

TRIBUNALE DI FOGGIA
III Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

* * *

1. INTRODUZIONE

Pende, presso il Tribunale di Foggia, la procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 398/2021, promossa da [REDACTED] nei confronti dei sigg.:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

La procedura esecutiva in questione riguarda gli immobili in Cerignola (FG), aventi accesso da via Alessio n.11 (ex via Cervo):

- A. *diritto di superficie di* appartamento scala B, in piano quinto, interno 10, attestato al Catasto fabbricati di Foggia al Foglio 200, particella 70, sub. 51;
- B. *diritto di superficie di* box auto scala B, in piano terra, interno 1, attestato al Catasto fabbricati di Foggia al Foglio 200, particella 70, sub. 19.

2. PREMESSA

In data 13.09.2022 lo scrivente architetto Gaetano Centra, libero professionista, con studio in Foggia alla Via Salvatore Tugini n.31, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n.528 di matricola e all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva n. 398/2021 e ne prestava giuramento in data 12.01.2023.

Q U E S I T I

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

5) - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della 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/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta) , data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente



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

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

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

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

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 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 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.»

Veniva concesso il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Detto termine, in seguito, veniva differito considerato che:

- non si è potuto accedere agli immobili nelle date del 09.02.2023 e 24.02.23, entrambe comunicate a mezzo di raccomandata a/r, per assenza dell'esecutata;
- il 28/04/2023 veniva nominato l'avvocato Ciro Console custode giudiziario con provvedimento del Giudice.

In data 26.05.23 si effettuava accesso agli immobili insieme al custode giudiziario, come da verbale allegato.

3. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;
- B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili;
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia) con verifica dei dati catastali degli immobili oggetto di stima, visure catastali, ed acquisizione della relativa planimetria catastale;
- E) Agenzia delle Entrate e Conservatoria immobiliare.

Si illustrano, qui di seguito, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

Sopralluogo



Dopo i due tentavi di sopralluogo effettuati nelle date 09.02.2023 e in data 24.02.23, comunicati agli esecutati con raccomandate a/r, entrambi con esito negativo, si è potuto accedere ai luoghi oggetto di causa e dare inizio alle operazioni di consulenza tecnica, solo in data 26.05.2023 .

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte con rilievi dimensionali e fotografici delle unità immobiliari oggetto di stima.

4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.

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

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.” Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie prodotti in atti), per l'immobile pignorato, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Dalla disamina della detta documentazione, non si è riscontrata, sull'immobile pignorato, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), fino al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento . A seguito, anche, delle nuove aggiornate ispezioni ipotecarie, eseguite dallo scrivente, al fine di verificare la sussistenza di eventuali ulteriori formalità e la correttezza dei dati riportati nella relazione notarile in atti, si è potuto trovare conferma dell'assenza di ulteriori



iscrizioni e/o trascrizioni sugli immobili pignorati e della correttezza delle risultanze ipocatastali che emergono dalla relazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente.

5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI

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

L'immobile pignorato è pervenuto alla debitrice con atto notarile di assegnazione alloggio del notaio Nicola Specchio del 03.03.1993 n. 24262/1354 di repertorio, registrato a Foggia il 18.03.1993 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 26.03.1993 al n.5409 del registro generale e al n. 4607 del registro particolare.

Con il suindicato atto venivano assegnati gli immobili, oggetto di stima, dal Presidente del consiglio di amministrazione della cooperativa edilizia “Sole Splendente”, sig. [REDACTED], alla sig.ra [REDACTED]

6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI

“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 determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile”

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, risulta che gli identificativi catastali dell'immobile pignorato (così come riportati nel riferito atto di pignoramento immobiliare) trovano corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.

7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

“proceda 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;”



Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II. risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, non gravano ulteriori procedure esecutive immobiliari, e né tantomeno sussistono, per la presente procedura, ulteriori creditori intervenuti, come da ulteriore ispezione ipotecaria effettuate in data 19.07.2023, prima del deposito della presente.

8. QUESITO N. 1 QUINQUIES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

“proceda 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;”

Nella presente procedura, i due coniugi erano in comunione legale dei beni. Uno dei due debitori, il sig. ██████████ è deceduto in data ██████████ come da certificato allegato.

9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

- Appartamento in diritto di superficie in Cerignola (Fg), con accesso da via Alassio n. 11, Scala B, in piano quinto, interno dieci.
Attestato al catasto fabbricati di Foggia al Foglio 200, particella 70, sub. 51, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 520,33.
Confina con cortile condominiale, vano scala, vano ascensore, appartamento int. 9 di altra proprietà;
- Box auto in diritto di superficie in Cerignola (Fg) con accesso da via Alassio n. 11. Scala B, in piano terra, interno 1.
Attestato al catasto fabbricati di Foggia al Foglio 200, particella 70, sub. 19, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., rendita €. 55,78.
Confina con cortile condominiale, box auto interno 4 di altra proprietà e box auto interno 2 di altra proprietà.



10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI, ORTOFOTO, MAPPE CATASTALI

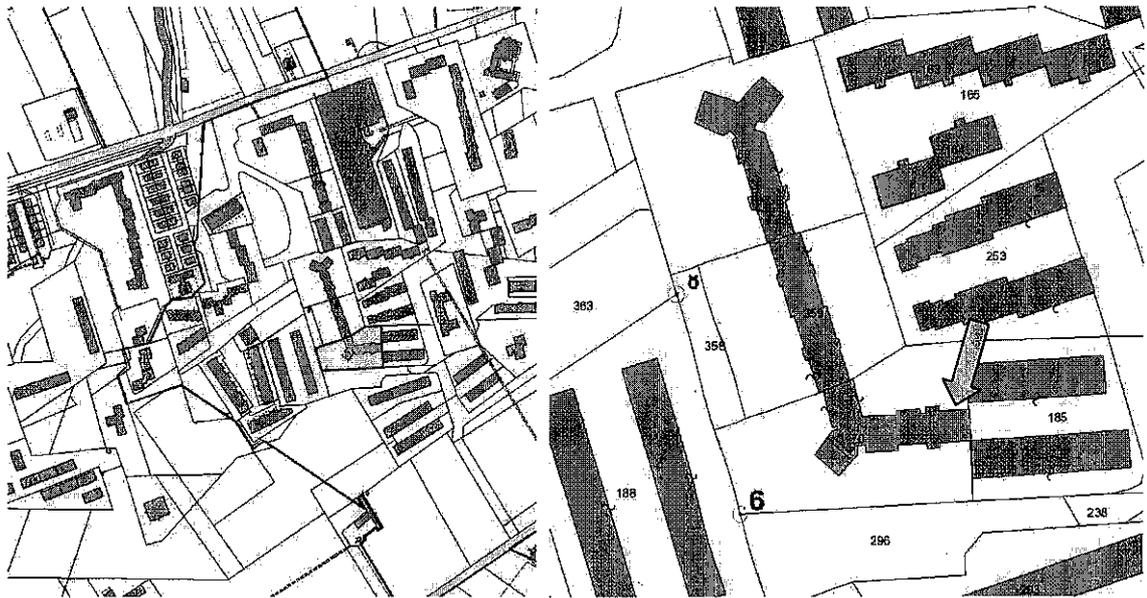
"alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL,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

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale di cui al Foglio 200, part.lla 70, (dal sito web: "sportellotelematico.provincia.foggia.it").

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto di mappa



11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI

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

Gli immobili, oggetto della presente stima, fanno parte di un complesso immobiliare denominato Cooperativa Sole Splendente, costituito da più palazzine di sei piani fuori terra, adibiti ad appartamenti e a box auto. Il complesso è tutto recintato con ampi spazi condominiali.

APPARTAMENTO

L'appartamento in piano quinto, con accesso dalla prima porta a sinistra per chi giunge al piano dalle scale, è costituito da tinello con annesso cucinino, salone, tre camere da letto, due bagni e due balconi. Caratterizzato da: pavimentazione in piastrelle di monocottura, rivestimento parietale in idropittura, ad eccezione dei bagni e del cucinino che sono rivestiti in piastrelle ceramicate, infissi esterni in ferro muniti di lastre in vetrocamera, infissi interni



GAETANO CENTRA - ARCHITETTO
STUDIO: Via S. Tugini n°31 - 71121 FOGGIA
Tel: 0881/725713 - fax: 0881/363980
e-mail: gaetano.centra@archiworldpec.it
C.F.: CNT GTN 65R23 D643B P.I.: 02044100713

in legno tamburato, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale, di recente installazione, ed elementi radianti in ghisa.

Stato d'uso dell'immobile

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si presenta in discrete condizioni manutentive.

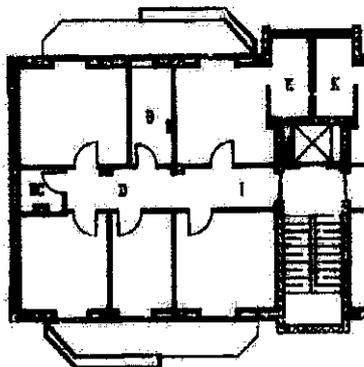
Superficie Commerciale Immobile

Dalla computazione dei dati metrici rivenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, e dal riscontro in loco si ottiene la seguente superficie dell'unità immobiliare:

- superficie lorda appartamento: mq. 112,00
- superficie balconi: (n.2 x mq. 9) x 0,35 = mq. 6,00

Ne riviene una superficie commerciale di mq. 118,00.

PIANTA CATASTALE



BOX AUTO

Box auto in piano terra, int. 1, con accesso diretto dal cortile condominiale.

Costituita da un unico vano pavimentato, con vano carrabile composto da due ante in ferro, tinteggiato e dotato di impianto elettrico.

Stato d'uso dell'immobile

Per quanto concerne lo stato d'uso del vano ispezionato, si presenta in discrete condizioni manutentive.

Superficie Commerciale Immobile

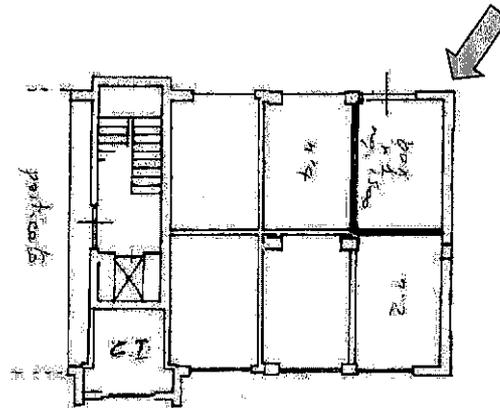
Dalla computazione dei dati metrici rivenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico,



prodotto in allegato, e dal riscontro in loco si ottiene la seguente superficie dell'unità immobiliare:

- superficie lorda box auto: mq. 18,00

PIANTA CATASTALE



12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI

“proceda alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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”

I valori OMI dell'Agenzia del Territorio, per l'anno 2022, attribuiscono a unità immobiliari simili in Cerignola, in quella zona, un valore parametrico che oscilla: da €/mq. 650,00 a €/mq. 800,00.

I dati assunti presso le agenzie immobiliari della zona, di appartamenti simili, hanno valori commerciali che oscillano da €/mq. 700,00 - €/mq. 950,00.

Trattasi di appartamento all'ultimo piano, ben illuminato e areato con doppia esposizione, con una razionale distribuzione interna ma con rifiniture interne risalenti alla data di costruzione che penalizzano il valore del cespite. Pertanto comparando i valori commerciali



di appartamenti simili con quelli rinvenuti dai valori OMI ne consegue un valore di stima complessivo di €/mq.750, determinato come appresso:

- appartamento e box auto mq.128 x €/mq. 750,00 = €. 96.000,00.

Sul valore commerciale dell'immobile sono decurtate:

- le spese da sostenere per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà della quota aerea su cui insiste l'edificio, stimate in €.4.739,00, come determinate dagli uffici del Comune di Cerignola (comunicazione allegata del 05.05.2023, protocollo generale n. 14983): €. 96.000,00 – €. 4.739,00 = €. 91.261,00.
- la percentuale del 10% per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Si ottiene così il seguente prezzo a base d'asta per l'appartamento:

Valore base d'asta : €. 91.261,00 – (0,10 x €. 65.700,00) = €. 82.134,90 arrotondato a €. 82.130,00 (ottantaduemilacentotrenta/00).

13. QUESITO N. 4bis: ESPLICITAZIONE SUPERFICI

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

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dalla disamina degli elaborati planimetrici e dai rilievi si ricavano le seguenti superfici commerciali:

immobile A

tipo di superficie	Superficie	coefficiente	Sup. commerciale
1 - Appartamento	Mq. 112	1,00	Mq. 112
2 – balconi	Mq. 18	0,35	Mq. 6
3 – box auto	Mq. 16	0,60	Mq. 10
	Sommano		Mq. 128

14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITA'

“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;"

Le unità immobiliari oggetto di stima, non risultano beni indivisi.

15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

"proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;"

Per una comoda vendita dei beni, gli immobili pignorati, vendibili, vengono raggruppati in un lotto unico:

LOTTO UNICO

Diritto di superficie:

- Appartamento in diritto di superficie in Cerignola (Fg), con accesso da via Alassio n. 11. scala B, in piano quinto interno dieci.

Attestato al catasto fabbricati di Foggia al Foglio 200, particella 70, sub. 51, categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 520,33.

Confina con cortile condominiale, vano scala, vano ascensore, appartamento int.9 di altra proprietà;

- Box auto in diritto di superficie in Cerignola (Fg) con accesso da via Alassio n. 11. scala B, in piano terra interno 1.

Attestato al catasto fabbricati di Foggia al Foglio 200, particella 70, sub. 19, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq., rendita €. 55,78.

Confina con cortile condominiale, box auto interno 4 di altra proprietà e box auto interno 2 di altra proprietà.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO" =

€ 82.130,00

16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO

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



promossa per il rilascio. 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;"

Gli immobili sono occupati e condotti dalla proprietaria/debitrice.

17. QUESITO N. 8: FORMALITA' VINCOLI ED ONERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

Con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro i debitori, in ordine agli immobili pignorati, è possibile segnalare quanto riportato in atti:

- *domande giudiziali*: negativo
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura* : vi è convenzione urbanistica;
- *altre trascrizioni*: negativo.

18. QUESITO N. 9: FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CARICO DELLA PROCEDURA

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

- Trascrizione del 26.03.1993 – registro generale 5409, registro particolare 4607, atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del notaio Specchio Nicola di Foggia del 03.03.1993 rep. 24262;
- Iscrizione del 14.10.2004 – registro generale 25162, registro particolare 4141 del notaio Specchio Nicola repertorio133700/9145 del 13.10.2004. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Comunicazione n.2314 del 04.08.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22.07.2009. Cancellazione totale eseguita in data 26.08.2009 (art.13, comma 8-decies DL7/2007 – art.40 bis D.Lgs385/1993);



- Iscrizione del 25.06.2009 – registro generale 16163, registro particolare 3143 del notaio Pepe Marco repertorio 8149/6047 del 24.06.2009. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Trascrizione del 14.12.2021 – registro generale 28965, registro particolare 22986, pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Foggia repertorio 4499 del 12.11.2021. Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili.

19. QUESITO N. 10: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

“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”

Il fabbricato ove sono ubicati i cespiti, oggetto di stima, sono stati realizzati con i seguenti atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Cerignola:

- concessione edilizia n.16/COOP/1989 del 13.04.1989;
- concessione edilizia in variante n.8/COOP/1991 del 06.03.1991;
- certificato di abitabilità rilasciato del 16.02.1993 protocollo n. 2/COOP/93.

Non si sono riscontrate difformità edilizie.

20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

“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”

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, l'immobile risultava privo di attestato prestazione energetica. Tenuto conto dello stato e delle relative dotazioni impiantistiche si è proceduto ad una analisi energetica della unità immobiliare. Gli esiti di tali analisi energetiche hanno portato all'attribuzione della classe energetica “G” così come si desume dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo n.71020023000406886 redatto dallo scrivente, ai sensi dell'art.6, comma 3 D.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 D.lgs. n.311/2006 e dal D.l. 63/2013.



21. DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE

"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"

Conformità catastale

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e dai sopralluoghi esperiti in loco gli immobili, risultano regolarmente accatastati e trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.

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;

Non si sono riscontrate difformità edilizie.

22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1 quarter della legge



18 dicembre 2008, n. 199.

23. QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNO	
Tipologia	Appartamento con annesso box auto in diritto di superficie, dislocati in un complesso di edilizia economica popolare.
Descrizione	Unità abitativa con annesso box auto, in diritto di superficie, in discrete condizioni manutentive.
Ubicazione	Comune di Cerignola (Foggia), Via Alassio n. 11, scala B. - Appartamento in piano quinto, interno 10; - Box auto in piano terra in piano terra, interno 1.
Confini:	- Appartamento: con cortile condominiale, vano scala, vano ascensore, appartamento int.9 di altra proprietà; - Box auto: con cortile condominiale, box auto interno 4 di altra proprietà e box auto interno 2 di altra proprietà.
Dati catastali:	- Appartamento attestato al catasto urbano di Foggia al Foglio 200, particella 70, sub. 51, categ.A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €.520,33, in piano quinto; - Box auto attestato al catasto urbano di Foggia al Foglio 200, particella 70, sub. 19, categ.C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita €.55,78, in piano terra ;
Attuali proprietari :	██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████ ██████████
Titolo di provenienza:	Gli immobili pignorati sono stati assegnati al debitore con atto del notaio Nicola Specchio del 03.03.1993 n. 24262/1354 di repertorio, registrato a Foggia il 18.03.1993 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 26.03.1993 al n.5409 del registro generale e al n.4607 del registro particolare;
Iscrizione e trascrizioni gravanti:	- Trascrizione del 26.03.1993 – registro generale 5409, registro particolare 4607, atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del notaio Specchio Nicola di Foggia del 03.03.1993 rep. 24262; - Iscrizione del 14.10.2004 – registro generale 25162, registro particolare 4141 del notaio Specchio Nicola repertorio133700/9145 del 13.10.2004. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Comunicazione n.2314 del 04.08.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22.07.2009. Cancellazione totale eseguita in data 26.08.2009 (art.13, comma 8-decies DL7/2007 – art.40 bis D.Lgs385/1993); - Iscrizione del 25.06.2009 – registro generale 16163, registro particolare 3143 del notaio Pepe Marco repertorio 8149/6047 del 24.06.2009. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; - Trascrizione del 14.12.2021 – registro generale 28965, registro particolare 22986, pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Foggia repertorio 4499 del 12.11.2021. Atto esecutivo – verbale di pignoramento immobili.
Stato di occupazione:	Occupato dalla debitrice.



GAETANO CENTRA - ARCHITETTO
STUDIO: Via S. Tugini n°31 - 71121 FOGGIA
Tel: 0881/725713 - fax: 0881/363980
e-mail: gaetano.centra@archiworldpec.it
C.F.: CNT GTN 65R23 D643E P.I.: 02044100713

Regolarità edilizio – urbanistica	Il fabbricato, di cui gli immobili ne fanno parte, è stato realizzato in virtù delle concessione edilizie: concessione edilizia n.16/COOP/1989 del 13.04.1989; concessione edilizia in variante n.8/COOP/1991 del 06.03.1991; Certificato di abitabilità rilasciata dal Comune di Cerignola in data 16.02.1993 protocollo n. 2/COOP/93.
Conformità catastale	Si riscontra conformità tra lo stato dei luoghi e i dati planimetrici depositati in catasto.
Valore del bene a base d'asta	€. 82.130,00 (ottantaduemilacentotrenta/00).

Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto, provvede alla trasmissione in cancelleria, a mezzo di sistema telematico, della relazione di C.T.U. con i seguenti allegati sotto elencati.

In fede.

Foggia, 21/07/2023

Il consulente tecnico d'Ufficio

arch. Gaetano Centra

ALLEGATI :

1. *Rilievi fotografici;*
2. *Visure catastali, planimetrie catastali e rilievi dimensionali;*
3. *Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;*
4. *Verbali di sopralluogo;*
5. *Quotazione immobiliare valori OMI;*
6. *Atto di provenienza;*
7. *Ispezioni ipotecarie;*
8. *Certificato anagrafico di morte;*
9. *Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile.*

