

STUDIO TECNICO Dott. Agronomo Pio Stefano ABATE

Via Pietro Egidi, 4
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.00.86

CELL. 380 – 411.55.66

Iscritto all'Ordine dei Dott. Agronomi e Dott. Forestali
della Provincia di Foggia al N° 421

P.E.C.: p.abate@epap.conafpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE
Ufficio Espropriazioni Immobiliari
ooooo

Esecuzione Immobiliare n. 99/2021 R.G.Es.
Giudice dell'Esecuzione D.ssa Valentina PATTI

Creditore : BANCA INTESA SAN PAOLO

Debitore:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

IL TECNICO:

Dott. Agr. Pio Stefano ABATE

SOMMARIO:

§1. Premessa	– pag. 3
1.1 Quesiti	– pag. 3

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

§2. Operazioni peritali	– pag. 8
§3. Risposte ai quesiti	– pag. 9
§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo	– pag. 26

Allegati:

- Elaborati grafici (all. 1);
- Documentazione fotografica (all. 2);
- Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) (all. 3);
- Visure catastali e ipotecarie (all. 4);
- Verbali di inizio attività e sopralluoghi (all. 5);
- Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI (all. 6);
- Certificati dell'Ufficio Anagrafe/stato civile (all. 7);
- Ricevute raccomandate postali (all. 8);
- Bollettini utenze domestiche/contratti di affitto (all. 9);
- Documenti U.T.C. – Titoli autorizzativi (all. 10);
- Copia dell'atto di provenienza (all. 11).

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ooooo

Giudice Esecutore: D.ssa Valentina PATTI

R.G.E.I.:N°99/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI del 29/06/2022, il sottoscritto dott. Agronomo Pio Stefano Abate con studio tecnico in Lucera alla via P. Egidi n.4, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Foggia al N° 421, veniva nominato consulente per la stima dell'immobile iscritto nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°99/2021 R.G.Es. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell'accettare l'incarico in data 05/10/2022 prestando giuramento innanzi al G.E. D.ssa Valentina PATTI, venivano posti al sottoscritto consulente i seguenti

QUESITI

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 inadeguati, 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 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 siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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 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 beni¹ 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di

¹ L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche fornendo - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

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 dell'anno ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art.2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale², 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 ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento

² Indichi in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per i 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 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 assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere,ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria,l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino

alla sua demolizione;

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

Per gli **immobili ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quarter 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.

§§§§§

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, come descritto nel seguente resoconto cronologico:

08/11/2022 - Inizio operazioni peritali con contestuale primo sopralluogo.

A seguito di notifica fatta pervenire alle parti a mezzo raccomandate postali A/R e P.E.C. il sottoscritto C.T.U. si recava il giorno 08.11.2022 alle ore 9:30 presso l'immobile staggito, al 4° piano dello stabile sito in abitato del comune di Cerignola (FG) – v.le Di Ponente n.175, dove coadiuvato da un proprio collaboratore nella persona del geom. Antonio GRAZIANO da Lucera, effettuava il controllo della planimetria in atti del catasto con opportune misurazioni di verifica, il rilievo fotografico e l'acquisizione dei dati tecnici e delle caratteristiche costruttive. E' stato accertato anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale di sopralluogo ([cfr. Allegato 5](#)) e sulla scorta dei dati raccolti è stata redatta una parte della documentazione tecnica allegata alla perizia.

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG).

§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

- QUESITO N. 1: “*al controllo preliminare circa la completezza dei documenti...*”

Dall'esame del fascicolo lo scrivente C.T.U. può affermare che la documentazione prodotta in atti risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

- QUESITO N. 1 - bis: “*alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ...*”

Al ventennio antecedente la data del pignoramento risulta quanto segue:

Storia Catastale

- **dal 13/10/2015**: VARIAZIONE del 13/10/2015 Pratica n. FG0205476 in atti dal 13/10/2015 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 81879.1/2015);

● **dal 03/10/2005 al 13/10/2015:** VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 03/10/2005, Pratica n. FG0177773 in atti dal 03/10/2005, VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO ALLINEAMENTO MAPPE (n. 46042.8/2005);

● **dal 23/09/1987 al 03/10/2005:** Voltura del 23/09/1987 in atti dal 16/03/1989 (n. 853/1988);

MODIFICA IDENTIFICATIVI - l'immobile ha subito le seguenti modifiche identificative:

- dall'impianto al 23/09/1987 - **Immobile predecessore** - Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) **Foglio 201 Particella 165 Subalterno 9**, VIALE PONENTE n. 135 Piano P4, **Partita: 9563**;
- dal 23/09/1987 al 03/10/2005 - **Immobile predecessore** - Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) **Foglio 201 Particella 165 Subalterno 9**, VIALE PONENTE n. 175 Piano 4, **Partita: 1010692**;
- dal 03/10/2005 al 13/10/2015 - **Immobile predecessore** - Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) **Foglio 201 Particella 692 Subalterno 9**, VIALE DI PONENTE n. 175 Piano 4, **Partita: 1010692**;
- dal 13/10/2015 - **Immobile attuale** - Comune di CERIGNOLA (C514) (FG) **Foglio 201 Particella 692 Subalterno 12**, VIALE DI PONENTE n. 175 Piano 4.

NOTA: Per le altre variazioni riferite ai dati di classamento e superficie, nonché per le altre notizie riguardo ai cambiamenti intervenuti a far data dall'epoca dell'impianto si rimanda alla consultazione della visura storica allegata ([cfr. Allegato 4](#)).

Storia Ipotecaria

L'immobile staggito è pervenuto agli attuali intestatari in ragione dei seguenti passaggi:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Specchio Nicola del 11/11/2003 rep.120295/8250, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 18/11/2003 al n. 20505, **a favore di:**

, ciascuno per il diritto di 1/2 della piena proprietà, **contro:** .
per 1/1 di piena proprietà ([cfr. Allegato 11](#)).

● L'immobile è pervenuto alla

per il diritto di 1/1 della piena proprietà con atto di Compravendita a rogito del Notaio Genghini Lodovico del 26/10/2000 – rep. 3115, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 02/11/2000 al n.14118 di formalità.

➤ QUESITO N. 1 – ter: “alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ...”

Gli attuali dati catastali dell'immobile staggito trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

➤ QUESITO N. 1 – quater: “alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ...”

Dagli accertamenti eseguiti c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sull' immobile staggito.

➤ QUESITO N. 1 – quinquies: “alla verifica del regime patrimoniale del debitore ...”

Dall' estratto dell'atto di matrimonio rilasciato in data 11/10/2022 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) risulta che i debitori, in persona di

hanno contratto matrimonio in data 12/08/1998 in regime di comunione dei beni ([cfr. Allegato 7](#)).

L'atto di matrimonio riporta altresì le seguenti annotazioni:

- Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Foggia in data 09-02-2016 n.r.g. 6974/2015, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.
- Con sentenza del Tribunale di FOGGIA n.637/17 in data 15-03-2017 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

- QUESITO N. 2: “*all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini ...*”

L’immobile staggito individuato nell’Atto di Pignoramento Immobiliare è il seguente:

- bene immobile sito nel Comune di Cerignola al viale di Ponente n. 175, censito all'UTE al foglio n.201, p.lla 692 sub. 12 (ex foglio 201 part. 165 sub.9 a seguito di variazione del 3.10.2005).

Accessi: all’immobile si accede dal pianerottolo del 4° piano dell’edificio condominiale posto al civico n.175 di Viale di Ponente.

Confini: l’immobile è ubicato al 4° piano della palazzina condominiale di cui fa parte ed occupa l'intera superficie del piano; esso si affaccia a nord su via S. Remo, ad est su viale di Ponente, a sud su via Imperia ed a ovest su via Vallebona.

- QUESITO N. 2 – bis: “*all’esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ...*”

Il bene pignorato risulta esattamente individuato nella sua posizione topografica essendo mappato nella cartografia locale e catastale. Esso è ubicato in abitato del Comune di Cerignola (FG) al Viale di Ponente n.175 – 4° piano.

Per la georeferenziazione dei dati relativi all’esatta posizione del cespite si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali con le ortofoto satellitari ([cfr. Allegato 1](#)).

- QUESITO N. 3: “*alla analitica descrizione dei beni ...*”

Il bene interessato dalla procedura risulta analiticamente descritto come segue:

- **Appartamento sito nel Comune di Cerignola (FG), viale di Ponente n.175 - piano 4:**

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti identificativi (cfr. Allegato 4):

Foglio	P.Illa	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
201	692	12	A/3	3	6 vani	402,84

Attualmente in Ditta:

Accessi:

L'appartamento riceve ingresso dalla porta di caposcala posta sul pianerottolo del 4° piano dell'edificio condominiale che ospita la u.i. staggita, a cui si accede dal civico n.175 di Viale di Ponente – Cerignola (FG).

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile occupa l'intera superficie del 4° piano e si sviluppa su un unico livello; esso si compone di tre vani principali più accessori. Entrando dalla porta di caposcala si trova subito il corridoio, alla destra del quale procedendo in senso antiorario si accede nell'ordine ai seguenti ambienti: ripostiglio n.2, vano open space composto da cucina/pranzo e sala soggiorno, bagno, lavanderia, camera n.1, camera n.2, ripostiglio n.1 ([cfr. Allegato 1](#)). L'immobile è inoltre provvisto di terrazzo a livello coperto da tettoia al quale si accede dalle due porte presenti sul lato est del corridoio. Detto terrazzo risulta diviso in due parti dal vano scala condominiale; nella porzione di terrazzo posta ad angolo tra viale di Ponente e Via Imperia (lato sud-est) c'è un piccolo ripostiglio con accesso dall'esterno. All'interno dell'abitazione tutti i vani, ad eccezione dei due ripostigli, sono dotati di aperture verso l'esterno con affaccio su via Vallebona.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile possono così riassumersi:

Struttura portante: in cemento armato di tipo tradizionale, con travi e pilastri; i solai sono in latero-cemento.

Coperture: La copertura dell'edificio condominiale che ospita l'u.i. staggita è del tipo a terrazzo.

Prospetti esterni (al livello del 5° piano fuoriterra): la muratura di compagno è costituita da blocchi forati in laterizio rifiniti all'esterno con intonaco e con pittura plastica al quarzo del tipo “graffiato”.

Scale e pianerottoli: la scala condominiale interna che collega i vari livelli di piano ha i gradini ed i pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti sono costituiti in parte da marmettoni in cemento con scaglie di pietra e marmo, arrotati e lucidati a piombo ed in parte da mattonelle di ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagno, del vano lavanderia e dell'angolo cottura della cucina sono in mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio anodizzato color bronzo, del tipo a battente, con specchiature composte da vetrocamera del tipo "4-6-4". I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettoni interni in legno di tipo non coibentato. La porta d'ingresso è del tipo blindato ad un battente, provvista di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Il bagno è provvisto di vasca rettangolare in vetro-resina ed apparecchi sanitari in vetrochina (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato del tipo a doppia manopola.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura lavabile e tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento, del tipo a termosifoni, è risultato al momento del sopralluogo sprovvisto del generatore di calore, essendo stata rimossa la caldaia murale alimentata a gas metano originariamente posizionata nel vano cucina; le masse radianti sono in ghisa del tipo a colonna. Per la produzione di acqua calda sanitaria c'è un boiler elettrico con accumulo posizionato nel bagno. L'immobile è provvisto di un solo apparecchio per il raffrescamento dell'aria del tipo a pompa di calore (split), posizionato nel corridoio, di fronte al vano cucina-soggiorno.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, dotato di dispositivo apri-porta.

Altezza utile interna: l'altezza interna dell'abitazione misura m 2,70.

Allacci e forniture di servizi: il fabbricato è servito dalle reti di distribuzione pubbliche per la fornitura ed erogazione dei servizi di acqua potabile, fogna, elettricità. Al momento del sopralluogo il contatore del gas metano è risultato non allacciato alla rete di fornitura (con tappo e sigillo apposti all'estremità della tubazione esterna a monte del contatore).

Certificazione degli impianti:

Come da dichiarazione resa da uno dei due proprietari presente al sopralluogo gli impianti (elettrico, idrico-fognante e di rete interna gas) sono sprovvisti di certificazione di conformità.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: L'edificio condominiale che ospita la u.i. pur essendo costituito da n.5 piani fuoriterza non è provvisto dell'impianto di ascensore.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile, tenuto conto della sua epoca di costruzione, possiede finiture di qualità ordinaria e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione che può definirsi mediocre. Da quanto si è potuto accertare l'appartamento è stato interessato da modesti lavori di riattamento interno che hanno interessato principalmente la sostituzione dei rivestimenti ceramici del bagno, del vano lavanderia e dell'angolo cucina, comprendendo anche il parziale rifacimento dell'impianto idrico-sanitario e fognante dei predetti vani e la realizzazione delle tramezzature con le quali è stato ricavato il ripostiglio esterno sul terrazzo ed il secondo ripostiglio interno all'abitazione.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici ([cfr. Allegato 1](#)) e alla documentazione fotografica ([cfr. Allegato 2](#)) allegati alla perizia.

➤ QUESITO N. 4: *“alla stima dei beni in base al valore di mercato ...”*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale dell'immobile si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la

cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)³.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue: **(Va) = Pmu x Slc x (1 - $\sum \alpha$)**.

dove:

Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);

Slc = superficie lorda commerciale;

$\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si veda l'[allegato n. 6](#), dove si riportano i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2022 – I° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale. In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, viene assunto per (Pmu) il valore seguente: **Pmu = € 1.150/mq**

³ Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4 – bis).

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Novembre 2022).

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite pignorato.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc)⁴ del cespite, che risulta essere di: Slc = mq 150,00⁵.

FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Abitazione (α)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	5,00%
2	per lo stato di possesso	
3	per i vincoli ed on. Giuridici non eliminabili	
4	per oneri di regolarizzazione Urbanistica	1,16%
5	per oneri regolarizzazione Catastale	0,35%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%
7	per opere e manufatti da rimuovere	
8	per altri oneri e pesi	10,00%
SOMMA DELLE DETRAZIONI : $\sum(\alpha)$		19.51%

Per il fattore correttivo n.8: si considera una decurtazione del 10% del valore per tener conto del fatto che l'immobile non è servito da impianto di ascensore.

Per i fattori correttivi nn.4 e 5 si è pervenuti ai relativi valori espressi in percentuale attraverso i seguenti conteggi:

⁴ Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 – bis);

⁵ Come dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.

Fattore correttivo n.4 (oneri per regolar. Urbanistica):

Si veda in proposito quanto precisato al quesito n.11/e), da cui si ricava: € 2.000,00/(Slc x Pmu)=
1,16%.

Fattore correttivo n.5 (oneri per regolar. Catastale):

Si veda in proposito quanto precisato al quesito n.11/b), da cui si ricava: € 600,00/(Slc x Pmu)=
0,35%.

CALCOLO DEL VALORE INTERO DEL BENE

(Va)= Pmu x Slc x (1- ∑ α);

(Va)= € 1.150,00/mq x mq 150 x (1-19,51%) = € 138.845,00 che si arrotondano ad € **139.000,00=**

(diconsi Euro Centotrentanovemila/00=).

➤ QUESITO N. 4 – bis: “*alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ...*”

La superficie lorda commerciale dell’immobile (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell’allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall’Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box,etc.);
 - verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie⁶:
 - comunicanti con vani princ.(Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani princ. (Sa): 0,25

⁶Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito.

- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)

fino a 25 mq: 0.30

oltre 25 mq: 0.10

- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)

- fino al quintuplo della superficie dell'unità

principale: 0.10

- per le superfici eccedenti: 0.02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
ABITAZIONE CAT. A/3 V/LE DI PONENTE N.175	PIANO QUARTO	Ingresso/corridoio	12,60	1,00	12,60
		K. Sogg. e Pranzo	32,46	1,00	32,46
		Bagno	6,82	1,00	6,82
		Lav.	4,46	1,00	4,46
		Camera 1	15,74	1,00	15,74
		Camera 2	16,82	1,00	16,82
		Rip. 1	3,17	1,00	3,17
		Rip. 2	6,81		
		Rip. Esterno (4)	6,73	0,50	3,37
		Terrazzo a livello (3)	101,00	0,30	30,30
		muri est. / interni	24,43	1,00	24,43
		Tot. Mq (1)	98,88		
		Tot. Mq (2)	123,31		
TOTALE (SLC) ABITAZIONE					150,17

NOTE:

- (1) escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superficie esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superfici scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per superfici eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50% (non comunicanti 25%);
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superficie dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

➤ QUESITO N. 5: “*alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ...*”

Nella fattispecie in esame l'unità immobiliare staggita non rientra nella casistica dei beni comuni indivisi, essendo la quota di possesso dei due debitori eseguiti corrispondente al 100% dell'intero.

➤ QUESITO N. 6: “*alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ...*”

Si formerà un **LOTTO UNICO, denominato LOTTO A**), composto come segue:

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- **appartamento (cat. A/3) sito nel comune di Cerignola (FG):**

Ubicazione: Viale di Ponente n.175 – piano quarto;

Consistenza: l'immobile consta di 6 vani catastali per una superficie lorda commerciale⁷ di mq 150;

Confini: l'immobile è ubicato al 4° piano della palazzina condominiale di cui fa parte ed occupa l'intera superficie del piano; esso si affaccia a nord su via S. Remo, ad est su viale di Ponente, a sud su via Imperia ed a ovest su via Vallebona.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 201, p.lla 692 sub 12, cat. A/3;

Prezzo base del Lotto: € 139.000,00= (EURO CENTOTRENTANOVEMILA/00=).

Comprensivo di tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

➤ QUESITO N. 7: “*alla individuazione dello stato di possesso dei beni ...*”

All'anagrafe del Comune di Cerignola risulta che i _____ ha la residenza presso l'immobile pignorato ([cfr. Allegato 7](#)), tuttavia secondo quanto dichiarato dall' _____ presente al sopralluogo il Sig _____ non occupa più l'immobile da oltre un anno, in quanto l'appartamento è stato nel frattempo utilizzato dal figlio dei _____

⁷Calcolata in conformità di quanto precisato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

due debitori eseguiti, Sig. _____, il quale allo stato attuale lo occupa a titolo gratuito. A tale proposito nel corso del sopralluogo è stata esibita una delle ultime bollette del consumo di E.E. che risulta intestata al Sig. _____ e della quale è stata riprodotta copia fotografica ([cfr. Allegato 9](#)).

- **QUESITO N. 8:** *“all’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell’acquirente”*

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati in forma tabellare:

1	Cause in corso	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di Assegnazione della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esistenza di altri diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi o limitazioni d’uso anche di natura condominiale	--
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	--
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI
10	Difformità catastali	SI

Difformità urbanistico-edilizie:

Si rimanda a quanto trattato nella successiva risposta al quesito n. 11/e.

Difformità catastali:

Si rimanda a quanto trattato nella successiva risposta al quesito n. 11/b.

ooooo

Relativamente ai dati afferenti l’indicazione delle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

Spese fisse annue di gestione e manutenzione:

Dalle informazioni assunte dalla Sig. _____ presente al sopralluogo risulta che l’amministrazione dello stabile condominiale che ospita la u.i. staggita è affidata ai singoli partecipanti al condominio, i quali a turno se ne fanno carico; mancando l’impianto dell’ascensore

le spese condominiali annue correnti sembrano potersi riferire unicamente al consumo di energia elettrica per l'illuminazione dell'androne e del vano scala condominiale.

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Per quanto potuto accertare, non vi sono evidenze in tal senso.

Spese condominiali scadute e non ancora pagate

Idem c.s.

Cause in corso e domande giudiziali

Idem c.s.

- QUESITO N. 9: *“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ...”*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

- **Ipoteca volontaria n. 4122 del 18 / 11/2003 a favore di :** BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano c.f.: 00799960158, (domicilio ipotecario eletto: Milano Piazza Paolo Ferrari 10) e **contro:**

5; per Euro 97.500,00 di cui Euro 65.000,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Specchio Nicola, Notaio in Cerignola, in data 11/11/2003 rep.120296/8251.

- **Pignoramento Immobiliare n. 6953 del 20/04/ 2021 a favore di:** INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino c.f.: 00799960158, (domicilio ipotecario eletto: STUDIO LEGALE MIRANDA FOGGIA) e **contro:**

, Pubblico
Ufficiale: Genghini Lodovico di Foggia, in data 01/04/2021 rep.827/2021.

➤ QUESITO N. 10: *“alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ...”*

L'edificio che ospita l'unità immobiliare staggita è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967. Agli atti dell'U.T.C. risultano i seguenti titoli abilitativi edilizio-urbanistici:

- Licenza Edilizia n.38/M del 31/08/1968;
- Concessione in Sanatoria n°2/R/88 del 19 aprile 1988;
- SCIA n° 295/15 – prot. N° 26100 del 12 ottobre 2015.

➤ QUESITO N. 11: *“alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ...”*

Riguardo all'attestato di prestazione energetica (APE) in sede di sopralluogo l'è

ia dichiarato che l'abitazione ne è sprovvista. Si è reso così necessario provvedere alla redazione dell'APE a firma di un tecnico certificatore. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica F – Prestazione Energetica Globale: 272,69 kWh/mq anno – Attestato APE prodotto con codice ID.: 7102022000309984.

➤ QUESITO N. 11/a): *“accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...”*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato ([cfr. Allegato 4](#)).

➤ QUESITO N. 11/b): *“verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ...”*

Dal confronto della planimetria catastale con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti del catasto è sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale, tranne per il seguente aspetto:

- In fondo al corridoio e precisamente sul lato destro entrando dalla porta d'ingresso, è stato realizzato un secondo ripostiglio non riportato nella scheda grafica catastale.

Sebbene la predetta variazione non cambi nella sostanza lo stato di consistenza dell'immobile (né dovrebbe incidere sul calcolo della rendita) si consiglia di aggiornare comunque la scheda grafica catastale, al fine di conseguire l'esatta corrispondenza tra l'esistente e quanto invece depositato in atti. Il costo stimato per la sanatoria catastale è di € 600,00, comprensivo di oneri fiscali e contributivi.

- QUESITO N. 11/c): *“accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ...”*

L' edificio condominiale che ospita l'immobile staggito è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rilasciati dal Comune (vedi risposta al quesito n.10).

- QUESITO N. 11/d): *“verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...”*

Dalle indagini condotte c/o l'U.T.C. di Cerignola è emerso quanto segue:

- nel fascicolo della pratica che contiene la Licenza Edilizia n.38/M del 31/08/1968 e la successiva Concessione in Sanatoria n°2/R/88 del 19 aprile 1988 non è stata rinvenuta la parte della documentazione tecnica di progetto che si riferisce alle tavole grafiche ed alla relazione illustrativa.

Dato che comunque in data 12 ottobre 2015 è stata depositata agli atti del Comune la SCIA n° 295/15 – prot. N° 26100 che nei grafici allegati riproduce la situazione dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova attualmente (fatta eccezione per la sola tramezzatura nel soggiorno realizzata per ricavare un secondo ripostiglio), se ne deduce che l'unità immobiliare staggita sia stata realizzata in conformità dei titoli autorizzativi rilasciati e nel rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione.

- QUESITO N. 11/e): *“descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ...”*

Come già accennato nella risposta al quesito precedente, successivamente alla presentazione della SCIA e dopo aver aggiornato la scheda catastale, è stata realizzata una tramezzatura nel vano soggiorno per ricavare un secondo ripostiglio in assenza di titolo autorizzativo.

Trattandosi di un abuso di modesta entità che non interessa le parti strutturali dell'edificio, lo stesso può essere regolarizzato con una CILA in sanatoria, al costo stimato di € 2.000,00 comprensivo di sanzioni e spese tecniche (oneri fiscali e contributivi inclusi).

- QUESITO N. 11/f): *“per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo”*

La proprietà del suolo su cui insistono i beni pignorati non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

- QUESITO N. 12: *“alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ...”*

Nel merito, si riscontra quanto segue: trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO :

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano il cespite staggito, con l'indicazione del valore a base d'asta del singolo lotto costituito ed di ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO A – (VALORE A BASE D'ASTA: € 139.000,00)

Piena proprietà per la quota di 1/1 del seguente immobile:

1. **appartamento (cat. A/3) sito in abitato di Cerignola (FG);**

Ubicazione: Viale Di Ponente n.175, piano quarto.

Consistenza: l'immobile consta di 6 vani catastali per una superficie lorda commerciale di circa 150⁸ mq.

Confini: l'immobile occupa l'intera superficie del 4° piano della palazzina condominiale di cui fa parte; esso si affaccia a nord su via S. Remo, ad est su viale di Ponente, a sud su via Imperia ed a ovest su via Vallebona.

Dati Catastali: la u.i. è censita nella sezione del Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 201, p.lla 692 sub 12, cat. A/3.

Proprietari attuali:

ciascuno per la quota di proprietà di ½.

Titolo di provenienza: Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Notaio Specchio Nicola del 11/11/2003 rep.120295/8250, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 18/11/2003 al n. 20505 ([cfr. Allegato 11](#)).

Stato di occupazione: All'anagrafe del Comune di Cerignola risulta che il Sig. _____, ha la residenza presso l'immobile pignorato ([cfr. Allegato 7](#)), tuttavia secondo quanto dichiarato dall _____ presente al sopralluogo del 08/11/2022 il Sig _____ non occupa più l'immobile da oltre un anno, in quanto l'appartamento è stato nel frattempo utilizzato dal figlio dei due debitori esecutati, _____, il quale allo stato attuale lo occupa a titolo gratuito. A tale proposito nel corso del sopralluogo è stata esibita una delle ultime bollette del consumo di E.E. che risulta intestata precisamente al Sig _____, della quale è stata riprodotta copia fotografica ([cfr. Allegato 9](#)).

Certificazione energetica (APE): Risultando mancante, si è reso necessario provvedere alla redazione dell'APE a firma di un tecnico certificatore. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile

⁸Vedi nota n.7 a pag. 19.

appartiene alla classe energetica F – Prestazione Energetica Globale: 272,69 kWh/mq anno –
Attestato APE prodotto con codice ID.: 7102022000309984 ([cfr. Allegato 3](#)).

Regolarità edilizio-urbanistica: L'immobile è stato edificato successivamente al 01/09/1967 con regolari titoli autorizzativi ([cfr. Allegato 10](#)). Per quanto si è potuto accertare quanto in concreto realizzato può ritenersi conforme alle norme edilizie vigenti all'epoca della costruzione.

Per effetto di una modifica interna effettuata in assenza di titoli autorizzativi successivamente alla presentazione della pratica SCIA del 12 ottobre 2015 e consistente nella costruzione di un tramezzo per ricavare un secondo ripostiglio interno all'abitazione, occorrerà provvedere alla regolarizzazione del modesto abuso edilizio con la presentazione di una CILA in sanatoria, al costo stimato di € 2.000,00 comprensivo di sanzioni, spese tecniche e oneri accessori.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella pianta catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale, tuttavia si consiglia di provvedere comunque all'aggiornamento della scheda catastale aggiungendo il ripostiglio interno realizzato in epoca recente. Il costo della sanatoria catastale viene stimato in € 600,00, comprensivo di spese tecniche e oneri accessori.

Abitabilità/usabilità: Agli atti dell'U.T.C. non risulta sia stato rilasciato il certificato di abitabilità/usabilità.

Valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 139.000,00= (EURO CENTOTRENTANOVEMILA/00) per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene del lotto:

- TRASCRIZIONE del 02/11/2000 - Registro Particolare 14118 Registro Generale 19377 Pubblico ufficiale GENGHINI LODOVICO Repertorio 3115 del 26/10/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE del 18/11/2003 - Registro Particolare 20505 Registro Generale 27039 Pubblico ufficiale SPECCHIO NICOLA Repertorio 120295/8250 del 11/11/2003
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE del 18/11/2003 - Registro Particolare 4122 Registro Generale 27040 Pubblico ufficiale SPECCHIO NICOLA Repertorio 120296/8251 del 11/11/2003
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 Annotazione n. 2396 del 31/08/2006 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)

- TRASCRIZIONE del 20/04/2021 - Registro Particolare 6953 Registro Generale 8631 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 827/2021 del 01/04/2021
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico
 Immobili precedenti

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO UNICO	N° U.I.	ID. CESPITE	VALORE DEL BENE INTERO	VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO
A	1	APPARTAMENTO CAT. A/3 V.le DI PONENTE N.175, PIANO 4°-CERIGNOLA (FG)	€ 139.000,00	€ 139.000,00	€ 139.000,00

§§§§

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Lucera, 22/11/2022

IL TECNICO
 Dott. Agronomo Pio Stefano Abate