 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, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

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

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

*10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

*11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi*



dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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

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

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

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentite 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.

- omissis -

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

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

Lo scrivente, infine, veniva autorizzato dal giudice ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo, all'accesso ai Pubblici Uffici onde poter visionare ed acquisire ogni documento utile concernente gli immobili



pignorati, nonché all'uso del mezzo proprio.

\*\*\*\*\*

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con atto di pignoramento immobiliare del 12.02.2020,  
rappresentata da \_\_\_\_\_ rappresentata e difesa dall'  
\_\_\_\_\_ chiedeva di sottoporre ad esecuzione forzata l'unità immobiliare  
ed il locale adibito a box di proprietà, ognuno per il 50%, dei coniugi  
\_\_\_\_\_ e  
\_\_\_\_\_ siti nel Comune di Cerignola alla via Terenzio Mamiani  
n. 18 e così individuati in N.C.E.U. del Comune di Cerignola:

- ✓ **foglio 202, particella 9616, sub. 11, via Terenzio Mamiani n. 18, Piano 2 interno 3 - Zona censuaria 1 - Categoria A/3 - Classe 4 - Consistenza vani 5 - Superficie catastale mq.102 - Rendita catastale Euro 400,25;**
- ✓ **foglio 202, particella 9616, sub 19 - via Bradano, piano S1, interno 6 - Zona Censuaria 1 - Categoria C/6 - Classe 5 - Consistenza mq.50 - Superficie catastale mq.47 - Rendita Euro 157,52.**

Con pec del **15.01.2022** lo scrivente chiedeva all'ufficio anagrafe ed allo stato civile del comune di Cerignola il rilascio del certificato di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio a nome dei coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ricevendone riscontro come da documentazione allegata (cfr. allegato n. 1).

Il sottoscritto, poi, previa richiesta al notaio \_\_\_\_\_ di Cerignola, acquisiva copia informatica dell'atto di compravendita del 29.10.2007, repertorio n. 6414 e raccolta n.4651, registrato a Cerignola il 30/10/2007 al n.3836/1T e trascritto a FOGGIA il 31/10/2007 al n. 26933 R.G. al n. 17746 R.P., con il quale i coniugi \_\_\_\_\_ acquistavano dal sig. \_\_\_\_\_ la piena proprietà dell'appartamento ad uso abitazione in 2° piano e del locale adibito a box posto al piano interrato e facenti entrambi parte del fabbricato di nuova



costruzione sito in Cerignola alla via Mamiani 18 (cfr. allegato n. 2).

Si fissava così per il giorno **lunedì 07 febbraio 2022** il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione, comunicando tale data a mezzo pec al legale del creditore procedente ed a mezzo raccomandata a.r. ai debitori presso l'indirizzo di residenza; i debitori facevano pervenire richiesta di differimento a causa in attesa di tampone per contatto con un positivo per Codi-19 (cfr. allegato n. 3.1).

Si effettuava così una seconda comunicazione fissando l'accesso per il giorno **martedì 22.02.2022** ore 09:15; in questa occasione, però, all'orario fissato nessuno era presente sui luoghi; dopo aver ripetutamente citofonato ed atteso invano per diverso tempo innanzi l'immobile oggetto di stima, pure con l'ausilio delle forze dell'ordine richiesto per l'occasione, lo scrivente si allontanava (cfr. allegato n. 3.2).

In pari data, comunque, ci si recava presso lo Sportello Edilizia Privata del Comune di Cerignola per gli accertamenti sulla regolarità urbanistica dell'immobile; qui, dopo aver visionato quanto presente in archivio, lo scrivente acquisiva la seguente documentazione:

- documentazione di cui al Permesso di Costruire n. 12/C/06 del 02.05.2006 (cfr. allegato n. 4.1);
- documentazione di cui al PdC in variante n. 33/C/06 del 28.09.2006 (cfr. allegato n. 4.2);
- documentazione di cui al PdC in variante n. 16/C/07 del 07.06.2007 (cfr. allegato n. 4.3);
- certificato di agibilità prot. n. 8/C/2009 del 07.05.2009 (cfr. allegato n. 4.4);
- collaudo statico del 28.04.2007 (cfr. allegato n. 4.5);
- messa in esercizio ascensore condominiale del 23.02.2008 (cfr. allegato n. 4.6);
- dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-termo-gas-



sanitario a servizio degli immobili condominiali (cfr. allegato n. 4.7).

In ossequio alle disposizioni del Giudice, quindi, lo scrivente eseguiva il terzo tentativo fissando l'accesso per il giorno **martedì 08.03.2022** ore 09:15; in tale occasione, ricevuto riscontro dell'avvenuto ritiro della raccomandata a/r (cfr. allegato n. 3.3), si effettuava l'accesso sui luoghi oggetto di esecuzione compiendo così tutte le operazioni necessarie di rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di esecuzione (cfr. allegato n. 5).

Dopo aver esperito così ogni indagine ed accertamento utile, il sottoscritto ritiene di aver acquisito tutte le informazioni necessarie al fine di fornire compiuta risposta ai quesiti formulati.

## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

### QUESITO N. 1

#### 1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Dalla documentazione in atti (cfr. fascicolo telematico del creditore procedente) si evince la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. prodotti dal creditore procedente, , relativamente al compendio pignorato ed a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

#### 1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

I beni pignorati sono così individuati in N.C.E.U. del Comune di Cerignola:

- 1. foglio 202, part. 9616, sub. 11, via T. Mamiani n. 18, Piano 2 int. 3, cat. A/3;**
- 2. foglio 202, part. 9616, sub 19, via Bradano, piano S1, interno 6, cat. C/6.**

Dalla documentazione in atti ed acquisita dallo scrivente, si evince che l'immobile pignorato è pervenuto ai coniugi e

(ciascuno per ½ di piena proprietà) con atto di compravendita del 29.10.2007 a firma del notaio repertorio n. 6414 e raccolta n.4651, registrato a Cerignola il 30/10/2007 al n.3836/1T e trascritto a FOGGIA il 31/10/2007 al n. 26933 R.G. al n. 17746 R.P.; per acquisto dal sig.



il [redacted] per 1/1 di piena proprietà.

Il sig. [redacted] era divenuto proprietario della zona di terreno sito in abitato di Cerignola alla contrada Consolare, della superficie catastale complessiva di metri quadrati 455 (quattrocentocinquantacinque), confinante con le vie Bradano e Mamiani e con le proprietà [redacted] e [redacted], salvo altri confini, riportato in Catasto Terreni del Comune di Cerignola al Foglio 202 - Particelle 8352 di mq. 217 e 8353 di mq. 238, rispettivamente con atto notarile pubblico di compravendita del 11 ottobre 2005 a rogito dott. [redacted] (contro [redacted] nato a [redacted], Repertorio numero 3829, Raccolta numero 2624, registrato a Cerignola in data 25 ottobre 2005 al numero 340/1V, trascritto a Foggia in data 15 ottobre 2005 ai numeri 23071/15689, nonché con atto notarile pubblico di compravendita del 18 ottobre 2005 a rogito dott. [redacted] (contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted]), Repertorio numero 3859, Raccolta numero 2647, registrato a Cerignola in data 19 ottobre 2005 al numero 2277/1T, trascritto a Foggia in data 20 ottobre 2005 ai numeri 23415/15877.

Ancora, relativamente alla particella di terreno **8352** in precedenza vi è:

- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. [redacted] del 11/10/2005 rep.3829, trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 15/10/2005 al n. 15688 di formalità, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] contro [redacted] il [redacted].
- atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. [redacted] del 01.07.1982 rep. n. 393/98, trascritto presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 29/07/1982 al n. 139410 di formalità, a favore di [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per 1/2 di piena proprietà, [redacted] nata a [redacted], il [redacted] per 1/2 di piena proprietà contro [redacted] nato a [redacted].



il \_\_\_\_\_ per 1/1 piena proprietà.

Relativamente, invece, alla particella di terreno **8353** in precedenza vi è:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. \_\_\_\_\_ del 04/03/1974 rep. 47484, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 06/03/1974 al n. 3594 di formalità, contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ per 1/1 di piena proprietà.

Su detti terreni il sig. \_\_\_\_\_ ha costruito un fabbricato, ove sono ubicati gli immobili pignorati, ad uso residenziale composto da un piano seminterrato destinato a box auto, da un pianoterra adibito ad autorimesse e locale commerciale e da sovrastanti primo e secondo piano, ciascuno composto da due appartamenti oltre al terzo piano composto da un appartamento e contiguo sottotetto.

Detto fabbricato è stato costruito in virtù del Permesso di Costruire numero 12/C/06 del 2 maggio 2006 e successive varianti in corso d'opera numero 33/C/06 del 28 settembre 2006 e numero 16/C/07 del 7 giugno 2007 rilasciati dal Comune di Cerignola.

#### 1.ter VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

I beni pignorati sono così individuati in N.C.E.U. del Comune di Cerignola:

- 1. foglio 202, part. 9616, sub. 11, via T. Mamiani n. 18, Piano 2 int. 3, cat. A/3;**
- 2. foglio 202, part. 9616, sub 19, via Bradano, piano S1, int. 6, cat. C/6.**

Gli stessi dati sono correttamente riportati sia nell'atto di pignoramento del 12.02.2020 che nella nota di trascrizione del 06.03.2020 reg. gen. n. 5086 e reg. part. n. 3897.

#### 1.quarter Verifica DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Dalla documentazione in atti non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

A carico dell'immobile su indicato, infatti, gravano le seguenti formalità



pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 1456 del 24/05/2000 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. con sede in Milano, contro nato a il , per Lire 200.000.000 di cui Lire 100.000.000 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 5 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. notaio in Cerignola, in data 23/05/2000 rep.168994;
- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 4780 del 31/10/2007 a favore della INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, contro nato a il e nata a per Euro 156.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. , notaio in Cerignola, in data 29/10/2007 rep. 6415/4652;
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 3897 del 06/03/2020 a a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, contro nato a e il . Tribunale di Foggia rep. 827/2020 del 14.02.2020.

#### 1. quinquies VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Con pec del **15.01.2022** lo scrivente chiedeva all'ufficio anagrafe ed allo stato civile del comune di Cerignola il rilascio del certificato di residenza e dell'estratto dell'atto di matrimonio a nome dei coniugi e , ricevendone riscontro come da documentazione allegata.

Dai certificati si legge che . e si sono uniti in matrimonio il 14.05.2007 con l'annotazione "gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni"; la residenza di entrambi risulta in Cerignola (FG) alla via Terenzio Mamiani n. 18 (cfr. allegato n. 1).

#### QUESITO N. 2



2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Ai fini della vendita degli immobili pignorati si viene quindi a formare un "**Lotto UNICO**" di vendita.

L'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

1. **APPARTAMENTO** ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra), con accesso dal portone comune sporgente su via Terenzio Mamiani civico 18, avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra sia salendo le scale, sia uscendo dall'ascensore, distinto con il numero interno tre (3), di proprietà, ciascuno per ½, dei coniugi \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

L'alloggio, composto di quattro vani oltre accessori, presenta una altezza interna utile pari a 2,70 m, superficie netta complessiva di circa 79,11 mq e superficie lorda pari a circa 91,77 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone/veranda lungo l'intero perimetro esterno dell'immobile e prospiciente sia la via Mamiani che l'interno del fabbricato per complessivi 50,36 mq circa.

**CONFINANTE** con: via Mamiani, pianerottolo, vano scala e simile appartamento sottostante e sovrastante (solo parzialmente in quanto in parte confinante su terrazza piana di copertura), salvo altri confini e come meglio in fatto.

**DATI CATASTALI:** Comune di Cerignola, foglio 202, particella 9616, sub. 11, via Terenzio Mamiani n. 18, Piano 2 interno 3, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq.102, Rendita catastale Euro 400,25.

2. **LOCALE adibito a box auto** posto al piano primo interrato, avente accesso dalla rampa di discesa sporgente su via Bradano civico 13.  
Il box presenta un'altezza interna utile pari a 3,30 m, superficie netta



complessiva di circa 29,37 mq e superficie lorda pari a circa 34,80 mq; è inoltre presente un piccolo locale sotto la rampa garage, avente accesso dal box, avente altezza variabile da 1,90 m a 1,10 m e superficie complessiva di circa 20,00 mq.

**CONFINANTE** con: muro perimetrale sporgente su detta via Bradano, con spazio di manovra e con simile locale di proprietà \_\_\_\_\_, salvo altri confini e come meglio in fatto.

**DATI CATASTALI:** Comune di Cerignola, foglio 202, particella 9616, sub 19, via Bradano, piano S1, interno 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.50, Superficie catastale mq.47, Rendita Euro 157,52.

## 2.bis INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO

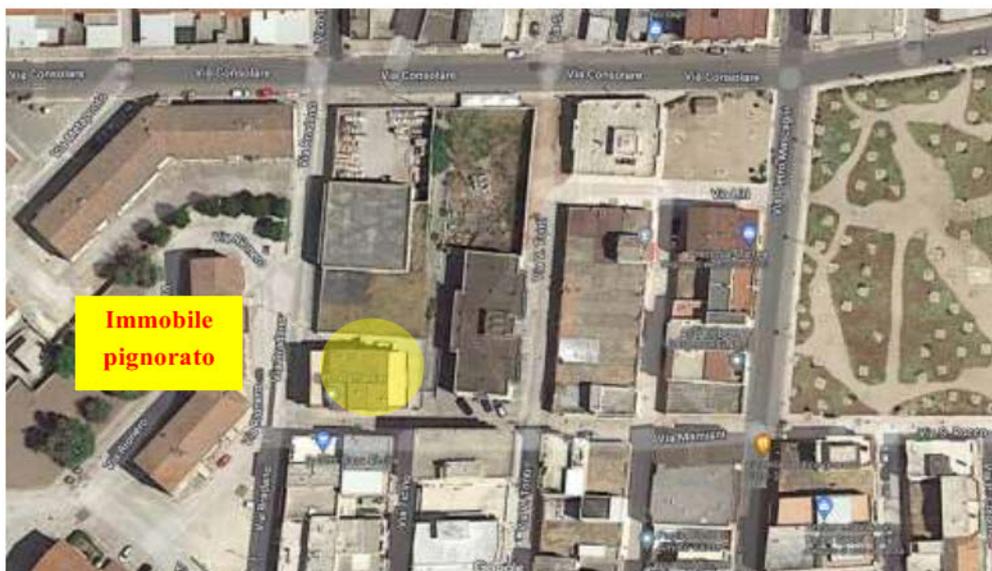
Ai fini della esatta individuazione dell'immobile pignorato si riporta di seguito una ortofoto ricavata da google maps.

Inoltre, si allegano alla presente relazione n. 3 elaborati in scala 1:1000 estratti dal sito <https://sportellotelematico.provincia.foggia.it> e riportanti (cfr. allegato n. 6):

all. 6.1: Ortofoto ESRI;

all. 6.2: mappa catasto;

all. 6.3: mappa catasto con sovrapposizione ortofoto.



### **QUESITO N. 3**

#### **3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Come già detto in risposta al precedente quesito ai fini della vendita degli immobili pignorati vi è un "**Lotto UNICO**" di vendita formato da un appartamento ed il relativo bo auto .

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio sito in Cerignola (FG) con ingresso dalla via Terenzio Mamiani n. 18, composto da piano interrato, piano terra, primo, secondo e volumi tecnici a piano attico. L'intero corpo di fabbrica, avente forma rettangolare, è composto da attività commerciale più garage in piano terra, quattro appartamenti adibiti a civile abitazione rispettivamente due in piano primo e due al secondo, un appartamento adibito a civile abitazione, oltre a volumi tecnici, al terzo ed ultimo piano.

L'edificio è ubicata in zona semicentrale del Comune di Cerignola in un'area la cui tipologia abitativa prevalente è del tipo economico, identificata dal PRG vigente all'epoca della costruzione come zona B1/2 (di primo ampliamento urbano); il traffico veicolare è abbastanza elevato ed il numero di parcheggi auto è sufficiente.

La zona è dotata di tutti i principali servizi (farmacie, negozi, scuole) raggiungibili a pochi minuti in macchina e/o a piedi.

Vi è un condominio formalmente costituito, le cui dotazioni condominiali si riferiscono alla scalinata interna di accesso alle abitazioni, a tutte le parti comuni ed all'impianto ascensore di cui è dotato lo stabile.

Detto fabbricato è stato costruito in virtù del Permesso di Costruire numero 12/C/06 del 2 maggio 2006 e successive varianti in corso d'opera numero 33/C/06 del 28 settembre 2006 e numero 16/C/07 del 7 giugno 2007, titoli, questi, tutti regolarmente rilasciati dal Comune di Cerignola.

Le caratteristiche costruttive sono pertanto le seguenti:



- fondazioni in reticolato di travi in cls armato;
- strutture portanti in c.a.;
- solai del tipo in latero-cemento a nervature parallele con travetti prefabbricati e laterizi (spessore 25+5 cm);
- tamponature perimetrali in parte in blocchi di termolaterizio da 30 cm rifiniti con intonaco e in parte a cassetta con mattoni faccia vista da 10 cm all'esterno, mattoni forati da 15 cm all'interno e strato isolante di lana di vetro da 5 cm.

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO**

L'immobile *de quo* è sito in secondo piano (terzo fuori terra), con accesso dal portone comune sporgente su via Terenzio Mamiani civico 18, avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra sia salendo le scale, sia uscendo dall'ascensore, distinto con il numero interno tre (int.n.3).

Esso si presenta in buone condizioni manutentive ad eccezione dei locali camera da letto 1 e WC che presentano evidenti macchie di umidità lungo la volta causate da infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo di copertura; si compone di quattro vani (due camere da letto, cucina e ingresso/soggiorno), oltre gli accessori costituiti da disimpegno, WC principale e WC di servizio; presenta una altezza interna utile pari a **2,70 m.**

Nella tabella seguente si descrive in dettaglio l'unità immobiliare:

| <b>Destinazione</b> | <b>Sup. netta [mq]</b> | <b>Esposizione</b> | <b>Condizioni manutentive</b> |
|---------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Ingresso/Salone     | <b>27,90</b>           | Sud/Ovest          | buone                         |
| Cucina              | <b>12,30</b>           | Nord/Est           | buone                         |
| Camera da letto 1   | <b>14,76</b>           | Nord/Est           | pessime                       |
| Camera da letto 2   | <b>9,43</b>            | Nord/Est           | discrete                      |
| WC 1                | <b>4,81</b>            | Sud/Est            | pessime                       |
| WC 2                | <b>3,51</b>            | Interna            | discrete                      |
| Disimpegno          | <b>6,40</b>            | Interna            | discrete                      |

il tutto, quindi, per una **superficie netta di circa 79,11 mq** ed una **superficie**



**lorda pari a circa 91,77 mq** (dove la superficie lorda è stata calcolata computando i muri perimetrali esterni per intero fino allo spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione nella misura del 50%).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, inoltre, bisogna computare, con gli opportuni coefficienti correttivi, anche le pertinenze composte dal balcone/veranda presente, come riportato nella tabella seguente:

| Destinazione    | Sup. netta [mq] | Coeff. | Sup. Comm. [mq] | Esposizione | Condizioni manutentive |
|-----------------|-----------------|--------|-----------------|-------------|------------------------|
| Balcone/veranda | <b>50,36</b>    | 0,33   | <b>16,62</b>    | Varia       | discrete               |

il tutto per una ulteriore superficie commerciale pari a **16,62 mq**.

Dunque, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato è pari a 108,39 mq** (91,77 mq + 16,62 mq).

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL BOX AUTO**

Il locale adibito a box auto e facente parte del "LOTTO UNICO" di vendita, è sito al piano interrato del fabbricato descritto in precedenza; l'accesso è possibile sia dall'esterno dalla via Bradano civico 13 tramite la rampa di discesa all'autorimessa, oppure dall'interno del fabbricato dal piano interrato tramite porta di accesso in metallo direttamente alla corsia di manovra.

È identificato con il numero sei (6) e si presenta in buone condizioni manutentive; è dotato di impianto elettrico, prende aria direttamente dall'esterno attraverso una apertura di aerazione prospiciente la via Bradano; è formato da un ambiente avente superficie complessiva netta pari a circa 29,37 mq, superficie lorda pari a circa 34,80 mq ed altezza interna utile di **3,30 m**; è inoltre presente un piccolo locale ricavato sotto la rampa garage adibito a deposito/ripostiglio, avente accesso esclusivamente dal box auto, di superficie complessiva pari a circa 20,00 mq ed altezza variabile da un massimo di 1,90 m ad un minimo di 1,10 m.

In analogia a quanto fatto in precedenza per l'immobile ad uso abitazio-



ne si riportano di seguito i dati principali in forma tabellare per il box auto.

| <b>Destinazione</b> | <b>Sup. netta [mq]</b> | <b>Sup. lorda [mq]</b> | <b>Esposizione</b> | <b>Condizioni manutentive</b> |
|---------------------|------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Locale box auto     | <b>29,37</b>           | <b>34,80</b>           | Nord / Ovest       | Buone                         |

Non si computa, ai fini del calcolo della superficie commerciale, la superficie del locale sotto rampa in quanto, come meglio descritto successivamente in ordine alle difformità, lo stesso dovrà essere chiuso.

Si riporta di seguito un elenco delle principali caratteristiche edilizie ed impiantistiche dell'immobile.

### **Caratteristiche strutturali**

|   |   |
|---|---|
| <i>Fondazioni</i>                       | tipologia: reticolato di travi in cls armato. Condizioni: buone.  |
| <i>Strutture verticali (struttura):</i> | tipologia: struttura portante in latero-cemento. Condizioni: buone.   |
| <i>Copertura (struttura):</i>           | tipologia: tetto piano. Condizioni: scarse.   |
| <i>Scale (struttura):</i>               | Scala di accesso ai piani. Condizioni: buone.   |
| <i>Balconi (struttura):</i>             | balcone in cls pavimentati con ringhiere in ferro. Condizioni: discrete.  |
| <i>Pareti esterne</i>                   | Blocchi di termolaterizio da 30 cm rifiniti con intonaco e in parte a cassetta con mattoni faccia vista da 10 cm all'esterno, mattoni forati da 15 cm all'interno e strato isolante di lana di vetro da 5 cm. Condizioni: discrete. |

### **Caratteristiche edilizie immobile ad uso abitazione**

|   |  |
|---|--|
| <i>Infissi esterni (componente edilizia):</i> | del tipo in monoblocco in alluminio verniciato e vetrocamera. Condizioni: discrete.      |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i> | Porte interne in legno. Condizioni: buone.   |
| <i>Pareti interne (componente edilizia):</i>  | pareti costituite da mattoni forati da cm 8 intonacate e tinteggiate. Condizioni: buone. |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>  | Parquet ad eccezione della cucina e dei due WC in gres/ceramica. Condizioni: buone       |



|  |   |
|--|---|
| <i>Soffitto (componente edilizia):</i>     | soffitto piano, intonacato a civile e successiva tinteggiatura. Condizioni: discrete (ad eccezione delle camere dove vi sono infiltrazioni).  |
| <i>Rivestimento (componente edilizia):</i> | ubicazione: cucina e bagno; materiale: piastrelle in ceramica. Condizioni: buone  |
| <i>Impianto gas:</i>                       | Impianto gas metano allacciato alla rete per alimentazione caldaia ed apparecchi di cottura. Condizioni. buone.   |
| <i>Impianto di riscaldamento:</i>          | tipologia: impianto sottotraccia con tubazioni di mandata e ritorno a pavimento - Radiatori in ghisa. Cronotermostato per regolazione ambienti. Alimentazione: caldaia termoautonoma a camera stagna e tiraggio forzato del tipo "incassata da esterno". Condizioni: buone. |
| <i>Impianto elettrico:</i>                 | tipologia: impianto sottotraccia con linee incassate in condotte di plastica e fili sfilabili. Condizioni: buone.   |
| <i>Impianto idrico:</i>                    | tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale. Acqua calda sanitaria prodotta dalla stessa caldaia a metano ad uso riscaldamento, rete di distribuzione: tubi in plastica. Condizioni: buone.  |

Sono state rinvenute presso l'archivio comunale le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-termo-gas-sanitario alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (vigente all'epoca di costruzione del fabbricato) (cfr. allegato n. 4.7).

#### **Caratteristiche locale adibito a box auto**

|  |  |
|--|--|
| <i>Ingresso esterno (componente edilizia):</i> | Serranda basculante in lamiera zincata con apertura a mano. Condizioni: buone. |
| <i>Infissi interni (componente edilizia):</i>  | FINESTRA in pvc di aerazione. Condizioni: buone.                               |
| <i>Pareti interne (componente edilizia):</i>   | materiale: mattoni forati da cm 8 intonacate a grezzo. Condizioni: buone.      |
| <i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>   | gettato in cemento per autorimesse. Condizioni: buone.                         |



*Elettrico (impianto):* tipologia: impianto a vista coperto da idonee tubazioni in plastica. Condizioni: buone.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati (cfr. allegato n. 7):

- all. 7.1: planimetrie catastali dell'immobile pignorato e del box annesso;
- all. 7.2: visure catastali storica per soggetti;
- all. 7.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100;
- all. 7.4: report fotografico dell'immobile pignorato.

#### **QUESITO N. 4**

##### **4. STIMA DEL BENE**

Il **critério di stima** utilizzato è del tipo "COMPARATIVO"; si assume come parametro il prezzo a mq della superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita nel comune di Cerignola per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e siti nella stessa zona.

Per superficie commerciale si intende la somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, portici, soffitte, etc.), calcolate come già riferito in precedenza.

Le **fonti di informazione** utilizzate sono le seguenti:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- conoscenza diretta dei luoghi;
- agenzie immobiliari locali.

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

##### **1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

1.1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

1.2. Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **Nessuno**

1.3. Conv.ni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

1.4 Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuna**



1.5 Esistenza di usufrutto: **Nessuna**

## 2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

### 2.1 Iscrizioni

**IPOTECA VOLONTARIA** n. 1456 del 24/05/2000 a favore della BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. con sede in Milano,

nato a , per Lire 200.000.000 di cui Lire 100.000.000 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 5 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott.

, notaio in Cerignola, in data 23/05/2000 rep.168994;

**IPOTECA VOLONTARIA** n. 4780 del 31/10/2007 a favore della INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, contro nato a -

il e nata a il , per Euro 156.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott.

, notaio in Cerignola, in data 29/10/2007 rep. 6415/4652;

### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

#### 2.2 Pignoramenti

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 3897 del 06/03/2020 a a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, contro nato a

e il . Tribunale di Foggia rep. 827/2020 del 14.02.2020.

#### 2.3 Altri oneri: **Nessuno**

## 3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

### 3.1 Difformità urbanistico edilizia : **SI**

Da accertamenti eseguiti presso il servizio Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cerignola, si evince una difformità legate all'apertura per l'accesso al locale sottorampa accessibile esclusivamente dal box auto.



### 3.2 *Difformità catastali: NO*

In catasto è presente sia la planimetria dell'abitazione in 2° piano distinta dall'interno 3 che del locale box auto in piano interrato contraddistinto con 'interno 6, presentate in data 31/08/2007 a firma dell'ing. Santoro Savino; entrambe le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

## 4. Altre informazioni per l'acquirente

4.1 *Importo annuo spese fisse di gestione: circa € 576,00 (48,00 €/mese)*

4.2 *Spese straordinarie: € 0,00 (non dichiarate)*

4.3 *Cause in corso: il debitore ha dichiarato che vi è una causa in corso da parte del condominio nei confronti del costruttore per le infiltrazioni provenienti dal terrazzo di copertura al sottostante piano adibito ad uso abitativo, nonché per le infiltrazioni nel piano interrato adibito a box proveniente dal soprastante piano terra scoperto.*

### STIMA DEL BENE

| Immobile   | Superficie commerciale [mq] | Valore al mq | Valore totale       |
|--|-----------------------------|--------------|---------------------|
| Unità immobiliare sita in 2° piano ad uso abitativo  | 108,39mq                    | € 950,00     | € 102.970,50        |
| Box auto sito in piano interrato                     | 34,80 mq                    | € 700,00     | € 24.360,00         |
| <b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA</b> |                             |              | <b>€ 127.330,50</b> |

DICONSI EURO CENTOVENTISETTEMILATRECENTOTRENTA/50

## 4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: **€ 5.000,00**

Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione (infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo piano in camera da letto e WC). **€ 2.500,00**



Riduzione per l'eliminazione dell'irregolarità di tipo urbanistico edilizio risocntrata, compreso il pagamento degli eventuali diritti di sanatoria da versare al Comune. **€ 1.500,00**

**5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese legate agli adeguamenti e correzioni su indicati a carico dell'acquirente: **€ 118.330,50**

**DICONSI EURO CENTODICIOTTOMILATRECENTOTRENTA/50**

**QUESITO N. 5**

5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO

La piena ed esclusiva proprietà dell'immobile è dei coniugi  
e ciascuno per la quota di proprietà pari a ½.  
L'immobile non è divisibile in alcun modo.

**QUESITO N. 6**

6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

L'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento facenti parte del "**Lotto UNICO**" di vendita, di proprietà dei coniugi nato a il e , nata a il ciascuno per la quota paria ½, è la seguente:

- APPARTAMENTO** ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra), con accesso dal portone comune sporgente su via Terenzio Mamiani civico 18, avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra sia salendo le scale, sia uscendo dall'ascensore, distinto con il numero interno tre (3).  
L'alloggio, composto di quattro vani oltre accessori, presenta una altezza interna utile pari a 2,70 m, superficie netta complessiva di circa 79,11 mq e superficie lorda pari a circa 91,77 mq.  
Si completa, inoltre, di un balcone/veranda lungo l'intero perimetro esterno dell'immobile e prospiciente sia la via Mamiani che l'interno del



fabbricato per complessivi 50,36 mq circa.

**CONFINANTE** con: via Mamiani, pianerottolo, vano scala e simile appartamento sottostante e sovrastante (solo parzialmente in quanto in parte confinante su terrazza piana di copertura), salvo altri confini e come meglio in fatto.

**DATI CATASTALI:** Comune di Cerignola, foglio 202, particella 9616, sub. 11, via Terenzio Mamiani n. 18, Piano 2 interno 3, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq.102, Rendita catastale Euro 400,25.

2. **LOCALE adibito a box auto** posto al piano primo interrato, avente accesso dalla rampa di discesa sporgente su via Bradano civico 13.

Il box presenta una altezza interna utile pari a 3,30 m, superficie netta complessiva di circa 29,37 mq e superficie lorda pari a circa 34,80 mq; è inoltre presente un piccolo locale sotto la rampa garage, avente accesso dal box, avente altezza variabile da 1,90 m a 1,10 m e superficie complessiva di circa 20,00 mq.

**CONFINANTE** con: muro perimetrale sporgente su detta via Bradano, con spazio di manovra e con simile locale di proprietà \_\_\_\_\_ salvo altri confini e come meglio in fatto.

**DATI CATASTALI:** Comune di Cerignola, foglio 202, particella 9616, sub 19, via Bradano, piano S1, interno 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.50, Superficie catastale mq.47, Rendita Euro 157,52.

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA**, al netto delle decurtazioni come meglio specificato in risposta al quesito n. 4:

**€ 118.330,50 DICONSÌ EURO CENTODICIOTTOMILATRECENTOTRENTA/50**

**QUESITO N. 7**

**7. STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Allo stato l'immobile risulta occupato, ad uso abitativo, dai debitori,



e , e dalla di loro figlia  
di anni 15.

**QUESITO N. 8**

**8. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non vi è l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, ad eccezione ovviamente dei vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ipoteca volontaria n. 1456 del 24/05/2000, ipoteca volontaria n. 4780 del 31/10/2007 ed atto di pignoramento immobiliare n. 3897 del 06/03/2020).

**QUESITO N. 9**

**9. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Nulla.

**QUESITO N. 10**

**10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE**

Al fine di rispondere compiutamente al quesito, il sottoscritto si recava in data **martedì 22.02.2022** presso lo Sportello Edilizia Privata del comune di Cerignola, acquisendo in copia la seguente documentazione tecnico-amministrativa richiesta precedentemente a mezzo pec:

- documentazione di cui al Permesso di Costruire n. 12/C/06 del 02.05.2006 (cfr. allegato n. 4.1);
- documentazione di cui al PdC in variante n. 33/C/06 del 28.09.2006 (cfr. allegato n. 4.2);
- documentazione di cui al PdC in variante n. 16/C/07 del 07.06.2007 (cfr. allegato n. 4.3);
- certificato di agibilità prot. n. 8/C/2009 del 07.05.2009 (cfr. allegato n. 4.4);
- collaudo statico del 28.04.2007 (cfr. allegato n. 4.5);
- messa in esercizio ascensore condominiale del 23.02.2008 (cfr. allegato n. 4.6);

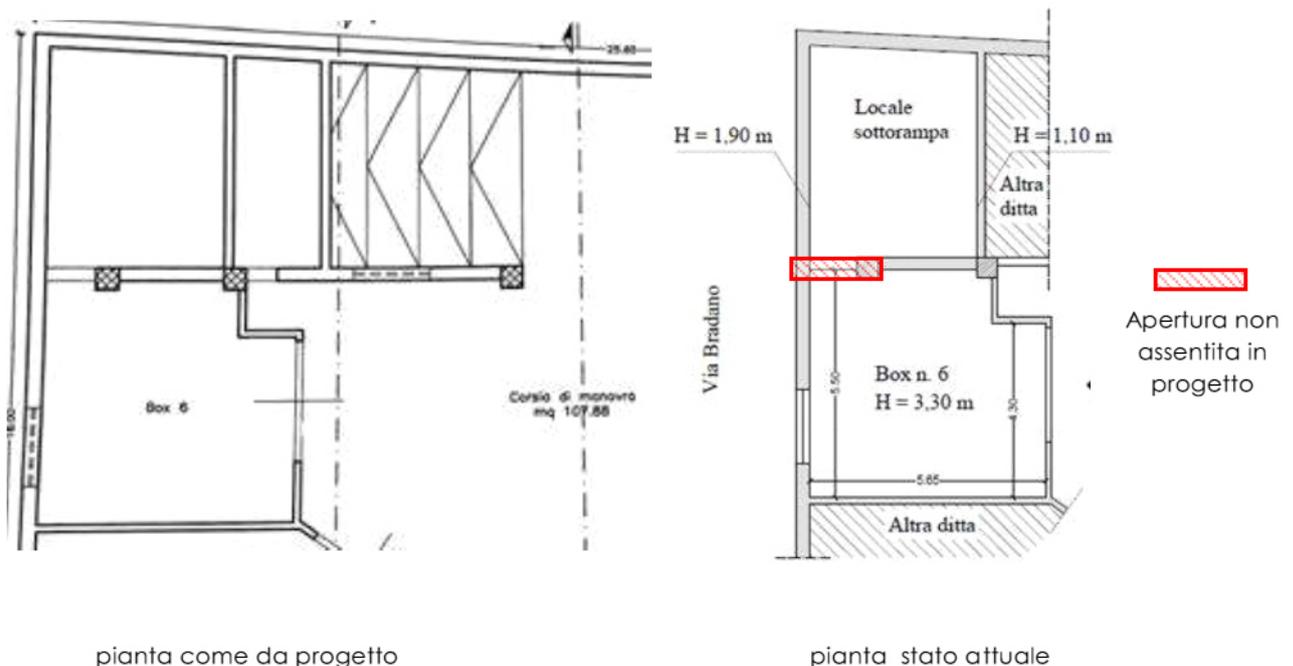


- dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-termo-gas-sanitario a servizio degli immobili condominiali (cfr. allegato n. 4.7).

Dalla documentazione acquisita, dunque, è stato **POSSIBILE ACCERTARE LA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO**: il fabbricato ove sono ubicati i beni facenti parte del lotto unico di vendita, infatti, è stato costruito in virtù del Permesso di Costruire numero 12/C/06 del 2 maggio 2006 e successive varianti in corso d'opera numero 33/C/06 del 28 settembre 2006 e numero 16/C/07 del 7 giugno 2007 rilasciati dal Comune di Cerignola; in ultimo, è presente in atti anche il certificato di agibilità prot. n. 8/C/2009 del 07.05.2009.

Dal riscontro sui luoghi lo scrivente ha potuto constatare **una difformità** con riferimento alla apertura di accesso al locale sottorampa sito in piano interrato accessibile esclusivamente dal box auto, utilizzato a ripostiglio/deposito ed avente altezza variabile tra 1,90 m e 1,10 m circa, apertura questa non presente negli elaborati progettuali depositati in Comune.

Si riporta di seguito un confronto tra l'elaborato planimetrico di progetto e lo stato dei luoghi attuale.



Al fine di sanare tale difformità riscontrata, sarà necessario, qualora possibile, predisporre una SCIA in sanatoria al Comune di Cerignola; in alternativa sarà necessario provvedere alla chiusura di tale apertura.

In entrambi i casi, il costo complessivo può ragionevolmente essere stimato pari a € 1.500,00 circa.

### **QUESITO N. 11**

#### **11. VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Dai riscontri eseguiti è stato accertato che **L'IMMOBILE NON È DOTATO DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Si fa presente, però, che per la predisposizione e la trasmissione del suddetto attestato è operativo il "sistema informativo APE PUGLIA" attraverso il quale vanno obbligatoriamente trasmessi gli attestati di prestazione energetica degli immobili; tale sistema non contempla una delle casistiche più ricorrenti nelle redazioni di APE nelle C.T.U. e cioè la presenza di impianto di climatizzazione invernale/estiva con generatore funzionante ma privo della documentazione tecnica relativa (libretto di impianto, rapporto di efficienza energetica) senza la quale non è possibile inoltrare l'APE per il tramite del sistema stesso.

Nel caso di specie, infatti, la caldaia ad uso riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è funzionante, regolarmente collegata alla rete di distribuzione del gas metano, ma il proprietario ha dichiarato di non essere in possesso del libretto di impianto e/o del rapporto di efficienza energetica, riservandosi di trasmetterlo allo scrivente (cosa che ad oggi non è avvenuta).

Emerge, dunque, l'impossibilità per lo scrivente CTU di predisporre ed inoltrare, ad oggi, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (APE) poiché il sistema non prevede la casistica sopra richiamata.

#### **11.a ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE**

Dagli accertamenti eseguiti, gli immobili pignorati risultano **regolarmente**



**accatasto** in N.C.E.U. del Comune di Cerignola al **foglio 202, particella 9616, sub. 11** (via Terenzio Mamiani n. 18, Piano 2 interno 3, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq.102, Rendita catastale Euro 400,25), relativamente all'immobile ad uso abitativo, ed al **foglio 202, particella 9616, sub 19** (via Bradano, piano S1, interno 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.50, Superficie catastale mq.47, Rendita Euro 157,52) in ordine al locale box auto.

Sono presenti, inoltre, gli elaborati planimetrici in scala 1:200 presentati in data 31/08/2007, a firma dell'ing. \_\_\_\_\_, relativamente sia all'abitazione in 2° piano distinta dall'interno 3 che al locale box auto in piano interrato contraddistinto con l'interno 6.

#### 11.b VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente e quanto desumibile dalla planimetria catastale in atti, come sopra individuata, si evince la **CONFORMITÀ DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.**

Si rimanda per oogni ulteriore dettaglio ai seguenti elaborati (cfr. allegato n. 7):

- all. 7.1: planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- all. 7.2: visure catastali per soggetti;
- all. 7.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100;
- all. 7.4: report fotografico degli immobili pignorati.

#### 11.c ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE

Come già relazionato in risposta al quesito n. 10 circa la regolarità urbanistico-edilizia del bene, si ribadisce che gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati in virtù del Permesso di Costruire numero 12/C/06 del 2 maggio 2006 e successive varianti in corso d'opera numero 33/C/06 del 28 settembre 2006 e numero 16/C/07 del 7 giugno 2007 rilasciati dal Comune di Cerignola; è altresì presente in atti il certificato di agibilità prot. n. 8/C/2009 del



07.05.2009.

11.d/e RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

L'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Dal confronto dei documenti progettuali depositati e lo stato dei luoghi, però, si evince **una difformità** stante nella apertura di accesso al locale sotto-rampa, sito in piano interrato, accessibile esclusivamente dal box auto, utilizzato a ripostiglio/deposito ed avente altezza variabile tra 1,90 m e 1,10 m circa. apertura questa non presente negli elaborati progettuali depositati in Comune.

Tale difformità, meglio evidenziate nel confronto grafico riportato in precedenza, è facilmente eliminabili o mediante la corretta predisposizione e presentazione degli elaborati planimetrici corretti al Comune ed il relativo pagamento di diritti ed oneri di sanatoria, o mediante la chiusura di detta apertura, in entrambi i casi con un costo complessivo stimato presumibilmente in € 1.500,00.

**QUESITO N. 12**

12. VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. *Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza*



pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008 poichè:

- ✓ l'abitazione è occupata dal mutuatario insolvente a titolo di abitazione principale;
- ✓ l'immobile è sottoposto a procedura esecutiva immobiliare;
- ✓ la categoria catastale dell'unità abitativa è “A/3” (abitazione di tipo economico).

**SI AVVERTE L'ESECUTATO, PERTANTO, DI AVERE LA POSSIBILITÀ DI FORMULARE APPOSITA ISTANZA SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 199/2008 ALL'ARCA CAPITANATA - AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE** (ex Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia).

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

In merito e sulla scorta di tutto quanto innanzi esposto, il sottoscritto ing. Gianpaolo ORSITTO, nominato quale esperto nella procedura esecutiva n. 68/2020 R.G.Es. con provvedimento notificato il 26/04/2020, ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, nel rispetto dei termini concessi, restando a disposizione della S.V.Ill.ma per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione, precisando, altresì, di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione alle parti a mezzo e-mail agli indirizzi indicati (cfr. allegato n. 8).



Si riporta di seguito un quadro riepilogativo delle informazioni più rilevanti dell'immobile pignorato.

**LOTTO UNICO DI VENDITA**

1. **APPARTAMENTO** ad uso abitazione posto al piano secondo (terzo fuori terra), con accesso dal portone comune sporgente su via Terenzio Mamiani civico 18, avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra sia salendo le scale, sia uscendo dall'ascensore, distinto con il numero interno tre (3).

L'alloggio, composto di quattro vani oltre accessori, presenta una altezza interna utile pari a 2,70 m, superficie netta complessiva di circa 79,11 mq e superficie lorda pari a circa 91,77 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone/veranda lungo l'intero perimetro esterno dell'immobile e prospiciente sia la via Mamiani che l'interno del fabbricato per complessivi 50,36 mq circa.

**CONFINANTE** con: via Mamiani, pianerottolo, vano scala e simile appartamento sottostante e sovrastante (solo parzialmente in quanto in parte confinante su terrazza piana di copertura), salvo altri confini e come meglio in fatto.

**DATI CATASTALI:** Comune di Cerignola, foglio 202, particella 9616, sub. 11, via Terenzio Mamiani n. 18, Piano 2 interno 3, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq.102, Rendita catastale Euro 400,25.

2. **LOCALE adibito a box auto** posto al piano primo interrato, avente accesso dalla rampa di discesa sporgente su via Bradano civico 13.

Il box presenta un'altezza interna utile pari a 3,30 m, superficie netta complessiva di circa 29,37 mq e superficie lorda pari a circa 34,80 mq; è inoltre presente un piccolo locale sotto la rampa garage, avente accesso dal box, avente altezza variabile da 1,90 m a 1,10 m e superficie complessiva di circa 20,00 mq.



**CONFINANTE** con: muro perimetrale sporgente su detta via Bradano, con spazio di manovra e con simile locale di proprietà , salvo altri confini e come meglio in fatto.

**DATI CATASTALI:** Comune di Cerignola, foglio 202, particella 9616, sub 19, via Bradano, piano S1, interno 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.50, Superficie catastale mq.47, Rendita Euro 157,52.

**PROPRIETÀ:**

nato a proprietario per 1/2;  
, nata a il proprietaria per 1/2;

**TITOLO DI PROVENIENZA:** gli immobili pignorati sono pervenuti agli attuali debitori con atto di compravendita del 29.10.2007, a rogito del notaio dott. , rep. n. 6414 e raccolta n.4651, registrato a Cerignola il 30/10/2007 al n.3836/1T e trascritto a FOGGIA il 31/10/2007 al n. 26933 R.G. al n. 17746 R.P.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 1456 del 24/05/2000 a favore della con sede in Milano, contro nato a il , per Lire 200.000.000 di cui Lire 100.000.000 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 5 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Dott. notaio in Cerignola, in data 23/05/2000 rep.168994;
- **IPOTECA VOLONTARIA** n. 4780 del 31/10/2007 a favore della con sede in Torino, contro nato a il e nata a il 01/07/1978, per Euro 156.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. , notaio in Cerignola, in data 29/10/2007 rep. 6415/4652;



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 3897 del 06/03/2020 a a favore di ..... con sede in Torino, contro ..... nato a ..... il ..... nata a ..... il ..... Tribunale di Foggia rep. 827/2020 del 14.02.2020.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** allo stato l'immobile è occupato dai debitori.

**REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE:** dalle ricerche eseguite è stato possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio; il fabbricato ove sono ubicati i beni facenti parte del lotto unico di vendita, infatti, è stato costruito in virtù del Permesso di Costruire numero 12/C/06 del 2 maggio 2006 e successive varianti in corso d'opera numero 33/C/06 del 28 settembre 2006 e numero 16/C/07 del 7 giugno 2007 rilasciati dal Comune di Cerignola; in ultimo, è presente in atti anche il certificato di agibilità prot. n. 8/C/2009 del 07.05.2009.

Dal riscontro sui luoghi lo scrivente ha potuto constatare **una difformità** con riferimento alla apertura di accesso al locale sottorampa sito in piano interrato accessibile esclusivamente dal box auto, utilizzato a ripostiglio/deposito ed avente altezza variabile tra 1,90 m e 1,10 m circa, apertura questa non presente negli elaborati progettuali depositati in Comune.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** gli immobili pignorati risultano regolarmente accatasto in N.C.E.U. del Comune di Cerignola al **foglio 202, particella 9616, sub. 11** (via Terenzio Mamiani n. 18, Piano 2 interno 3, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq.102, Rendita catastale Euro 400,25), relativamente all'immobile ad uso abitativo, ed al **foglio 202, particella 9616, sub 19** (via Bradano, piano S1, interno 6, Zona Censuaria 1, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq.50, Superficie catastale mq.47, Rendita Euro 157,52) in ordine al locale box auto. Sono presenti, inoltre, gli elaborati planimetrici in scala 1:200 presentati in data 31/08/2007, a firma



dell'ing. \_\_\_\_\_ relativamente sia all'abitazione in 2° piano distintaa dall'interno 3 che al locale box auto in piano interrato contraddistinto con l'interno 6.

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti si evince la CONFORMITÀ DEGLI ELABORATO PLANIMETRICI CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.

**VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA:** il valore del bene è stato stimato complessivamente in € 127.330,50; tale valore è stato poi ridotto di € 9.000 sulla base di opportuni adeguamenti e correzioni in considerazione dello stato dell'immobile e delle irregolarità riscontrate.

Pertanto, il **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA** risulta essere pari a:

**€ 118.330,50 (DICONSI EURO CENTODICIOTTOMILATRECENTOTRENTA/50)**

\*\*\*\*\*

La relazione si compone di n. 37 pagine e dei seguenti allegati:

- Allegato 1 certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_
- Allegato 2 atto di compravendita del 29.10.2007, a rogito del notaio dott. \_\_\_\_\_ di Cerignola, rep. n. 6414 e raccolta n.4651;
- Allegato 3 all. 3.1.: comunicazione a mezzo racc. a/r di inizio operazioni peritali; all. 3.2.: 2<sup>a</sup> raccomandata a/r; all. 3.3.: 3<sup>a</sup> raccomandata a/r ai fini dell'esperimento del dei tre tentativi previsti;
- Allegato 4 all. 4.1: doc. di cui al Permesso di Costruire n. 12/C/06 del 02.05.2006; all. 4.2: doc. di cui al PdC in variante n. 33/C/06 del 28.09.2006; all. 4.3: doc. di cui al PdC in variante n. 16/C/07 del 07.06.2007; all. 4.4: certificato di agibilità prot. n. 8/C/2009 del 07.05.2009; all. 4.5: collaudo statico del 28.04.2007; all. 4.6: messa



in esercizio ascensore condominiale del 23.02.2008; all. 4.7: dich. conformità impianti.

Allegato 5 verbale di sopralluogo del 08.03.2022;

Allegato 6 all. 6.1: Ortofoto ESRI; all. 6.2: mappa catasto; all. 6.3: mappa catasto con sovrapposizione ortofoto.

Allegato 7 all. 7.1: planimetrie catastali degli immobili pignorati; all. 7.2: visure catastali per soggetti; all. 7.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100; all. 7.4: report fotografico degli immobili pignorati.

Allegato 8 attestazione di trasmissione di copia della perizia al creditore precedente ed alla parte.

Lucera – Foggia, 04 aprile 2022

*L'esperto*

*ing. Gianpaolo ORSITTO*

