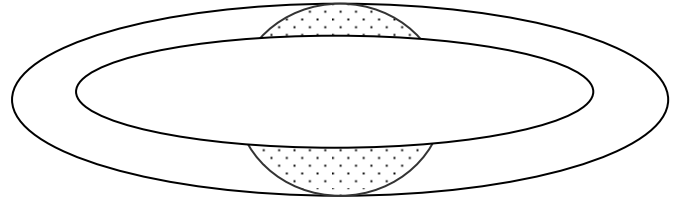


 **Studio Tecnico di Ingegneria**  
*dott. ing. Michele FESTA*

via Penta, 13/A, 71029 - TROIA (FG)  
tel. /fax: 0881/970848  
cell.: 340-6874604 e 331-6500841  
P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A  
ing.michelefesta@gmail.com



TRIBUNALE DI FOGGIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

**PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE n. 36/18 + 107/21 R.G.E. PROMOSSE  
DA  
BANCO DI NAPOLI S.p.A.  
ora PENELOPE SPV srl  
contro**

Elaborato:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**COMMITTENTE:** Tribunale di FOGGIA.

**G.E.:** dott.ssa RIGNANESE Stefania

IL C.T.U.



**Data:** 21/01/2022

(dott. ing. Michele FESTA)



## INDICE GENERALE

<b><u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u></b>	<b><u>Pag. 2</u></b>
□ <b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	<b>4</b>
□ <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</b>	<b>9</b>
□ <b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	<b>11</b>
<i>Controllo completezza documentazione</i>	<b>11</b>
<i>Ricostruzione vicende traslative nel ventennio</i>	<b>12</b>
<i>Verifica corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento</i>	<b>13</b>
<i>Verifica sussistenza altre procedure esecutive</i>	<b>14</b>
<i>Verifica regime patrimoniale del debitore</i>	<b>14</b>
<i>Identificazione del bene pignorato</i>	<b>15</b>
<i>Identificazione dei beni con sovrapposizione Ortofoto su catastale</i>	<b>16</b>
<i>Descrizione del bene pignorato</i>	<b>16</b>
<i>Stima dei beni pignorati</i>	<b>18</b>
<i>Indicazione delle superfici del bene in forma tabellare</i>	<b>22</b>
<i>Verifica della separabilità del bene</i>	<b>23</b>
<i>Individuazione del lotto e prezzo a base d'asta</i>	<b>24</b>
<i>Stato di possesso dei beni pignorati</i>	<b>25</b>
<i>Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati</i>	<b>26</b>
<i>Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i>	<b>28</b>
<i>Verifica esistenza certificazione energetica e conformità catastale</i>	<b>29</b>
<i>Verifica sussistenza delle condizioni art. 1 – quater L. 18/12/2008 n. 199</i>	<b>31</b>
<b><u>ELENCO ALLEGATI</u></b>	<b><u>Pag. 32</u></b>



# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N° 36/18 e 107/21 R.G.E.**

**PROMOSSE DA**

***BANCO DI NAPOLI S.p.A.***

***ora PENEPOLE SPV srl***

**CONTRO**

██████████ ██████████ (C.F.: ██████████)

**G.E. – dott.ssa RIGNANESE Stefania**

**C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA**

## **RELAZIONE DI**

## **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

### **PREMESSA**

Con il decreto del G.E., dott.ssa RIGNANESE Stefania del 01/11/2019, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n° 36/16 R.G.E. promossa da BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede in Napoli, via Toledo n. 177 – P.iva 04485191219, ora PENELOPE SPV srl con sede in Conegliano (TV), via Alfieri n. 1 – P.iva 04934510266, contro la sig.ra ██████████ ██████████ (C.F.: ██████████), ██████████, residente in



Cerignola (FG) via Padula n. 28, pertanto veniva invitato a prestare giuramento in data 07/01/2020.

Il giorno 02/04/2019, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento e nel contempo prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

*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 del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

**1.bis** *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto), 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 pericolare 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, precisamente 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 quadrato 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 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 portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

**7.** *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a)** *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

*d) Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il 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 su cui sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.*

*f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

***Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'aria siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le***





*abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.*

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

***12.** Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 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.*

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto, tramite raccomandata A/R datata 31/01/2020 e via pec in pari data, comunicava rispettivamente alla parte esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] via Padula n. 28 – Cerignola (FG), e al creditore procedente BANCO di NAPOLI S.p.A. c/o Avv. Miranda Luigi, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 13/02/2020, alle ore 09:45 con appuntamento davanti all'ingresso del Municipi del Comune di Cerignola.

All'ora stabilita, nessuno si presentava sui luoghi e pertanto si procedeva a raggiungere l'ubicazione degli immobili pignorati siti in Cerignola, via Padula n. 28.

Giunto sul posto, dopo aver citofonato al nominativo dell'esecutata sul cancello esterno, rispondeva la stessa parte esecutata sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la quale comunque non dava la possibilità di accesso all'interno dell'immobile pignorato.

A seguito di successivo contatto telefonico con la parte esecutata, il sottoscritto CTU concordava un appuntamento per l'accesso all'interno dell'immobile pignorato per il



giorno 05/03/2020 alle ore 16:00. Si provvedeva pertanto ad avvisare tramite pec il Creditore Procedente.

All'ora stabilita, era presente la sola parte eseguita la quale, dopo le presentazioni di rito, provvedeva ad accompagnarmi all'interno degli immobili pignorati dove venivano eseguite dal sottoscritto CTU, tutte le operazioni relative al rilievo fotografico e planimetrico, nonché tutte le verifiche e quanto necessario per l'espletamento dell'incarico conferitogli dal G.E.

Successivamente si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso gli Uffici del Comune di Cerignola, presso la Conservatoria dei RR.II. e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio.

Dopo lo studio del fascicolo della procedura esecutiva 36/18 RGE e a seguito del sopralluogo espletato all'immobile pignorato, il sottoscritto CTU comunicava al GE in data 05/03/2020 che l'Atto di Pignoramento alla base della procedura esecutiva madre RGE 36/2018, era carente dell'indicazione del BCNC identificato catastalmente dal F.163, p.la 818 sub. 1 costituito dall'area esterna antistante l'ingresso all'immobile (villetta a schiera) e dalla scalinata interna che permette l'accesso e il collegamento dei vari piani costituenti l'immobile pignorato.

In data 13/03/2019 il GE esaminata la comunicazione del sottoscritto CTU, decretava la sospensione delle operazioni peritali.

A seguito di nuova procedura esecutiva RGE 107/2021 promossa dal Creditore Procedente nei confronti della stessa Parte Esecutata, avente ad oggetto il solo bene identificato dal BCNC F.163, p.la 818 sub. 1, in data 09/12/2021 il GE dott.ssa Rignanese Stefania, disponeva la riunione delle due Procedure Esecutive identificate da RGE 36/2018 (Procedura Esecutiva iniziale) e RGE 107/2021 (nuova Procedura Esec.).

Inoltre con decreto del 09/12/2021 lo stesso GE, a seguito della riunione delle due Procedure Esecutive, disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali.

Dopo aver ricevuto la comunicazione circa la continuazione delle attività peritali, si fissava per il giorno 03/01/2022 alle ore 10:00, la data per il terzo sopralluogo



all'immobile pignorato previa comunicazione alle parti, teso a verificare le eventuali modifiche rispetto alla situazione rinvenuta nel primo e secondo sopralluogo del 2020.

Al terzo sopralluogo del 03/01/2022 presso l'immobile pignorato, non era presente la parte esecutata e pertanto non si poteva effettuare il nuovo accesso all'interno del bene.

Con comunicazione del 20/01/2022 alle parti, dopo aver avuto telefonicamente la disponibilità della parte esecutata, si fissava il quarto sopralluogo alle ore 15:30 presso l'immobile pignorato sito in Cerignola, via Padula n. 28.

All'incontro era presente la parte esecutata la quale consentiva l'accesso all'interno dell'immobile per la verifica di eventuali variazioni rispetto al precedente sopralluogo.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati sul portale pst Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione dei sopralluoghi e all'ispezione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.

***Quesito n. 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 del 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.***



Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva dove si è riscontrata la presenza di n. 2 relazioni notarili (notaio Sergio Cappelli e notaio Nicolò Tiecco) aventi ad oggetto rispettivamente i beni inseriti nella prima Procedura Esecutiva 36/2018 e il solo BCNC inserito nella seconda Procedura Esecutiva 107/2021.

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

I beni pignorati sono rappresentati da una villetta a schiera per civile abitazione su quattro livelli comunicanti tra di loro tramite scalinata interna oltre ad area esterna recintata di pertinenza, sita in Cerignola (FG), via Padula n. 28, all'interno del complesso edilizio residenziale "Cianci via Padula", villino n. 3 – Lotto n. 1, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

1) Deposito **F. 163, p.lla 818 sub. 4**, cat. C/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 58 mq, Sup. catastale mq 68, R.C. € 155,76, via Padula s.n.c. - P.S1;

2) Autorimessa **F. 163, p.lla 818 sub. 2**, cat. C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 37 mq, Sup. catastale mq 44, R.C. € 116,56, via Padula s.n.c. - P.T.;

3) Abitazione **F. 163, p.lla 818 sub. 3**, cat. A/7, consistenza 4 vani, Sup. catastale mq 108, R.C. € 516,46, via Padula s.n.c. - P.1°-P.2°;

4) BCNC (Bene Comune non censibile Cortile - Vano scala) ai sub. 2-3 e 4 identificato da: **F. 163, p.lla 818 sub. 1**, via Padula s.n.c. - P.T-P.1°-P.S1.



Il bene pignorato risulta di proprietà dell'esecutata [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di 1/1.

### **Ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio del bene.**

a) L'immobile pignorato, è pervenuto alla parte esecutata sig. [REDACTED] per l'intero, tramite Atto di compravendita con riserva di proprietà, per notar Specchio Nicola di Cerignola del 20/03/2015 rep. 170844, racc. 15525, trascritto a Foggia il 01/04/2015, ai nn. 5187/4005 contro la società costruttrice "LA VILLETTA 1 srl" con sede in Cerignola (Piva: 03334890716);

b) Il sito dove è stato realizzato l'immobile pignorato e il vecchio fabbricato esistente poi demolito identificati al CF da F.163 p.la 482 sub. 1 e sub. 2 e al CT al F.163 p.la 482 di mq 1786, è pervenuto alla società costruttrice LA VILLETTA 1 srl, tramite Atto di compravendita per notar Pepe Marco di Cerignola del 21/06/2007 rep. 6006, trascritto a Foggia il 27/06/2007 R.G. 16384 – R.P. 11147 contro BITONTO Eleonora nata a Cerignola il 16/09/1973;

c) Il sito dove è stato realizzato l'immobile pignorato e il vecchio fabbricato esistente poi demolito, è pervenuto alla sig.ra BITONTO Eleonora nata a Cerignola il 16/09/1973, tramite Atto di compravendita per notar Genghini Lodovico di Cerignola del 10/10/2000 rep. 3074, trascritto a Foggia il 11/10/2000 R.G. 17873 – R.P. 12881 contro [REDACTED].

**Quesito n. 1ter:** *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.*



I beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono stati oggetto di n. 2 atti di pignoramento a favore del Creditore Procedente BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede in Napoli, via Toledo n. 177 – P.iva 04485191219, ora PENELOPE SPV srl con sede in Conegliano (TV), via Alfieri n. 1 – P.iva 04934510266, contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED], rispettivamente:

- emesso dal Tribunale di Foggia in data 22/12/2017 rep. n. 8891/2017 e trascritto in data 29/01/2018 ai nn. 2084 R.G. e 1582 R.P. relativamente ai beni indicati al numero 1), 2) e 3) del punto precedente;

- emesso dal Tribunale di Foggia in data 22/03/2021 rep. n. 1126/2021 e trascritto in data 09/04/2021 ai nn. 7815 R.G. e 6268 R.P. relativamente al bene indicato al numero 4) del punto precedente (BCNC).

I dati catastali attuali dei beni pignorati coincidono con quelli indicati nei due atti di pignoramento immobiliare sopra indicati.

***Quesito n. 1quater:*** 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.

Da quanto potuto constatare dalle visure ipotecarie sui beni oggetto di pignoramento e dalle relazioni notarili allegate, non vi sono altri atti di pignoramento che hanno dato origine a procedure esecutive diverse da quelle cui la presente relazione attiene.

***Quesito n.1quinquies:*** 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.*

Da quanto potuto constatare dall'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Allegato n. 7) rilasciato dal Comune di Cerignola in data 13/02/2020 su richiesta del sottoscritto CTU, la parte eseguita [REDACTED] [REDACTED] è di stato libero.

**Quesito n. 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.*

I Beni pignorati sono rappresentati da una villetta a schiera con relativa corte di pertinenza, adibita a civile abitazione formata da quattro livelli (P.S1-P.T-P.1°-P.2°) comunicanti tra di loro tramite scalinata interna, sita in Cerignola (FG) via Padula n. 28 all'interno di un complesso residenziale "Cianci via Padula", formato da n. 8 villette a schiera divise in due corpi di fabbrica ubicati frontalmente, composto da n. 4 villette cadauno. I beni pignorati formano una villetta a schiera distinta in catasto fabbricati come di seguito indicato:

**1) Deposito F. 163, p.lla 818 sub. 4**, cat. C/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 58 mq, Sup. catastale mq 68, R.C. € 155,76, via Padula s.n.c. - P.S1;

**2) Autorimessa F. 163, p.lla 818 sub. 2**, cat. C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 37 mq, Sup. catastale mq 44, R.C. € 116,56, via Padula s.n.c. - P.T.;

**3) Abitazione F. 163, p.lla 818 sub. 3**, cat. A/7, consistenza 4 vani, Sup. catastale mq 108, R.C. € 516,46, via Padula s.n.c. - P.1°-P.2°;

**4) BCNC (Bene Comune non censibile Cortile - Vano scala) ai sub. 2-3 e 4** identificato da: **F. 163, p.lla 818 sub. 1**, via Padula s.n.c. - P.T-P.1°-P.S1.

I confini dell'immobile pignorato sono a Sud con strada privata comune all'interno del complesso residenziale, identificata catastalmente dalla p.lla 824 del F.163 come



bene comune a tutte le p.lle dello stesso complesso residenziale; ad Ovest con proprietà La Villetta 1 srl (p.lla 817); ad Est con proprietà Radatto (p.lla 819) salvo altri.

L'ingresso indipendente avviene dalla stradina comune antistante (p.lla 824) tramite portoncino e porta a piano terra al civico n. 28 di via Padula – Cerignola.

Attualmente i beni pignorati risultano intestati catastalmente all'esecutata con i seguenti dati indicati:

- [REDACTED] [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota di 1/1.

**Quesito n. 2bis:** *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.*

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulla planimetria catastale (vedi Allegato n. 4) con individuazione dell'ubicazione del bene pignorato.

**Quesito n. 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

Il bene pignorato è costituito da una villetta a schiera adibita a civile abitazione composta da piano interrato, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto) comunicanti tra di loro tramite scalinata interna, oltre ad area esterna posteriore adibita a corte privata completamente recintata.

La villetta è dotata di fornitura di allaccio alla rete pubblica di acqua potabile e di alimentazione elettrica. L'alimentazione idrica è fornita da un contatore condominiale intestato ancora alla società costruttrice con ripartizione del consumo tra le 8 villette costituenti il complesso residenziale.

L'impianto di riscaldamento è formato da caldaia a gas metano con elementi radianti in Alluminio.

Il bene oggetto di pignoramento, ha accesso indipendente dalla strada comune del complesso residenziale denominato "Cianci via Padula" formato da n. 8 villette a schiera divise in due blocchi da 4 villette cadauno ubicati frontalmente tra di loro.

L'accesso al complesso residenziale avviene dalla strada pubblica via Padula del Comune di Cerignola (ex SP 72) in zona periferica sul lato Nord – Ovest del centro abitato verso la Strada Statale n. 16 ubicata a poca distanza.

L'accesso all'immobile avviene tramite porta e portoncino dalla strada comune al complesso residenziale (p.lla 824).

Il piano terra, anche se catastalmente ha destinazione come box (cat. C/6), è di fatto utilizzato come uso abitazione dalla parte eseguita con Wc e cucina pranzo, con pareti e solaio intonacati e tinteggiati a civile e pavimentazione in gres porcellanato; dal portoncino di ingresso, si accede ad un'area disimpegno che porta alla scalinata interna che collega i vari piani della villetta a schiera.

Il piano primo e il piano secondo, dotati di Wc, sono adibiti a civile abitazione e sono quasi totalmente allo stato finito, mancando solo di alcuni infissi interni.



Il piano interrato è anch'esso allo stato finito.

Gli infissi esterni sono effetto legno con vasistas e vetrocamera di buona fattura.

L'altezza interna netta di piano terra misurata è di circa mt. 2,77; di piano primo è circa mt 2,75; a piano secondo le altezza variano da un minimo di mt 2,37 ad un massimo di mt 2,80 (zona controsoffittata); a piano interrato l'altezza netta è di circa mt 2,65.

Il piano primo è dotato di balcone lungo tutto il lato prospiciente la strada privata in comune con le altre villette; il piano secondo è dotato oltre che dello stesso balcone del piano primo che di un balcone veranda sul lato posteriore.

Le rifiniture interne dell'appartamento sono buone e di recente realizzazione anche se non ancora pienamente ultimate.

Le facciate esterne sono in mattoncino faccia vista di colore marrone in buone condizioni generali.

In sede di sopralluogo non si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti a servizio del fabbricato.

***Quesito n. 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 quadrato 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 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.*

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima



dell'unico lotto costituito da un fabbricato per civile abitazione tipologia villetta a schiera, composto da piano interrato, piano terra, primo e piano secondo (sottotetto) oltre ad area esterna privata recintata, con accesso indipendente dalla strada comune del complesso residenziale "Cianci via Padula" ubicato in via Padula n. 28 – Cerignola (FG).

L'immobile incluso nell'unico lotto, è costituito pertanto da:

***Piena proprietà di:***

***“Villetta a schiera adibita a civile abitazione situata in Cerignola (FG), via Padula n. 28 all'interno del complesso residenziale “Cianci via Padula” – villino n. 3 del Lotto n. 1, formata da Piano Interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo oltre ad area esterna privata recintata di pertinenza, distinta in catasto fabbricati al foglio n° 163 p.IIIa 818: a) sub. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, Sup. Catastale mq 68, P.S1, via Padula snc – R.C. € 155,76; b) sub. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 37, Sup. Catastale mq 44, P.T., via Padula snc – R.C. € 116,56; c) sub. 3, categoria A/7, classe U, consistenza 4 vani, Sup. Catastale mq 108, P.1°-P.2°, via Padula snc – R.C. € 516,46; d) sub. 1, BCNC (cortile - vano scala), via Padula P.T-P.1°-P.2°, costituita di fatto da un'unica unità immobiliare indipendente, avente superficie netta totale di circa mq 230, oltre a circa mq 29 per balconi e circa mq 55 per corte privata di pertinenza recintata”.***

L'accesso al complesso residenziale avviene dalla strada pubblica via Padula del Comune di Cerignola (ex SP 72) in zona periferica sul lato Nord – Ovest del centro abitato verso la Strada Statale n. 16 che è ubicata a poca distanza.

L'accesso all'immobile avviene tramite porta e portoncino dalla strada comune al centro residenziale (p.IIIa 824); inoltre l'accesso alla corte privata recintata posteriore, avviene dall'interno del piano terra dello stesso immobile.

In genere, il grado di rifinitura che si è riscontrato sia per la parti interne che della facciata esterna può essere considerato buono.



Dal punto di vista strutturale, lo stabile di appartenenza dell'immobile pignorato, è rappresentato da un fabbricato di recente costruzione realizzato nella prima decade degli anni 2000 con tipologia costruttiva in cemento armato e solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate e, per quanto visibile, con assenza di fenomeni fessurativi dovuti ad instabilità strutturale e/o cedimenti in fondazione.

L'immobile, da quanto potuto verificare in sede di sopralluogo, è occupato direttamente dalla parte esecutata.

### **STIMA DEL BENE**

Per poter effettuare una giusta valutazione dell'immobile, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso del bene pignorato, il suo posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

Come si diceva nei precedenti punti, l'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Cerignola in zona periferica del centro abitato, all'interno di un complesso residenziale recintato costituito da n. 8 villette a schiera divise in due blocchi. La richiesta di mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile, può essere considerata sufficiente aggravata anche dallo stato di crisi nella compravendita immobiliare che si è riscontrato negli ultimi anni.

La superficie totale commerciale considerata dell'immobile inclusiva anche dell'area esterna privata di pertinenza, è di circa **mq 253**.

La superficie indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente  $\leq 1$  determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.



In questo caso il coefficiente moltiplicativo, è stato considerato pari ad uno per tutti gli ambienti interni ad uso residenziale in quanto lo stato di manutenzione degli stessi è paragonabile per tutti, mentre è stato considerato pari a 0,80 per il piano terra avente destinazione urbanistica e catastale come autorimessa (anche se rifinito per uso residenziale), 0,70 per il piano interrato adibito a deposito, 0,25 per i balconi e 0,30 per la corte esterna privata a piano terra.

In genere, lo stato delle rifiniture del bene pignorato, è buono sia per quanto riguarda le parti private interne e sia per quanto riguarda la facciata esterna, come è evidente anche dalla documentazione fotografica allegata.

Inoltre da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, si è riscontrata l'assenza del rilascio del Certificato di Agibilità dell'immobile in quanto risulta ancora pendente il pagamento del saldo del contributo di costruzione per un importo stimato di circa € 25.000,00 oltre conguaglio per interessi e spese a carico del costruttore dell'intero complesso residenziale.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.

Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne ed esterne dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 700,00 ad un massimo di 1.100,00 €/mq.

Tale valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 1° semestre 2021:



## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ESTERNA,V.LE PONENTE,LEVANTE,M.AUSILIATRICE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1050	L	3,5	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	800	L	2,4	3,6	N
Box	NORMALE	600	700	L	3	4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso e dall'attuale richiesta di mercato, e della mancanza dell'agibilità, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 870,00 (Euro/mq ottocentosettanta/00).

Il valore venale del bene pignorato incluso nell'unico lotto, risulta quindi:

mq 253,55 x €/mq 870,00 = **€ 220.588,50** (euro duecentoventimilacinquecentoottantotto/50)

**Quesito n. 4bis:** 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.

Di seguito si riportano le superfici interne nette di ogni piano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di



ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

**Villetta a schiera F. 163, p.IIa 818 sub. 4-2-3-1**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
P.S1	64	72	0,70	50,40
P.T.	51	58	0,80	46,40
Corte P.T.		55	0,30	16,50
P.1°	64	73	1,00	73,00
P.2°	53	60	1,00	60
Balconi		29	0,25	7,25
<b>Totale</b>	<b>mq 232</b>	<b>mq 347</b>		<b>mq 253,55</b>

**Quesito n. 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.*

Il bene pignorato, è rappresentato da piena proprietà di una villetta a schiera per civile abitazione ubicata in Cerignola (FG) in via Padula n° 28, in capo all'esecutata per la quota dell'intero.

Pertanto il bene è stato valutato per l'intero essendo tutto in capo alla parte esecutata e non si ritiene conveniente la sua divisione.



**Quesito n. 6:** alla individuazione e descrizione dei lotti da portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Il bene pignorato, è rappresentato da piena proprietà di una villetta a schiera per civile abitazione ubicata in Cerignola (FG) in via Padula n° 28 in capo all'esecutata per l'intero.

Pertanto, vista la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni, si è ritenuto opportuno avere un unico lotto formato appunto da:

**Piena proprietà di:**

**“Villetta a schiera adibita a civile abitazione situata in Cerignola (FG), via Padula n. 28 all'interno del complesso residenziale “Cianci via Padula” – villino n. 3 del Lotto n. 1, formata da Piano Interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo oltre ad area esterna privata recintata di pertinenza, distinta in catasto fabbricati al foglio n° 163 p.lla 818: **a)** sub. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, Sup. Catastale mq 68, P.S1, via Padula snc – R.C. € 155,76; **b)** sub. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 37, Sup. Catastale mq 44, P.T., via Padula snc – R.C. € 116,56; **c)** sub. 3, categoria A/7, classe U, consistenza 4 vani, Sup. Catastale mq 108, P.1°-P.2°, via Padula snc – R.C. € 516,46; **d)** sub. 1, BCNC (cortile - vano scala), via Padula P.T-P.1°-P.2°, costituita di fatto da un'unica unità immobiliare indipendente, avente superficie netta totale di circa mq 230 oltre a circa mq 29 per balconi e circa mq 55 per corte privata di pertinenza recintata”.**

I confini dell'immobile pignorato sono a Sud con strada privata comune all'interno del complesso residenziale, identificata catastalmente dalla p.lla 824 del F.163 come bene comune a tutte le p.lle dello stesso complesso residenziale; ad Ovest con proprietà La Villetta 1 srl (p.lla 817); ad Est con proprietà Radatto (p.lla 819) salvo altri.

I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:





1) **F. 163, p.IIIa 818 sub. 4**, cat. C/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 58 mq, Sup. catastale mq 68, R.C. € 155,76, via Padula s.n.c. - P.S1;

2) **F. 163, p.IIIa 818 sub. 2**, cat. C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 37 mq, Sup. catastale mq 44, R.C. € 116,56, via Padula s.n.c. - P.T.;

3) **F. 163, p.IIIa 818 sub. 3**, cat. A/7, consistenza 4 vani, Sup. catastale mq 108, R.C. € 516,46, via Padula s.n.c. - P.1°-P.2°;

4) BCNC (Bene Comune non censibile Cortile - Vano scala) ai sub. 2-3 e 4 identificato da: **F. 163, p.IIIa 818 sub. 1**, via Padula s.n.c. - P.T-P.1°-P.S1.

**- VALORE VENALE DEL LOTTO:**

*Il valore venale dell'unico lotto, è stato determinato ai punti precedenti pari a:*

**€ 220.588,50** *(euro duecentoventimilacinquecentoottantotto/50)*

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA € 220.000,00**

**(euro duecentoventimila/00)**

**Quesito n. 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 dell'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;*



Il bene pignorato e oggetto di relazione di stima di cui alla presente, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo e da quanto riferito dalla parte esecutata presente ai sopralluoghi, è da Lei occupato direttamente con il suo nucleo familiare.

Pertanto per quanto a conoscenza del sottoscritto CTU, non esistono contratti di affitto e/o di comodato d'uso registrati aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

**Quesito n. 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;*

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore precedente e di quella rintracciata dal sottoscritto ctu presso la Conservatoria dei RR.II. (All. n. 11), sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene come riportati di seguito:

#### ISCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da **ipoteca volontaria** trascritta in data 24/01/2008 ai nn. R.G. 1923 e R.P. 248, per notaio Marco Pepe di Cerignola, rep. 6723 del 23/01/2008, per concessione a garanzia di mutuo a favore di Intesa SanPaolo SpA, contro la società costruttrice La Villetta 1 srl.

#### TRASCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da **atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto in data 30/01/2008 ai nn. R.G. 2371 e R.P. 1868 a favore del Comune di Cerignola contro la società costruttrice La Villetta 1 srl, in virtù di atto per notar Marco Pepe di Cerignola del 23/01/2008 rep. 6722;
- L'immobile pignorato identificato di sub. 2-3-4, è gravato da **verbale di pignoramento** trascritto in data 29/01/2018 ai nn. R.G. 2084 e R.P. 1582 a



favore del Creditore Procedente Banco di Napoli S.p.A. ora Penelope SPV srl, emesso dal Tribunale di Foggia in data 22/12/2017 rep. n. 8891/2017;

- L'immobile pignorato identificato dal sub. 1 (BCNC), è gravato da **verbale di pignoramento** trascritto in data 09/04/2021 ai nn. R.G. 7815 e R.P. 6268 a favore del Creditore Procedente Penelope SPV srl, emesso dal Tribunale di Foggia in data 22/03/2021 rep. n. 1126/2021.

Dall'esame della documentazione allegata dal Creditore Procedente e di quella rintracciata dal sottoscritto Ctu dalle visure ipotecarie della Conservatoria RR.II. (All. n. 11), non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità del bene.

**Quesito n. 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;*

Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato, è da evidenziare che:

- l'immobile pignorato non è dotato di agibilità come anche dichiarato dalla società costruttrice e venditrice a favore della parte eseguita nell'atto di compravendita per Notar Specchio Nicola del 20/03/2015 (All. n. 8);

- vi sono delle somme pendenti da versare a favore del Comune di Cerignola da parte della società costruttrice La Villetta 1 srl, riguardanti il saldo degli oneri urbanistici per circa € 25.000 oltre interessi e spese che impediscono pertanto il rilascio del certificato di agibilità degli immobili costituenti l'intero complesso edilizio "Cianci via Padula";

- esiste un Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali (All. n. 9) relativo al Complesso Edilizio Residenziale "Cianci via Padula" di cui fa parte l'immobile pignorato nella sua interezza.



**Quesito n. 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*

Da quanto potuto rilevare e constatare dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola con ritiro di copie, sono emerse irregolarità edilizie e urbanistiche gravanti sull'immobile relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica e nuova realizzazione di tramezzature di separazione degli ambienti.

Di seguito si elenca la storia urbanistica rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola:

- il complesso residenziale "Cianci via Padula" di cui fa parte l'immobile pignorato nella sua interezza, è stato realizzato in forza di P.d.C. n. 8/B/2007 del 23/04/2007 in capo a [REDACTED];

- in data 21/08/2007 a seguito di istanza al Comune di Cerignola prot. 18992 del 06/07/2007, veniva trasferita la titolarità del titolo abilitativo originale da Bitonto Eleonora alla società costruttrice "La Villetta 1 srl";

- con titolo abilitativo n. 4/Soc/2011 del 29/03/2011, venivano prorogati di 1 anno i termini del PdC originario n. 8/B/2007 del 23/04/2007;

- con titolo abilitativo n. 7/Soc/2013 del 16/04/2013, il Comune di Cerignola rilasciava la variante in corso d'opera del PdC originario n. 8/B/2007 del 23/04/2007. In tale titolo abilitativo di variante, veniva evidenziato dal Responsabile del Procedimento che prima del rilascio del verbale di ultimazione dei lavori, occorreva versare il saldo del contributo di costruzione (3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> rata di importo totale di € 17.695,73) oltre interessi e sanzioni.

Non è stata riscontrata l'esistenza del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità presso gli archivi comunali e pertanto si ritiene che tale certificazione, non sia stata mai



prodotta in considerazione anche del mancato pagamento del saldo degli oneri concessori.

**Quesito n. 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il 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 su cui 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.*

Esiste agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica (All. 14) APE del 15/03/2015 (quindi ancora valido), redatto dal tecnico ing. Mansi Vincenza dell'immobile pignorato relativo alla porzione adita ad abitazione ed individuata catastalmente dal F.163, p.IIa 818 sub. 3, che risulta allegato all'atto di provenienza per notar Specchio Nicola da cui risulta la classe energetica "C".

Come descritto ai punti precedenti, l'immobile è accatastato con i seguenti dati:

**1) F. 163, p.IIa 818 sub. 4**, cat. C/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 58 mq, Sup. catastale mq 68, R.C. € 155,76, via Padula s.n.c. - P.S1;

**2) F. 163, p.IIa 818 sub. 2**, cat. C/6, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 37 mq, Sup. catastale mq 44, R.C. € 116,56, via Padula s.n.c. - P.T.;

**3) F. 163, p.IIa 818 sub. 3**, cat. A/7, consistenza 4 vani, Sup. catastale mq 108, R.C. € 516,46, via Padula s.n.c. - P.1°-P.2°;

**4) BCNC (Bene Comune non censibile Cortile - Vano scala)** ai sub. 2-3 e 4 identificato da: **F. 163, p.IIa 818 sub. 1**, via Padula s.n.c. - P.T-P.1°-P.S1.

Dalla verifica delle piantine catastali rintracciate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio Territorio prov. di Foggia, si è riscontrata la non coincidenza con l'attuale situazione rinvenuta in sede di sopralluogo.

In particolare risulta:

- a piano terra la trasformazione del vano ripostiglio in vano Wc e la realizzazione in adiacenza di un piccolo vano adibito a ripostiglio;

- a piano primo piccole variazioni di tramezzature e spostamento dell'ubicazione di una porta interna;



- a piano secondo (sottotetto) la realizzazione di una tramezzatura di divisione del vano indicato come cantinola (utilizzata di fatti come camera da letto e guardaroba) e la variazione delle tramezzature di delimitazione di un piccolo vano sul lato nord-ovest adibito a lavanderia.

I costi relativi alla pratica urbanistica e catastale di aggiornamento delle vecchie planimetrie, ammontano a circa € 1.400,00 onnicomprensivi.

Da quanto potuto rilevare e constatare dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola con ritiro di copie, sono emerse irregolarità edilizie e urbanistiche gravanti sull'immobile relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica e nuova realizzazione di tramezzature di separazione degli ambienti come indicato in precedenza.

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

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, non è interessato dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobile realizzato da privati e non dall'Istituto Autonomo per le case Popolari.

Data: 21/01/2022

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



## **ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n° 1 – Verbali di sopralluogo;
- Allegato n° 2 – Visure catastali dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 3 – Estratto di mappa;
- Allegato n° 4 - Sovrapposizione dell'Ortofoto su Catastale;
- Allegato n° 5 – Piantine catastali dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 6 – Certificato di residenza dell'esecutata;
- Allegato n° 7 – Estratto Atto di matrimonio dell'esecutata;
- Allegato n° 8 – Copia atto di provenienza dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 9 – Regolamento di Condominio;
- Allegato n° 10 – Documentazione fotografica;
- Allegato n° 11 – Documentazione Conservatoria RR.II.;
- Allegato n° 12 – Documentazione rintracciata al Comune di Cerignola;
- Allegato n° 13 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al debitore  
esecutato e al creditore procedente ed intervenuto;
- Allegato n° 14 – APE.

Data: 21/01/2022

IL PERITO



---

(dott. ing. Michele FESTA)





# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici residenziali

## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	3/2015	Validità	
Riferimenti catastali	Foglio 163, plla 818 sub 3		
Indirizzo edificio	Via Padula		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input checked="" type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
		Locazione	<input type="checkbox"/>

Proprietà	La Villetta 1 srl	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

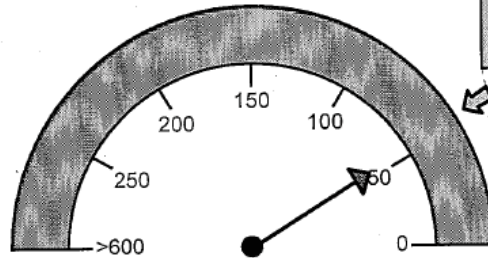
## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **C**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO<sub>2</sub>  
13.54 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>anno

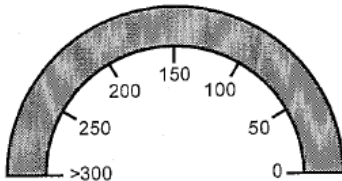
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE  
54.41 kWh/m<sup>2</sup>anno



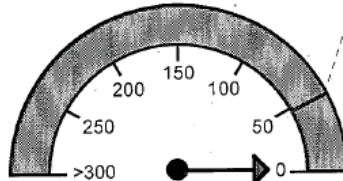
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE  
54.41 kWh/m<sup>2</sup>anno

Allegato **A**  
al N. **170845** di Repert.  
N. **15825** della raccolta

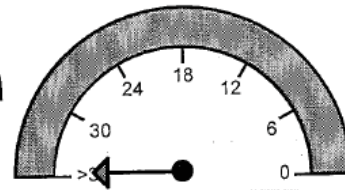
LIMITI DI LEGGE



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO  
0.56 kWh/m<sup>2</sup>anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA  
53.85 kWh/m<sup>2</sup>anno

## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

~~III~~

IV

V

## 5. Metodologie di calcolo adottate

Metodo calcolato di progetto (rif. prescritto UNI/TS 11300) secondo il paragrafo 4, punto 1 dell'allegato A (Linee Guida nazionali per la Certificazione Energetica degli edifici) del Decreto Ministeriale 26 giugno 2009

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

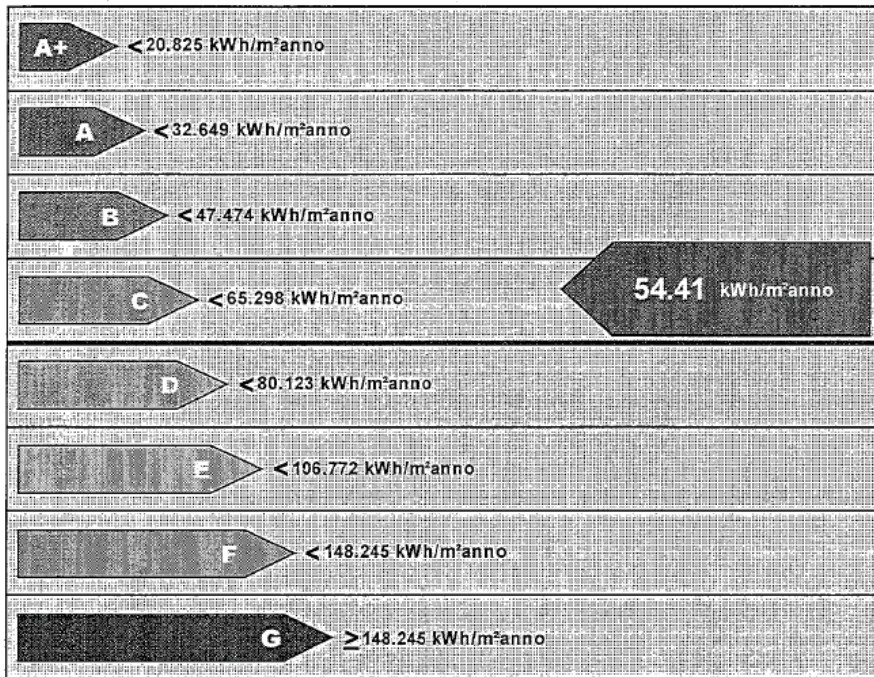


## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	54.41 kWh/m <sup>2</sup> anno	0.0

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

<b>SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE</b>	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/>
---	---	---	---



Riferimento legislativo  
65.298 kWh/m<sup>2</sup>anno

-2-

*Handwritten signature: P. Ricci*

*Handwritten signature: C. M. B.*



## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	0.562 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice energia primaria (EPacs)	53.848 kWh/m <sup>2</sup> anno
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	47.298 kWh/m <sup>2</sup> anno		
Indice involucro (EPe,invol)	26.993 kWh/m <sup>2</sup> anno	Indice involucro (EPI,invol)	-5.720 kWh/m <sup>2</sup> anno	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (n <sub>a</sub> )	0.00%		
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili			

## 9. NOTE

(interventi di manutenzione edile ed impiantistica, energeticamente significativi, realizzati nella vita dell'edificio, sistemi gestionali in essere, ...)

## 10. EDIFICIO

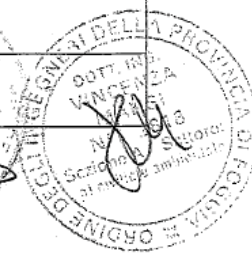
Tipologia edilizia	Edificio unifamiliare		
Tipologia costruttiva	Struttura in c.a. con solaio gettato in opera		
Anno di costruzione	2013	Numero unita' immobiliari	1
Volume lordo riscaldato V (m <sup>3</sup> )	194.00	Superficie utile (m <sup>2</sup> )	54.00
Superficie disperdente S (m <sup>2</sup> )	110.00	Zona climatica/GG	D /1465
Rapporto S/V (m <sup>-1</sup> )	0.57	Destinazione d'uso	

## 11. IMPIANTI

<b>Riscaldamento</b>	Anno di installazione	2013	Tipologia	Caldaia tradizionale
	Potenza nominale (kW)	24	Combustibile/i	Metano
<b>Acqua calda sanitaria</b>	Anno di installazione	2013	Tipologia	Caldaia tradizionale
	Potenza nominale (kW)	24	Combustibile/i	Metano
<b>Raffrescamento</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile/i	
<b>Fonti rinnovabili (Solare Termico)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
<b>Fonti rinnovabili (Solare Fotovoltaico)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
<b>Fonti rinnovabili (Pompa di Calore)</b>	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta			
<b>Fonti rinnovabili (Teleriscaldamento)</b>	Anno di installazione	2015	Tipologia	
	Energia annuale prodotta	0.00 kWh		
<b>Fonti rinnovabili (Biomassa)</b>	Anno di installazione	2015	Tipologia	

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**12. PROGETTAZIONE**

<b>Progettista/i architettonico</b> Ing. Francescopaolo Vitullo			
Indirizzo	Viale di Levante, 139	Telefono/e-mail	
<b>Progettista/i impianti</b> -			
Indirizzo	Viale di Levante, 139	Telefono/e-mail	

**13. COSTRUZIONE**

<b>Costruttore</b> Daniello Costruzioni, srl			
Indirizzo	Via Adamello, 2	Telefono/e-mail	
<b>Direttore/i lavori</b> Ing. Francescopaolo Vitullo			
Indirizzo	Viale di Levante, 139	Telefono/e-mail	

**14. SOGGETTO CERTIFICATORE**

Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	<input type="checkbox"/>	Organismo/Società	<input type="checkbox"/>
<b>Nome e cognome / Denominazione</b>		Vincenza Mansi					
<b>Indirizzo</b>		via Ardonia, 54	<b>Telefono/e-mail</b>		349 1257669		
<b>Titolo</b>		Ingegnere	<b>Ordine/Iscrizione</b>	Ingegneri Foggia matricola 2818			
<b>Dichiarazione di indipendenza</b>		Il sottoscritto, Ingegnere Vincenza Mansi, ai sensi degli artt. 359 e 481 del C.P., dichiara l'assenza di conflitto di interesse ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione o con produttori di materiali e componenti incorporati nell'immobile oggetto della presente certificazione, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente. Dichiara inoltre l'assenza di rapporti di parentela fino al quarto grado e di coniugio con il richiedente del presente attestato.					
<b>Informazioni aggiuntive</b>							


**15. SOPRALLUOGHI**

--	--

**16. DATI DI INGRESSO**

Progetto energetico	<input checked="" type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input type="checkbox"/>

**17. SOFTWARE**

<b>Denominazione</b>	TerMus	<b>Produttore</b>	ACCA software S.p.A.
<b>Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI/TS 11300)</b>			
Il software TerMus è CERTIFICATO conforme alle specifiche tecniche UNI/TS 11300-1:2014, UNI/TS 11300-2:2014, UNI/TS 11300-3:2010, UNI/TS 11300-4:2012, alla Raccomandazione CTI R14:2013 e alle norme EN richiamate dalle UNI/TS 11300 e dal Digs. 192/05 art. 11 comma 1, dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI) ai sensi del D.P.R. 59/2009 (Certificato n.45 del 22/12/2014).			

Ai sensi dell'art.15, comma 1, del D.Lgs. 192/2005 come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013 (convertito in legge dalla L.90/2013), il presente ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000.  
Si allega copia fotostatica del documento di identità.

Data emissione: 15/03/2015

*Francesco Vitullo*  
*Francesco Vitullo*

*Vincenza Mansi*



# ORTOFOTO SU CATASTALE

Comune di Cerignola (FG), F.163, p.lla 818



# Estratto di Mappa Catastale: F.163, p.lla 818 – Cerignola (FG)



**Risultati dell'interrogazione**

[C514/ - 163/818](#)

**Cerca particella**

Cerignola  163

**Particella Terreni**

COMUNE	C514
SEZIONE	163
FOGLIO	818
NUMERO	818

Catview WEB