



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 376/16 R.G.E.

*Promossa da*

UNICREDIT SPA

*contro*

██

+

██

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

## **INDICE DEI CAPITOLI**

### **➤ PREMESSA**

### **➤ RISPOSTE AI QUESITI**

#### **1.0 QUESITO 1**

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

#### **2.0 QUESITO 2**

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

#### **3.0 QUESITO 3**

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

#### **4.0 QUESITO 4**

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

#### **5.0 QUESITO 5**

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

#### **6.0 QUESITO 6**

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

#### **7.0 QUESITO 7**

- 7.1. Stato di possesso dei beni

#### **8.0 QUESITO 8**

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

#### **9.0 QUESITO 9**

- 9.1. Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

## **10.0 QUESITO 10**

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

## **11.0 QUESITO 11**

11.1 Attestato di prestazione energetica

## **12.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi**

## ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Comunicazioni inizio operazioni peritali
- C – Verbali di sopralluogo
- D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- E – Atto di provenienza
- F – Visure catastali aggiornate
- G – Mappa censuaria
- H – Planimetrie catastali
- I – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.
- J – Individuazione fabbricato con ortofoto
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – Stato di possesso dei beni
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto
- P – APE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

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.

**1.ter – Verifica 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.( In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

**1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

**1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. 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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, 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. 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, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

**4. Stima dei beni** 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 – Specificazione delle superfici rilevate** 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. Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. 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. Accertamento 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;



(\*) Indichi, in particolare: l'importo annuo 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. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

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

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed 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 10.9.1967, 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

#### **12. Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per**

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza 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 o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 376/16 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

1. *Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito nel Comune di Cerignola (FG) alla via Zapponeta n. 2, in Catasto al Foglio 163, p.lla 536, sub 7, piano 2, in corso di costruzione*
2. *Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito nel Comune di Cerignola (FG) alla via Zapponeta n. 4, in Catasto al Foglio 163, p.lla 536, sub 8, piano T, cat. C/6 cl. 7, di 30 mq.*

Beni di proprietà dei Sigg.ri

e

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	via Zapponeta, 2 e 4 angolo via Carpino		
Comune	CERIGNOLA		
Latitudine	41.272008		41°16'19.2"N
Longitudine	15.894146		15°53'38.9"E



immobile, via Zapponeta n. 2 - 4- 71042 Cerignola (FG)

### Operazioni peritali

Dopo aver esaminato gli atti, a seguito dei periodi di sospensione delle attività di sopralluogo per l'emergenza sanitaria, il sottoscritto fissava il sopralluogo presso gli immobili da periziare per il giorno 29/07/2021 e ne dava comunicazione alle parti a mezzo PEC e a mezzo raccomandata postale. Tuttavia, il debitore non ritirava detta comunicazione. Quindi il sottoscritto riusciva a contattare telefonicamente il debitore che dichiarava di non essere disponibile per la data fissata, manifestando nel contempo comunque la disponibilità a collaborare. Dopo vari colloqui telefonici per concordare con il debitore una data utile per il sopralluogo il sottoscritto riusciva a fissare la data del 21/09/2021. (cfr. All. B).

In tale data il sottoscritto giunto sui luoghi all'ora stabilita, trovava convenuto il sig. [REDACTED] il quale permetteva l'accesso ai luoghi. Pertanto, il sottoscritto ha proceduto all'ispezione dell'immobile, al suo rilievo e verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione e dello stato di possesso, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

Inoltre lo scrivente CTU eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di CERIGNOLA (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di CERIGNOLA (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare l'Agenzia del Territorio di Foggia.

#### DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale

per gli immobili al Foglio 163 P.IIa 536, Sub. 7 e Sub 8 oggetto della procedura

- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CERIGNOLA**
  - Pratica di Costruzione Edile n. 276/1967 a nome di [REDACTED]
  - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 17/F del 31/08/1968
  - Condonò Edilizio Pratica n. 1337/86
  - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1/F del 24/10/2019
- **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di CERIGNOLA**
  - *Estratto dell'Atto di matrimonio* di [REDACTED] e [REDACTED]  
ROSA
  - *Certificato di residenza* di [REDACTED].
  - *Certificato di residenza* di [REDACTED]

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1.0 QUESITO 1

#### 1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Michele LABRIOLA di Bari (BA) del 29/09/2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 27/07/2016 Reg. part. 11096 Reg. gen. 14880

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

#### 1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

### ***CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ***

#### *degli immobili pignorati*

#### ➤ Appartamento F. 163 p.lla 536 sub 7 + Garage F. 163 p.lla 536 sub 8 in CERIGNOLA

- Gli immobili attualmente appartengono ai coniugi ██████████, nato a Cerignola (FG) il 14/09/1973 e ██████████ ██████████ ██████████ per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, per essere a questi pervenuto per Atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Specchio di

Cerignola del 22/09/2006 rep.158654/11117 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Foggia ai NN. 22057/15064 il 28/09/2006, da **FORTAREZZA Giuseppe** nato a Cerignola il 08/10/1943.

- Il sig. [REDACTED] per atto a rogito del Notaio RUO Ada del 09/01/1967 rep.n. 83973 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Foggia ai NN. 2805/148266 il 01/02/1967 aveva acquistato da [REDACTED] il "lotto edificabile in Cerignola alla località Pescariello di mq 389, comprensivo della rete di strada di nuova formazione di una zona da adibire a cortile interno, confinante da un lato con la strada di nuova formazione, da un lato con proprietà dei germani Avello e degli altri due lati con residua proprietà del venditore, riportato nel catasto terreni al foglio 163 particella 83 sub G di mq 159 e particella 84 sub H di mq 230" sul quale lotto sono stati edificati gli immobili oggetto della presente procedura.

### 1.3 Corrispondenza dei dati catastali

L'immobile oggetto della presente procedura risulta riportato in NCEU del Comune di CERIGNOLA (FG) in ditta :

- [REDACTED]  
[REDACTED],

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]  
[REDACTED]

- [REDACTED]  
[REDACTED],

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

A. al Foglio 163, particella 536 sub 7 Via Zapponeta n. 2 piano 2 categoria F/3 (unità in corso di costruzione),

**Dati derivanti da:**

- UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 24/03/2006 Pratica n. FG0068597 in atti dal 24/03/2006 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 511.1/2006)
- VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. FG0132392 in atti dal 27/03/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 86128.1/2008)
- VARIAZIONE del 26/11/2012 Pratica n. FG0288800 in atti dal 26/11/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 50493.1/2012)

B. al Foglio 163, particella 536 sub 8 Via Zapponeta n. 4 piano T Zona cens. 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 30 m<sup>2</sup>, Superficie totale 34 m<sup>2</sup>, Rendita: Euro 130,15

**Dati derivanti da:**

- COSTITUZIONE del 29/07/1994 in atti dal 08/08/1994 (n. A00183/1994)
- VARIAZIONE del 18/09/2006 Pratica n. FG0182482 in atti dal 18/09/2006 VDE(DA OFFICINA A GARAGE) VTO (n. 40842.1/2006)
- VARIAZIONE del 21/09/2006 Pratica n. FG0185798 in atti dal 21/09/2006 RET. CLASS. PROPOSTO (n. 41645.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. FG0185806/2006 del 21/09/2006

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

#### **1.4 Sussistenza altre procedure esecutive**

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul



medesimo immobile.

### 1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di CERIGNOLA (FG) risulta che: il 01/07/2000 gli esecutati [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], [REDACTED] hanno contratto matrimonio in regime di comunione dei beni.

## 2.0 QUESITO 2

### 2.1 Identificazione dei beni

#### A) Appartamento

#### Dati Catastali

Comune di CERIGNOLA

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
163	536	7		F/3				
Indirizzo			VIA ZAPPONETA n. 2 piano: 2					

#### INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### Tipologia

Appartamento ad uso civile abitazione in abitato di Cerignola

### Ubicazione

Il bene pignorato è posto al secondo piano di una palazzina, sita in abitato di CERIGNOLA alla via Zapponeta angolo via Carpino

### Accessi

L'appartamento ha ingresso privato dalla porta sul pianerottolo al piano 2, della scalinata del fabbricato avente accesso dal portoncino al civico 2 di via Zapponeta.

### Confini

L'appartamento confina con vano scala, via Zapponeta, via Carpino, proprietà Catalano Cisario e proprietà Prudente Raffaele, salvo altri

### Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Costituisce pertinenza dell'appartamento il terrazzo a livello . Fa parte del bene la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 C.C.

### **B) Garage**

### Dati Catastali

Comune di CERIGNOLA

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Cl	Consist	Sup. Cat.	Rendita
163	536	8	1	C/6	7	30	Tot 34 m <sup>2</sup>	Euro 130,15
Indirizzo			VIA ZAPPONETA n. 4 piano: T					

## INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

### Tipologia

Pianterreno ad uso garage.

### Ubicazione

Il bene pignorato è posto al piano terra di una palazzina sita in abitato di CERIGNOLA alla via Zapponeta n. 4 angolo via Carpino.

### Accessi

L'immobile ha ingresso dal civico 4 di via Zapponeta.

### Confini

L'immobile confina con vano scala al civico n.2, via Zapponeta, via Carpino e restante proprietà di Fortarezza Giuseppe, cui e' anche sottostante, salvo altri.

### Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fa parte del bene la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 C.C.

## 2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato J: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

### 3.0 QUESITO 3

#### 3.1 Descrizione analitica dei beni

##### ➤ LOTTO UNICO (Appartamento + Garage)

I beni in oggetto sono parte di un fabbricato sito nell'abitato del comune di Cerignola tra la via Zapponeta e la via Carpino, composto da piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano.

##### **Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:**

- Caratteristiche strutturali del *fabbricato*:
  - Struttura: portante in c.a.
  - Copertura :
    - In parte a tetto in legno internamente con travi a vista ed esternamente con manto di tegole in laterizio
    - In parte a terrazza praticabile ad uso esclusivo dell'appartamento al p. 2
  - Solai del tipo misto in latero-cemento
  - Tamponature esterne realizzata in laterizio intonacate e pitturate.
  - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
  - Scala condominiale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in piastrelle di cotto per quanto riguarda le pedate, parapetto muretto in cls
  - Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con muretto in cls sormontato da ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
  - Portoncino in ferro
- **Composizione interna *appartamento***:

l'appartamento sito al secondo piano (terzo fuori terra) è composto da: ingresso/soggiorno con zona cucina, tre camere, due bagni, corridoio di disimpegno e ripostiglio per una superficie di 117,50 mq (incluse le parti comuni) più pertinenziale terrazzo a livello di 62,5 mq.

**Altezza interna utile:**

h max sottotrave = 3,40 m h min = 2,60

• **Composizione interna *garage*:**

il garage è costituito da un locale unico a cui si accede mediante ingresso al civico 4 di via Zapponeta munito di serranda avvolgibile in ferro non elettrificata. Nel locale garage non sono presenti impianti.

**Altezza interna utile:**

h = 3,80 m

**Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento**

- Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato
- Pareti intonacate e pitturate
- Bagno:
  - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di gres
  - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia, vasca in ceramica
- Infissi esterni (finestre): in alluminio color legno con apertura a battente e vetro-camera, dotati di zanzariere.
- Infissi interni (porte): legno;
- Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli color legno.

(v. rassegna fotografica All. N).

**Dotazione impiantistica appartamento**

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Per l'Impianto di riscaldamento sono presenti elementi radianti in acciaio e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas (allacciata all'utenza gas di città) per la quale il proprietario non ha esibito al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta, la documentazione attestante la revisione e il controllo periodico, nè documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b" (vizi occulti). (v. All. Q)

Gli impianti risultano per lo più risalenti all'epoca di edificazione, pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli stessi restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b" (vizi occulti).

#### **Stato di manutenzione e conservazione**

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'appartamento come **molto buono** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. N).

#### **Presenza di eventuali proprietà condominiali**

Fanno parte dei beni in oggetto la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

#### 4.0 QUESITO 4

##### 4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato “A corpo”, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi: min Euro 850,00 al mq - max Euro 1050,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Appartamento** (F. 163 - P.IIa 536 – sub. 7 - Cat. F/3) €/mq 1.000,00
- **Box** (F. 163 - P.IIa 536 – sub. 8 - Cat. C/6) €/mq 670,00

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia dotato di ascensore oppure no; trattasi di edificio senza ascensore con le unità immobiliari poste a piano secondo, si adotta un coefficiente pari a .....0,70;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato in epoca recente); .....0,90
- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità); .....0,85



- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero .....1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (0,70+0,90+0,95+1,00)/4 = 0,90$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **168,17 mq**, compreso di terrazzo, androne scala (parti comuni) e box a piano terra, così come indicato nella tabella di seguito:

Tab.:1

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	
Appartamento Piano 2^	117,50	100%	117,50	1 000,00	€ 117 500,00	90%	€ 105 750,00
Terrazzo a piano	62,50	40%	25,00	1 000,00	€ 25 000,00	90%	€ 22 500,00
androne e scala (parti comuni)	15,00	20%	3,00	1 000,00	€ 3 000,00	90%	€ 2 700,00
box a piano terra (sub.8)	34,00	67%	22,67	1 000,00	€ 22 666,67	95%	€ 21 533,33
<b>TOTALE</b>	<b>229,00</b> mq	<b>168,17</b> mq			<b>€ 168 166,67</b>		<b>€ 152 483,33</b>

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 5,00%, per un totale

complessivo di circa € 8.408,33 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 0,5%;
- **quote condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 0,5%;
- **Difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 4%; immobile accatastato come F/3, pertanto risulta necessario procedere con l'accatastamento dell'immobile (v. par. 10.2).

➤ coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso di specie l'immobile non risulta dotato di agibilità e risulta necessario procedere con il perfezionamento della ma sono presenti lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni tra quanto rappresentato nei progetti assentiti e lo stato dei luoghi. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (c), si considera una percentuale pari al 30%, per un totale complessivo di circa € 45.745,00 così ripartito:

- **mancanza di agibilità:** immobile non dotato di agibilità si considera un coefficiente riduttivo pari al 5% (v. par. 10.2);
- **difformità urbanistica:** si considera alcun coefficiente riduttivo pari al 25% (v. par. 10.1).

➤ coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica;** **immobile non dotato di impianto di riscaldamento** si considera una percentuale pari al 1%, per un totale complessivo di circa € 1.681,67.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato per il lotto sia di:

**LOTTO 1 .....€ 100.500,00**

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente

riportato (All. O).

Tab. 2

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Appartamento Piano 2^	117,50	100%	117,50	1 000,00	€ 117 500,00	90%	€ 105 750,00	95%	70%	99%	€ 69 620,51
Terrazzo a piano	62,50	40%	25,00	1 000,00	€ 25 000,00	90%	€ 22 500,00	95%	70%	99%	€ 14 812,88
androne e scala (parti comuni)	15,00	20%	3,00	1 000,00	€ 3 000,00	90%	€ 2 700,00	95%	70%	99%	€ 1 777,55
box a piano terra (sub.8)	34,00	67%	22,67	1 000,00	€ 22 666,67	95%	€ 21 533,33	95%	70%	99%	€ 14 176,47
<b>TOTALE</b>	<b>229,00</b>	<b>mq</b>	<b>168,17</b>	<b>mq</b>	<b>€ 168 166,67</b>		<b>€ 152 483,33</b>				<b>€ 100 387,40</b>
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)</b>							<b>€ 168 166,67</b>				
<b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)</b>							<b>€ 152 483,33</b>				
<b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)</b>							<b>€ 100 387,40</b>				
<b>VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO</b>							<b>€ 100 500,00</b>				

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo dell'intero Lotto Unico sia di **€ 100.500,00**, come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. P).

#### 4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano Terra		
soggiorno/cucina	41,80	mq
dis.	7,75	mq
camera	8,40	mq
camera	14,70	mq
rip.	2,50	mq
wc	7,60	mq
camera	8,95	mq
wc	7,95	mq
tot.	<b>99,65</b>	<b>mq</b>

balconi		
terrazzo	65,20	mq
tot.	65,20	mq

## 5.0 QUESITO 5

### 5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo ai debitori.

## 6.0 QUESITO 6

### 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

#### ➤ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

**A) Appartamento per civile abitazione** in secondo piano (terzo fuori terra), del fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano sito nell'abitato del comune di Cerignola tra la via Zapponeta e la via Carpino, avente accesso dal portoncino comune alla via Zapponeta n.2.

L'appartamento, avente copertura in legno a falde inclinate con travi a vista, è composto da ingresso/soggiorno con zona cucina, tre camere, due bagni, corridoio di disimpegno e ripostiglio, per una superficie complessiva di circa 117,50 mq, comprensiva delle parti comuni, più pertinenziale terrazzo a livello di 62,50 mq; confinante con vano scala, via Zapponeta, via Carpino, proprietà catalano Cisario e proprietà Prudente Raffaele, salvo altri.

In catasto al foglio 163 particella 536 sub.7, Via Zapponeta n. 2 P. 2 cat. F/3 (unità in corso di costruzione)

**B) Garage** a piano terra (della stessa palazzina) con accesso dal civico 4 di via Zapponeta in comune di Cerignola, confinante con vano scala al civico n.2, via Zapponeta, via Carpino e restante proprietà di Fortarezza Giuseppe, cui è anche sottostante, salvo altri. In catasto al foglio 163 particella 536 sub.8, Via Zapponeta n. 4 P. T cat. C/6 cl.7 consistenza 360 m<sup>2</sup> Tot 34 m<sup>2</sup> Euro 130,15

**Prezzo base d'asta del LOTTO: € 100.500,00**

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. P - Lotto Unico).

## **7.0 QUESITO 7**

### **7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni**

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni. I suddetti immobili, così come si evince dai certificati di residenza e constatato dallo stesso CTU in occasione del sopralluogo del 29/09/2021, sono utilizzati dai proprietari e dalla loro famiglia come abitazione principale ed autorimessa.

## **8.0 QUESITO 8**

### **8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

- I vincoli previsti dalle NTA per la Zona "B2ru – Riassetto Urbano secondo il vigente PRG

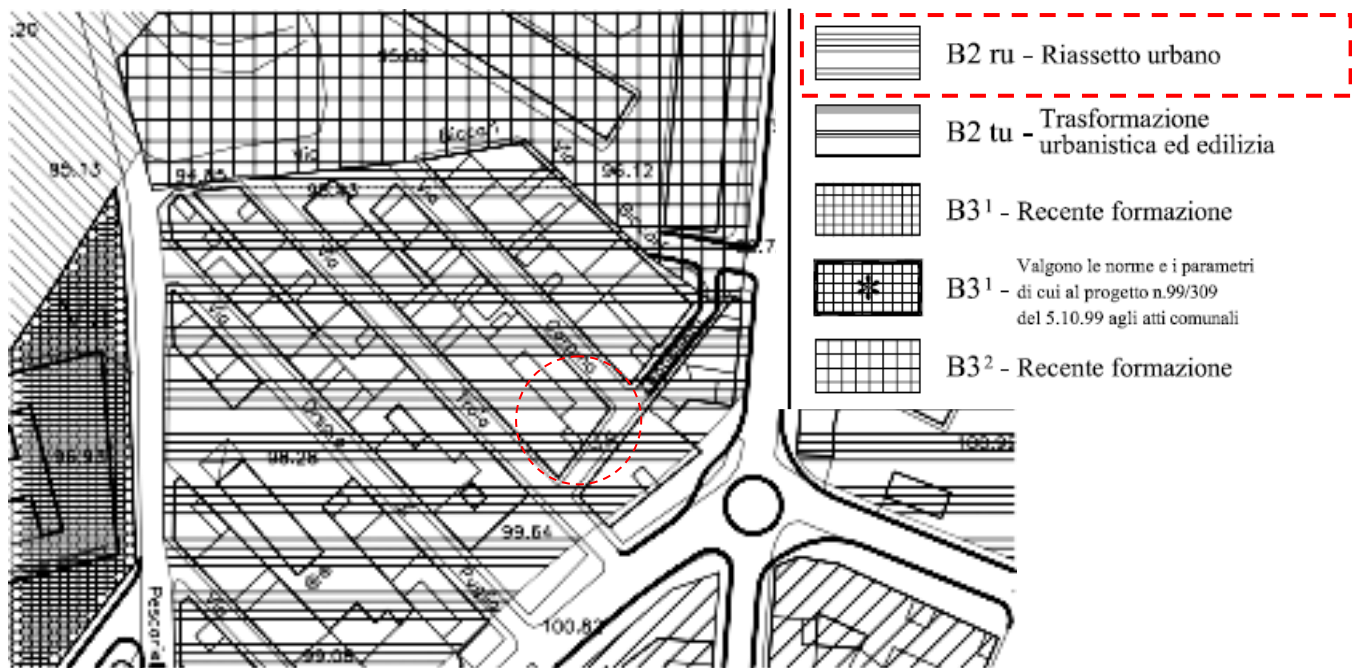


Figura 1: stralcio PRG

### 17.2 Zona B2/ru di riassetto urbano

E' costituita dalle parti del tessuto urbano prevalentemente residenziali per le quali, in considerazione dello stato di degrado, sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Per essa il PRG assume principalmente fini di recupero urbanistico ed edilizio, in considerazione della carenza di servizi, dell'elevata densità insediativa, della dissonanza e frequente cattiva qualità dell'edilizia realizzata negli anni recenti rispetto al tessuto storico originario della città. Vanno pertanto previsti interventi finalizzati alla ristrutturazione - anche urbanistica - in funzione dell'individuazione di nuova viabilità e spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse collettivo, quali piazze, parcheggi e servizi.

#### 1) Modalità di attuazione

1. Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

2. Sono consentiti mediante Permesso di Costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo, di cui all'art. 11, lett. d) delle presenti NTA i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- **If max** = 2 mc/mq, anche per gli interventi di sopraelevazioni;
- **Rc max** = 60% o nei limiti del preesistente;
- **He max** = m 13,50;
- **Dc min** = m 5 o in aderenza a edifici preesistenti sul confine;
- **De min** = in aderenza o pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore al doppio della distanza dal confine, il nuovo edificio potrà comunque essere realizzato anche ad una distanza inferiore all'altezza dell'edificio preesistente, ma ad almeno 10 metri dallo stesso.

3. Sono subordinati alla preliminare approvazione di un P.P. o di un P.R., esteso ad almeno un isolato, gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Nella redazione dei P.P. e dei P.R. dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici:

- **V max** = pari al preesistente;
- **Rc max** = 60% o pari al preesistente;
- **He max** = m 13,50;
- **Dc min** = m 5 o in aderenza, in caso di edifici preesistenti sul confine;
- **De min** = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;
- **Ds min** = m 10, fatti salvi gli allineamenti preesistenti o quelli richiesti dall'amministrazione comunale.

Qualora detti interventi siano estesi a più di un isolato e subordinatamente al reperimento all'interno del comparto delle quantità minime di spazi per attrezzature pubbliche, per come definite dagli artt. 3, 4 e 5 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444, è ammesso un incremento volumetrico rispetto alle quantità massime altrimenti previste, corrispondente al 25% della volumetria esistente

#### 2) Usi consentiti

Sono consentite le destinazioni indicate nell'art. 17, punto 2).

— Figura 2: stralcio delle NTA

## 9.0 QUESITO 9

### 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti

formalità:

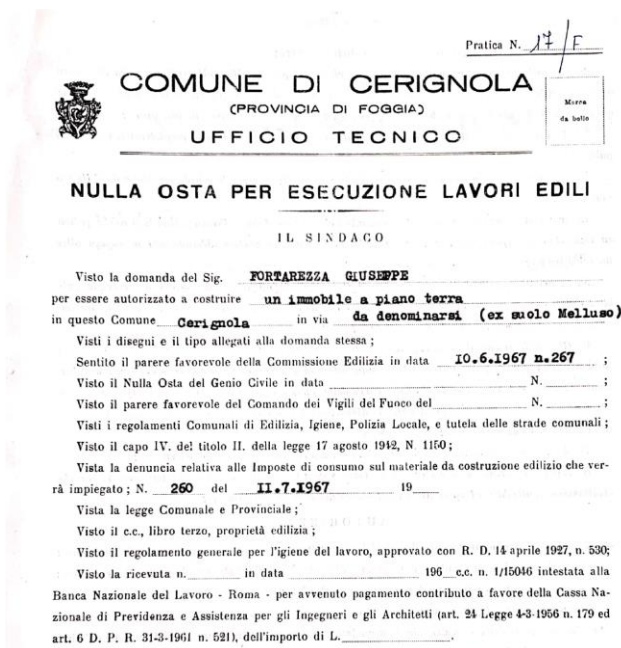
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **28/09/2006** ai nn. **Reg. gen. 22058 Reg. part. 4224**, a favore della "**UNICREDIT BANCA S.P.A.**" con sede in Bologna (BO) – c.f. 12931320159, contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, nascente da contratto di mutuo a rogito del Notaio Nicola Specchio di Cerignola, del 22/09/2006 rep. 158655/11118 per la somma capitale di € 75.250,00, iscrizione € 150.500,00.
  
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **27/07/2016** ai nn. **Reg. gen. 14880 Reg. part.11096**, a favore di "**Unicredit S.p.A.**", con sede in Roma c.f. 00348170101, contro i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni, nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 30/06/2016 rep. n. 5348/2016, cui si riferisce la presente procedura. (v. All. D).

## 10.0 QUESITO 10

### LOTTO UNICO

- 1.a) - Appartamento (F. 163 - P.IIa 536 – sub. 7 - Cat. F/3)  
Box (F. 163 - P.IIa 536 – sub. 8 - Cat. C/6)

### 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni



L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato edificato in virtù di Licenza di Costruzione N.17/F rilasciata in data 31/08/1968, dal comune di Cerignola con la quale si assentiva la realizzazione di un immobile a piano terra, in cui risulta compreso il Box (F. 163 - P.IIa 536 – sub. 8 - Cat. C/6).

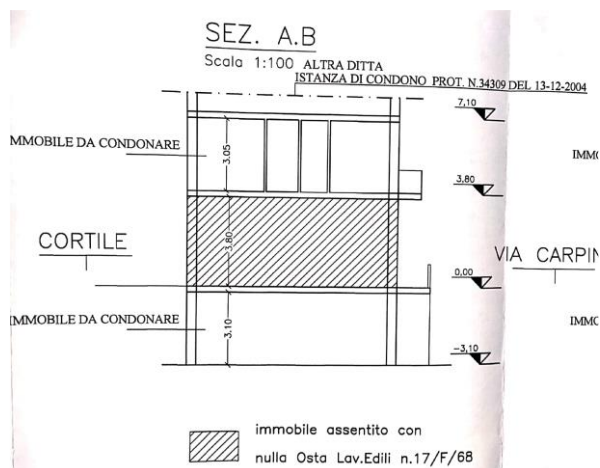
Successivamente alla domanda presentata in data 09/07/2019 prot.15379

dal Sig. [REDACTED] ([REDACTED]), [REDACTED]

[REDACTED], tendente ad ottenere il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria per le opere abusive realizzate nel territorio del Comune di Cerignola sull'immobile, individuato catastalmente al foglio di mappa 163 particella 536 sub 6-9, per la realizzazione di un immobile composto da piano seminterrato e primo piano.

Il comune di Cerignola in data 24/10/2019 rilascia PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (pratica n.1337/86 - C.E. 17/F) alla ditta [REDACTED], per l'illecito edilizio realizzato nel

Comune di Cerignola e consistenti nella realizzazione di un immobile composto da piano seminterrato, destinato a garage, e primo piano, destinato a residenza, sito in via Carpinò n.2 angolo via Zapponeta n.2 (F. 163 part.536 sub 6-9).





Inoltre è stata rinvenuta una ulteriore domanda di condono edilizio (Pratica: n. 34309 in data 13/12/04) ai sensi della L. 326/2003 e L.R. n. 28/2003, in ditta: [REDACTED] [REDACTED] relativa alla REALIZZAZIONE DI ABITAZIONE A SECONDO PIANO in Comune di Cerignola alla via Zapponeta civ.2, per i quali il Comune di Cerignola con Raccomandata A/R del 17/05/2007 prot.n13833 indirizzata al sig. [REDACTED] [REDACTED], richiedeva la seguente documentazione integrativa (v. All. I):

- AUTOCERTIFICAZIONE CARICHI PENDENTI
- CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA E SISMICA
- GRAFICI DI PROGETTO CON UBICAZIONE SU STRALCIO PRG VIGENTE E PRECEDENTE
- COPIA DELLA DICHIARAZIONE ICI E TARSU DELL'IMMOBILE
- COPIA DELL'ATTO DI PROPRIETÀ O AUTODICHIARAZIONE
- DENUNCIA DI ACCATASTAMENTO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DESCRIZIONE SULLO STATO E DIMENSIONI DELLE OPERE

Nel fascicolo rinvenuto presso l'UTC di Cerignola, relativamente alla suddetta richiesta di integrazione del 17/05/2007 prot.n13833, non è stata trovata alcuna documentazione; di fatto la pratica non risulta perfezionata e non risulta rilasciato alcun PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.

Tra la documentazione da integrare viene richiesto il **CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA E SISMICA**, a tal fine il tecnico incaricato dovrà provvedere: alla caratterizzazione dei materiali, per conseguire un'adeguata conoscenza delle caratteristiche dei materiali mediante verifiche in situ e indagini sperimentali secondo quanto prescritto dalle NTC2018 e circolare 7/2019; alla Individuazione dello schema statico, verifica della congruità dei carichi con la destinazione d'uso, alla verifica degli orizzontamenti e quant'altro previsto dalla normativa vigente; in definitiva dovrà certificare sotto la propria responsabilità che le strutture dell'intero fabbricato risultano staticamente e/o sismicamente idonee e che

l'immobile:

- possiede fondazioni in grado di sopportare i carichi ed i sovraccarichi in relazione alle caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno;
- possiede strutture in elevazione in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalle normative di settore;
- possiede orizzontamenti in grado di reggere i carichi ed i sovraccarichi previsti dalla normativa di settore;
- risulta staticamente e/o sismicamente idoneo per l'uso al quale è destinato.

Tali verifiche eseguite sulla struttura, potrebbero anche rilevare una non conformità strutturale e quindi imporre un progetto di adeguamento sismico. Pertanto per il perfezionamento della pratica urbanistica relativamente all'unità immobiliare posta al piano secondo (F. 163 - P.IIa 536 – sub. 7 - Cat. F/3) bisogna procedere alla presentazione delle integrazioni richieste dall'UTC del Comune di Cerignola, tra cui la presentazione di un CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA E SISMICA i cui costi, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c" (v. All. P)

## 10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Da ricerche svolte presso l'UTC di Cerignola, nella documentazione rinvenuta, **non è presente il certificato di agibilità o abitabilità** né alcuna richiesta volta al suo ottenimento.

Per quanto esposto al paragrafo precedente, per l'ottenimento del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, bisogna procedere con la presentazione di Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) e s.m.i.,

corredata di varia documentazione. I costi, relativi alla SCA, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c" (v. All. P)

### **10.3 Regolarità catastale**

Da ricerche svolte presso l'Agenda del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia l'immobile posto al piano terra ad uso box (F. 163 - P.lla 536 – sub. 8 - Cat. C/6) risulta regolarmente accatastato, mentre l'immobile posto al piano secondo ad uso Appartamento (F. 163 - P.lla 536 – sub. 7 - Cat. F/3) risulta accatastato in categoria F/3 (unità in corso di costruzione) che classifica un'unità immobiliare i cui lavori di costruzione non risultano ancora ultimati, rientrano in F/3 quelle opere in corso di costruzione e per le quali l'accatastamento è facoltativo. Di fatto la costruzione posta al piano secondo risulta completa ed abitata, e la sua edificazione è stata dichiarata conclusa in data 10/01/2003 così come riscontrabile nella richiesta di condono edilizio presentata presso l'UTC di Cerignola in data 09/07/2019 prot.15379 dal Sig. Fortarezza Giuseppe. Pertanto è necessario predisporre l'aggiornamento dell'accatastamento e la presentazione della planimetria catastale in conformità all'attuale stato dei luoghi. I costi relativi all'aggiornamento catastale, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo b" (v. All. P)

## **11.0 QUESITO 11**

### **11.1 Attestato di prestazione energetica**

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cerignola (FG), il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione

*Energetica*” per gli immobili in oggetto, la certificazione energetica è obbligatoria nelle casistiche precedentemente indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93: E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili, pertanto lo stesso ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. fascicolo a parte)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
Cerignola	FG	120	1465	D

## 12.0 QUESITO 12

### VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: *“1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.*

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008 poiché:

- l'abitazione, già realizzata non rientra tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composta da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato

*Lucera, febbraio 2022*

*Firma del C.T.U.*

*Dott. Ing. Antonio SALANDRA*



## CONCLUSIONI

### Tabella riepilogativa

#### LOTTO UNICO

<b>Tipologia</b>	Appartamento in secondo piano + garage a pianterreno
<b>Descrizione Fabbricato</b>	<p>Gli immobili sono parte di un fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra, primo e secondo piano, avente:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Struttura: portante in c.a.</li><li>- Copertura :<ul style="list-style-type: none"><li>- In parte a tetto in legno internamente con travi a vista ed esternamente con manto di tegole in laterizio</li><li>- In parte a terrazza praticabile ad uso esclusivo dell'appartamento al piano 2</li></ul></li><li>- Solai del tipo misto in latero-cemento</li><li>- Tamponature esterne in laterizio intonacate e pitturate.</li><li>- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li><li>- Scala condominiale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in piastrelle di cotto per quanto riguarda le pedate, parapetto muretto in cls.</li><li>- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con muretto in cls sormontato da ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno</li><li>- Portoncino in ferro</li></ul>
<b>Composizione immobili</b>	<p>l'<b>appartamento</b> sito al secondo piano (terzo fuori terra) è composto da: ingresso/soggiorno con zona cucina, tre camere, due bagni, corridoio di disimpegno e ripostiglio per una superficie complessiva di circa 117,50 mq, comprensiva delle parti comuni, più pertinenziale terrazzo a livello di 62,50 mq più terrazzo a livello.</p> <p>Altezza interna utile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- h max sottotrave = 3,40 m    h min = 2,60</li></ul> <p>il <b>garage</b> sito al piano terra è costituito da un locale unico di circa 30 mq a cui si accede mediante ingresso al civico 4 di via Zapponeta munito di serranda avvolgibile in ferro non elettrificata. Nel locale non sono presenti impianti..</p> <p>Altezza interna utile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- h = 3,80 m</li></ul>

<b>Finiture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimenti: piastrelle in gres porcellanato</li> <li>• Pareti intonacate e pitturate</li> <li>• Bagno: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pavimento e Rivestimento a parete in piastrelle di gres</li> <li>- Sanitari: lavabo, vaso, bidet, doccia, vasca in ceramica</li> </ul> </li> <li>• Infissi esterni (finestre): in alluminio color legno con apertura a battente e vetro-camera, dotati di zanzariere.</li> <li>• Infissi interni (porte): legno;</li> <li>• Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli color legno.</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto elettrico sottotraccia</li> <li>• Impianto idrico – fognario</li> <li>• Per l'Impianto di riscaldamento sono presenti elementi radianti in acciaio e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas allacciata all'utenza gas</li> </ul> <p>documentazione attestante la revisione e il controllo periodico della caldaia a gas: non rinvenuta,</p> <p>documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti: non rinvenuta.</p> <p>Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coeff. "b"</p>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: <b>molto buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Comune di CERIGNOLA (FG), Zona B2ru – Riassetto Urbano secondo il vigente PRG, via Zapponeta n. 2-4, angolo via Carpino
<b>Confini</b>	<p>L'<b>appartamento</b> confina con vano scala, via Zapponeta, via Carpino, proprietà Catalano Cisario e proprietà Prudente Raffaele, salvo altri</p> <p>Il <b>garage</b> confina con vano scala al civico n.2, via Zapponeta, via Carpino e restante proprietà di Fortarezza Giuseppe, cui e' anche sottostante, salvo altri</p>
<b>Dati catastali</b>	<p><b>Appartamento:</b> Foglio 163, particella 536 sub 7 Via Zapponeta n. 2 piano 2 categoria F/3 (unità in corso di costruzione)</p> <p><b>Garage:</b> Foglio 163, particella 536 sub 8 Via Zapponeta n. 4 piano T Zona cens. 1, categoria C/6, classe 7, consistenza 30 m2, Superficie totale 34 m2, Rendita: Euro 130,15</p>
<b>Proprietari</b>	<p>coniugi [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] per 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni</p>
<b>Titolo di Provenienza</b>	<b>Atto di compravendita</b> a rogito del Notaio Nicola Specchio di Cerignola del <b>22/09/2006 rep.158654/11117</b> trascritto presso

	l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Imm/re) di Foggia ai NN. 22057/15064 il 28/09/2006, da FORTAREZZA Giuseppe nato a Cerignola il 08/10/1943,
<b>Iscrizioni Trascrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>IPOTECA VOLONTARIA</b> iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/09/2006 ai nn. Reg. gen. 22058 Reg. part. 4224, a favore della "UNICREDIT BANCA S.P.A."</li> <li>• <b>PIGNORAMENTO IMMOBILIARE</b> trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27/07/2016 ai nn. Reg. gen. 14880 Reg. part.11096, a favore di "Unicredit S.p.A.", cui si riferisce la presente procedura.</li> </ul>
<b>Stato di possessione e occupazione</b>	A tutt'oggi gli immobili in oggetto sono nel possesso dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], presso i quale hanno la propria residenza anagrafica (v. All. M) e sono da questi e dalla loro famiglia utilizzati come abitazione principale ed autorimessa
<b>Regolarità Edilizio - Urbanistica</b>	<p>L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato edificato in virtù di Licenza di Costruzione N.17/F rilasciata in data 31/08/1968, dal comune di Cerignola con la quale si assentiva la realizzazione di un immobile a piano terra, in cui risulta compreso il Box (F. 163 - P.Illa 536 – sub. 8 - Cat. C/6).</p> <p>Il comune di Cerignola in data 24/10/2019 rilascia PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (pratica n.1337/86 - C.E. 1/F) alla ditta Fortarezza Giuseppe, per l'illecito edilizio realizzato nel Comune di Cerignola e consistenti nella realizzazione di un immobile composto da piano seminterrato, destinato a garage, e primo piano, destinato a residenza, sito in via Carpino n.2 angolo via Zapponeta n.2 (F. 163 part.536 sub 6-9).</p> <p>Inoltre è stata rinvenuta una ulteriore domanda di condono edilizio (Pratica: n. 34309 in data 13/12/04) ai sensi della L. 326/2003 e L.R. n. 28/2003, in ditta: FORTAREZZA Giuseppe relativa alla REALIZZAZIONE DI ABITAZIONE A SECONDO PIANO (F. 163 - P.Illa 536 – sub. 7 - Cat. F/3) in Comune di Cerignola alla via Zapponeta civ.2, per i quali il Comune di Cerignola con Raccomandata A/R del 17/05/2007 prot.n13833 indirizzata al sig. [REDACTED], richiedeva della documentazione integrativa che non è stata mai prodotta; allo stato attuale la pratica edilizia di condono non risulta perfezionata e non risulta rilasciato alcun PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA.</p> <p>Pertanto per il perfezionamento della pratica urbanistica relativamente all'unità immobiliare posta al piano secondo (F. 163 - P.Illa 536 – sub. 7 - Cat. F/3) bisogna procedere alla presentazione delle integrazioni richieste dall'UTC del Comune di Cerignola, tra cui la presentazione di un CERTIFICATO DI</p>



	IDONEITÀ STATICA E SISMICA i cui costi, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima.
<b>Conformità Catastale</b>	Da ricerche svolte presso l'Agencia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia gli immobili posto al piano terra e secondo risultano accatastato in categoria C/6 e F/3 (unità in corso di costruzione). In particolare la costruzione posta al piano secondo risulta completa ed è stata dichiarata conclusa in data 10/01/2003 nella richiesta di condono edilizio; pertanto è necessario predisporre l'aggiornamento dell'accatastamento e la presentazione della planimetria catastale in conformità all'attuale stato dei luoghi. I costi relativi all'aggiornamento catastale, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima.
<b>Agibilità</b>	Da ricerche svolte presso l'UTC di Cerignola, nella documentazione rinvenuta, non è presente il certificato di agibilità o abitabilità né alcuna richiesta volta al suo ottenimento.  Per quanto esposto al paragrafo precedente, per l'ottenimento del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, bisogna procedere con la presentazione di Segnalazione certificata d'agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01 (come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016) e s.m.i.. I costi, relativi alla SCA, a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima..
<b>Superficie commerciale complessiva</b>	168,17 mq
<b>Valore di stima</b>	€ 100.500,00

*Lucera, febbraio, 2022*

*Firma del C.T.U.*

**Dott. Ing. Antonio SALANDRA**



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. S. RIGNANESE

^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 376/16 R.G.E.

Promossa da

UNICREDIT SPA

contro

[REDACTED] + [REDACTED]

^^^

ALLEGATI (2/2)

- M – Rassegna fotografica;
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato;
- O – Valutazione di ciascun lotto;





# RELAZIONE FOTOGRAFICA

(Foglio: 163 - Particella: 536 – Sub.7 – Cat. F/3 e Sub.8 – Cat. C/6)

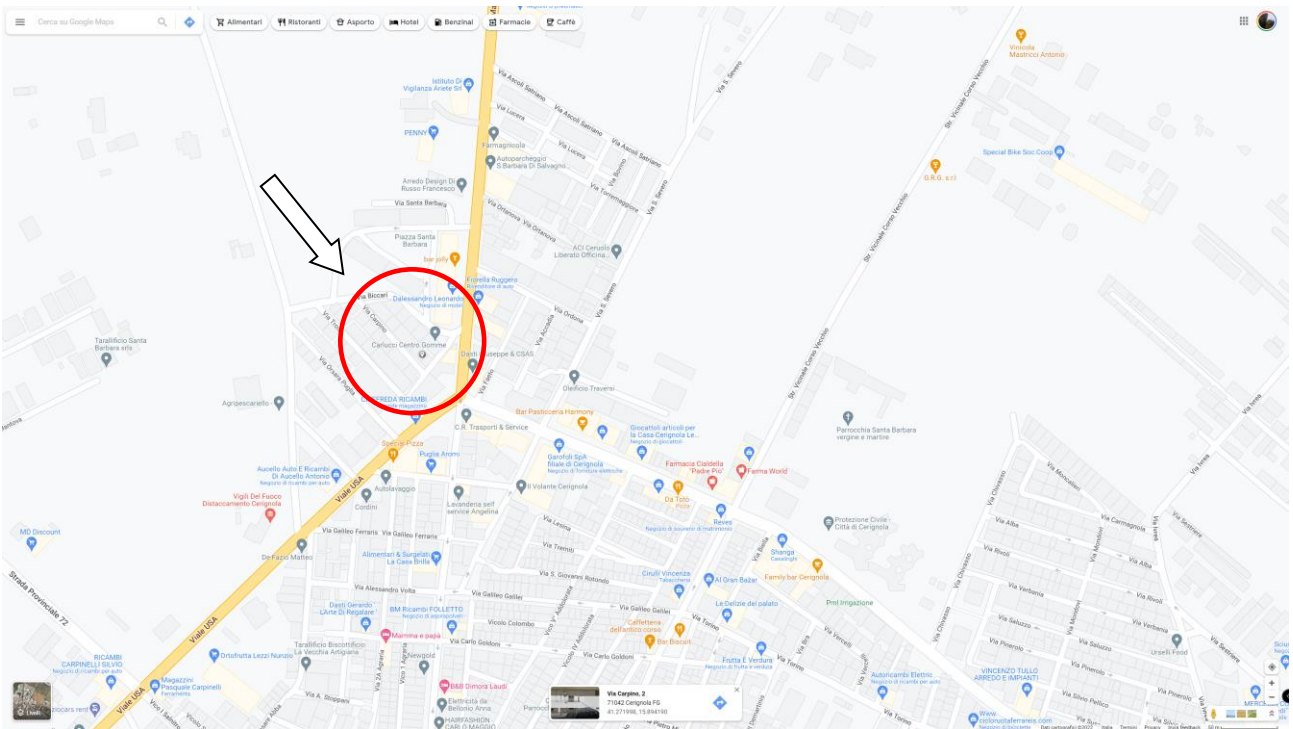


Figura 1: immobile in Cerignola (FG) – via Zaponeta, 2 e 4 - (coord. Geografiche 41.272008, 15.894146)



Figura 2: immobile in Cerignola (FG) – via Zaponeta, 2 e 4 - (coord. Geografiche 41.272008, 15.894146)





Figura 3: immobile in Cerignola (FG) – via Zapponeta, 2-4

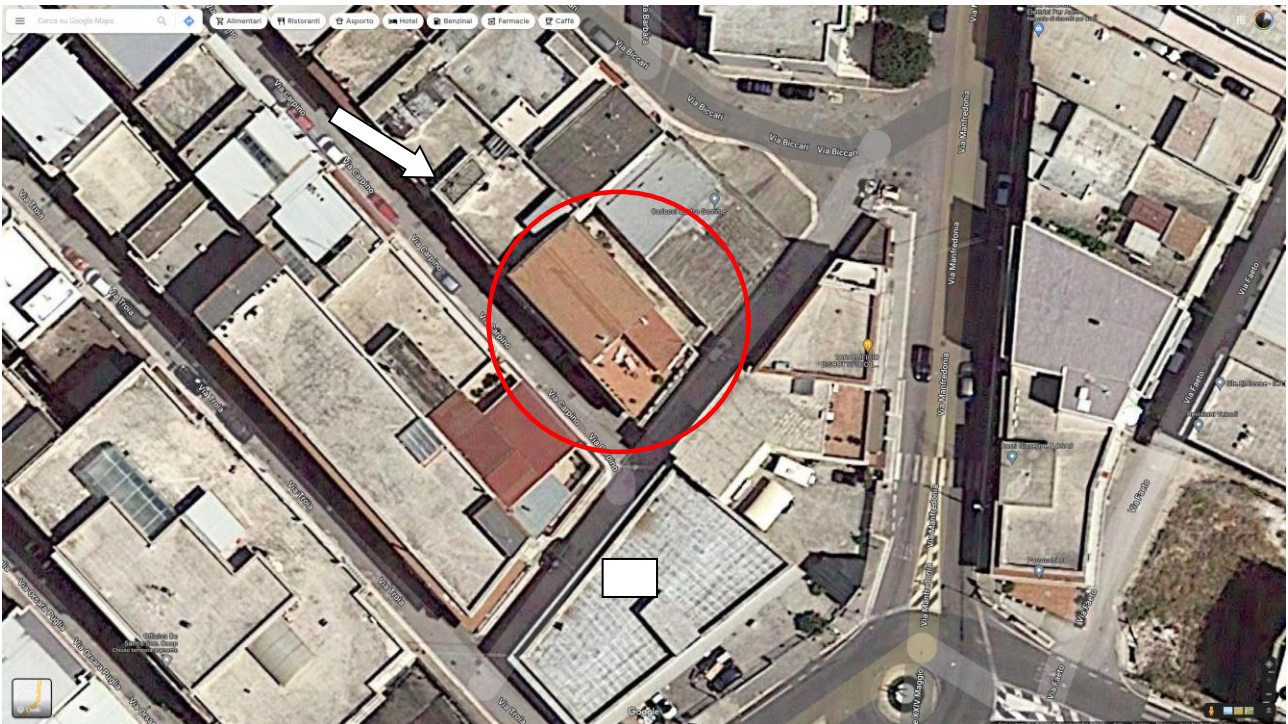


Figura 4: immobile in Cerignola (FG) – via Zapponeta, 2-4





Figura 5: immobile in Cerignola (FG) – via Zapponeta, 2 e 4 angolo via Carpino



Figura 6: immobile in Cerignola (FG) – via Zapponeta, 2 e 4 angolo via Carpino





Figura 7: immobile in Cerignola (FG) – via Zaponeta, 2 e 4 angolo via Carpino



Figura 8: portone di ingresso via Zaponeta, 2 e 4 angolo via Carpino







Figura 9: scala condominiale

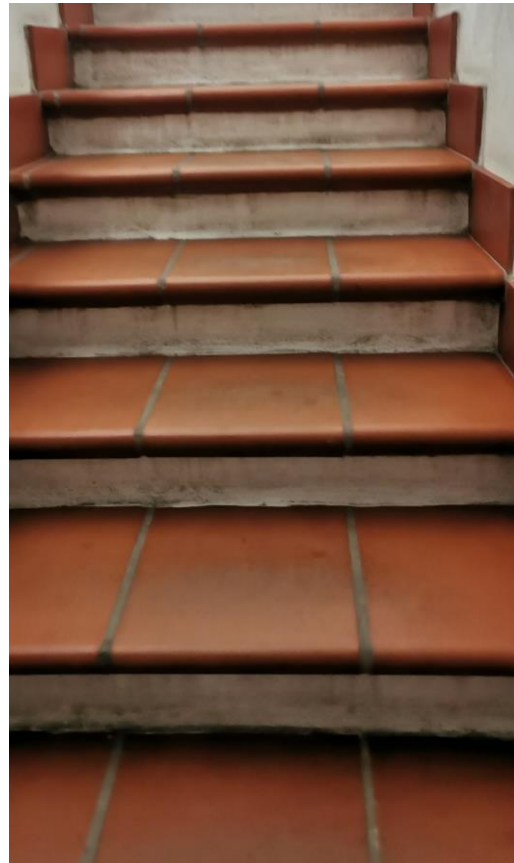


Figura 10: piano secondo interno unità immobiliare





Figura 11: piano secondo interno unità immobiliare





Figura 13: piano secondo interno unità immobiliare





Figura 14: piano secondo interno unità immobiliare



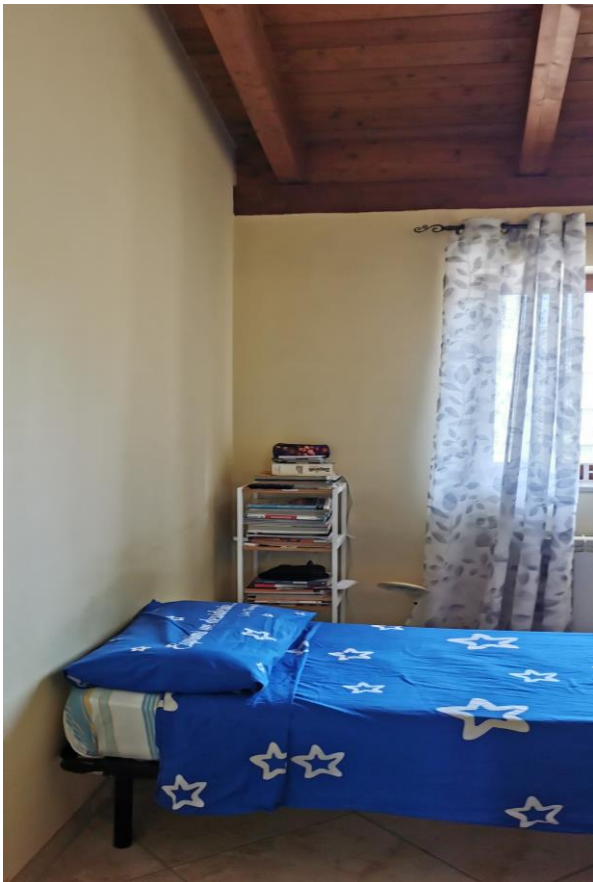


Figura 15: piano secondo interno unità immobiliare





Figura 21: piano secondo interno unità immobiliare (veranda esterna)





Figura 22: piano secondo interno unità immobiliare

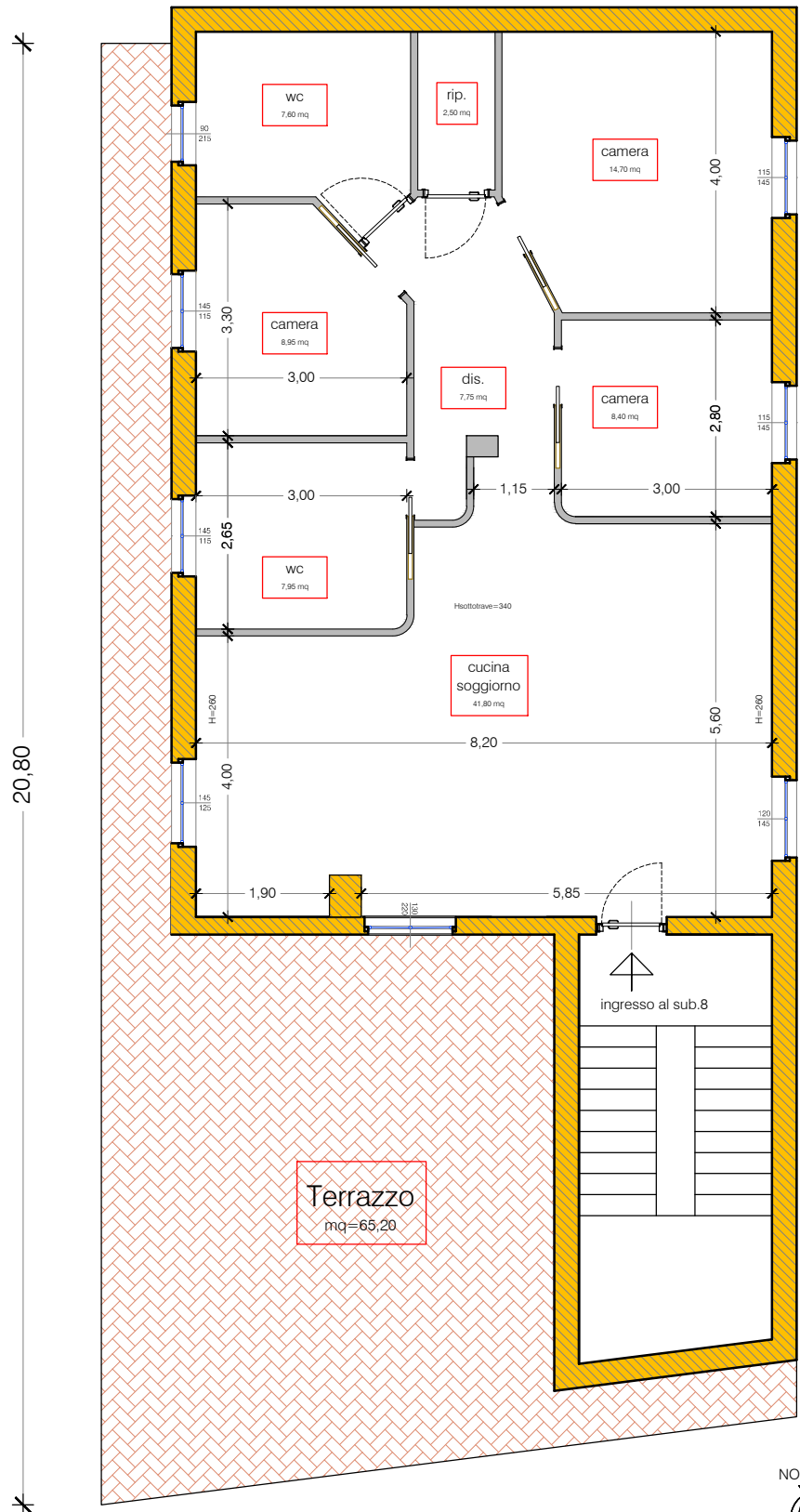






# PIANO SECONDO

Foglio 163, part. 536, sub. 7

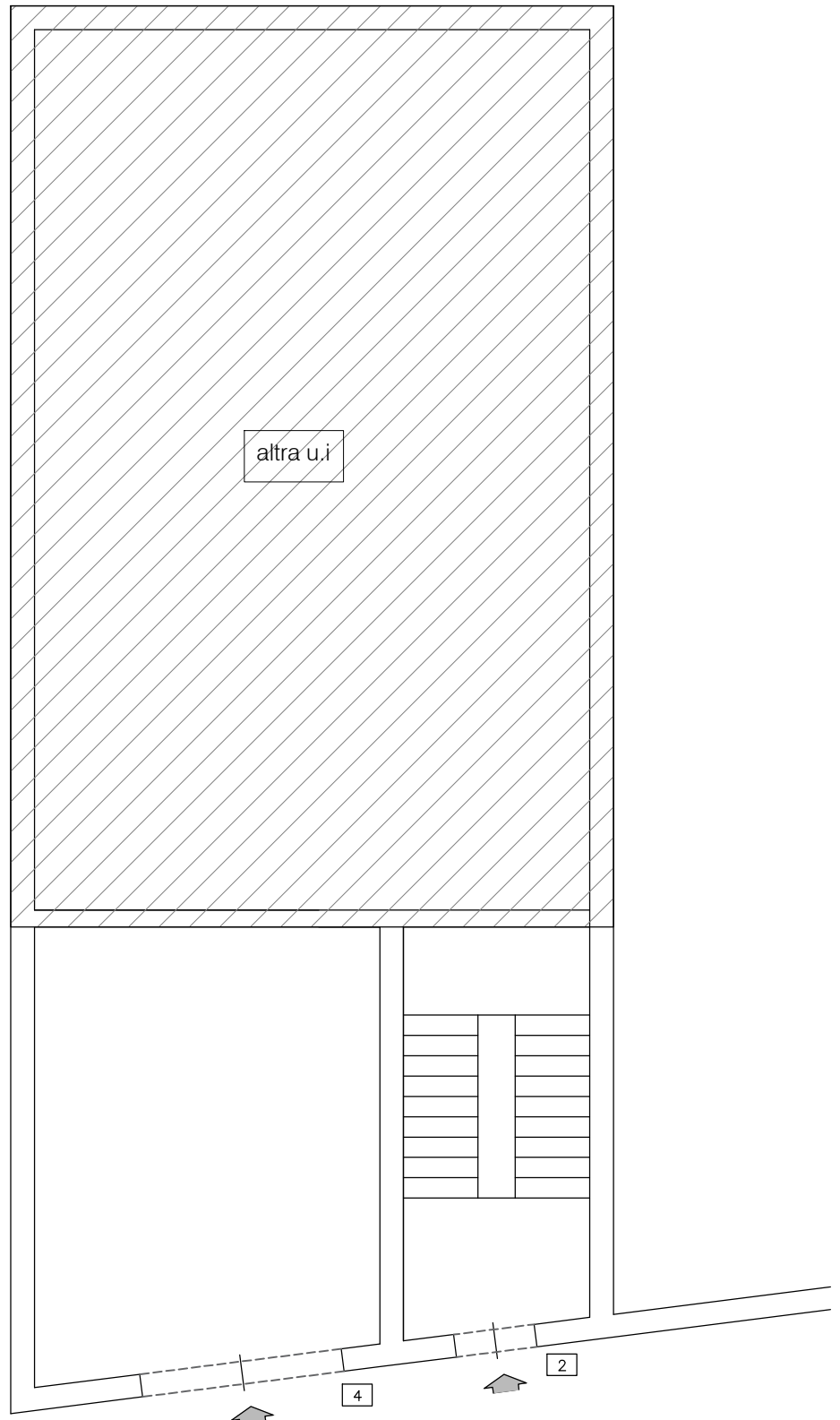


F.163 p.IIa 536 sub. 7  
**PIANO SECONDO**  
 DATI METRICI:  
 SUPERF. NETTA: mq. 99,65  
 SUPERF. LORDA: mq. 117,50  
 SUPERF. SCOPERTA: mq. 65,20



# PIANO TERRA

Foglio 163, part. 536, sub. 8



via Carpino

altra u.i.

F.163 p.Ila 536 sub. 8  
PIANO TERRA

DATI METRICI:

SUPERF. NETTA:	mq.	30,00
SUPERF. LORDA:	mq.	34,00

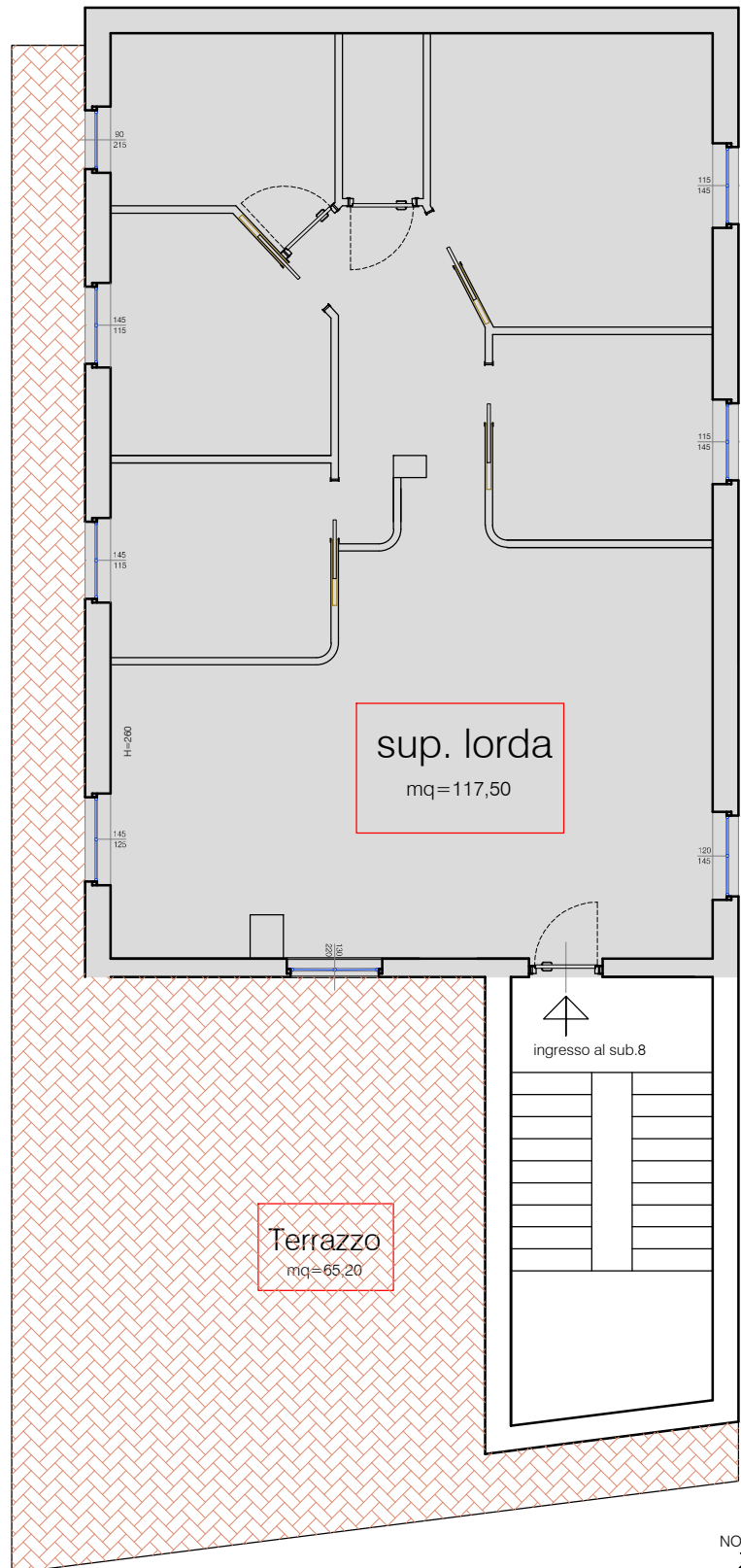
via Zapponeta





# PIANO SECONDO

Foglio 163, part. 536, sub. 7



F.163 p.IIa 536 sub. 7  
PIANO SECONDO

DATI METRICI:

SUPERF. NETTA: mq. 99,65  
SUPERF. LORDA: mq. 117,50  
SUPERF. SCOPERTA: mq. 65,20



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 zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

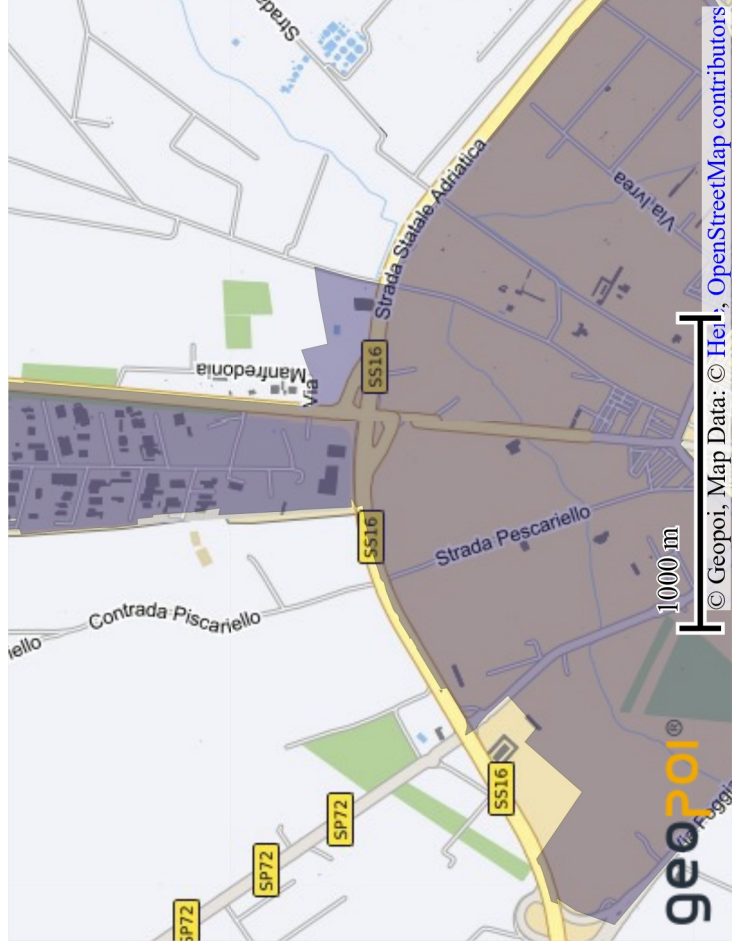
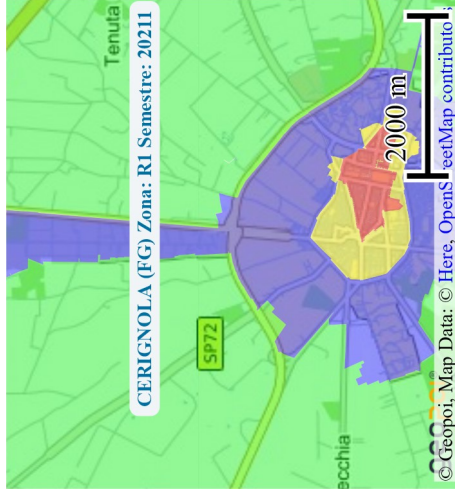
Destinazione: Residenziale

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

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



**VALUTAZIONE DEL LOTTO n.1**

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolite, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Appartamento Piano 2^	117,50	117,50	1 000,00	€ 117 500,00	90%	€ 105 750,00	95%	70%	99%	€ 69 620,51
Terrazzo a piano	62,50	25,00	1 000,00	€ 25 000,00	90%	€ 22 500,00	95%	70%	99%	€ 14 812,88
androne e scala (parti comuni)	15,00	3,00	1 000,00	€ 3 000,00	90%	€ 2 700,00	95%	70%	99%	€ 1 777,55
box a piano terra (sub.8)	34,00	22,67	1 000,00	€ 22 666,67	95%	€ 21 533,33	95%	70%	99%	€ 14 176,47
TOTALE	229,00 mq	168,17 mq		€ 168 166,67		€ 152 483,33				€ 100 387,40

**VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)**

**€ 168 166,67**

**VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)**

**€ 152 483,33**

**VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)**

**€ 100 387,40**

**VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO**

**€ 100 500,00**