

Studio d'Ingegneria
Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel./fax 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
e.mail: tomaiuolo_pasquale@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 507/2014 R.G. Es.

Creditore Procedente:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.C.p.A.

Debitore:

***** **E** *****

Giudice Designato:

Dott.ssa Valentina PATTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 05 marzo 2018



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione competente, Dott.ssa Valentina PATTI, con decreto del 23.03.2017, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale TOMAIUOLO, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 21.09.2017 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Alla suddetta udienza, adempiute le formalità di rito, il G.E. ha formulato al sottoscritto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'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) 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 di relativa annotazione;;*
- 2) alla 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 sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;*
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*



- 4) *alla stima dei beni, in base al loro 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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 di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*
- 6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il*



rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;

- 8) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza;*
- 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 staggitto, provvedendo, qualora esse 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 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 01.09.1967, 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 la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai



codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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

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



ACCERTAMENTI

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed acquisita ogni altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, previa comunicazione alle parti (debitore esecutato e creditore precedente), con posta elettronica certificata e con lettera raccomandata A.R., della data d'inizio delle operazioni peritali, in data 30.01.2018, alle ore 9:00, presso gli immobili pignorati, ho dato regolare corso agli accertamenti peritali.

Nel corso del sopralluogo, alla presenza della sig.ra [REDACTED], ho ispezionato gli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto i relativi verbali di sopralluogo, letti e sottoscritti dalla parte intervenuta, che allego al presente elaborato peritale.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- *l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG)* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- *l'Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- *Agenzie ed operatori del settore immobiliare*, per confrontare i prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita, per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello interessato dalla presente procedura esecutiva.



RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili pignorati, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare, sono i seguenti:

- bene 1) quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via S. Francesco d'Assisi n. 19, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 6, categoria A/3;**
- bene 2) quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento ad uso civile abitazione in secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via S. Francesco d'Assisi n. 19, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 8, categoria A/4.**

Dopo aver effettuato il sopralluogo e l'ispezione dei sopra elencati beni immobili, ai fini della loro futura vendita, tenuto conto del fatto che il bene 2) altro non è che un ampliamento del bene 1), ho formato il seguente unico lotto:

LOTTO UNICO (Beni 1 e 2)

Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via S. Francesco d'Assisi n. 19, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 6, categoria A/3 (bene 1) e sub. 8, categoria A/4 (bene 2).

Quesito n. 1

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.



Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

Quesito n. 1 bis

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

Tutti i beni immobili pignorati, innanzi elencati, a tutto il 28.11.2014, data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, appartengono agli esecutati ***** , nato a Cerignola (FG) il 18.07.1952 (C.F.: *****) e ***** , nata a Cerignola (FG) il 21.08.1958 (C.F.: *****), come si evince dalla seguente cronistoria ventennale.

Con atto di compravendita del 29.12.1995, per notar Dott. Fucci Riccardo di Cerignola, di Rep. n. 651, registrato a Cerignola al n. 703.2/1996, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04.01.1996, al Reg. Gen. n. 137 e Reg. Part. n. 119, tutti gli immobili pignorati di che trattasi, sono pervenuti agli esecutati ***** e ***** , ciascuno per la quota di proprietà di 1/2, in regime di comunione dei beni, per acquisto fattone dai signori: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Ai sopra elencati venditori, detti beni immobili sono pervenuti a seguito di certificato di denuncia di successione del *de cuius* GALLO Biagio (nato a Lavello –PZ il 14.03.1920, deceduto il 29.08.1991) del 29.08.1991 (denuncia n. 24, volume 198), trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10.10.1995, ai nn. 15739/12403, in ragione delle seguenti quote: 1/3 al coniuge, DI CIOMMO Enrichetta (corrispondente alla quota di 5/15) e i restanti 2/3 ai figli GALLO Giuseppe, Michelina, Maria Placida, Antonella e Eligio, in parti uguali tra di loro (corrispondente alla quota di 2/15 per ciascun figlio).

I sopra elencati beni immobili, contemplati nella denuncia di successione, sono scaturiti dall'ampliamento dell'originario immobile, ubicato in Cerignola alla Via S. Francesco n. 19, di 5 vani e accessori, così identificato in catasto: Art. 18324 Mappa 261, pervenuto al *de cuius* GALLO Biagio per acquisto fattone dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] giusto atto per notar Colucci del 14.07.1951, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Lucera – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11.08.1951, ai nn. 10597/260072.

Quesito n. 1 ter

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.

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



Quesito n. 1 quater

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.

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

Quesito n. 1 quinquies

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 di relativa annotazione.

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva, si evince che il regime patrimoniale dei debitori esecutati, coniugi ***** e ***** , è di comunione dei beni.

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 3) 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 indiche 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;

4bis) 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.

Identificazione - ubicazione:

quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via S. Francesco d'Assisi n. 19.

Dati catastali:

il primo piano dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 6,5 vani; sup. catastale totale: 134 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 125 mq; Rendita: € 436,41; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi n. 19, piano 1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

il secondo piano dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 3 vani; sup. catastale totale: 80 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 70 mq; Rendita: € 216,91; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi n. 19, piano 2 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

entrambi intestati a (cfr. visure storiche catastali in all. ti 1 e 3):

- ***** , nato a Cerignola (FG) il 18.07.1952 (C.F.: *****), proprietà per 1/2 e in regime di comunione dei beni;
- ***** , nata a Cerignola (FG) il 21.08.1958 (C.F.: *****), proprietà per 1/2 e in regime di comunione dei beni.



Coerenze:

il primo piano dell'appartamento confina a Nord con vano scala e altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi di terzi e con Via San Francesco, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2);

il secondo piano dell'appartamento confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi di terzi e con Via San Francesco, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4);

Descrizione sommaria:

L'unità immobiliare di che trattasi costituisce parte di un fabbricato di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo piano), ubicato in Cerignola, in zona centralissima, in prossimità del Duomo, tra la via San Martino e la via San Francesco, con portone di accesso, di uso esclusivo, dal civico n. 19 di quest'ultima (cfr. foto nn. 1, 2 e 3).

Il fabbricato, per quanto attiene il piano terra e il primo piano, è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni '30 (considerato che in data 11.12.1939 è stato dichiarato in catasto), mentre il secondo piano è stato edificato nell'anno 1960, in sopraelevazione del primo piano, come ampliamento dell'unità abitativa in primo piano, previa demolizione di un vano esistente in secondo piano e costruzione di due camere residenziali.

Trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al primo e secondo piano, ricevente accesso esclusivo dal portone identificato dal civico n. 19 della Via San Francesco (cfr. pianta del primo e secondo piano in all. 5).

A livello del primo piano l'appartamento si compone di tre vani e accessori, così distinti: ingresso – disimpegno (cfr. foto n. 4), tre camere (cfr. foto nn. 5, 6, 7 e 8), cucina (cfr. foto n. 9) e bagno (cfr. foto n. 10), per una superficie lorda di 150,60 mq e un'altezza interna utile di 3,70 m, oltre a due balconi, uno prospiciente la Via San Francesco e l'altro la Via San Martino, che sviluppano una superficie scoperta di 2,88 mq, e un terrazzo a livello, prospiciente la Via San



Martino, interamente coperto con una tettoia di pannelli coibentati in alluminio, sorretti da una struttura metallica (cfr. foto nn. 11, 12, 13 e 14), che sviluppa una superficie coperta di 32,48 mq per un'altezza interna variabile da un min 2,64 ad un max di 2,90 (cfr. pianta del primo piano in all. 5).

Si evidenzia, inoltre, che sul predetto terrazzo è presente un vano ascensore, completo di cabina, accessibile dalla porta di piano, che funge da collegamento con il locale terraneo di proprietà di terzi estranei alla presente vertenza (cfr. foto nn. 14 e 15 e pianta del primo piano in all. 5).

A livello del secondo piano l'appartamento consta di: ingresso-disimpegno (cfr. foto nn. 16 e 17), due camere (cfr. foto nn. 18, 19 e 20), bagno (cfr. foto n. 21) e due ripostigli (cfr. foto nn. 22, 23 e 24). I due ripostigli sono accessibili dal terrazzo a livello di pertinenza (cfr. foto n. 22), prospiciente la via San Francesco, quest'ultimo interamente coperto con una tettoia di pannelli coibentati in alluminio, sorretti da una struttura metallica, e chiuso su tutti i lati, in parte con delle vetrate in alluminio anodizzato elettrocolorato dotate di vetri tradizionali e, in parte, con dei pannelli coibentati in alluminio (cfr. foto nn. 25 e 26).

Di pertinenza del secondo piano è anche un terrazzo, in parte a livello (cfr. foto n. 27) e, in parte, sottoposto di circa 60 cm rispetto alla quota del secondo piano, accessibile attraverso una rampa di scale metalliche (cfr. foto nn. 28 e 29), di cui la sola parte a livello di piano è coperta con una tettoia in pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica (cfr. foto n. 27).

La superficie lorda coperta del secondo piano è di 79,44 mq, per un'altezza interna utile di 2,90 m; quella coperta del terrazzo a livello, chiuso su tutti i lati, è pari a 53,11 mq, per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,15 m a un massimo di 2,22 m; quella coperta del terrazzo a livello dotato di tettoia è pari a 13,40 mq; mentre quella del terrazzo scoperto, sottoposto di circa 60 cm rispetto alla quota del secondo piano, è pari a 12,43 mq (cfr. pianta del secondo piano in all. 5).



La superficie commerciale dell'appartamento pignorato oggetto del presente lotto è pari a **mq 270,25¹**, quest'ultima è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I., nonché sulla scorta di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda [mq]	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale equivalente [mq]
appartamento in P1	150,60	1,00	150,60
balconi in P1	2,88	0,30	0,86
terrazzo con tettoia in P1	32,48	0,40	12,99
appartamento in P2	79,44	0,95	75,47
terrazzo scoperto in P2	12,43	0,30	3,73
terrazzo con tettoia in P2	13,40	0,40	5,36
terrazzo con tettoia in P2 chiuso su tutti i lati	53,11	0,40	21,24
Consistenza totale dell'unità [mq]			270,25

La struttura portante dell'edificio, di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte è in muratura portante (in parte in pietra crosta e in parte in tufo), con orizzontamenti in parte a volta a botte e in parte in latero-cemento, con murature di tramezzatura in mattoni forati di laterizio, con copertura in parte a terrazzo piano, in latero-cemento e, in parte, a tetto a due falde inclinate, sostenuta da capriate in legno, e con fondazione costituita da pietra calcarea informe.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite in parte con lastre di pietra da taglio e piastrelle in scorza di pietra (prospetto su Via San Francesco) e in parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno (prospetto su Via San Martino); esse, allo stato, si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

primo piano:

¹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.



- *pavimenti* in parte in lastre di marmo (nell'ingresso-disimpegno e nelle due camere adiacenti) e in parte in ceramica (nei restanti ambienti);
- *pavimentazione del terrazzo* in ceramica;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione di quelle del bagno e dell'angolo cottura della cucina che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti in parte con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera e in parte con pannelli di polistirolo;
- *infissi interni* in legno abete verniciato e vetri smerigliati;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera e di persiane in ferro verniciato;

secondo piano:

- *pavimenti* in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti, ad eccezione dei due ripostigli che sono pavimentati con marmette di cemento;
- *pavimentazione del terrazzo* in marmette di cemento, ad eccezione di quella della porzione di terrazzo non a livello del secondo piano, che si presenta pavimentata con piastrelle di ceramica;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione di quelle del bagno che si presentano rifinite con piastrelle in ceramica;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in parte legno abete verniciato dotati di vetri tradizionali di scuretti interni del medesimo materiale e di persiane metalliche, e, in parte, in alluminio anodizzato elettrocolorato dotati di vetrocamera e di persiane in ferro verniciato.

L'unità immobiliare immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico – fognario e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.



L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con radiatori in ghisa a parete alimentati da caldaia murale esterna a gas metano, ubicata sul terrazzo coperto con tettoia del primo piano. L'immobile è, altresì, dotato di impianto di climatizzazione composto da uno split indipendente ubicato nell'ingresso disimpegno del secondo piano.

Attualmente l'immobile di che trattasi, nel complesso, si presenta in scadente stato di manutenzione e di conservazione.

Quesito n. 2 bis

Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.

Entrambi gli immobili pignorati costituiscono parte del fabbricato per civili abitazioni censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, localizzato nella planimetria in scala del catasto ortofoto riportata in all. 6, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

Quesito n. 4

Stima dei beni, in base al loro 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.

Criterio di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto del bene oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

Fonti di informazione: - Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia; - agenzie immobiliari di Foggia; - operatori del settore immobiliare di Foggia; - indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

In esito alle indagini di mercato svolte in zona ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, in normale stato di manutenzione e di conservazione oscilla, mediamente, tra € 1.100,00 e € 1.300,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione e di conservazione, consistenza, grado di rifinitura, dotazione impiantistica, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello di € 1.000,00.



In considerazione della superficie commerciale equivalente dell'immobile pignorato si ha che il più probabile valore del lotto è pari a:

$$\text{mq } 270,25 \times \text{€ } 1.000,00 / \text{mq} = \text{€ } 270.250,00$$

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobilabile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento	270,25 mq	€ 270.250,00	€ 270.250,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi: € 8.107,50
 - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: € (*)
 - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
 - Riduzione per stato di possesso: €
 - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
 - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
 - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
 - Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 8.200,00
- Sommano: € 16.307,50**

(*) Non ho considerato alcun importo di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, in quanto, che nel corso del sopralluogo ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 253.942,50, **in cifra tonda € 253.940,00.**



Quesito n. 5

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 di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.

Tutti i beni pignorati nella presente procedura esecutiva sono di proprietà esclusiva degli esecutati, per i quali, come detto, la quota spettante all'esecutato è pari all'intero.

Quesito n. 6

Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo base</i>
1	appartamento ad uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via S. Francesco d'Assisi n. 19.	superficie commerciale: 270,25 mq	<u>il primo piano</u> dell'appartamento confina a Nord con vano scala e altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi di terzi e con Via San Francesco, salvo altri; <u>il secondo piano</u> dell'appartamento confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi di terzi e con Via San Francesco, salvo altri.	<u>il primo piano</u> dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 6,5 vani; sup. catastale totale: 134 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 125 mq; Rendita: € 436,41; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi n. 19, piano 1 <u>il secondo piano</u> dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 3 vani; sup. catastale totale: 80 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 70 mq; Rendita: € 216,91; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi n. 19, piano 2	€ 253.940,00



Quesito n. 7

Individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

Tutti gli immobili pignorati, attualmente, sono nel possesso della parte esecutata che li utilizza come abitazione primaria del proprio nucleo familiare.

Quesito n. 8

Accertamento dell'esistenza delle 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.

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.



Quesito n. 9

Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati ad essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dall'esame della documentazione ipocatastale, versata in atti della presente procedura esecutiva, si evince che sui beni immobili pignorati gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI:

- iscrizione del 04.01.1996 Reg. Gen. 138, Reg. Part. 16, Pubblico Ufficiale NOTAIO FUCCI Riccardo di Cerignola (FG) del 29.12.1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- iscrizione del 30.04.2005 Reg. Gen. 10013, Reg. Part. 1776, Pubblico Ufficiale NOTAIO PEPE Marco di Cerignola (FG) del 20.12.2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

TRASCRIZIONI:

- trascrizione del 14.01.2009, Reg. Gen. 758, Reg. Part. 580, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA del 18.12.2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- trascrizione del 28.11.2014, Reg. Gen. 21492, Reg. Part. 16730, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA del 22.09.2014 Rep. 8477 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito n. 10

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di



destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza.

Per quanto innanzi detto, il fabbricato, per quanto attiene il piano terra e il primo piano, è stato edificato, presumibilmente, verso la fine degli anni '30 (considerato che in data 11.12.1939 è stato dichiarato in catasto), mentre il secondo piano è stato edificato nell'anno 1960, in sopraelevazione del primo piano, come ampliamento dell'unità abitativa in primo piano, previa demolizione di un vano esistente in secondo piano e costruzione di due camere residenziali.

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cerignola, è risultato che i lavori di sopraelevazione delle due camere in secondo piano, unitamente ad altri lavori inerenti al piano terra, sono stati assentiti dal Comune di Cerignola con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17/D/91 del 31.12.1991 (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17/D/91 con i relativi elaborati grafici di progetto, riportata in all. 7).

Si evidenzia, inoltre, che per tale immobile non risulta essere stato rilasciato dal Comune di Cerignola il Permesso di Abitabilità e d'Uso.

Per quanto attiene alla verifica della conformità urbanistico - edilizia del primo piano dell'appartamento, evidenzio che dagli accertamenti peritali effettuati presso l'ufficio tecnico del Comune di Cerignola è emerso che, allo stato, non risultano reperibili gli elaborati di progetto dell'originario fabbricato composto da piano terra e primo piano, edificato verso la fine degli anni '30, di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte, ragion per cui non ho elementi certi che mi consentano di pronunciarmi in merito.

Pur tuttavia, al fine di adempiere comunque al mio mandato, ritengo che l'originaria planimetria catastale del primo piano, in quanto risalente al 1939, anno in cui, presumibilmente, fu edificato il predetto fabbricato, possa ritenersi corrispondente a quella assentita dal Comune di Cerignola.



Ipotizzando, quindi, che l'originaria planimetria catastale del primo piano possa ritenersi rappresentativa dell'originaria planimetria di progetto, assentita dal Comune di Cerignola verso la fine degli anni '30, è di tutta evidenza che, attualmente, dal raffronto tra lo stato attuale del primo piano dell'appartamento pignorato (cfr. pianta del primo piano in all. 5), e la corrispondente planimetria catastale del 1939 (cfr. planimetria catastale in all. 2), il primo piano non risulta conforme al progetto assentito, per via dell'avvenuta rimodulazione degli spazi interni, a seguito della quale vi è stato anche un ampliamento dell'appartamento, mediante l'occupazione di una parte della terrazza a livello, tale da originare una parte dell'attuale ingresso – disimpegno (cfr. foto n. 4), nonché per l'avvenuta copertura dell'intera terrazza (cfr. foto nn. 11, 12 e 13) e per la realizzazione su quest'ultima del vano ascensore in c.a. (cfr. foto nn. 14 e 15).

Per quanto attiene, invece, alla verifica della conformità urbanistico - edilizia del secondo piano dell'appartamento, evidenzio che dal raffronto tra lo stato attuale del secondo piano dell'appartamento pignorato, riportato nella pianta del secondo piano in all. 5, e quanto assentito dal Comune di Cerignola con la richiamata Concessione Edilizia in Sanatoria, di cui alla pianta del secondo piano di progetto in all. 7, si evince, chiaramente, che esso non risulta conforme al progetto assentito, per via delle seguenti modifiche effettuate:

- rimodulazione degli spazi interni;
- copertura del terrazzo a livello con una tettoia in pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, e sua chiusura, su tutti i lati, mediante pannelli coibentati di alluminio e vetrate con telai in alluminio anodizzato elettrocolorato, montati sui parapetti perimetrali (cfr. foto nn. 25 e 26);
- realizzazione di due nuovi terrazzi, tra di loro collegati attraverso una rampa di scale metallica (cfr. foto n. 28), di cui uno a livello del secondo piano, dotato di tettoia pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, ubicato in corrispondenza della copertura del wc e dell'ingresso – disimpegno del primo piano (cfr. foto n. 27), e l'altro sottoposto di circa 60 cm



rispetto al precedente, realizzato sulla soletta in c.a. che funge da copertura del sottostante vano ascensore (cfr. foto nn. 29 e 14).

Riguardo alle varie tettoie realizzate a copertura dei terrazzi, occorre evidenziare che agli atti del Comune di Cerignola risulta registrata la D.I.A. n. 220 del 09.08.2015, avente ad oggetto la realizzazione di una tettoia; di tale pratica edilizia, però, il funzionario del Comune non è riuscito a reperire il relativo fascicolo in archivio.

Per quanto innanzi relazionato le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, allo stato, non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Quesito n. 11

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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Riporto in all. 8 l'Attestato di Prestazione Energetica del bene immobile oggetto del presente lotto, redatto dall'Ing. Matteo Vocale, tecnico certificatore di mia fiducia di cui mi sono avvalso.

Quesito n. 11 a

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.

Tutte le unità immobiliari pignorate, oggetto della presente procedura esecutiva, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 3 e le relative planimetrie catastali in all.ti 2 e 4).



Quesito n. 11 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.

Nel corso degli accertamenti peritali, in sede di sopralluogo, ho constatato che le attuali planimetrie dell'unità immobiliare oggetto del presente lotto (cfr. planimetrie attuali del primo e secondo piano dell'appartamento in all. 5) non risultano conformi a quelle depositate agli atti del catasto (cfr. planimetrie catastali dell'appartamento in all.ti 2 e 4), per via delle seguenti modifiche apportate:

primo piano:

- rimodulazione degli spazi interni, a seguito della quale vi è stato anche un ampliamento dell'appartamento, mediante l'occupazione di una parte della terrazza a livello, tale da originare una parte dell'attuale ingresso – disimpegno (cfr. foto n. 4);
- copertura dell'intera terrazza con una tettoia (cfr. foto nn. 11, 12 e 13) e realizzazione su di essa del vano ascensore in c.a., quest'ultimo coperto con una soletta in c.a. (cfr. foto nn. 14 e 15);

secondo piano:

- rimodulazione degli spazi interni;
- copertura del terrazzo a livello con una tettoia in pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, e sua chiusura, su tutti i lati, mediante pannelli coibentati di alluminio e vetrate con telai in alluminio anodizzato elettrocolorato, montati sui parapetti perimetrali (cfr. foto nn. 25 e 26);
- realizzazione di due nuovi terrazzi, tra di loro collegati attraverso una rampa di scale metallica (cfr. foto n. 28), di cui uno a livello del secondo piano, dotato di tettoia pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, ubicato in corrispondenza della copertura del wc e



dell'ingresso – disimpegno del primo piano (cfr. foto n. 27), e l'altro sottoposto di circa 60 cm rispetto al precedente, realizzato sulla soletta in c.a. che funge da copertura del sottostante vano ascensore (cfr. foto nn. 29 e 14).

Per la regolarizzazione delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare in argomento, occorrerà, pertanto, presentare all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio Servizi Catastali, una denuncia di variazione catastale, corredata da un elaborato grafico, redatto da un tecnico abilitato, attestante lo stato attuale dell'immobile, il cui costo ho stimato in € 1.600,00, comprensivo di spese tecniche e di oneri amministrativi, costo del quale ho tenuto conto nella valutazione estimativa dell'appartamento, considerandolo come una correzione del valore di stima.

Quesito n. 11 c

Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, 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.

In esito agli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cerignola è risultato che il fabbricato di cui le unità immobiliari pignorate ne costituiscono parte è stato edificato prima dell'01.09.1967.

In particolare, come detto, il fabbricato, per quanto attiene il piano terra e il primo piano, è stato edificato, presumibilmente, verso la fine degli anni '30 (considerato che in data 11.12.1939 è stato dichiarato in catasto), mentre il secondo piano è stato edificato nell'anno 1960, in sopraelevazione del primo piano, come ampliamento dell'unità abitativa in primo piano, previa demolizione di un vano esistente in secondo piano e costruzione di due camere residenziali.

I lavori di sopraelevazione delle due camere in secondo piano, unitamente ad altri lavori inerenti al piano terra, sono stati assentiti dal Comune di Cerignola con Concessione Edilizia in



Sanatoria n. 17/D/91 del 31.12.1991 (cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17/D/91 con i relativi elaborati grafici di progetto, riportata in all. 7).

Riguardo alle varie tettoie realizzate a copertura dei terrazzi, occorre evidenziare che agli atti del Comune di Cerignola risulta registrata la D.I.A. n. 220 del 09.08.2015, avente ad oggetto la realizzazione di una tettoia; di tale pratica edilizia, però, il funzionario del Comune non è riuscito a reperire il relativo fascicolo in archivio.

Quesito n. 11 d

Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

Si rimanda a quanto relazionato nella risposta al precedente quesito n. 10, alla luce della quale ritengo che l'appartamento in primo e secondo piano non è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua edificazione, ragion per cui esso, allo stato, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Quesito n. 11 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.



Per quanto innanzi relazionato nella risposta al quesito 10, dalle risultanze degli accertamenti peritali, è possibile affermare che nell'immobile pignorato oggetto del presente lotto, allo stato, sono presenti le seguenti opere abusive, in quanto realizzate in difformità al progetto originario del primo piano e a quanto assentito con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17/D/91 del 31.12.1991:

primo piano:

- rimodulazione degli spazi interni, a seguito della quale vi è stato anche un ampliamento dell'appartamento, mediante l'occupazione di una parte della terrazza a livello, tale da originare una parte dell'attuale ingresso – disimpegno (cfr. foto n. 4);
- copertura dell'intera terrazza con una tettoia (cfr. foto nn. 11, 12 e 13) e realizzazione su di essa del vano ascensore in c.a., quest'ultimo coperto con una soletta in c.a. (cfr. foto nn. 14 e 15);

secondo piano:

- rimodulazione degli spazi interni;
- copertura del terrazzo a livello con una tettoia in pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, e sua chiusura, su tutti i lati, mediante pannelli coibentati di alluminio e vetrate con telai in alluminio anodizzato elettrocolorato, montati sui parapetti perimetrali (cfr. foto nn. 25 e 26);
- realizzazione di due nuovi terrazzi, tra di loro collegati attraverso una rampa di scale metallica (cfr. foto n. 28), di cui uno a livello del secondo piano, dotato di tettoia pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura metallica, ubicato in corrispondenza della copertura del wc e dell'ingresso – disimpegno del primo piano (cfr. foto n. 27), e l'altro sottoposto di circa 60 cm rispetto al precedente, realizzato sulla soletta in c.a. che funge da copertura del sottostante vano ascensore (cfr. foto nn. 29 e 14).

Ritengo che tali opere abusive siano tutte sanabili ad eccezione della completa chiusura del terrazzo grande a livello del secondo piano, per via del considerevole aumento di volumetria generato da quest'ultima, ragion per cui, su tale terrazzo dovranno essere rimosse tutte le chiusure



perimetrali, costituite da pannelli coibentati in alluminio amovibili e da finestrature in alluminio anodizzato elettrocolorato, anch'esse facilmente amovibili, entrambi collocati sul parapetto di delimitazione del terrazzo.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere sanabili le ho stimato in complessivi € 6.000,00, importo, quest'ultimo, comprensive di spese tecniche e di sanzioni amministrative, mentre per la rimozione e il conferimento a discarica autorizzata delle pareti di chiusura del terrazzo grande in secondo piano ho stimato un importo a corpo di € 600,00.

L'importo totale stimato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle unità immobiliari costituenti il presente lotto ammonta a € 6.600,00, costo del quale ho tenuto conto nella valutazione estimativa dell'appartamento, considerandolo come una correzione del valore di stima.

Quesito n. 11 f

- ***Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.***
- ***Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione 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;***

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, il bene immobile pignorato non è stato edificato con le modalità previste dall'edilizia convenzionata.



Quesito n. 12

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito in quanto non trattasi di immobili "... occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008). Infatti, la procedura di espropriazione immobiliare è stata avviata per insolvenze non derivanti da mutuo per acquisto dell'abitazione.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO DEL LOTTO FORMATO

LOTTO UNICO

Quota di proprietà di 1/1 dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via S. Francesco d'Assisi n. 19, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 6, categoria A/3 (bene 1) e sub. 8, categoria A/4 (bene 2).

tipologia del bene: appartamento ad uso civile abitazione;



sommatoria descrizione: trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, ubicato al primo e secondo piano, ricevente accesso esclusivo dal portone identificato dal civico n. 19 della Via San Francesco. A livello del primo piano l'appartamento si compone di tre vani e accessori, così distinti: ingresso – disimpegno, tre camere, cucina e bagno, per una superficie lorda di 150,60 mq e un'altezza interna utile di 3,70 m, oltre a due balconi, uno prospiciente la Via San Francesco e l'altro la Via San Martino, che sviluppano una superficie scoperta di 2,88 mq, e un terrazzo a livello, prospiciente la Via San Martino, interamente coperto con una tettoia di pannelli coibentati in alluminio, sorretti da una struttura metallica, che sviluppa una superficie coperta di 32,48 mq per un'altezza interna variabile da un min 2,64 ad un max di 2,90. Sul predetto terrazzo è presente un vano ascensore, completo di cabina, accessibile dalla porta di piano, che funge da collegamento con il locale terraneo di proprietà di terzi estranei alla presente vertenza. A livello del secondo piano l'appartamento consta di: ingresso-disimpegno, due camere, bagno e due ripostigli. I due ripostigli sono accessibili dal terrazzo a livello di pertinenza, prospiciente la via San Francesco, quest'ultimo interamente coperto con una tettoia di pannelli coibentati in alluminio, sorretti da una struttura metallica, e chiuso su tutti i lati, in parte con delle vetrate in alluminio anodizzato elettrocolorato dotate di vetri tradizionali e, in parte, con dei pannelli coibentati in alluminio. Di pertinenza del secondo piano è anche un terrazzo, in parte a livello e, in parte, sottoposto di circa 60 cm rispetto alla quota del secondo piano, accessibile attraverso una rampa di scale metalliche, di cui la sola parte a livello di piano è coperta con una tettoia in pannelli coibentati di alluminio, sorretti da una struttura



metallica. La superficie lorda coperta del secondo piano è di 79,44 mq, per un'altezza interna utile di 2,90 m; quella coperta del terrazzo a livello, chiuso su tutti i lati, è pari a 53,11 mq, per un'altezza interna utile variabile da un minimo di 2,15 m a un massimo di 2,22 m; quella coperta del terrazzo a livello dotato di tettoia è pari a 13,40 mq; mentre quella del terrazzo scoperto, sottoposto di circa 60 cm rispetto alla quota del secondo piano, è pari a 12,43 mq.

comune di ubicazione: Cerignola (FG);

frazione, via o località: Via San Francesco, 19;

confini: il primo piano dell'appartamento confina a Nord con vano scala e altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi di terzi e con Via San Francesco, salvo altri;

il secondo piano dell'appartamento confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via San Martino, con altra unità immobiliare di proprietà di terzi di terzi e con Via San Francesco, salvo altri;

estensione e dati catastali: la superficie commerciale equivalente dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a mq 270,25.

Il primo piano dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 6,5 vani; sup. catastale totale: 134 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 125 mq; Rendita: € 436,41; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi n. 19, piano 1.

Il secondo piano dell'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 261, sub. 8, con i seguenti dati di classamento:



categoria A/4; classe 2; consistenza 3 vani; sup. catastale totale: 80 mq; sup. catastale totale escluse aree scoperte: 70 mq; Rendita: € 216,91; indirizzo: Via San Francesco d'Assisi n. 19, piano 2.

Entrambi i livelli di piano sono catastalmente intestati a:

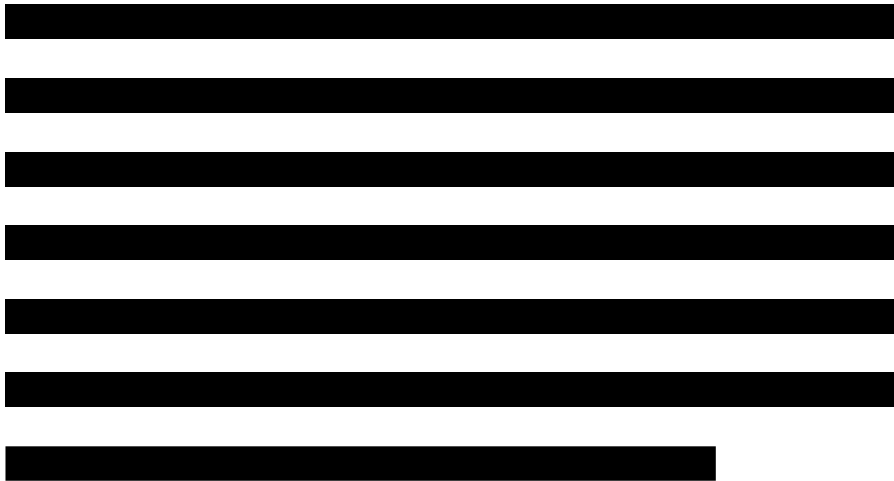
- *****
*****), nato a Cerignola (FG) il 18.07.1952 (C.F.: *****), proprietà per 1/2 e in regime di comunione dei beni;
- *****
*****), nata a Cerignola (FG) il 21.08.1958 (C.F.: *****), proprietà per 1/2 e in regime di comunione dei beni;

attuale proprietario: *****
*****), nato a Cerignola (FG) il 18.07.1952 (C.F.: *****), proprietà per 1/2 e in regime di comunione dei beni; *****
*****), nata a Cerignola (FG) il 21.08.1958 (C.F.: *****), proprietà per 1/2 e in regime di comunione dei beni;

titolo di provenienza del bene: con atto di compravendita del 29.12.1995, per notar Dott. Fucci Riccardo di Cerignola, di Rep. n. 651, registrato a Cerignola al n. 703.2/1996, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04.01.1996, al Reg. Gen. n. 137 e Reg. Part. n. 119, tutti gli immobili pignorati di che trattasi, sono pervenuti agli esecutivi ***** e *****
*****), ciascuno per la quota di proprietà di 1/2, in regime di comunione dei beni, per acquisto fattone dai signori: ████████████████████

████████████████████
████████████████████
████████████████████





eventuale stato di comproprietà: gli immobili pignorati sono di comproprietà dei soli esecutati;

iscrizioni:

- iscrizione del 04.01.1996 Reg. Gen. 138, Reg. Part. 16, Pubblico Ufficiale NOTAIO FUCCI Riccardo di Cerignola (FG) del 29.12.1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- iscrizione del 30.04.2005 Reg. Gen. 10013, Reg. Part. 1776, Pubblico Ufficiale NOTAIO PEPE Marco di Cerignola (FG) del 20.12.2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

trascrizioni:

- trascrizione del 14.01.2009, Reg. Gen. 758, Reg. Part. 580, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA del 18.12.2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- trascrizione del 28.11.2014, Reg. Gen. 21492, Reg. Part. 16730, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA del 22.09.2014 Rep. 8477 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

stato di occupazione: gli immobili pignorati sono occupati dagli esecutati che li utilizzano come abitazione primaria del loro nucleo familiare;

regolarità edilizio - urbanistica: gli immobili pignorati, oggetto del presente lotto, sebbene costituiscano parte di un fabbricato il cui piano terra e primo



piano è stato edificato, presumibilmente, verso la fine degli anni '30 (considerato che in data 11.12.1939 è stato dichiarato in catasto), mentre il secondo piano è stato edificato nell'anno 1960, in sopraelevazione del primo piano, come ampliamento dell'unità abitativa in primo piano, e che i lavori di sopraelevazione delle due camere in secondo piano sono stati assentiti dal Comune di Cerignola con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 17/D/91 del 31.12.1991, allo stato, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, in quanto non conforme ai progetti assentiti dal Comune di Cerignola, per via di alcune modifiche apportate, elencate nella risposta al quesito n. 10;

valore del bene da porre a base d'asta: € 253.940,00;

diritto: proprietà;

quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Il presente elaborato peritale si compone di: - n. 37 pagine dattiloscritte; - verbale di sopralluogo; - n. 8 documenti allegati; - documentazione fotografica composta da n. 29 stampe.

Foggia, 05 marzo 2018

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo

