

Studio Tecnico di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

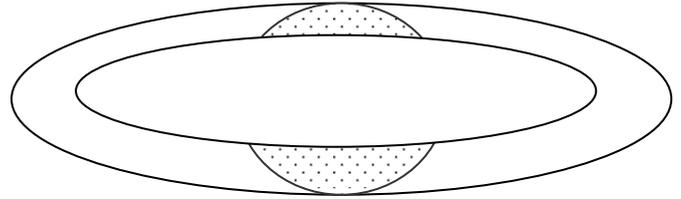
via Penta, 13/A, 71029 – TROIA (FG)

tel. /fax: 0881/970848

cell.: 340-6874604 e 331-6500841

P.I.: 02360290718 – C.F.: FST MHL 68L25 D643A

ing.michelefesta@gmail.com



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO:

PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE n. 450/16 + 252/20 R.G.E.

PROMOSSE DA

BANCO DI NAPOLI S.p.A.

ora PENELOPE SPV srl

contro

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

COMMITTENTE: Tribunale di FOGGIA.

G.E.: dott.ssa RIGNANESE Stefania

IL C.T.U.

Data: 18/11/2021

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	Pag. 2
□ PREMESSA	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	9
□ RISPOSTE AI QUESITI	11
<i>Controllo completezza documentazione</i>	11
<i>Ricostruzione vicende traslative nel ventennio</i>	12
<i>Verifica corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento</i>	13
<i>Verifica sussistenza altre procedure esecutive</i>	14
<i>Verifica regime patrimoniale del debitore</i>	14
<i>Identificazione del bene pignorato</i>	15
<i>Identificazione dei beni con sovrapposizione Ortofoto su catastale</i>	16
<i>Descrizione del bene pignorato</i>	16
<i>Stima dei beni pignorati</i>	18
<i>Indicazione delle superfici del bene in forma tabellare</i>	22
<i>Verifica della separabilità del bene</i>	23
<i>Individuazione del lotto e prezzo a base d'asta</i>	24
<i>Stato di possesso dei beni pignorati</i>	25
<i>Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati</i>	26
<i>Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i>	28
<i>Verifica esistenza certificazione energetica e conformità catastale</i>	29
<i>Verifica sussistenza delle condizioni art. 1 – quater L. 18/12/2008 n. 199</i>	31
ELENCO ALLEGATI	Pag. 33



TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURE ESECUTIVE RIUNITE N° 450/16 e 252/20 R.G.E.

PROMOSSE DA

BANCO DI NAPOLI S.p.A.

ora PENEPOLE SPV srl

CONTRO

G.E. – dott.ssa RIGNANESE Stefania

C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con il decreto del G.E., dott.ssa RIGNANESE Stefania del 12/12/2018 depositato in Cancelleria il 13/12/2018, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato consulente tecnico di ufficio nella procedura esecutiva n° 450/16 R.G.E. promossa da BANCO DI NAPOLI S.p.A. con sede in Napoli, via Toledo n. 177 – P.iva 04485191219, ora PENELOPE SPV srl con sede in Conegliano (TV), via Alfieri n. 1 – P.iva 04934510266, contro la sig.ra



(FG) il 25/04/1975, ivi residente in via Salluzzo n. 57, pertanto veniva invitato a prestare giuramento in data 02/04/2019.

Il giorno 02/04/2019, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento davanti al giudice dott.ssa RIGNANESE Stefania e nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

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

1.ter *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*



1. quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2.bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in pericolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;



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

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

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

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

7. *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'eventuale disdetta), data di rilascio*



fissata, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

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

11. *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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



- a)** *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b)** *Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c)** *Accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d)** *Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato*
- e)** *Descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno su cui sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.*
- f)** *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato, appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*



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

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, tramite raccomandata A/R datate 17/04/2019 e via pec in pari data, comunicava rispettivamente alla parte esecutata sig.ra Salluzzo n. 57 – Cerignola (FG), e al creditore procedente BANCO di NAPOLI S.p.A. c/o Avv. Miranda Luigi, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 29/04/2019, alle ore 09:45 con appuntamento sui luoghi di ubicazione dei beni pignorati sito in Cerignola, via Padula.

All'ora stabilita, era presente la sola parte esecutata la quale, dopo le presentazioni di rito, provvedeva ad accompagnarmi all'interno degli immobili pignorati



dove venivano eseguite dal sottoscritto CTU, tutte le operazioni relative al rilievo fotografico e planimetrico, nonché tutte le verifiche e quanto necessario per l'espletamento dell'incarico conferitogli dal G.E.

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

Dopo lo studio del fascicolo della procedura esecutiva 450/16 RGE e a seguito del sopralluogo espletato all'immobile pignorato, il sottoscritto CTU comunicava al GE in data 07/05/2019 che l'Atto di Pignoramento alla base della procedura esecutiva madre RGE 450/2016 era carente dell'indicazione del BCNC identificato catastalmente dal F.163, p.lla 823 sub. 1 costituito dall'area esterna antistante l'ingresso all'immobile (villetta a schiera) e dalla scalinata interna che permette l'accesso e il collegamento dei vari piani costituenti l'immobile pignorato.

In data 31/05/2019 il GE esaminata la comunicazione del sottoscritto CTU, comunicava la sospensione delle operazioni peritali.

A seguito di nuova procedura esecutiva RGE 252/2020 promossa dal Creditore Procedente nei confronti della stessa Parte Esecutata, avente ad oggetto il solo bene identificato dal BCNC F.163, p.lla 823 sub. 1, in data 07/06/2021 il GE dott.ssa Rignanese Stefania, disponeva la riunione delle due Procedure Esecutive identificate da RGE 450/2016 (Procedura Esecutiva iniziale) e RGE 252/2020.

Inoltre all'udienza del 19/10/2021 lo stesso GE, a seguito della riunione delle due Procedure Esecutive, disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali.

Successivamente alla comunicazione ricevuta dal sottoscritto CTU relativamente alla disposizione di continuazione alle attività peritali, in data 17/11/2021 si effettuava il secondo sopralluogo all'immobile pignorato teso a verificare le eventuali modifiche rispetto alla situazione rinvenuta nel primo sopralluogo del 2019.

Al secondo sopralluogo del 17/11/2021 presso l'immobile pignorato, alla presenza della sola parte esecutata si constatava la stessa situazione rinvenuta nel primo



sopralluogo. Inoltre si provvedeva ad effettuare ulteriori verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola il quale metteva a disposizione la stessa documentazione riscontrata nei precedenti sopralluoghi del 2019.

RISPOSTE AI QUESITI

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

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

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva dove si è riscontrata la presenza di n. 2 relazioni notarili (notaio Maria Pantalone Balice) aventi ad oggetto rispettivamente i beni inseriti nella prima Procedura Esecutiva 450/2016 e il solo BCNC inserito nella seconda Procedura Esecutiva 252/2020.

Quesito n. 1bis: alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti,



esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

I beni pignorati sono rappresentati da una villetta a schiera per civile abitazione su quattro livelli comunicanti tra di loro tramite scalinata interna oltre ad area esterna recintata di pertinenza, sita in Cerignola (FG), via Padula n. 28, all'interno del complesso edilizio residenziale "Cianci via Padula", villino n. 8 – Lotto n. 4, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

1) Deposito F. 163, p.lla 823 sub. 4, cat. C/2, classe 2[^], consistenza 58 mq, Sup. catastale mq 58, R.C. € 155,76, via Padula s.n.c. - P.S1;

2) Autorimessa F. 163, p.lla 823 sub. 2, cat. C/6, classe 5[^], consistenza 46 mq, Sup. catastale mq 46, R.C. € 116,56, via Padula s.n.c. - P.T.;

3) Abitazione F. 163, p.lla 823 sub. 3, cat. A/7, consistenza 4 vani, Sup. catastale mq 110, R.C. € 516,46, via Padula s.n.c. - P.1°-P.2°;

4) BCNC (Bene Comune non censibile Cortile - Vano scala) ai sub. 2-3 e 4 identificato da: **F. 163, p.lla 823 sub. 1**, via Padula s.n.c. - P.T-P.1°-P.S1.

Il bene pignorato risulta di proprietà dell'esecutata

Ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio del bene.

a) L'immobile pignorato, è pervenuto alla parte esecutata sig.

regime di separazione per l'intero, tramite Atto di compravendita per notar Specchio Nicola di Cerignola del 29/10/2015 rep. 171.136, trascritto a Foggia il 12/11/2015, R.G. 21056 – R.P. 16208 contro la società costruttrice L



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

c) Il sito dove è stato realizzato l'immobile pignorato e il vecchio fabbricato esistente poi demolito, è pervenuto alla sig.ra
16/09/1973, tramite Atto di compravendita per notar Genghini Lodovico di Cerignola del 10/10/2000 rep. 3074, trascritto a Foggia il 11/10/2000 R.G. 17873 – R.P. 12881 contro
22/06/1956.

Quesito n. 1ter: *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

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

- emesso dal Tribunale di Foggia in data 01/08/2016 rep. n. 6659/2016 e trascritto in data 23/09/2016 ai nn. 18929 R.G. e 14378 R.P. relativamente ai beni indicati al numero 1), 2) e 3) del punto precedente;



- emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/09/2020 rep. n. 2841/2020 e trascritto in data 04/11/2020 ai nn. 20478 R.G. e 15505 R.P. relativamente al bene indicato al numero 4), del punto precedente (BCNC).

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

Quesito n. 1quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

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

Quesito n.1quinquies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Da quanto potuto constatare dall'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Allegato n. 7) rilasciato dal Comune di Cerignola in data 09/05/2019 su richiesta del sottoscritto CTU, la parte esecutata _____ si è unita in matrimonio con _____ in regime di separazione dei beni.



Quesito n. 2: *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

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

1) Deposito **F. 163, p.IIa 823 sub. 4**, cat. C/2, classe 2[^], consistenza 58 mq, Sup. catastale mq 58, R.C. € 155,76, via Padula s.n.c. - P.S1;

2) Autorimessa **F. 163, p.IIa 823 sub. 2**, cat. C/6, classe 5[^], consistenza 46 mq, Sup. catastale mq 46, R.C. € 116,56, via Padula s.n.c. - P.T.;

3) Abitazione **F. 163, p.IIa 823 sub. 3**, cat. A/7, consistenza 4 vani, Sup. catastale mq 110, R.C. € 516,46, via Padula s.n.c. - P.1°-P.2°;

4) BCNC (Bene Comune non censibile Cortile - Vano scala) ai sub. 2-3 e 4 identificato da: **F. 163, p.IIa 823 sub. 1**, via Padula s.n.c. - P.T-P.1°-P.S1.

I confini dell'immobile pignorato sono a Nord con strada privata comune all'interno del complesso residenziale, identificata catastalmente dalla p.IIa 824 del F.163 come bene comune a tutte le p.IIe dello stesso complesso residenziale; ad Ovest con proprietà Sciusco (p.IIa 822); a Sud con proprietà Virgilio - Vannulli (p.IIa 896) salvo altri.

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

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



-

25/04/1975 per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quesito n. 2bis: *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i.*

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

Quesito n. 3: *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

Il bene pignorato è costituito da una villetta a schiera adibita a civile abitazione composto da piano interrato, piano terra, piano primo primo e piano secondo (sottotetto)



comunicanti tra di loro tramite scalinata interna, oltre ad un'ampia area esterna adibita a corte privata completamente recintata.

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

L'impianto di riscaldamento non è funzionante essendo stata realizzata solo la predisposizione dei termosifoni.

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

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

L'accesso all'immobile avviene tramite porta e portoncino dalla strada comune al complesso residenziale (p.lla 824); inoltre l'accesso alla corte privata avviene tramite cancello carrabile ubicato lateralmente all'ingresso pedonale ed in vicinanza al cancello di ingresso al complesso residenziale che è recintato anche verso la strada pubblica.

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

Il piano primo e il piano secondo, dotati di Wc, sono quasi totalmente allo stato finito, mancando comunque dell'impianto di riscaldamento funzionante anche se è esistente tutta la predisposizione dei termosifoni e dei collettori di piano.

Il piano interrato è anch'esso allo stato finito.

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



L'altezza interna netta di piano terra misurata è di circa mt. 2,77; di piano primo è circa mt 2,75; a piano secondo le altezze variano da un minimo di mt 2,37 ad un massimo di mt 3,80 al colmo; a piano interrato l'altezza netta è di circa mt 2,66.

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

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

Le facciate esterne sono in mattoncino faccia vista di colore marrone; sulla facciata verso la strada pubblica via Padula, vi è una fascia verticale di parete rivestita in scorza di pietra naturale.

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

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

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito da un fabbricato per civile abitazione tipologia villetta a schiera,



composto da piano interrato, piano terra, primo e piano secondo (sottotetto) oltre ad area esterna privata recintata, con accesso indipendente dalla strada comune del complesso residenziale “Cinaci via Padula” ubicato in via Padula n. 28 – Cerignola (FG).

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

Piena proprietà di:

“Villetta a schiera adibita a civile abitazione situata in Cerignola (FG), via Padula n. 28 all’interno del complesso residenziale “Cianci via Padula” – villino n. 8 del Lotto n. 4, formata da Piano Interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo oltre ad area esterna privata recintata di pertinenza, distinta in catasto fabbricati al foglio n° 163 p.IIa 823: a) sub. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, Sup. Catastale mq 67, P.S1, via Padula snc – R.C. € 155,76; b) sub. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 37, Sup. Catastale mq 46, P.T., via Padula snc – R.C. € 116,56; c) sub. 3, categoria A/7, classe U, consistenza 4 vani, Sup. Catastale mq 110, P.1°-P.2°, via Padula snc – R.C. € 516,46; d) sub. 1, BCNC (cortile - vano scala), via Padula P.T-P.1°-P.2°, costituita di fatto da un’unica unità immobiliare indipendente, avente superficie netta totale di circa mq 230 oltre a circa mq 28 per balconi e circa mq 119 per corte privata di pertinenza recintata”.

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

L’accesso all’immobile avviene tramite porta e portoncino dalla strada comune al centro residenziale (p.IIa 824); inoltre l’accesso alla corte privata recintata avviene tramite cancello carrabile ubicato lateralmente all’ingresso pedonale ed in vicinanza al cancello di ingresso al complesso residenziale che è anch’esso recintato anche verso la strada pubblica.

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



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

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

STIMA DEL BENE

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

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

La superficie totale commerciale considerata dell'immobile inclusiva anche dell'area esterna privata di pertinenza, è di circa **mq 274**.

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



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

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

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

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

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

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



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

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

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva del bene oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione del bene stesso e dall'attuale richiesta di mercato, e della mancanza dell'agibilità, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 850,00 (Euro/mq ottocentocinquanta/00).

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

mq 274,25 x €/mq 850,00 = **€ 233.112,50** (euro duecentotrentatremilacentododici/50)

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

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



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

Villetta a schiera F. 163, p.IIa 823 sub. 4-2-3-1

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
P.S1	64	72	0,70	50,40
P.T.	51	60	0,80	48,00
Corte P.T.		119	0,30	35,70
P.1°	63	73	1,00	73,00
P.2°	53	60	1,00	60
Balconi		28,61	0,25	7,15
Totale	mq 231	mq 412,61		mq 274,25

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

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

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



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

che detta quota sia venduta da sola.

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

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

Piena proprietà di:

“Villetta a schiera adibita a civile abitazione situata in Cerignola (FG), via Padula n. 28 all'interno del complesso residenziale “Cianci via Padula” – villino n. 8 del Lotto n. 4, formata da Piano Interrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo oltre ad area esterna privata recintata di pertinenza, distinta in catasto fabbricati al foglio n° 163 p.lla 823: **a) sub. 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 58 mq, Sup. Catastale mq 67, P.S1, via Padula snc – R.C. € 155,76; **b)** sub. 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 37, Sup. Catastale mq 46, P.T., via Padula snc – R.C. € 116,56; **c)** sub. 3, categoria A/7, classe U, consistenza 4 vani, Sup. Catastale mq 110, P.1°-P.2°, via Padula snc – R.C. € 516,46; **d)** sub. 1, BCNC (cortile - vano scala), via Padula P.T-P.1°-P.2°, costituita di fatto da un'unica unità immobiliare indipendente, avente superficie netta totale di circa mq 230 oltre a circa mq 28 per balconi e circa mq 119 per corte privata di pertinenza recintata”.**

I confini dell'immobile pignorato sono a Nord con strada privata all'interno del complesso residenziale, identificata catastalmente dalla p.lla 824 del F.163 come bene comune a tutte le p.lle dello stesso complesso residenziale; ad Ovest con proprietà Sciusco (p.lla 822); a Sud con proprietà Virgilio - Vannulli (p.lla 896) salvo altri.

I dati catastali del bene pignorato sono i seguenti:



1) **F. 163, p.IIIa 823 sub. 4**, cat. C/2, classe 2[^], consistenza 58 mq, Sup. catastale mq 58, R.C. € 155,76, via Padula s.n.c. - P.S1;

2) **F. 163, p.IIIa 823 sub. 2**, cat. C/6, classe 5[^], consistenza 46 mq, Sup. catastale mq 46, R.C. € 116,56, via Padula s.n.c. - P.T.;

3) **F. 163, p.IIIa 823 sub. 3**, cat. A/7, consistenza 4 vani, Sup. catastale mq 110, R.C. € 516,46, via Padula s.n.c. - P.1°-P.2°;

4) BCNC (Bene Comune non censibile Cortile - Vano scala) ai sub. 2-3 e 4 identificato da: **F. 163, p.IIIa 823 sub. 1**, via Padula s.n.c. - P.T-P.1°-P.S1.

- VALORE VENALE DEL LOTTO:

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

€ 233.112,50 (euro duecentotrentatremilacentododici/50)

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA € 233.000,00

(euro duecentotrentatremila/00)

Quesito n. 7: *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*



Il bene pignorato e oggetto di relazione di stima di cui alla presente, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo e da quanto riferito dalla parte eseguita presente allo stesso sopralluogo, è da Lei occupato direttamente.

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

Inoltre, sono state rintracciate le bollette di acqua ed energia rispettivamente intestate alla ditta costruttrice e al coniuge della parte eseguita (All. n. 13).

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

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

ISCRIZIONI:

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

TRASCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da **atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto in data 30/01/2008 ai nn. R.G. 2371 e R.P. 1868 a favore del Comune di Cerignola contro la società costruttrice in virtù di atto per notar Marco Pepe di Cerignola del 23/01/2008 rep. 6722;



- L'immobile pignorato identificato di sub. 2-3-4, è gravato da **verbale di pignoramento** trascritto in data 23/09/2016 ai nn. R.G. 18929 e R.P. 14378 a favore del Creditore Procedente Banco di Napoli S.p.A. ora Penelope SPV srl, emesso dal Tribunale di Foggia in data 01/08/2016 rep. n. 6659/2016;
- L'immobile pignorato identificato dal sub. 1 (BCNC), è gravato da **verbale di pignoramento** trascritto in data 04/11/2020 ai nn. R.G. 20478 e R.P. 15505 a favore del Creditore Procedente Penelope SPV srl, emesso dal Tribunale di Foggia in data 28/09/2020 rep. n. 2841/2020.

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

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

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

- l'immobile pignorato non è dotato di agibilità come anche dichiarato dalla società costruttrice e venditrice a favore della parte eseguita nell'atto di compravendita per Notar Specchio Nicola del 29/10/2015 (All. n. 8);

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



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

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

Da quanto potuto rilevare e constatare dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola con ritiro di copie, sono emerse irregolarità edilizie e urbanistiche gravanti sull'immobile relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica e nuova realizzazione di tramezzature di separazione degli ambienti. Inoltre vi è una trasformazione di una porta in finestra e la mancata realizzazione di una finestra a piano terra, nonché la realizzazione di una piccola finestra a piano secondo (sottotetto).

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

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

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

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



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

Non è stata riscontrata l'esistenza del Certificato di Abitabilità e/o Agibilità presso gli archivi comunali e pertanto si ritiene che tale certificazione, non sia stata mai prodotta in considerazione anche del mancato pagamento del saldo degli oneri concessori.

Quesito n. 11: *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a)** *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b)** *Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c)** *Accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o*



altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

Esiste agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica APE del 15/03/2015 (quindi ancora valido), redatto dal tecnico ing. Mansi Vincenza dell'immobile pignorato relativo alla porzione adita ad abitazione ed individuata catastalmente dal F.163, p.IIa 823 sub. 3, che risulta allegato all'atto di provenienza per notar Specchio Nicola da cui risulta la classe energetica "C".

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

- 1) F. 163, p.IIa 823 sub. 4**, cat. C/2, classe 2[^], consistenza 58 mq, Sup. catastale mq 58, R.C. € 155,76, via Padula s.n.c. - P.S1;
- 2) F. 163, p.IIa 823 sub. 2**, cat. C/6, classe 5[^], consistenza 46 mq, Sup. catastale mq 46, R.C. € 116,56, via Padula s.n.c. - P.T.;
- 3) F. 163, p.IIa 823 sub. 3**, cat. A/7, consistenza 4 vani, Sup. catastale mq 110, R.C. € 516,46, via Padula s.n.c. - P.1°-P.2°;



4) BCNC (Bene Comune non censibile Cortile - Vano scala) ai sub. 2-3 e 4 identificato da: **F. 163, p.IIa 823 sub. 1**, via Padula s.n.c. - P.T-P.1°-P.S1.

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

In particolare risulta:

- a piano terra la trasformazione di una porta in finestra sul prospetto laterale verso la strada pubblica via Padula; la mancata esistenza di una finestra sul prospetto principale di ingresso dalla stradina privata del complesso residenziale; la mancata esistenza di una tramezzatura interna all'ingresso di accesso al vano scala;

- a piano primo la mancata esistenza di alcune tramezzature interne di separazione delle camere;

- a piano secondo (sottotetto) la realizzazione di una tramezzatura di divisione del vano principale e la mancata realizzazione di una piccola porzione di tramezzatura in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scalinata.

I costi relativi alla pratica catastale di aggiornamento delle vecchie planimetrie, ammontano a circa € 1.200,00 onnicomprensivi.

Da quanto potuto rilevare e constatare dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola con ritiro di copie, sono emerse irregolarità edilizie e urbanistiche gravanti sull'immobile relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni con modifica e nuova realizzazione di tramezzature di separazione degli ambienti. Inoltre vi è una trasformazione di una porta in finestra e la mancata realizzazione di una finestra a piano terra, la realizzazione di una piccola finestra a piano secondo (sottotetto).

Quesito n. 12: Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili



pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'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.

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

Data: 18/11/2021

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



ELENCO ALLEGATI

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

Data: 18/11/2021

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)

