

*Dott.ssa Ing. Alessandra Amoroso*

Via Danimarca, 13/A

71122 Foggia

0881/663681 – 349 2625605

Email: [ingalessandramoroso@libero.it](mailto:ingalessandramoroso@libero.it)

Pec: [alessandra.amoroso@ingpec.eu](mailto:alessandra.amoroso@ingpec.eu)

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**III Sezione Civile**

**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE:**

**DOT.TSA STEFANIA RIGNANESE**

### **RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO**

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 508/2014**

**promossa da**

[REDACTED]

**rappresentata e difesa da** [REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

[REDACTED]

**rappresentati e difesi da** [REDACTED]

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE**

**RELAZIONE TECNICA**

**OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 508/2014 R.G. Es. PROMOSSA DA**  
[REDAZIONE] **SOCIETA' COOPERATIVA PER**  
**AZIONI CONTRO** [REDAZIONE]

**PREMESSA**

La sottoscritta, dott. ssa ing. Alessandra AMOROSO, nata a Foggia il 18/10/1984, C.F. MRS LSN 84R58 D643L, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia sez. A col numero d'ordine 2874, nonché iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, veniva nominata, giusto decreto emesso dal G.E. in data 02/08/2017, quale Esperto nell'Esecuzione Immobiliare N. 508/2014 R.G., promossa da [REDAZIONE]  
[REDAZIONE] (P.IVA 00604840777), rappresentata e difesa da [REDAZIONE] con studio in Foggia alla [REDAZIONE] contro [REDAZIONE]  
[REDAZIONE] e [REDAZIONE] (C.F. [REDAZIONE]) residenti entrambi in Cerignola (FG) alla Via San Francesco n. 19, rappresentati e difesi dall'avvocato [REDAZIONE]  
[REDAZIONE].

Dall'atto di pignoramento si apprende che:

- 1) con contratto di mutuo ipotecario stipulato ai sensi degli artt. 38 e seguenti del T.U. delle Leggi in materia bancaria e creditizia, Decreto Legislativo 1/9/1993 n. 385, redatto in data 20/12/2002 avanti al Notaio Marco Pepe, Repertorio n. 1.126, Raccolta n. 766, munito il 15/01/2003 di formula esecutiva, non notificato ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo n. 385/1993, la BANCA [REDAZIONE] S.C.p.A. concedeva in mutuo al Sig. [REDAZIONE]

la somma di € 71.000,00 (Euro settantunomila/00) alle condizioni previste nel contratto e relativi allegati "A", "B", "C" e "D", che ne costituiscono parte integrante.

[...omissis...]

- 2) A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni a carico del mutuatario, derivanti dal descritto contratto di mutuo fondiario, in particolare a garanzia del pagamento di tutte le somme dovute a fronte del mutuo stesso, il [REDACTED], nonché la [REDACTED], intervenuta quale terza datrice di ipoteca, concedevano alla [REDACTED] S.C.p.A. un'ipoteca volontaria – iscritta il 31/12/2002 presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 28423/4315 – sino alla concorrenza di Euro 121.000,00 (Euro trecentomila/00), sulle seguenti unità immobiliari con relative accessioni, miglioramenti e pertinenza:

– Appartamento uso ufficio in Cerignola (FG) avente ingressi dalla Via San Francesco n. 21 e dalla Via San Martino nn. 24, 24/A e 24/B, censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particelle accorpate 261 sub 4, 263 sub 4, 283 sub 3, 3923 sub 3.

- 3) [REDACTED], però, si rendeva inadempiente al pagamento delle rate scadute, ragion per cui la [REDACTED] S.C.p.A., sollecitato inutilmente il pagamento di quanto dovuto sia alla parte mutuataria che alla sua garante, con lettera racc. A/r del 20/2/2014, comunicava l'intervenuta decadenza dal beneficio del termine.

A seguito di ciò, e precisamente il 18/6/2014, il [REDACTED] corrispondeva alla Banca l'importo di Euro 80,50 (da imputarsi agli interessi maturati), rimanendo così debitore, unitamente alla [REDACTED] nella predetta qualità, della complessiva somma di Euro 41.359,02, di cui Euro 6.122,06 per rate insolute; Euro 375,15 per interessi di mora sulle rate insolute; Euro 34.832,93 per capitale residuo; Euro 28,88 (Euro 109,38, quali interessi sul capitale residuo all'8/5/2014 – Euro 80,50, quale somma versata dal mutuatario il 18/6/2014 = Euro 28,88) per interessi maturati sul capitale residuo.

- 4) Stante il persistere della predetta debitoria la [REDACTED] il 28/7/2014

notificava nei confronti dei [REDACTED] atto di precetto, intimando il pagamento della somma di Euro 41.796,76 S.E. & O. oltre il costo della notifica del presente atto e successive occorrente, gli ulteriori interessi di mora al tasso annuo contrattualmente pattuito decorrente dal 9/5/2014 sino all'effettivo soddisfo, nonché le spese, le competenze e gli onorari successivi.

5) I dati catastali relativi all'immobile sopra indicato, concesso a garanzia del mutuo fondiario del 20/12/2002, nel tempo hanno subito le seguenti variazioni:

- le particelle 261, sub 4; 263, sub 4; 283, sub 3; 3923, sub 3 (tutte del foglio 202) sono state soppresse e hanno originato la particella 261, sub 7;
- la particella 261, sub 7 (del foglio 202) è stata soppressa e ha originato la particella 261, sub 12 e sub 13;
- la particella 261, sub 13 (del foglio 202) è stata soppressa e ha originato la particella 261, sub 14.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, allo stato l'immobile originario sopra descritto risulta essere stato diviso in n. 2 appartamenti distinti, portanti i seguenti riferimenti catastali:

- **Appartamento sito in Cerignola (FG) alla Via San Martino n. 24/A e 24/B, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 12, categoria A/10, classe 2, vani 2, r.c. Euro 444,15;**
- **Appartamento sito in Cerignola (FG) alla Via San Francesco n. 21, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 14, categoria A/4, classe 3, vani 4, r.c. Euro 340,86.**

[...omissis...].

### **Creditori Interventuti**

Nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto interveniva **CONDOMINIO COOPERATIVA** [REDACTED] [REDACTED] in danno dei sig. [REDACTED] e [REDACTED] con il seguente

Atto di Intervento:

- *il Condominio istante è creditore nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED], residente in Cerignola, in solido tra loro, della somma di € 4.977,00, oltre alle voci ed accessori di legge*

*ulteriori tutte indicate nell'atto di precetto notificato in data 18.2.2015, oltre alle spese successive tutte, in forza dell'atto di precetto notificato 17/18/febbraio 2015 a mezzo del servizio postale ed, a ministero del sottoscritto Procuratore, [REDACTED], intimato in forza del decreto ingiuntivo n. 20/2015 reso in data 6.2.2015 dal Giudice di Pace di Cerignola, [REDACTED] depositato in pari data, dichiarato provvisoriamente esecutivo, spedito con prescritta formula esecutiva in data 16 febbraio 2015 e così notificato in uno al pedissequo atto di precetto;*

- che a carico dei debitori risulta pendente una procedura esecutiva immobiliare, iscritta al n. 508/2014 R.G. Es. del Tribunale di Foggia;*
- che ad oggi tali debitori non hanno provveduto al pagamento del dovuto.*
- Tutto ciò premesso, il Condominio [REDACTED], così come rappresentato e difeso, SPIEGA intervento nella predetta procedura e nei confronti di [REDACTED] (C.F. [REDACTED] [REDACTED] e di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), per la complessiva somma di €4.977,00, dagli stessi dovuta in solido tra loro, oltre alle voci ed accessori di legge ulteriori tutte indicate nell'atto di precetto notificato in data 17/18 febbraio 2015, oltre alle spese successive tutte, e CHIEDE di essere ammesso alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla predetta procedura esecutiva, così come da nota spese che si riserva di esibire.*

[...omissis...].

### **OPERAZIONI PERITALI**

In seguito al mandato ricevuto, l'Esperto dava inizio alle indagini preliminari volte alla ricognizione dei beni oggetto di procedura presso i luoghi, l'Ufficio Catasto dei Fabbricati (N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG).

Nel contempo, la sottoscritta si portava, in data 22 Novembre 2017 alle ore 9:30, presso gli immobili indicati in atto di pignoramento, collocati in Cerignola (FG) alla via San Martino n. 24/A e 24/B e alla via San Francesco n. 21, avendone dato regolare preavviso ai sig.ri [REDACTED] a mezzo di raccomandata A.R.. Ivi giunta all'ora stabilita, la scrivente non riusciva ad effettuare l'accesso presso i

suddetti immobili in assenza dei debitori, pertanto rinviava ad altra data il sopralluogo, sempre da comunicare preventivamente alle parti.

In data 15 gennaio 2018, la scrivente fissava il nuovo sopralluogo presso gli immobili citati nell'atto di pignoramento riuscendo ad incontrare i [REDACTED], i quali si rendevano disponibili, consentendo un accesso agevole ai luoghi dell'Esperto nominato; nell'occasione, dunque, si effettuava il rilievo metrico e fotografico dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Nella suddetta occasione, i debitori dichiaravano all'Esperto di essere regolari nei pagamenti delle utenze inerenti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, ovvero sia l'abitazione e il locale uso ufficio, come del resto anche riscontrato in sede di sopralluogo; nello specifico, i suddetti beni sono privi di impianto di riscaldamento, tanto è vero che sono state rinvenute negli ambienti alcune stufe elettriche, in merito, invece, alla fornitura di acqua calda sanitaria è presente uno scaldabagno elettrico, installato nel locale bagno dell'abitazione, a servizio di entrambi gli immobili confinanti.

Inoltre, relativamente al pagamento dell'imposta municipale I.M.U. e T.A.R.I. per gli immobili oggetto della presente procedura, la scrivente ha richiesto, presso la società incaricata dal Comune di Cerignola della riscossione di tali imposte, Consorzio Igiene Ambientale – Bacino Foggia 4, informazioni circa la regolarità degli stessi debitori e, di seguito, viene testualmente riportato il riscontro da parte della società medesima:

*In seguito alla sua istanza prot. n. 573, pervenuta a questo ufficio in data odierna, si comunica che relativamente al sig. [REDACTED] nato a Cerignola il 18/07/1952 l'imposta ICI/IMU è stata versata parzialmente fino all'anno 2012 e dall'anno successivo non risulta pervenuto alcun versamento per gli immobili catastalmente a carico del contribuente.*

*Relativamente alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] l'imposta è stata versata correttamente fino all'anno 2012 e dall'anno successivo non risulta pervenuto alcun versamento per gli immobili catastalmente a carico del contribuente.*

*L'imposta TARI, non viene assolta da nessuno dei due contribuenti.*

## **RISPOSTA AI QUESITI**

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto i seguenti quesiti:

*“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 determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

Da un controllo preliminare circa la completezza dei documenti in atti, di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., la sottoscritta non ha rilevato importanti carenze; in ogni caso, tale documentazione sarà

eventualmente integrata qualora l'Esperto, nel corso delle indagini, ritenesse opportuno approfondire particolari questioni, al fine di rispondere in maniera pertinente ed esauriente ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice.

Gli immobili citati nell'Atto del Pignoramento dal difensore legale del creditore procedente risultano i seguenti, con le relative variazioni catastali intervenute nel corso del tempo (si veda Allegato n° 4):

- a) Appartamento sito in Cerignola (FG) alla Via San Martino n. 24/A e 24/B, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 12, categoria A/10, classe 2, vani 2, r.c. Euro 444,15;
- b) Appartamento sito in Cerignola (FG) alla Via San Francesco n. 21, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 14, categoria A/4, classe 3, vani 4, r.c. Euro 340,86.

Dagli atti di causa, dai riscontri catastali ed ipotecari, all'attualità i beni suddetti – ai punti a) e b) – risultano entrambi intestati, per la quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$ , alla sig. [REDACTED] e, per la restante quota di proprietà, sempre pari ad  $\frac{1}{2}$ , al sig. [REDACTED], pervenuti agli stessi debitori a mezzo di Atto di Compravendita per Natar Pepe Marco rep. n. 1125 del 20/12/2002 (TR. 20969/02 n. 3372.1/2006), dai precedenti proprietari [REDACTED] (proprietà per 5/15), [REDACTED] (proprietà per 2/15), [REDACTED] (proprietà per 2/15), [REDACTED] (proprietà per 2/15), [REDACTED] (proprietà per 2/15) e [REDACTED] (proprietà per 2/15).

Ai sig.ri [REDACTED], appena citati, precedenti proprietari, gli immobili medesimi sono pervenuti per Denuncia di Successione del 29/08/1991, n. 24 vol. 198 del 25/02/1992 (n. 4903.1/1192), in morte del sig. [REDACTED], al tempo proprietario della quota di proprietà di 1/1; a sua volta, a favore del sig. [REDACTED] risulta trascrizione nn. 10799/315178 del 25 giugno 1954, atto per Notar Colucci del 2 giugno 1954, contro [REDACTED] in merito all'immobile sito in Cerignola alla via San Francesco n. 21, piano terra, partita 17233, mappale 261/1.

A seguito delle ispezioni ipotecarie, effettuate dalla scrivente C.T.U. per verificare se nel frattempo fossero intervenute ulteriori procedure esecutive sui medesimi immobili, è possibile confermare che all'attualità è in essere esclusivamente il pignoramento di cui al presente procedimento, già citato in atti tra le formalità giudiziali.

Attraverso il sopralluogo effettuato presso i su citati immobili, è stato possibile verificare la consistenza degli stessi, oltre che la conformità rispetto alle planimetrie depositate in Catasto, riscontrando un'aderenza dello stato attuale oltre che alle planimetrie catastali anche ai titoli abilitativi individuati presso il Comune di Cerignola (si veda Allegato n° 5).

Inoltre, in allegato alla presente Relazione Tecnica, si producono copie dei Certificati di Matrimonio rilasciati dal Comune di Cerignola (si veda Allegato n° 7), da cui si evince:

- che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig. [REDACTED] in data 02/03/1981, senza la seguente annotazione:

*Con atto in data 23-01-2009 a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi [REDACTED] e [REDACTED] hanno stipulato convenzione matrimoniale dei beni.*

***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 satellitare od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;***

I beni oggetto della procedura de quo sono censiti in Catasto Fabbricati come di seguito riportato (si veda Allegato n° 4):

- a) Locale, uso ufficio, sito in Cerignola (FG) alla Via San Martino n. 24/A e 24/B, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 12, categoria A/10, classe 2, vani 2, r.c. Euro 444,15, intestato per la quota di ½ alla sig.ra Favorito Francesca e per la restante quota di ½ al sig. Cassotta Antonio; tale bene confina a livello, piano terra, con i sub 11 e 14 e, superiormente, al piano primo, con altre

unità immobiliari, identificate catastalmente con i sub 6 e 10, tutti appartenenti alla medesima particella 261 del Foglio 202 (tale bene, nel seguito della Relazione Tecnica, verrà denominato come **IMMOBILE N° 1**);

- b) Appartamento sito in Cerignola (FG) alla Via San Francesco n. 21, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 14, categoria A/4, classe 3, vani 4, r.c. Euro 340,86, in catasto in ditta per ½ alla sig.ra Favorito Francesca e per l'altra quota di ½ al [REDACTED]; tale bene confina a livello, piano terra, con i sub 11 e 12 e, superiormente, al piano primo, con altre unità immobiliari, identificate catastalmente con i sub 6 e 10, tutti appartenenti alla medesima particella 261 del Foglio 202 (tale bene, nel seguito della Relazione Tecnica, verrà denominato come **IMMOBILE N° 2**);

Si riportano in Allegato n° 6 tutta una serie di elaborati grafici e cartografie raffiguranti l'inquadramento e la localizzazione dei beni immobili oggetto della presente procedura, attraverso ortofoto e sovrapposizione catastali, tratte da riferimenti ufficiali quali la cartografia fornita dalla Provincia di Foggia e dalla stessa Sogei per l'Agenzia delle Entrate.

- 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;***

I beni oggetto della presente procedura esecutiva, nello specifico IMMOBILE N° 1 e IMMOBILE N° 2, situati in Cerignola (FG) alla via S. Martino, risultano appartenenti ad un fabbricato costruito prima del 1942 e del quale non è stata rinvenuta, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, la relativa Licenza o Concessione Edilizia, essendo particolarmente datato; sono state, però, rinvenute alcune pratiche edilizie relative ad opere di recente esecuzione, come frazionamenti e cambi di destinazione

d'uso, a cui seguiva anche rilascio di Certificato di Agibilità (si veda Allegato n° 5).

Il fabbricato, identificato catastalmente dalla Particella 261 del Foglio 202, è costituito da una struttura in muratura portante con volte del tipo a crociera; tale bene si suddivide in più unità immobiliari tra cui quelle citate nell'atto di pignoramento, entrambi situate al piano terra.

L'IMMOBILE N° 1, locale ad uso ufficio, situato, come già detto, al piano terra, ha una superficie netta di circa mq 37,27 ed è costituito da un unico ambiente, un servizio igienico ed un ripostiglio; è dotato, inoltre, di un vano ascensore interno che mette in comunicazione il piano terra medesimo con l'abitazione dei debitori al piano primo. L'immobile de quo gode di un unico affaccio su via San Martino, con duplice ingresso rispettivamente dai civici n. 24/A e 24/B. L'immobile si presenta in discrete condizioni, dalle finiture abbastanza ordinarie, adibito, però, a deposito di merce, materiali e beni mobili di proprietà dei debitori; è dotato di impianti elettrico ed idrico-sanitario perfettamente funzionanti al momento del sopralluogo, circa i quali sono state, per di più, rinvenute dichiarazioni di conformità tra le pratiche comunali, depositate nell'anno 2012, all'interno di una richiesta di Certificato di Agibilità, rilasciate dalle ditte che nello stesso anno effettuarono le opere necessarie alla divisione di quell'immobile che, allora identificato catastalmente con il sub 13 ed oggi soppresso, ha generato i due attuali sub 12 e 14 (si veda in Allegato n° 5 pratica edilizia S.C.I.A. n. 269/12 prot. n. 16847 del 20/07/2012). Relativamente alle utenze dell'immobile de quo, si fa rilevare, anche ai fini di una futura compravendita, che non è presente un impianto di riscaldamento, pertanto per i mesi invernali vengono utilizzate stufe elettriche, e la fornitura di acqua calda sanitaria è consentita attraverso un unico scaldabagno elettrico installato nel locale bagno dell'immobile adiacente, anch'esso oggetto di pignoramento, identificato catastalmente con il sub 14; inoltre, il contatore dell'ENEL per l'erogazione dell'energia elettrica sarebbe unico per i su citati immobili ed in comune anche con l'abitazione al piano primo dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], identificato catastalmente con il sub 6.

L'IMMOBILE N° 2, appartamento ad uso abitazione, situato, come già detto, al piano terra, ha una superficie netta di circa mq 37,27 ed è costituito da un ampio ingresso/soggiorno, un servizio igienico, un cucinino ed due camere da letto, dalle finiture abbastanza ordinarie e discrete condizioni di

manutenzione; gode, inoltre, di un duplice affaccio ed ingresso sia da via San Martino n. 24 sia da via San Francesco n. 21. In merito agli impianti elettrico ed idrico-sanitario vale quanto già detto per l'immobile precedente, ed anche in questo caso l'impianto di riscaldamento risulta assente (si veda Allegati n° 3).

***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 di 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;***

Per la determinazione del valore commerciale dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, la sottoscritta ha utilizzato il metodo di stima per comparazione, attraverso il procedimento sintetico per parametri unitari, finalizzato al raggiungimento del più probabile valore di mercato; con riferimento al D.P.R. 138/98 – Allegato C, sono stati considerati, come valori base di riferimento, le quotazioni di mercato di beni simili e situati nello stesso ambito, effettuando indagini presso privati, presso l'Agenzia del Territorio e presso le agenzie immobiliari, operando, quindi, una comparazione tra i valori base a mq di superficie, fino ad addivenire al valore globale dei beni. I parametri utilizzati come base di confronto tra gli immobili oggetto di stima e gli altri presi a riferimento sono gli stessi utilizzati per individuare i coefficienti correttivi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato:

tipologia edilizia, tipo di struttura, vetustà, ubicazione, grado di conservazione, esposizione, affaccio, orientamento, superficie ed impianti tecnologici.

I beni in questione sono i seguenti:

- a) **IMMOBILE N° 1** - Locale, uso ufficio, sito in Cerignola (FG) alla Via San Martino n. 24/A e 24/B, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 12, categoria A/10, classe 2, vani 2, r.c. Euro 444,15, intestato per la quota di  $\frac{1}{2}$  alla sig.ra [REDACTED] e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  al [REDACTED]; tale bene confina a livello, piano terra, con i sub 11 e 14 e, superiormente, al piano primo, con altre unità immobiliari, identificate catastalmente con i sub 6 e 10, tutti appartenenti alla medesima particella 261 del Foglio 202;
- b) **IMMOBILE N° 2** - Appartamento sito in Cerignola (FG) alla Via San Francesco n. 21, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 14, categoria A/4, classe 3, vani 4, r.c. Euro 340,86, in catasto in ditta per  $\frac{1}{2}$  alla sig.ra [REDACTED] e per l'altra quota di  $\frac{1}{2}$  al [REDACTED]; tale bene confina a livello, piano terra, con i sub 11 e 12 e, superiormente, al piano primo, con altre unità immobiliari, identificate catastalmente con i sub 6 e 10, tutti appartenenti alla medesima particella 261 del Foglio 202.

Si effettua, innanzitutto, la stima del più probabile valore di mercato del locale ad uso ufficio - **IMMOBILE N° 1** -, il quale, si ricorda, essere dotato di impianti, elettrico e termico-sanitario, di recente installazione (Dichiarazioni di Conformità dell'anno 2012) e di un vano ascensore interno che mette in collegamento tale immobile, al piano terra, con l'abitazione al piano primo dei debitori; per contro, tale immobile risulta privo di impianto di riscaldamento e condivide la fornitura di acqua calda sanitaria con l'immobile adiacente, anch'esso pignorato ed indentificato con il sub 14, attraverso la presenza di un solo scaldabagno elettrico installato nel locale bagno di quest'ultimo, inoltre, il contatore dell'energia elettrica è unico sia per gli immobili al piano terra sia per l'abitazione dei debitori, sub 6 e 8 della p.lla 261, al piano primo e secondo del medesimo fabbricato. La superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune), anche le superfici scoperte comunicanti

e le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98:

Superficie coperta al 100 %	mq 46,53
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98	mq 46,53
<b>Superficie commerciale arrotondata al centesimo</b>	<b>mq 46,53</b>

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona, ovverosia attuale zona territoriale omogenea 'A3<sup>1</sup> - Espansione Ottocentesca'; i coefficienti presi in considerazione nel caso in esame sono i seguenti:

piano terra	0,80
orientamento Sud/Est	1,00
esposizione su un lato	0,95
affaccio su strada	1,00
taglio < 70 mq con un bagno	1,10
regolare distribuzione, tipica da ufficio	1,00
vetustà del fabbricato/ ristrutturazione	0,90
finitura ordinaria	1,00
mediocre manutenzione dell'immobile e dello stabile	0,80
riscaldamento assente	0,90
zona ottocentesca, a ridosso del centro storico	0,90
vano ascensore interno in collegamento con l'immobile superiore fornitura di a.c.s. da scaldabagno elettrico installato nell'immobile adiacente	0,80
<b>Coefficiente correttivo totale</b>	<b>0,390044</b>

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in

cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili, ad uso ufficio, della stessa zona e con caratteristiche più o meno simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq in **€/mq 1.400,00** (Euro/al metro quadro settecento, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 0,390044, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times 0,390044 = \text{€/mq } 546,06 \text{ (Euro/al metro cinquecentoquarantasei, 06).}$$

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 46,53, si ottiene il valore dell'immobile:

$$\text{€/mq } 546,06 \times \text{mq } 46,53 = \text{€ } \underline{\underline{25.408,00 \text{ (Euro venticinquemilaquattrocentotto, 00)}}}.$$

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, ad uso ufficio, di proprietà dei debitori rispecchia le condizioni attuali del medesimo, ovverosia le caratteristiche già citate in premessa, alcune positive altre meno, come del resto si evince dal peso dei coefficienti correttivi applicati nella stima del valore.

Si prosegue con la stima del più probabile valore di mercato dell'abitazione al piano terra - **IMMOBILE N°2** -, il quale è dotato di impianti, elettrico e termico-sanitario, di recente installazione (Dichiarazioni di Conformità dell'anno 2012), ma privo di impianto di riscaldamento; come già detto, tale abitazione condivide la fornitura di acqua calda sanitaria con l'immobile adiacente ad uso ufficio, sopra già stimato, indentificato con il sub 12, attraverso la presenza di un solo scaldabagno elettrico, installato nel locale bagno dell'abitazione medesima, ed il contatore dell'energia elettrica è unico sia per gli immobili al piano terra, subb 12 e 14, sia per l'abitazione dei debitori, subb 6 e 8 della p.lla 261, al piano primo e secondo del medesimo fabbricato.

La superficie commerciale dell'immobile de quo, come già descritta precedentemente, risulta pari a:

Superficie coperta al 100 %	mq 109,74
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98	mq 109,74
<b>Superficie commerciale arrotondata al centesimo</b>	<b>mq 109,74</b>

I Coefficienti Correttivi del valore di zona presi in considerazione nel caso in esame sono i seguenti:

piano terra	0,80
nessun orientamento prevalente	1,00
esposizione su due lati	1,00
affaccio su strada	1,00
taglio > 100 mq con un bagno	1,00
distribuzione mediocre	0,975
vetustà del fabbricato/ ristrutturazione	0,90
finitura ordinaria	1,00
mediocre manutenzione dell'immobile e dello stabile	0,80
riscaldamento assente	0,90
zona ottocentesca, a ridosso del centro storico	0,90
scaldabagno elettrico installato nell'immobile servente anche immobile adiacente	0,80
<b>Coefficiente correttivo totale</b>	<b>0,386662</b>

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili, ad uso abitazione, della stessa zona e con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq in **€/mq 950,00** (Euro/al metro quadro novecentocinquanta, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 0,386662, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

$\text{€/mq } 950,00 \times 0,386662 = \text{€/mq } 367,33$  (Euro/al metro quadro trecentosessantasette, 33).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 109,74, si ottiene il valore dell'immobile:

$\text{€/mq } 367,33 \times \text{mq } 109,74 = \text{€ } \underline{\underline{40.311,00}}$  (Euro **quarantamilatrecentoundici, 00**).

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'appartamento al piano terra di proprietà dei debitori

rispecchia le condizioni attuali del medesimo, ovverosia le caratteristiche già citate in premessa, alcune positive altre meno, come del resto si evince dal peso dei coefficienti correttivi applicati nella stima del valore.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle stime sopra dettagliatamente descritte:

IMMOBILE	Superficie commerciale (mq)	Coeff. correttivo totale	Valore (€/mq)	Valore corretto (€/mq)	Valore (€)
IMMOBILE N° 1 Fg. 202 p.lla 261 sub 12	46,53	0,390044	1.400,00	546,06	<b>25.408,00</b>
IMMOBILE N° 2 Fg. 202 p.lla 261 sub 14	109,74	0,386662	950,00	367,33	<b>40.311,00</b>

*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;*

Gli immobili denominati IMMOBILE N° 1 e N° 2, oggetto della presente procedura esecutiva, come già detto ai punti precedenti, risultano all'attualità intestati per la quota di ½ alla ██████████ ██████████ e per la restante quota di ½ al ██████████ ██████████, entrambi citati nell'atto di pignoramento ingiunto contro gli stessi. Pertanto, non sarà necessario procedere alla vendita di quote indivise dei suddetti beni.

Ai fini di una futura e presunta compravendita, si fa rilevare che andrà sistemata la questione del vano ascensore installato all'interno del sub 12, locale al piano terra ad uso ufficio, il quale ad oggi mette in comunicazione tale immobile con l'abitazione dei debitori al piano primo, identificata appunto con il sub 6 della medesima particella 261; inoltre, gli immobili oggetto di pignoramento, rispettivamente subb 12 e 14, condividono la fornitura di acqua calda sanitaria attraverso un solo scaldabagno elettrico installato nel locale bagno dell'appartamento al piano terra (sub 14) e, per di più, le utenze dei suddetti

immobili risultano gestite dagli stessi contatori serventi anche l'abitazione al piano primo dei debitori.

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

I lotti da porre in vendita sono i seguenti:

- a) **LOTTO N° 1** corrispondente all'IMMOBILE N° 1 - Locale, uso ufficio, sito in Cerignola (FG) alla Via San Martino n. 24/A e 24/B, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 12, categoria A/10, classe 2, vani 2, r.c. Euro 444,15, intestato per la quota di ½ alla [REDACTED] e per la restante quota di ½ al [REDACTED]; tale bene confina a livello, piano terra, con i sub 11 e 14 e, superiormente, al piano primo, con altre unità immobiliari, identificate catastalmente con i sub 6 e 10, tutti appartenenti alla medesima particella 261 del Foglio 202. Tale lotto presenta una superficie commerciale di mq 46,53 ed un valore o prezzo base pari ad **€ 25.408,00 (Euro venticinquemilaquattrocentotto, 00)**.
- b) **LOTTO N° 2** corrispondente all'IMMOBILE N° 2 - Appartamento sito in Cerignola (FG) alla Via San Francesco n. 21, piano terra, foglio 202, particella 261, subalterno 14, categoria A/4, classe 3, vani 4, r.c. Euro 340,86, in catasto in ditta per ½ alla [REDACTED] e per l'altra quota di ½ al [REDACTED]; tale bene confina a livello, piano terra, con i sub 11 e 12 e, superiormente, al piano primo, con altre unità immobiliari, identificate catastalmente con i sub 6 e 10, tutti appartenenti alla medesima particella 261 del Foglio 202. Tale lotto presenta una superficie commerciale di mq 109,74 ed un valore o prezzo base pari ad **€ 40.311,00 (Euro quarantamilatrecentoundici, 00)**.

LOTTO	Superficie commerciale (mq)	Valore (€)
<b>LOTTO N° 1</b> IMMOBILE N° 1 Fg. 202 p.lla 261 sub 12	46,53	<b>25.408,00</b>
<b>LOTTO N° 2</b> IMMOBILE N° 2 Fg. 202 p.lla 261 sub 14	109,74	<b>40.311,00</b>

**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;**

Il bene denominato IMMOBILE N° 1, immobile ad uso ufficio, risulta inoccupato al momento del sopralluogo da parte dell'Esperto, tanto è vero che i debitori utilizzano tale locale come deposito di merce, materiale e beni mobili di proprietà degli stessi (si veda Allegato n° 2).

Il bene denominato IMMOBILE N° 2, immobile ad uso abitazione, risulterebbe occupato a titolo gratuito dalla figlia dei debitori, sig.ra [REDACTED], la quale avrebbe preso la residenza in via San Martino n. 24 da circa otto mesi.

Durante la visita di sopralluogo, la scrivente riscontrava il perfetto funzionamento di tutti gli impianti presenti ed il regolare pagamento delle utenze di energia elettrica ed acqua potabile, sia all'interno del locale ad uso ufficio sia nell'abitazione adiacente, le quali, come già detto, risultano collegate all'abitazione al piano primo dei debitori medesimi; pertanto, in caso di futura vendita a terzi andrebbero installati nuovi contatori per la gestione delle utenze dei singoli immobili.

**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;**

Non risultano particolari vincoli gravanti sui bene de quo che limitino l'abitabilità e/o fruibilità degli stessi, a meno di:

- condivisione dell'IMMOBILE N° 1, in Catasto sub 12, con altra unità immobiliare al piano primo, in Catasto sub 6, di un vano ascensore interno che consente, appunto, il collegamento dei due beni citati;
- condivisione dell'IMMOBILE N° 1, in Catasto sub 12, con l'IMMOBILE N° 2, in Catasto sub 14, di uno scaldabagno elettrico per la fornitura di acqua calda sanitaria, pur essendo quest'ultimo installato nel locale bagno del solo secondo immobile citato;
- le utenze sia dell'IMMOBILE N° 1 sia dell'IMMOBILE N° 2 sono gestite dagli stessi contatori che servono anche l'abitazione dei debitori al piano primo, identificato catastalmente con il sub 6.

***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;***

Non sono state accertate formalità, vincoli od oneri che potranno essere cancellati o risulteranno non opponibili all'eventuale acquirente, oltre quanto già indicato nella Certificazione Notarile, ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c., giustappunto redatta dal dott. Salvatore Pantaleo, Notaio in Putignano, e già allegata agli atti di causa.

***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;***

Il lotto di terreno sul quale veniva a sorgere il fabbricato in questione, all'interno del quale insistono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, identificato catastalmente dalla particella 261 del Foglio 202, è situato in Cerignola tra la via San Martino e la via San Francesco. Tale fabbricato è di costruzione antecedente al 1942, si sviluppa per due piani fuori terra, con una struttura in muratura portante e volte a crociera; in merito alla costruzione di tale fabbricato non è stata rinvenuta presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola alcuna Licenza o Concessione Edilizia (si veda Allegato n° 5).

Di seguito si riporta, infatti, tutto quanto rinvenuto, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG):

- Pratica Edilizia S.C.I.A. n. 269/12 prot. n. 16847 del 20/7/2012 per la realizzazione di opere divisorie dell'immobile, ad uso ufficio, identificato in Catasto al Foglio 202 p.lla 261 sub 7, situato al piano terra alla via San Martino n. 24; dalla divisione di tale sub 7, come da planimetrie allegate al progetto, sarebbero stati successivamente generati i due sotto-immobili, subb 12 e 14, oggetto della presente procedura esecutiva (si veda Allegato n° 5);
- Asseverazione di Fine Lavori del 14/08/2012 prot. n. 18606 riferita sempre alla Pratica Edilizia sopra riportata;
- Certificato di Agibilità del 26/09/2012 prot. 21/C/2012 per l'immobile identificato catastalmente con il sub 12 della p.lla 261 e generato dalla soppressione del sub 7;
- Pratica Edilizia S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso senza opere dell'immobile identificato in Catasto con il sub 14 della p.lla 261 del Foglio 202, il quale da uso ufficio sarebbe divenuto abitazione, con inizio dei lavori previsto per il giorno 19/10/2012 (tale S.C.I.A. rinvenuta in Comune non riporta, però, alcun numero di protocollo o numero di pratica).

In merito alla Destinazione Urbanistica dei beni in questione, gli stessi ad oggi ricadono, secondo il vigente P.R.G., in Zona 'A3<sup>1</sup> – Espansione Ottocentesca' (si veda Allegato n° 5).

***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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;***

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la diagnosi energetica del locale ufficio e dell'adiacente

abitazione, entrambi intestati per la quota di  $\frac{1}{2}$  alla [REDACTED] e per la restante quota di  $\frac{1}{2}$  al sig. [REDACTED], identificati, come già detto, in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola rispettivamente al Foglio 202, p.lla 261 subb 12 e 14, ottenendo i seguenti esiti e relativi Attestati di Prestazione Energetica (si veda Allegato n° 8):

- **IMMOBILE N° 1** – Locale ad uso ufficio: Classe Energetica ‘F’ con Indice di Prestazione Energetica Non Rinnovabile “EP<sub>gl,nren</sub>” pari a kWh/mq\*anno 134,43, così come da Certificato N° 009/2018;
- **IMMOBILE N° 2** - Abitazione: Classe Energetica ‘F’ con Indice di Prestazione Energetica Non Rinnovabile “EP<sub>gl,nren</sub>” pari a kWh/mq\*anno 121,37, così come da Certificato N° 008/2018.

*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 dalla 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.*

Gli immobili finora citati risultano, come già detto, regolarmente presenti presso l'ufficio del Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, rispettivamente al Foglio 202, p.lla 261 subb 12 e 14.

Il lotto di terreno sul quale veniva a sorgere il fabbricato in questione, all'interno del quale insistono gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, identificato catastalmente dalla particella 261 del Foglio 202, è situato in Cerignola tra la via San Martino e la via San Francesco. Tale fabbricato è di costruzione antecedente al 1942, si sviluppa per due piani fuori terra, con una struttura in muratura portante e volte a crociera; in merito alla costruzione di tale fabbricato non è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola alcuna Licenza o Concessione Edilizia, sono state solo rintracciate pratiche edilizie S.C.I.A. di recente presentazione ed il rilascio di un Certificato di Agibilità (si veda Allegato n° 5). Inoltre, non sono state riscontrate opere abusive.

- 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 al altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

Si riporta di seguito l'Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199:

*“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.*

*2. Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.*

*3. Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente dal parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali.”.*

In riferimento all'Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199 sopra riportato si evidenzia che l'immobile in oggetto non presenta le condizioni necessarie per la loro cessione agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, poiché esso non rientra nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

Non avendo altro ad esporre, tanto è quanto, con lealtà professionale e coscienza, si doveva in ossequio al mandato conferitomi, nella fiducia di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto.

Foggia li, 10 settembre 2018

L'Esperto

(dott.ssa ing. Alessandra Amoroso)

  


<><

La presente relazione si compone degli allegati così distinti:

**ALLEGATO N° 1:**

Verbale di sopralluogo

**ALLEGATO N° 2:**

Documentazione fotografica

**ALLEGATO N° 3:**

Ricostruzione dei rilievi metrici eseguiti sui beni immobili

**ALLEGATO N° 4:**

Documentazione catastale

**ALLEGATO N° 5:**

Documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola

Certificato di Destinazione Urbanistica

**ALLEGATO N° 6:**

Inquadramento dei luoghi attraverso ortofoto e ortofoto catastali

**ALLEGATO N° 7:**

Copia dei Certificati di Matrimonio rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Chieuti

**ALLEGATO N° 8:**

Attestato di Prestazione Energetica 008/2018

Attestato di Prestazione Energetica 009/2018