

STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 453/2016 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele PALAGANO

Parti:

Creditore: BANCO DI NAPOLI – NAPOLI (NA)

Creditore Intervvenuto: AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

Debitore:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO



SOMMARIO:

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

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali	- pag. 9
§3. Risposte ai quesiti	- pag. 11
§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo	- pag. 48

Allegati:

1. Elaborati grafici;
2. Documentazione fotografica;
3. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
4. Visure catastali ed ipotecarie;
5. Verbali sopralluoghi;
6. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
7. Comunicazioni al Comune - Istanze all' U.T.C.;
8. Note informative inviate al G.E.;
9. Copia raccomandate e P.E.C. inviate alle parti;
10. Titoli Autorizzativi edilizio-urbanistici;



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

Giudice Esecutore: Dott. Michele PALAGANO

R.G.E.I. : N° 453/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Filomena MARI del 08/02/2018 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°453/2016 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell' accettare l'incarico in data 02/05/2019 prestando giuramento innanzi al G.E. Dott. Michele PALAGANO¹, venivano posti al sottoscritto consulente i seguenti

1.1 - QUESITI:

Proceda l'esperto:

1) Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di

¹ Nel frattempo subentrato nella gestione del procedimento in sostituzione della D.ssa F. Mari.



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 relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto²) 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'immobile³;

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,

² In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

³ In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.



con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/00, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni⁴ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale/ del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4 - bis) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici

⁴ L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico - comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.



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

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

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

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁵, 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;

⁵ Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.



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

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

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

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

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

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

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto 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 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 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via a 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 titola di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.



§§§§§

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

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

Premessa:

con nota del 24/05/2019 lo scrivente C.T.U. provvedeva ad informare il G.E. Dott. Michele PALAGANO dell'intervenuta variazione dell'asset proprietario del debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] a seguito della stipula dell'atto di compravendita a rogito del notaio CAMBIAGGI Stefano in data 02/08/2017 Repertorio 26541/13863 - Trascrizione del 03/08/2017 - R.P. 12890 R.G. 17152, con il quale atto la predetta società [REDACTED]

con sede in Siena alla Via Toselli n.41 vendeva l'intero compendio pignorato alla soc. [REDACTED] con sede in Siena alla via [REDACTED]

Alla predetta nota informativa il G.E. rispondeva in data 16/09/2019 rilevando la fattispecie prevista all'art. 2913 c.c., con la conseguente "... irrilevanza ai fini della procedura di ogni atto di alienazione del bene gravato da pignoramento."

15/10/2019 - Visita di sopralluogo:

A seguito di notifica fatta pervenire alle parti a mezzo P.E.C. e di successivi accordi telefonici con la parte debitrice aventi per oggetto il rinvio della data di sopralluogo per motivi non imputabili alla volontà della stessa, lo scrivente C.T.U. ha dato



inizio alle operazioni peritali il giorno 15.10.2019, recandosi alle ore 16:00 presso gli immobili staggiti siti in abitato del Comune di Cerignola (FG) alla Via Padula n.28.

Avendo avuto accesso agli immobili il sottoscritto, coadiuvato da un proprio collaboratore, effettuava una ricognizione dei luoghi ispezionando le unità immobiliari staggite, per le quali si è proceduto al controllo delle planimetrie in atti del catasto con opportune misurazioni di verifica, nonché al rilievo fotografico ed all'acquisizione dei dati tecnici e delle caratteristiche costruttive. E' stato accertato anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico, concludendo le suddette operazioni alle ore 17:05.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale di sopralluogo (vedi allegato n.5) e sulla scorta dei dati raccolti è stata formata una parte della documentazione tecnica allegata.

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



§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

✧ QUESITO N. 1 : "al controllo preliminare circa la completezza dei documenti..."

Dopo aver esaminato il fascicolo si può affermare che la documentazione prodotta in atti risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

✧ QUESITO N. 1 - bis: "alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."

Premessa:

Come già accennato in precedenza attualmente i cespiti staggiti non risultano più in carico al debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED], perchè la titolarità degli stessi è stata trasferita alla soc.

" con sede in [REDACTED], in forza di Atto di compravendita stipulato in data successiva al pignoramento senza il consenso del creditore precedente.

Tale rogito, con il quale veniva alienato l'intero compendio pignorato da parte del debitore [REDACTED] è stato successivamente dichiarato dal G.E. Dott. Michele PALAGANO irrilevante ai fini della procedura.

Ciò premesso, al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare, risultano i seguenti passaggi cronologici:

Storia Catastale



L'area di Enti Urbani e promiscui su cui sorge l'edificio che ospita le tre u.i. pignorate è censita in Catasto Terreni del Comune di Cerignola con il n. di p.lla 821 del F° 163; la stessa deriva dalla p.lla n. 814 (TIPO MAPPALE del 08/02/2013 prot. N. FG0028592, presentato per demolizione totale di fabbricato preesistente con pratica del 08/02/2013, n.28592.1/2013 sulla p.lla 482 ex 45).

- **Situazione degli intestati dal 02/08/2017**

con sede in SIENA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2017.

- **Situazione degli intestati dal 23/10/2015**

████████████████████ con sede in SIENA - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/10/2015.

- **Situazione degli intestati dal 18/10/2013**

con sede in CERIGNOLA - COSTITUZIONE del 18/10/2013.

Storia Ipotecaria

I tre immobili staggiti sono pervenuti agli attuali intestatari in ragione dei seguenti passaggi:

- **Alla società P** con sede in SIENA
alla Via Mentana n.7 dalla società ..

⁶ Con Atto di compravendita dichiarato irrilevante ai fini della procedura dal G.E. dott. PALAGANO Michele.



anch'essa con sede in _____ 1, per atto del notaio CAMBIAGGI Stefano in data 02/08/2017, Repertorio 26541/13863 - Trascrizione del 03/08/2017 - R.P. 12890 R.G. 17152;

- _____ con sede in _____ dalla Soc. _____, con sede in Cerignola, per atto di compravendita del notaio Stefano Cambiaggi di Siena del 23/10/2015 repertorio N. 25003 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 26/10/2015 ai n.ri 19918 R.G. e 15328 R.P.;

- **Alla Società** _____ con sede in Cerignola sono pervenute le seguenti u.i. sulla cui area di sedime sono stati edificati gli immobili staggiti:

- ❖ P.lla 482 sub 1 e sub 2 del Foglio 163, in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola;
- ❖ P.lla 482 del Foglio 163 di are 17.86 censita in Catasto Terreni del Comune di Cerignola;

Atto di compravendita del notaio Marco PEPE di Cerignola con il quale la Sig.ra

_____ vendeva alla predetta società

i suindicati cespiti. Atto di repertorio N. 6006 del 21/06/2007 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 27/06/2007 ai n.ri 16384 R.G. e 11147 R.P.;



- **Alla Sig.ra**

l'intera proprietà costituita dai predetti cespiti (p.lla 482 sub 1 e 2 del Foglio 163, in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola e P.lla 482 del Foglio 163 di are 17.86 censita in Catasto Terreni del Comune di Cerignola) è pervenuta per compravendita dai Sigg.

,
coniugi in regime di comunione legale, per atto del notaio Lodovico Genghini di Cerignola del 10/10/2000 - repertorio N. 3074 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 11/10/2000 ai n.ri 17873 R.G. e 12881 R.P.;

- **Ai Sigg.**

, coniugi in regime di comunione legale, l'intera proprietà costituita da fabbricato ed aree scoperte per complessivi mq 1786, distinta in Catasto al foglio 163 p.lla 482 (ex 45/B) del Catasto Terreni e p.lla 482 sub 1 e 2 del N.C.E.U. è pervenuta per compravendita dal Sig. , per atto del notaio Salvatore Carbone di Cerignola del 15/10/1987 - repertorio N. 63128 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 28/10/1987 ai n.ri 17523 R.G. e 227891 R.P.;

✧ QUESITO N. 1 - ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..."



Gli attuali dati catastali dei tre immobili staggiti trovano piena corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

✧ QUESITO N. 1 - quater: "alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..."

Da accertamenti eseguiti in data 02 Maggio 2019 c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sul compendio pignorato.

✧ QUESITO N. 1 - quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."

Trattasi di persona giuridica nella forma societaria a r.l..

✧ QUESITO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."

Gli immobili staggiti individuati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare fanno tutti parte di una villetta a schiera di tipo unifamiliare composta da 4 livelli di piano: piano interrato, piano terra e due piani superiori. La villetta unifamiliare si trova all'interno di un complesso residenziale denominato "CIANCI VIA PADULA" ubicato all'ingresso del centro abitato di Cerignola sul versante nord, recintato e munito di passo carraio e pedonale con ingresso dal civico n. 28 di Via Padula. Dai predetti accessi si raggiunge il cortile comune che separa due distinti corpi di



fabbrica, disposti uno di fronte all'altro, ciascuno dei quali composto da n. 4 villette a schiera.

I beni oggetto di procedura si trovano tutti all'interno della penultima villetta unifamiliare facente parte del corpo di fabbrica posto sul lato destro entrando dal cancello di Via Padula e sono distinti come segue:

1. **Appartamento posto ai piani 1° e 2°**, sito nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Padula 28, in Catasto al foglio 163 particella 821 sub 3 - cat. A/7;

Accessi: l'immobile, ubicato al 1° e 2° piano, riceve ingresso dal portoncino posto nel cortile comune del complesso residenziale.

Confini: l'unità immobiliare fa parte di una villetta unifamiliare posta all'interno di un complesso residenziale costituito da n. 8 villette a schiera, con ingresso dall'area comune di pertinenza a cui si accede dal civico n. 28 di Via Padula; confina a nord con la predetta area di pertinenza condominiale (cortile comune distinto dalla particella n.824 del foglio n. 163), ad est ed a ovest con altre u.i. appartenenti allo stesso complesso residenziale, censite in catasto rispettivamente con le p.lle nn. 820 ed 822 ed a sud con altra proprietà esterna al complesso residenziale, distinta col n. di p.lla 45 del foglio n. 163.

2. **Box a piano terra** sito nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Padula 28, in Catasto al foglio 163 particella 821 sub 2 - cat. C/6;



Accessi: l'immobile, ubicato al piano terra riceve ingresso dalla porta carraia posta nel cortile comune del complesso residenziale ed è comunicante con il vano scala che conduce ai piani superiori ed al piano interrato.

Confini: idem come al cespite n.1.

3. **Locale deposito a piano interrato** (S.1) sito nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Padula 28, in Catasto al foglio 163 particella 821 sub 4 - cat. C/2;

Accessi: all'immobile, ubicato al piano interrato, si accede dal portoncino posto nel cortile comune del complesso residenziale attraverso la scala interna in comune con l'unità abitativa posta ai piani superiori.

Confini: idem come al cespite n.1.

✧ QUESITO N. 2 - bis: "all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."

I cespiti sopra riportati risultano esattamente individuati nella loro posizione topografica essendo mappati nella cartografia locale e catastale.

Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione dei beni si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.



✧ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

I beni interessati dalla procedura risultano analiticamente descritti come segue:

Le tre u.i. sono censite in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti identificativi:

U.I.	Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
1	163	821	3	A/7	3	4 vani	516,46
2	163	821	2	C/6	4	37 mq	99,37
3	163	821	4	C/2	2	58 mq	155,76

Attualmente in Ditta⁷:

con sede in SIENA - C.F.:

in piena proprieta` per 1/1.

I tre cespiti staggiti appartengono tutti ad un'unica villetta unifamiliare disposta su 4 livelli di piano e facente parte del complesso residenziale denominato "CIANCI VIA PADULA", ubicato all'ingresso del centro abitato di Cerignola - lato nord.

Descrizione del cespite n.1

Appartamento ubicato ai piani 1° e 2°, facente parte della villetta unifamiliare sita in abitato del Comune di Cerignola alla via Padula n.28.

Accessi:

⁷ Si rimanda a quanto già chiarito nella risposta del quesito 1-bis).



l'immobile, ubicato al 1° e 2° piano, riceve ingresso dal portoncino posto nel cortile comune del complesso residenziale.

Distribuzione interna dei vani:

L'impianto distributivo dei vani si articola su due livelli di piano, ciascuno suddiviso come segue:

- Piano primo: si compone di un ampio vano open-space adibito a soggiorno-pranzo, un piccolo disimpegno, una camera da letto ed un bagno. Il vano soggiorno è provvisto di tre porte-finestre che danno accesso al balcone con affaccio su cortile interno di proprietà condominiale.
- Piano secondo: si compone di un unico ambiente di grandi dimensioni ed un bagno. E' provvisto di n. due balconi con affacci a nord e a sud (lato cortile condominiale e lato scala). Il solaio di copertura degli ambienti è a falde inclinate.

Descrizione del cespite n.2

Box auto facente parte della villetta unifamiliare sita in abitato del Comune di Cerignola alla via Padula n.28.

Accessi: l'immobile, ubicato al piano terra riceve ingresso dalla porta carraia posta nel cortile comune del complesso residenziale ed è reso comunicante da una porta con il vano scala che conduce ai piani superiori ed al piano interrato.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile consta di un vano principale destinato a box auto munito di porta carraia, oltre ad un vano di servizio dotato di finestra con affaccio sul prospetto retrostante. Il vano



principale è dotato di una seconda porta dalla quale si accede al cortile retrostante di pertinenza esclusiva dell'immobile (vedi foto). Il vano è reso comunicante da una porta con il vano scala che conduce sia ai piani superiori che al vano deposito al piano interrato. Il vano di servizio, interamente piastrellato con mattonelle di ceramica, è provvisto di impianto di adduzione e di scarico fognario, nonché di piatto doccia in vetrochina.

Descrizione del cespite n.3

Locale al piano interrato facente parte della villetta unifamiliare sita in abitato del Comune di Cerignola alla via Padula n.28.

Accessi: all'immobile, ubicato al piano interrato, si accede dal portoncino posto nel cortile comune del complesso residenziale, attraverso la scala interna in comune con l'unità abitativa posta ai piani superiori.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si compone di un unico grande vano adibito a deposito e di un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. Il vano è sprovvisto di aperture verso l'esterno ma è dotato di lucernari che forniscono una modesta illuminazione naturale.

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio

condominiale che ospita i tre immobili possono così riassumersi:

Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri poggianti su fondazioni del tipo a trave continua. I solai sono in latero-cemento.

Coperture: del tipo a tetto in c.a. a doppia falda.



Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di tompagno a doppia fodera con blocchi forati di laterizio all'interno e paramento esterno in mattoncino faccia a vista, alternato a rivestimento in listelli di scorza di pietra.

Scale e pianerottoli: la scala interna che collega i vari livelli di piano è pavimentata con lastre lucide in pietra naturale; le ringhiere di protezione sono in ferro lavorato.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno i pavimenti sono in monocottura di ceramica; le pareti dei servizi igienici sono rivestite con mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono del tipo ad ante a battente, realizzate con legno massello verniciato e dotate di specchiature a vetro del tipo isolante (vetro-camera). I serramenti esterni sono tutti provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare, con cassettone interno in legno. Le bussole interne sono in legno tamburato, del tipo sia a battente che scorrevole.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

I bagni sono rivestiti con mattonelle di ceramica alle pareti; allo stato attuale sono ancora sprovvisti degli apparecchi igienico-sanitari e delle relative rubinetterie (vedi foto). I predetti vani di servizio sono dotati di vasca in vetroresina al primo piano e di piatto doccia in porcellana vetrificata al piano terra ed al sottotetto;

Tinteggiature e decorazioni:



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

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti. In alcuni ambienti mancano le prese e gli interruttori (vedi foto).

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifoni, con tubazioni in rame coibentato, ma è **privo di generatore di calore e di masse radianti**. Non sono presenti apparecchi per il raffrescamento estivo.

Impianto idrico-sanitario: L'impianto idrico-sanitario e fognario è costituito da tubazioni di adduzione in polietilene, con scarichi fognari a pavimento in PVC; l'acqua calda sanitaria viene prodotta dalla caldaia murale a gas (attualmente ancora da installare) che sarà presumibilmente collocata sul balcone del secondo piano nell'apposita sede di alloggiamento già predisposta (vedi foto).

Impianto citofonico: dispositivo non ancora presente al momento del sopralluogo.

Altezza utile interna: l'altezza interna dei piani misura:

- Per il piano interrato m 2.64;
- Per il piano terra m 2.78;
- Per il primo piano m 2.75;
- Per il secondo piano (sottotetto) altezze variabili da un minimo di m 2.35 fino a m 3.74;



Allacci e forniture di servizi: il fabbricato è servito dalle reti di distribuzione pubbliche cittadine per la fornitura ed erogazione dei servizi di acqua potabile, fogna, gas ed elettricità. **Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato privo degli allacciamenti ai predetti servizi.**

Conformità degli impianti:

Non è stata consegnata allo scrivente C.T.U. nessuna certificazione di conformità afferente gli impianti: elettrico, idrico-fognante, rete gas, riscaldamento e raffrescamento.

Stato di manutenzione e conservazione: Le tre unità immobiliari staggite sono di recente costruzione ma non sono ancora state ultimate nella parte relativa agli impianti. Più precisamente è stato rilevato quanto segue:

- L'impianto elettrico è risultato incompleto. In alcuni vani mancano prese ed interruttori, oltre agli usuali dispositivi di sicurezza previsti per legge;
- l'impianto di riscaldamento deve essere completato con la fornitura ed installazione della caldaia murale per il riscaldamento e la produzione di a.c. sanitaria e con la fornitura ed il montaggio delle masse radianti;
- nei bagni disposti ai vari livelli di piano mancano gli apparecchi sanitari (tazze w.c., lavabi e bidet) con le relative rubinetterie.

Per quanto attiene la componente strutturale e muraria (travi e pilastri, murature esterne ed interne, intonaci, pavimenti e rivestimenti) lo stato di conservazione e manutenzione è coerente



con la recente epoca di costruzione degli immobili. Manca lo zoccolino battiscopa lungo il perimetro delle pareti, ancora da montare in tutti i vani.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

✧ QUESITO N. 4: "alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."

PREMESSA:

In forza delle argomentazioni trattate ai paragrafi precedenti gli immobili oggetto di stima del presente LOTTO UNICO devono intendersi tutti ancora appartenenti al debitore esecutato, per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni simili a quello da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)⁸.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi

⁸ Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

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

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove:

- Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);
- Slc = superficie lorda commerciale;
- $\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

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

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

A tale proposito si veda l'allegato n.6, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari aggiornati al 2019 e quelli OMI editi dall'Agenzia delle Entrate - anno 2018 - 2° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona



catastale. In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, vengono assunti per (Pmu) i valori seguenti:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| a) per l'abitazione al piano 1°: | Pmu⁽¹⁾ = € 1.200/mq |
| b) per il volume tecnico del sottotetto: | Pmu⁽²⁾ = € 800/mq |
| c) per il box auto al p. terra: | Pmu⁽³⁾ = € 1.000/mq |
| d) per il deposito al piano interrato: | Pmu⁽⁴⁾ = € 800/mq |

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Novembre 2019).

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

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc)⁹ dei cespiti, che risulta essere di:

- | | |
|--|----------------------------------|
| a) per l'abitazione al piano 1°: | Slc⁽¹⁾ = mq 77 |
| b) per il volume tecnico del sottotetto: | Slc⁽²⁾ = mq 70 |
| c) per il box auto al p. terra: | Slc⁽³⁾ = mq 64 |
| d) per il locale deposito al piano S.1: | Slc⁽⁴⁾ = mq 74 |

NOTA: Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.

⁹ Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis);



➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella tabella seguente:

N°	FATTORI DI CORREZIONE	ABIT. 1° P. (α_1)	ABIT. 2° P. (α_2)	BOX P. T. (α_3)	DEPOSITO P. S.1 (α_4)
1	per lo stato d'uso e manutenzione				
2	per lo stato di possesso				
3	per i vincoli ed on. Giur. non elim.				
4	per oneri di regolar. Urbanistica		15,18%		
5	per oneri di regolar. Catastale		1,07%		
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
7	per opere e manufatti da completare e/o rimuovere	4,00%	4,00%	4,00%	1,00%
8	per altri oneri e pesi	7,66%			
SOMMA DELLE DETRAZIONI $\Sigma(\alpha)$		14,66%	23,25%	7,00%	4,00%

Per i fattori correttivi n.4, n.5, e n.8 si è pervenuti ai relativi valori percentuali attraverso i seguenti conteggi:

- Per la regolarizzazione urbanistica:

Si considera un costo complessivo di € 8.500 (vedi risp. al quesito n.11/e) da cui si ricava: $\text{€}8.500 / (\text{Slc}2 \times \text{Pmu}2) = 15,18\%$.

- Per la regolarizzazione catastale:

Si considera un costo di € 6000 (vedi risp. al quesito n.11/e) da cui si ricava: $\text{€}600 / (\text{Slc}2 \times \text{Pmu}2) = 1,07\%$.

- Per altri oneri e pesi:



Per il sospeso verso il Comune relativo al saldo degli oneri concessori pari ad € 7.078,29¹⁰= (vedi risposta al quesito n.8): € 7.078,29/(Slc1 x Pmu1)= 7,66%

CALCOLO DEL VALORE INTERO DEI BENI:

a) (Va1) = Pmu1 x Slc1 x (1- ∑ α1);

(Va1) = € 1.200/mq x mq 77 x (1-14,66%) = € 78.854=

b) (Va2) = Pmu2 x Slc2 x (1- ∑ α2);

(Va2) = € 800/mq x mq 70 x (1-23,25) = € 42.980=

c) Va3) = Pmu3 x Slc3 x (1- ∑ α3);

(Va3) = € 1.000/mq x mq 64 x (1-7,00%) = € 59.520=

d) Va4) = Pmu4 x Slc4 x (1- ∑ α4);

(Va3) = € 800/mq x mq 74 x (1-4,00%) = € 56.832=

TOTALE (a+b+c+d) = € 238.186 (Euro Duecentotrentottomila/186).

✧ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

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

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

¹⁰ Tenuto conto del fatto che i cespiti staggiti formerano un unico lotto di vendita per semplicità di calcolo la somma viene caricata solo sull'abitazione del 1° piano.



B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:

- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
- di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie¹¹:
 - comunicanti con vani princ. (Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani princ. (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
 - fino a 25 mq: 0.30
 - oltre 25 mq : 0.10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
 - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0.10
 - per le superfici eccedenti: 0.02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella tabella S.1 a pag. seguente.

¹¹Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito.



TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq	
DEPOSITO	PIANO S.1	v. scala	4,45	1,00	4,45	
		Rip.	2,92	1,00	2,92	
		Deposito	54,37	1,00	54,37	
		muri est. / interni	12,28	1,00	12,28	
		Tot. Mq (1)	61,74	-		
		Tot. Mq (2)	74,02	-		
TOTALE SLC DEPOSITO					74,02	
BOX AUTO	PIANO TERRA	v. scala	12,31	1,00	12,31	
		Rip.	7,08	1,00	7,08	
		Box Auto	31,00	1,00	31	
		muri est. / interni	9,74	1,00	9,74	
		Tot. Mq (1)	50,39	-		
		Tot. Mq (2)	60,13	-		
TOTALE SLC BOX AUTO					64,06	
ABITAZIONE	PIANO PRIMO	v. scala	7,50	1,00	7,50	
		Sogg. Pranzo	30,92	1,00	30,92	
		disimpegno	2,23	1,00	2,23	
		Bagno	5,20	1,00	5,20	
		Camera	16,35	1,00	16,35	
		Balconi	9,10	0,30	2,73	
		muri est. / interni	12,32	1,00	12,32	
		Tot. Mq (1)	62,20			
	Tot. Mq (2)	74,52				
	TOTALE SLC 1° PIANO ABITAZIONE					77,25
	PIANO SECONDO	scala	7,97	1,00	7,97	
		ambiente unico	33,90	1,00	33,9	
		disimpegno	4,90	1,00	4,9	
		Bagno	4,56	1,00	4,56	
Balconi		21,13	0,30	6,339		
muri est. / interni		12,22	1,00	12,22		
Tot. Mq (1)	51,33					
Tot. Mq (2)	63,55					
TOTALE SLC 2° PIANO ABITAZIONE					69,89	

NOTE :

- (1) escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superf. Esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Sup. scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per sup. eccedenti;



- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superf. Dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

✧ QUESITO N. 5: *"alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."*

Nella fattispecie in esame le tre unità immobiliari staggite non rientrano nella casistica dei beni comuni indivisi.

✧ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

In considerazione della tipologia, natura e consistenza dei beni staggiti, si formerà un **LOTTO UNICO**, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 della villetta unifamiliare composta da deposito al piano interrato, box auto al piano terra ed abitazione ai piani 1° e 2°, come da descrizione che segue:

1. **appartamento (cat. A/7)** sito in abitato di Cerignola alla via Padula n.28 - piano 1° e 2°.

Ubicazione: Via Padula n.28 piano 1-2;

Consistenza: l'immobile si articola su due livelli di piano ed ha una superficie complessiva di circa mq 138 escluso aree scoperte (balconi);

Confini: l'unità immobiliare fa parte di una villetta unifamiliare posta all'interno di un complesso residenziale costituito da n. 8 villette a schiera, con ingresso dall'area comune di pertinenza a cui si accede dal civico n. 28 di Via



Padula; confina a nord con la predetta area di pertinenza condominiale (cortile comune distinto dalla particella n.824 del foglio n. 163), ad est ed a ovest con altre u.i. appartenenti allo stesso complesso residenziale, censite in catasto rispettivamente con le p.lle nn. 820 ed 822 ed a sud con altra proprietà esterna al complesso residenziale, distinta col n. di p.lla 45 del foglio n. 163.

Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 163, p.lla 821 sub 3, cat. A/7;

2. **Box a piano terra** sito nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Padula n. 28 - cat. C/6.

Ubicazione: Via Padula n.28 piano T;

Consistenza: l'immobile ha una superficie di circa mq 60 escluso aree scoperte (cortile di pertinenza esclusiva di circa mq 39);

Confini: idem come al cespite n.1;

Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 163, p.lla 821 sub 2, cat. C/6;

3. **Locale deposito a piano interrato** (S.1) sito nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Padula 28 - cat. C/2;

Ubicazione: Via Padula n.28 piano S.1;

Consistenza: l'immobile ha una superficie di circa mq 74;

Confini: idem come al cespite n.1;

Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 163, p.lla 821 sub 4, cat. C/2;

Valore del Lotto: € 238.186= (Euro Duecentotrentottomila/186).



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

✧ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

I tre immobili pignorati, facenti tutti parte della villetta unifamiliare come descritta ai paragrafi precedenti, risultano non abitati e completamente vuoti. Al sottoscritto C.T.U. è stato permesso di accedere agli stessi grazie alla disponibilità della persona munita di chiavi delegata dal Sig.

(padre di _____,

attuale amministratore unico della _____

Essendo disabitati ed ancora in fase di ultimazione dei lavori gli immobili non sono allacciati alle utenze domestiche di luce, gas e telefono, da cui poter risalire con certezza agli attuali possessori, tuttavia dal soggetto che è risultato l'attuale detentore delle chiavi si può desumere che essi siano ancora nella disponibilità del debitore esecutato _____

✧ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente"*

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

¹² Notizia attinta telefonicamente dal Sig. CIANCI Giacinto.



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

(*)

- Da informazioni assunte dal vicinato è emerso che la gestione delle parti condominiali del complesso residenziale è a conduzione familiare, con turnazione fra i vari condomini. Da quanto è stato possibile accertare non risultano quote non pagate riferibili agli immobili staggiti.
- Dall'esame del fascicolo tecnico-amministrativo consultato c/o l'U.T. di Cerignola è emerso che alcune rate dei pagamenti relativi agli oneri concessori risultano ancora inevase. In particolare prendendo in esame l'ultima ingiunzione di pagamento intimata dal Comune, Ordinanza n.9/SOC. del 02/09/2016, indirizzata alla soc. " ¹³ in solido con la compagnia di Assicurazioni Lloyd Adriatica S.P.A., risulta quanto segue:

¹³ Società che ha venduto i cespiti staggiti al debitore esecutato



Ammontare del debito verso il Comune

3^ rata scaduta il 16/10/2008 (O.U.P.S.):	€ 7.242,52
4^ rata scaduta il 16/04/2009 (O.U.P.S. + C.C.):	€ 10.453,21
Per omesso versamento (sanzione del 40%) (DPR 380/01-art.42 c.2 lett.c):	<u>€ 7.078,29</u>
TOTALE	€ 24.774,02

Nello stesso fascicolo al prot. di arrivo del Comune N. 32313 del 08/11/2016 si trova la raccomandata inoltrata dalla Compagnia di Assicurazioni Lloyd Adriatica S.P.A. (n.s.q. di fidejussore della Soc.) con la quale si comunica l'avvenuto pagamento a mezzo di bonifico bancario di € 17.695,73 in favore del Comune.

Pertanto dall'esame del predetto documento risulterebbe¹⁴ ancora un credito a favore del Comune di:

€ 24.774,02 - € 17.695,73= € 7.078,29=

(**) - Si consulti in proposito la risposta al quesito n. 11/d.

(***)- Si consulti in proposito la risposta al quesito n. 11/b.

✧ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

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

¹⁴ Circostanza non del tutto confermata dall'U.T.C. di Cerignola.



- TRASCRIZIONE del 23/09/2016 - Registro Particolare 14379 Registro Generale 18930 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6556/2016 del 11/08/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

✧ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

L'edificio che ospita le unità immobiliari staggite comprese nel presente lotto è stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967, con i seguenti titoli abilitativi (vedi copie riprodotte in allegato n.10):

- Permesso a costruire n. 8/B/2007 del 23 aprile 2007 successivamente variato di intestazione;
- Permesso a costruire in proroga n. 4/SOC/2011 del 29 marzo 2011;
- Permesso a costruire in proroga n. 7/SOC/2013 del 16 aprile 2013, per variante in corso d'opera;

Allo stato attuale manca il certificato di abitabilità/agibilità per l'intero complesso residenziale che ospita le u.i. staggite.

✧ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

l'abitazione al 1° e 2° piano risulta provvista di attestato di prestazione energetica (APE), che trovasi allegato all'atto di compravendita a rogito del notaio Cambiaggi Stefano di Siena. Dalla predetta certificazione a firma dell'ing. Vincenza Mansi



iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Foggia risulta che l'immobile appartiene alla classe energetica C - Prestazione Energ. Globale: 54,41 kWh/mq anno (vedi allegato n.3).

✧ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*

gli immobili compresi nel presente lotto risultano tutti regolarmente accatastati (vedi allegati n.1 e n.4).

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

Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali è sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne per le altezze indicate al piano 2° dell'abitazione (sottotetto della p.lla 821 sub.3) per le quali vengono riportati valori inferiori a quelli riscontrati con le misurazioni effettuate in sito. Trattandosi di differenze che incidono sui requisiti che determinano la condizione di abitabilità del piano, è parere del sottoscritto che la relativa scheda vada aggiornata. Il costo per l'aggiornamento della scheda catastale con procedura DOCFA viene stimato in € 450 oltre a spese ed oneri accessori per una spesa totale di € 600=



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

L'edificio condominiale di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967, come dimostra la documentazione allegata (vedi allegato n. 10).

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

Per quanto riguarda il confronto tra la situazione reale riscontrata sul posto e quanto assentito dai titoli autorizzativi si riferisce quanto segue:

- Per il piano interrato, il piano terra ed il primo piano sono state rilevate modeste differenze di natura non sostanziale, che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni;
- Per il piano secondo sono state aumentate in corso d'opera le altezze del volume tecnico del sottotetto rendendo di fatto abitabili le superfici ad esso relative, in evidente contrasto con quanto assentito dal Permesso a costruire n. 7/SOC/2013 del 16 aprile 2013.

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

Tralasciando le differenze di natura non sostanziale che riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni nei primi



tre livelli di piano (S.1-T-1°), le opere in contrasto con quanto assentito dai titoli autorizzativi sono rappresentate essenzialmente dall'incremento delle altezze del sottotetto, che alterando i parametri volumetrici concessori hanno di fatto aumentato le superfici utili abitabili.

Una simile fattispecie di abuso edilizio potrebbe essere suscettibile di sanatoria applicando il disposto della Legge n. 33 del 15 novembre 2007 della Regione Puglia (Recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate) come modif. dalla L.R. del 7 aprile 2014, n. 16.

Ai fini dell'applicabilità al caso in esame occorrerebbe però verificare la sussistenza di alcuni requisiti, fra i quali:

- dimostrare che le opere relative alla costruzione del sottotetto siano state ultimate entro la data limite prevista dalla Legge regionale (30 giugno 2013);
- Verificare quanto previsto al comma 1 dell'art. 8 bis della predetta legge regionale 7 aprile 2014, n. 16 che recita "*Al fine di favorire il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, i comuni possono consentire mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie e non comportanti incrementi volumetrici eccedenti le previsioni dello strumento urbanistico vigente ... omissis*".

Riguardo a quest'ultimo aspetto l'U.T.C. di Cerignola nonostante l'esplicito invito ad esprimere un parere al riguardo, a tutt'oggi ancora non si è pronunciato.



Alla luce di quanto sopra, di fronte al rischio di un rigetto della domanda di sanatoria finalizzata al recupero della maggiore superficie abitabile realizzata, ai fini e per gli effetti della presente stima si ritiene più corretto considerare la superficie del sottotetto con la stessa destinazione d'uso assentita dai titoli autorizzativi rilasciati dal Comune (volume tecnico non abitabile).

In tale prospettiva, dovendo comunque prefigurare un'ipotesi di sanatoria dell'abuso commesso, si può considerare il fatto che l'altezza totale dell'edificio realizzato risulta comunque inferiore all'altezza massima consentita per gli edifici ricadenti nella zona di P.R.G. su cui insiste l'insediamento in questione, difatti per la zona B/4 esterna al centro edificato le norme contenute al punto 2 dell'art. 17.5 delle N.T.A. prevedono un'altezza massima (He) pari a m 10,50. In virtù di tale favorevole circostanza è parere del sottoscritto C.T.U. che la difformità riscontrata sia sanabile con una S.C.I.A. di assestamento, in applicazione dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e succ. mod. e integr., prevedendo l'abbassamento delle altezze massime all'interno del volume tecnico del sottotetto, per adeguarle a quanto assentito dall'ultimo Permesso a Costruire nr. 07/SOC/2013. Ai fini della quantificazione dei costi per la regolarizzazione urbanistica delle difformità riscontrate, si considera quanto segue:

a) Per l'abbassamento delle altezze massime del sottotetto l'intervento di adeguamento consisterà nella realizzazione di un



controsoffitto interno, per riportare le rispettive altezze min e max a quanto autorizzato. Il costo viene stimato in € 60/mq, per una spesa pari a:

mq 63,55 x € 60/mq = € 3.813 che si arrotondano ad € 3.800=

b) Per la modifica dei serramenti esterni da adeguare alle nuove quote del sottotetto: si stima un costo a corpo di € 2.400=

c) Per le spese tecniche relative alla presentazione della pratica S.C.I.A. di assestamento, compreso l'onere del pagamento delle sanzioni previste dall'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001

si stima un costo a corpo di € 2.300=

Costo totale della sanatoria = a+b+c= € 8.500=

✧ QUESITO N. 11/f): "per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo ..."

La proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

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

Si riscontra quanto segue:

1. Trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.



§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO :

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

LOTTO UNICO - (VALORE A BASE D'ASTA: € 238.186)

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

1. **appartamento (cat. A/7)** sito in abitato di Cerignola alla via Padula n.28 - piano 1° e 2°:

Ubicazione: Via Padula n.28 piano 1° e 2°.

Consistenza: l'immobile si articola su due livelli di piano ed ha una superficie complessiva di circa mq 138 escluso aree scoperte (balconi).

Confini: l'unità immobiliare fa parte di una villetta unifamiliare posta all'interno di un complesso residenziale costituito da n. 8 villette a schiera, con ingresso dall'area comune di pertinenza a cui si accede dal civico n. 28 di Via Padula; confina a nord con la predetta area di pertinenza condominiale (cortile comune distinto dalla particella n.824 del foglio n. 163), ad est ed a ovest con altre u.i. appartenenti allo stesso complesso residenziale, censite in catasto rispettivamente con le p.lle nn. 820 ed 822 ed a sud con altra proprietà esterna al complesso residenziale, distinta col n. di p.lla 45 del foglio n. 163.



Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 163, p.lla 821 sub 3, cat. A/7.

Proprietario attuale:

Premessa:

Dalle visure ipocatastali i cespiti staggiti non risultano più in carico al debitore esecutato [REDACTED] con sede in Siena alla [REDACTED], perchè la titolarità degli stessi è stata trasferita alla soc.

[REDACTED] con sede in Siena alla [REDACTED], in forza di Atto di compravendita stipulato in data successiva al pignoramento senza il consenso del creditore precedente (atto a rogito del notaio CAMBIAGGI Stefano in data 02/08/2017 Repertorio 26541/13863 - Trascrizione del 03/08/2017 - R.P. 12890 R.G. 17152).

La predetta variazione dell'asset proprietario del debitore esecutato [REDACTED] è stata comunicata al G.E. che ai sensi dell'art. 2913 c.c. ha decretato "*... la conseguente irrilevanza ai fini della procedura di ogni atto di alienazione del bene gravato da pignoramento*".

Per quanto sopra la proprietà dei beni staggiti deve intendersi ancora in ditta del debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED]
Titolo di provenienza:

Atto di compravendita del notaio Stefano Cambiaggi di Siena del 23/10/2015 repertorio N. 25003 trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 26/10/2015 ai n.ri



19918 R.G. e 15328 R.P., con il quale la [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Siena al [REDACTED] ha
acquistato i cespiti dalla Soc. [REDACTED] con sede
in Cerignola.

Stato di occupazione: Gli immobili sono vuoti e disabitati e
per quanto si è potuto accertare si trovano ancora nelle
disponibilità del debitore esecutato [REDACTED] che
detiene il possesso delle chiavi.

Regolarità edilizio-urbanistica: Sono state riscontrate
difformità che riguardano le altezze del sottotetto al 2°
piano. Si ritiene che le stesse siano sanabili con una
S.C.I.A. di assestamento per adeguare quanto in concreto
realizzato con quanto assentito dai titoli autorizzativi. Per
la regolarizzazione urbanistica è stato stimato un costo di €
8.500=.

Conformità catastale: Nella planimetria catastale è stata
rilevata l'errata indicazione delle altezze minime e massime
delle falde del sottotetto. Trattandosi di differenze che
incidono sui requisiti che stabiliscono la condizione di
abitabilità del piano, è parere del sottoscritto che la
relativa scheda vada aggiornata. Il costo stimato per la
regolarizzazione catastale ammonta ad € 600= (comprensivo di
spese ed oneri accessori).

abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato
di abitabilità/usabilità.



valore del bene a base d'asta: Il valore del bene è stato stimato, sommando i valori del 1° piano e del sottotetto non abitabile, in (€ 78.854 + € 42.980) = € 121.834= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

2. **Box auto (cat. C/6)** sito in abitato di Cerignola alla via Padula n.28 - piano T.:

Ubicazione: Via Padula n.28 piano T.

Consistenza: l'immobile si compone di un vano dotato di porta carrabile e di un w.c., per una superficie di circa mq 60 escluso aree scoperte, queste ultime costituite da un cortile di pertinenza esclusiva di circa mq 39.

Confini: idem come al cespite n.1.

Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 163, p.lla 821 sub 2, cat. C/6.

Proprietario attuale: idem come al cespite n.1.

Stato di occupazione: idem come al cespite n.1.

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato.

Conformità catastale: Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.



valore del bene a base d'asta: Il valore del bene è stato stimato in € 59.520= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

3. **Locale deposito a piano interrato** sito in abitato di Cerignola alla via Padula n.28 - piano S.1:

Ubicazione: Via Padula n.28 piano S.1.

Consistenza: l'immobile è composto da un solo vano e da un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala ed ha una superficie lorda di circa mq 74.

Confini: idem come al cespite n.1;

Dati Catastali: u.i. censita in catasto Fabbricati al foglio 163, p.lla 821 sub 4, cat. C/2;

Proprietario attuale: idem come al cespite n.1;

Stato di occupazione: idem come al cespite n.1;

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato.

Conformità catastale: Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali è sostanzialmente conforme allo stato di fatto;

abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene è stato stimato in € 56.832= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.



o o o o o o o o o

Elenco sintetico delle Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sui
tre cespiti:

1. ANNOTAZIONE del 25/03/2015 - Registro Particolare 471
Registro Generale 4645 Pubblico ufficiale SPECCHIO NICOLA
Repertorio 170797/15496 del 26/02/2015
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo
Telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 248 del 2008

2. TRASCRIZIONE del 26/10/2015 - Registro Particolare 15328
Registro Generale 19918 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO
Repertorio 25003/12797 del 23/10/2015
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo
Telematico

3. TRASCRIZIONE del 23/09/2016 - Registro Particolare 14379
Registro Generale 18930
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6556/2016 del
11/08/2016
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico.

4. TRASCRIZIONE del 03/08/2017 - Registro Particolare 12890
Registro Generale 17152 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO
Repertorio 26541/13863 del 02/08/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo
Telematico.

5. TRASCRIZIONE del 16/05/2019 - Registro Particolare 8201
Registro Generale 10777 Pubblico ufficiale CAMBIAGGI STEFANO
Repertorio 27877/14871 del 10/05/2019
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo
Telematico.



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO	N° U.I.	ID. CESPITE	VALORE DEL BENE INTERO	VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA	VALORE A BASE D'ASTA
Unico	1	APPARTAMENTO CAT. A/7 VIA PADULA SNC CERIGNOLA; P. 1° e 2°	€ 78.854 + € 42.980	€ 78.854 + € 42.980	€ 121.834
	2	BOX AUTO CAT. C/6 VIA PADULA SNC CERIGNOLA; P. T.	€ 59.520	€ 59.520	€ 59.520
	3	LOCALE CAT. C/2 VIA PADULA SNC CERIGNOLA; P. S.1.	€ 56.832	€ 56.832	€ 56.832
	VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO				

(DICONSI EURO DUECENTOTRENTOTTOMILACENTOOTTANTASEI) =

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

Lucera, _____

IL C.T.U.

Geom. Antonio Graziano

