



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

G.E. Dott. Claudio CARUSO

PROCEDURA ESECUTIVA N. 149/2016 R.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore procedente :

Debitore :

IMMOBILE IN OGGETTO:

Immobile in proprietà pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso dell'intero fabbricato residenziale al piano primo, secondo e volumi tecnici al piano attico:

- Comune di Cerignola (FG) 71042, Viale Maria Santissima Ausiliatrice, 82;
Catasto Fabbricati: Foglio n. 162 Particella n. 944 Sub. 7-8-10-11;

Apricena, li 23/08/2019

IL C.T.U.
Arch. Antonio Misino



SOMMARIO

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
QUESITO 1 : CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.....	5
QUESITO 1 BIS : RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE	7
QUESITO 1 TER : CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI	9
QUESITO 1 QUATER : SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE	9
QUESITO 1 QUINQUES : REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI	10
QUESITO 2 : IDENTIFICAZIONE DEI BENI	10
QUESITO 2 BIS : SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO MAPPE CATASTALI	14
QUESITO 3 : DESCRIZIONE DEI BENI	15
QUESITO 4 : STIMA DEI BENI	22
QUESITO 5 : DIVISIBILITÀ	35
QUESITO 6 : INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI	36
QUESITO 7 : STATO DI POSSESSO	38
QUESITO 8 : FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	38
QUESITO 9 : FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA.	39
QUESITO 10 : REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA	41
QUESITO 11 : CERTIFICAZIONE ENERGETICA	41
11.1 PER GLI IMMOBILI URBANI	42
11.2 PER GLI IMMOBILI AD USO INDUSTRIALE.....	45
11.3 PER I TERRENI	45
QUESITO 12 : CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 12 DICEMBRE 2008, N. 199	45
SPECCHIO RIEPILOGATIVO	46
ALLEGATI	49



PREMESSA E SCOPO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto arch. Antonio Misino, nato a Stornara (FG) il 02/06/1965 e residente in Apricena (FG) alla Via Brunelleschi n. 4 (C.F.: MSN NTN 65H02 I962W), iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Foggia al n° 777, con studio professionale in Apricena (FG) alla Via Brunelleschi n. 4, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia col n. 1618, in qualità di consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, essendo stato nominato dal G.E. Dott.ssa Valentina PATTI in data 20.02.2018, preso atto della sostituzione del Giudice in data 22.10.2018 e che la procedura esecutiva veniva assegnata al Giudice dott. Claudio CARUSO, si è recato in data 03.04.2019 per il giuramento di rito, dopo aver accettato l'incarico venivano posti al C.T.U. i quesiti di cui in atti.

Veniva concesso il termine di 120 giorni per il deposito telematico in Cancelleria dell'elaborato peritale, da trasmettere almeno 45 giorni prima dell'udienza ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti.

Il Giudice rinviava la causa all'udienza del 14/11/2019

Lo scopo della presente consulenza tecnica d'ufficio è la valutazione dei beni immobili avente destinazione d'uso "residenziale/deposito". La stima ha come finalità di determinare il valore delle unità immobiliari secondo i correnti valori di mercato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. nell'aver dapprima preso visione della documentazione di cui all'intero fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare in epigrafe ha successivamente, previa comunicazione inviata in data 10.04.2019 tramite raccomandata A/R al debitore esecutato ed a mezzo PEC al legale del creditore procedente,

avrebbe dato

inizio alle operazioni peritali per le ore 10:15 del 26/04/2019 sui luoghi di causa opportunamente indicati (*cf. allegato n. 1*).

Per la fissazione del sopralluogo presso gli immobili di proprietà del debitore esecutato, veniva inoltrata la raccomandata A.R. al (debitore esecutato) al seguente indirizzo:

(residenza del debitore esecutato riscontrata dagli atti



della procedura) in data 10/04/2019;

Al sopralluogo del giorno 26.04.2019 ore 10:15 eseguito in Cerignola (FG), Viale Maria Santissima Ausiliatrice, 82, erano presenti il sottoscritto CTU ed un mio collaboratore l'ing. _____, mentre non era presente nessuna delle parti in causa.

Il sottoscritto fa presente che procedeva ad una serie di tentativi citofonici ai nominativi interessati dalla presente procedura esecutiva _____ e

_____ –vedi allegato fotografico- non avendo risposta; successivamente procedevo ad effettuare alcune foto dell'esterno e ad attendere fiducioso di riscontro. Prima di chiudere il verbale in quanto il sopralluogo è andato deserto, ho eseguito ancora qualche tentativo citofonico senza alcuna risposta. Alle ore 11:10 non potendo dare inizio alle operazioni di sopralluogo, ho dichiarato chiuse le stesse.

La missiva, dopo il 1° avviso del 18/04/2019 ed il 2° avviso del 23/04/2019 veniva rispedita al mittente per compiuta giacenza in data 23/05/2019.

Successivamente il sottoscritto procedeva, a mezzo PEC al legale del creditore procedente,

(debitore esecutato) all'indirizzo _____ all'invio di nuova comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali in data 15/05/2019, fissato per il giorno 29/05/2019 alle ore 10:20;

La missiva veniva consegnata al destinatario in data 16.05.2019.

Successivamente, venivo contattato telefonicamente dal Sig. _____ (debitore esecutato) che, per motivi strettamente personali ed imprevedibili, non poteva presenziare a tale sopralluogo e che, concordandolo con lo scrivente ed accettato a mezzo fax (*cfr. allegato n. 2*), si rendeva disponibile nella giornata dell'8/06/2019, per consentire l'accesso agli immobili ed eseguire i rilievi necessari.

Al sopralluogo del giorno 08.06.2019 ore 10:20 eseguito in Cerignola (FG), Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, oltre al sottoscritto CTU ed un mio collaboratore l'ing. _____ si è presentato solo _____ debitore esecutato, nessuno ha partecipato per il creditore procedente.

In tale sopralluogo il sottoscritto alle ore 10:20 ha ispezionato le unità immobiliari e proceduto al rilievo fotografico dello stato dei luoghi e al rilievo metrico degli immobili



esecutati oggetto di stima per gli elementi salienti dei beni. Precisamente ho iniziato ad ispezionare il 2° piano libero da persone e cose, in quanto nella disponibilità del sig.

eseguendo una serie di scatti fotografici e procedendo al rilievo metrico, e poi proseguire con il piano attico (3° piano) dove erano ubicati i volumi tecnici (deposito) e terrazzo pertinenziale, ed infine il vano scala ed il cortile. Lo scrivente fa presente che in detto sopralluogo non mi è stato possibile accedere all'appartamento del 1° piano, come dichiarato dal debitore esecutato occupato dalla sorella in quanto non presente, inoltre, lo stesso conferma al sottoscritto che le finiture interne e gli impianti sono simili all'appartamento in 2° piano e che la planimetria catastale in atti corrisponde allo stato attuale. Lo scrivente, dopo aver svolto gli atti di rito e visionati i luoghi di causa, ha deciso di terminare le operazioni peritali redigendo apposito processo verbale dell'attività svolta (*cfr. allegato n. 2*), che, dopo la lettura, veniva sottoscritto per conferma. Dopo aver redatto il verbale, alle ore 11:25 le operazioni sui luoghi venivano chiuse.

In diversa sede ha poi eseguito le necessarie ricerche con il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate l'Agenzia Ufficio provinciale di Foggia, all'S.U.E. del comune di Cerignola (FG), ovvero:

- presso l'Ufficio Anagrafe, Ufficio Stato Civile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) al fine di visionare ed estrarre copia della documentazione per determinare la conformità e la destinazione urbanistica inerente gli immobili da valutare;
- con il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate, l'Agenzia Ufficio provinciale di Foggia al fine di ottenere la visura catastale e storica, gli elaborati planimetrici, la pianta catastale e l'estratto di mappa catastale degli immobili e le ispezioni ipotecarie;
- dai portali dell'osservatorio immobiliare delle varie Agenzie immobiliari operanti nella zona dei beni immobili oggetto di valutazione al fine di poter conoscere con precisione la situazione di mercato di beni simili che recentemente sono stati oggetto di compravendita.

Si riportano negli allegati, i dati scaricati dai siti degli osservatori immobiliari. Il sottoscritto, infine, ha esperito le ulteriori necessarie indagini per acquisire la documentazione utile ai fini di giustizia e per dare le relative risposte ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E.

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

“proceda 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 com. 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 [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] 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 (cfr. allegato n. 3), per gli immobili pignorati, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda il proprietario per la quota di 1/2 delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (23/03/2016).

Dalla disamina della detta documentazione, non si è riscontrata, sugli immobili pignorati, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella certificazione notarile del Notar Maria Pantalone Balice del 03.05.2016), 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 conferma l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni sugli immobili pignorati e della correttezza delle risultanze ipo-catastali che emergono dalla relazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente.



QUESITO 1 BIS : RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE

“proceda 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 pedissequamente il contenuto) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno, interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo”

Immobili pignorati

- ⇒ Appartamento, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 7** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 1° – cat. A/3 – classe 5 - vani 7,5 – rendita catastale € 716,58.
- ⇒ Appartamento, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 8** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 2° – cat. A/3 – classe 5 - vani 7 – rendita catastale € 668,81.
- ⇒ Cantinola, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 10** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3° – cat. C/2 – classe 3 – Con. 17 mq.- Sup.Cat. 25 mq; – rendita catastale € 53,56.
- ⇒ Cantinola, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 11** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3° – cat. C/2 – classe 3 – Con. 17 mq.; Sup.Cat. 20 mq – rendita catastale € 53,56.

Intestatari

- ⇒ sig.
- ⇒ sig.ra

Formalità Pregiudizievoli

Elenco delle formalità pregiudizievoli che hanno riguardato il bene esecutato nel ventennio precedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento :

- ISCRIZIONE DELL'IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO al sig. _____ del 08/03/2007 Registro Generale 5933 Registro Particolare 968 Ipoteca sulle unità immobiliari in Cerignola al Viale Maria SS Ausiliatrice n.82 distinte in catasto al foglio 162 p.lla 944 sub. 8 appartamento A/3



di 7 vani al piano 2°; e p.lla 944 sub. 10, cantina C/2 di 17 mq. al piano 3°.

- TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del **23/03/2016** Registro Generale 5559 Registro Particolare 4180 in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 09/03/2013 repertorio 2113 a favore _____ con sede in Roma contro _____ su diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Cerignola al Viale Maria S.S. Ausiliatrice n. 82 distinte in catasto al foglio 162 p.lla 944 sub. 7 appartamento A/3 di 7,5 vani al piano 1°; e p.lla 944 sub. 8 appartamento A/3 di 7 vani al piano 2°; p.lla 944 sub. 10, cantina C/2 di 17 mq. al piano 3°; e p.lla 944 sub. 11, cantina C/2 di 17 mq. al piano 3.

Nello specifico tale documentazione è stata prodotta mediante certificazione notarile ipo-catastale ventennale del dott. Maria Pantalone Balice, Notaio in Alba Adriatica (TE), la quale sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio – Servizi Catastali e Servizi di Pubblicità Immobiliare di Foggia (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia) ha accertato che gli immobili oggetto dell'esecuzione, per il diritto di proprietà per la quota di un mezzo del sig. nato a _____, sono localizzati nel Comune di Cerignola.

L'area su cui sono stati realizzati gli immobili è pervenuta al debitore _____ in seguito all'atto di donazione del **28/03/1995** rep. 34843 del notar _____, con il quale il _____ donava

_____, il lastrico solare foglio 162 p.lla 944 sub. 4, per la quota di un mezzo ciascuno; trascritto presso CC.II. di Foggia il 13/04/1995 al Registro Generale n. 6520 e Registro Particolare 5061.

Con concessione edilizia n. 5/M/95 del 05/06/1995 veniva autorizzata la sopraelevazione al 1° e 2° piano con volumi tecnici al piano attico e variazione di destinazione d'uso del piano terra esistente in Viale SS Ausiliatrice n. 80; pratica edilizia n. 24/94

I lavori iniziati il 21/06/1995 sono terminati presumibilmente il 16/06/1998.

Le unità immobiliari sono state accatastate il 18/06/1998 per la quota di un mezzo alla ditta

Gli immobili sono privi del certificato di *abitabilità e agibilità*.



QUESITO I TER : CORRISPONDENZA 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 determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile”

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione), risulta che gli identificativi catastali degli immobili pignorati (così come riportato nel riferito atto di pignoramento immobiliare) **trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.**

- ⇒ Appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola foglio 162; p.lla 944; sub. 7; z.c.1; cat. A/3; classe 5; vani 7,5; Tot. Sup. Cat. 170 mq; Rendita catastale € 716,58 – viale Maria SS Ausiliatrice n. 82; piano 1°;
- ⇒ Appartamento censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola foglio 162; p.lla 944; sub. 8; z.c.1; cat. A/3; classe 5; vani 7; Tot. Sup. Cat. 165 mq; Rendita catastale € 668,81 – viale Maria SS Ausiliatrice n. 82; piano 2°;
- ⇒ Deposito censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola foglio 162; p.lla 944; sub. 10; z.c.1; cat. C/2; classe 3; Consistenza 17 mq.; Tot. Sup. Cat. 25 mq; Rendita catastale € 53,56 – viale Maria SS Ausiliatrice n. 82; piano 3°;
- ⇒ Deposito censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola foglio 162; p.lla 944; sub. 11; z.c.1; cat. C/2; classe 3; Consistenza 17 mq.; Tot. Sup. Cat. 20 mq; Rendita catastale € 53,56 – viale Maria SS Ausiliatrice n. 82; piano 3°;

QUESITO I 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.



QUESITO 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, il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni con
(cfr. allegato 6)

QUESITO 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”

Gli immobili sono localizzati nel Comune di Cerignola e fanno parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, con due ingressi al cortile condominiale che costeggia la strada pubblica via S.S. Ausiliatrice, e precisamente: un ingresso carrabile, e un ingresso pedonale dal quale si raggiunge l’androne del vano scala.

Il piano terra è stato regolarizzato con pratiche di condono edilizio n. 552 e 1906 a fronte delle quali sono state rilasciate in data 06.04.1993 le relative concessioni edilizie in sanatoria n. 2/M/93 e 03/M/1993 adeguato alle leggi all’epoca vigenti in zona sismica prima di procedere alla sopraelevazione depositata al Genio Civile di Foggia il 12/05/1995 prot. 11642 Sez. Prima a cui è stata assegnato il n. 1438 di pratica, inserendo al piano terra di pilastri in calcestruzzo per garantire la portanza e la stabilità futura dei sovrastanti due piani.

La struttura portante dell’edificio è quindi a struttura mista: al piano terra tufo arenario sormontato da solai in latero cemento; il primo e secondo piano: tamponatura esterna in blocchi termici in laterizi, pilastri e travi in cls armato e solai in latero cemento.

La sopraelevazione è stata autorizzata con progetto n. 24/94 Concessione edilizia n. 5/M/95 del 20/06/1995 intestato al sig.

Gli appartamenti al primo e al secondo piano sono arretrati rispetto al piano terra per rientrare nei limiti della cubatura massima realizzabile di zona.

- 1) Immobile in abitato di Cerignola via S.S. Ausiliatrice n. 82



appartamento al primo piano composto da soggiorno, ampia cucina, due vani come camere da letto ed accessori corridoio, disimpegni, due bagni, un ripostiglio, una centrale termica sul balcone ed un locale lavanderia/cavedio; con pertinenza comune : il cortile antistante; l'androne e la scalinata.

L'appartamento confina con Via Maria S.S. Ausiliatrice, alla sinistra con la proprietà ; a destra con la proprietà e sul retro con la proprietà

L'immobile è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Cerignola al f. 162, p.lla 944, sub.7, Zona Censuaria 1, Viale Maria S.S. Ausiliatrice n. 82, piano 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, Superficie catastale Totale 170 mq (Totale escluse aree scoperte 163 mq), Rendita Euro 716.58;

2) Immobile in abitato di Cerignola via S.S. Ausiliatrice n. 82

appartamento al secondo piano composto da soggiorno/cucina, sala, due vani come camere da letto ed accessori quali disimpegni, due bagni, una centrale termica sul balcone ed un cavedio per l'illuminazione ed aerazione naturale; con pertinenza comune : il cortile antistante; l'androne e la scalinata.

L'appartamento confina con Via Maria S.S. Ausiliatrice, alla sinistra con la proprietà a destra con la proprietà e sul retro con la proprietà

L'immobile è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Cerignola al f. 162, p.lla 944, sub.8, Zona Censuaria 1, Viale Maria S.S. Ausiliatrice n. 82, piano 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale 165 mq (Totale escluse aree scoperte 158 mq), Rendita Euro 668,81;

3) Immobile in abitato di Cerignola via S.S. Ausiliatrice n. 82

Deposito al terzo piano, costituito da un unico locale privo di impianto idrico e fognario; con pertinenza esclusiva parte del terrazzo, mentre i beni comuni sono: il cortile antistante al fabbricato, l'androne, la scalinata e una fascia del terrazzo che funge da collegamento dall'uscita della scalinata all'ingresso del deposito.

Confina con la proprietà e proprietà , e l'altro deposito di proprietà

L'immobile è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Cerignola al f. 162, p.lla 944, sub.10, Zona Censuaria 1, Viale Maria S.S. Ausiliatrice n. 82, piano , categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq. Superficie catastale 25 mq, Rendita Euro 53,56;

4) Immobile in abitato di Cerignola via S.S. Ausiliatrice n. 82

Deposito al terzo piano, costituito da un unico locale privo di impianto idrico e fognario; con pertinenza esclusiva parte del terrazzo, mentre i beni comuni sono: il cortile antistante al



fabbricato, l'androne, la scalinata e una fascia del terrazzo che funge da collegamento dall'uscita della scalinata all'ingresso del deposito.

Confina con la cantina di proprietà _____, proprietà _____ proprietà _____

L'immobile è censito nel Catasto fabbricati del Comune di Cerignola al f. 162, p.lla 944, sub.11, Zona Censuaria 1, Viale Maria S.S. Ausiliatrice n. 82, piano _____, categoria C/2, classe 3, consistenza 17 mq. Superficie catastale 20 mq, Rendita Euro 53,56;

Beni comuni

Il **cortile** individuato in catasto del Comune di Cerignola al foglio 162 p.lla 944 sub. 5 è un bene comune a tutti i subalterni presenti nel fabbricato : subb. 3 - 7 - 8 - 9 - 10 – 11;

- ⇒ Sub. 3 appartamento al piano terra (non oggetto dell'esecuzione);
- ⇒ Sub. 7 appartamento al primo piano (oggetto dell'esecuzione)
- ⇒ Sub. 8 appartamento al secondo piano (oggetto dell'esecuzione);
- ⇒ Sub. 9 lastrico solare al terzo piano comune ai subb. 10 – 11;
- ⇒ Sub. 10 deposito al terzo piano con antistante area scoperta del terrazzo;
- ⇒ Sub. 11 deposito al terzo piano con limitrofa terrazza;

L'androne e la scalinata individuata in catasto del Comune di Cerignola al foglio 162 p.lla 944 sub.6 è un bene comune ai subb. 7 - 8 - 9 - 10 – 11;

Lastrico solare individuato in catasto del Comune di Cerignola al foglio 162 p.lla 944 sub. 9 è un bene comune ai subb. 10 – 11;



DATI CATASTALI : Foglio 162 P.IIa 944 Sub. 7-8-10-11									
Unità immobiliari in Cerignola al Viale Maria S.S. Ausiliatrice n. 82									
Mappale	Sub	piano	descrizione	Categoria	classe	consistenza	rendita	superficie catastale	
944	7	1	Abitazione di tipo economico	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Totale: 170 m ² Totale escluse aree scoperte**: 163 m ²	
944	8	2	Abitazione di tipo economico	A/3	5	7 vani	€ 688,81	Totale: 165 m ² Totale escluse aree scoperte**: 158 m ²	
944	10	3	Cantina	C/2	3	17 m ²	€ 53,56	25 m ²	
944	11	3	Cantina	C/2	3	17 m ²	€ 53,56	20 m ²	
Proprietà	Per la quota di 1/2 a in stato di separazione dei beni consensuale sottoscritto il di matrimonio del Comune di							proprietà per 1/2 riportato nel registro degli atti	
	Per la quota di 1/2 a							(Comproprietaria)	

Anche se non sono presenti le tabelle millesimali del fabbricato è possibile constatare che le spese del cortile dovranno essere ripartite in tre parti, ottenendo i millesimi pari a 333,33 alle tre unità abitative presenti nel fabbricato; le spese dell'androne e della scalinata dovranno essere ripartite in due parti, ricavando i millesimi pari a 500,00 da attribuire alle abitazioni del primo e secondo piano, mentre il lastrico solare comune al terzo piano di millesimi pari a 500,00 dovrà essere attribuito ai due depositi.



QUESITO 2 BIS : SOVRAPPOSIZIONE 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 uno stralcio della sovrapposizione dell’ortofoto, estratto dal sito “sportellotelematico.provincia.foggia.it/gfmaplet”, sulla mappa catastale al foglio 162 p.la 944 il cui elaborato in scala è riportato in allegato n. 4



QUESITO 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 in esame sono parte di una palazzina plurifamiliare costituita da quattro livelli fuori terra e precisamente un piano terra (non oggetto di procedura esecutiva), un primo piano, un secondo piano e volumi tecnici al piano attico oggetto di perizia.

La struttura portante dell'edificio è quindi a struttura mista: al piano terra tufo arenario sormontato da solai in latero cemento; il primo e secondo piano: tamponatura esterna in blocchi termici in laterizi, pilastri e travi in cls armato e solai in latero cemento.

Il fabbricato presenta un solo affaccio su strada pubblica Via Maria Santissima Ausiliatrice civ. 82 da cui si accede sia attraverso un cancello pedonale che da uno carrabile entrambi in ferro posti sul perimetro di un muretto di recinzione alto circa 50 cm. che delimita il cortile comune dell'intera palazzina (individuato in catasto con il sub. 5-B.C.N.C.). Si colloca nella zona semicentrale/esterna del Comune di Cerignola; edificato con Concessione Edilizia n. 5/M/95 del 05/06/1995, pratica edilizia n. 24/94, intestata al

per la sopraelevazione a 1°, 2° piano e volumi tecnici al piano attico, nonchè concessione in sanatoria n. 2/M/93 del 06.04.1993 per il piano terra.

E' presente un vano scala a doppia rampa (individuato in catasto con il sub. 6-B.C.N.C.), rivestita in pietra locale di particolare pregio intonacata e



tinteggiata a civile, che disimpegna i vari livelli sino al piano attico adibito a terrazzo praticabile di pertinenza dei due vani tecnici (catastalmente individuati come deposito C/2 con i subb. 10 e 11).

L'appartamento in primo piano confina con Via Maria S.S. Ausiliatrice, alla sinistra con la proprietà a destra con la proprietà e sul retro con la proprietà. Per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di detta unità immobiliare si rimanda alla descrizione del paragrafo seguente circa il 2° piano che sono da considerare similari, ed in ogni caso, sulla base delle informazioni attinte, è possibile descrivere le caratteristiche distributive interne della stessa: composto da soggiorno posto sulla parte retrostante, ampia cucina con affaccio diretto su strada pubblica, due vani come camere da letto di cui una con affaccio diretto su Via Maria S.S. Ausiliatrice e l'altra con affaccio su cavedio interno mediante una finestra posta ad altezza di mt. 2.20 dal pavimento per l'aerazione ed illuminazione naturale, oltre alla presenza sulla stessa parete e stessa altezza di un'ampia finestra in vetromattone; inoltre vi è un'ampio ingresso, corridoio, un bagno con affaccio su cavedio interno, un w.c. con ripostiglio aerati artificialmente, una centrale termica sul balcone ed un locale lavanderia/cavedio. Il tutto presumibilmente arredato e dotato degli impianti necessari, essendo lo stesso occupato.

L'appartamento in secondo piano confina con Via Maria S.S. Ausiliatrice, alla sinistra con la proprietà a destra con la proprietà e sul retro con la proprietà. In zona ben servita, a pochi passi dalle principali strutture pubbliche, dotata di servizi e delle attività commerciali principali; composto da un ampio soggiorno/cucina con relativi attacchi ed affaccio su strada pubblica, ampia sala con affaccio diretto su strada, due vani come camere da letto di cui una con affaccio su cavedio interno e l'altra posta sulla parte retrostante dotata di un ampio finestrone posto su tramezzatura di confine con il soggiorno ad altezza di mt. 2.20 dal pavimento, ed accessori quali ampio ingresso, disimpegni, due bagni di cui uno aerato artificialmente e l'altro più grande con affaccio su cavedio interno (*di dimensioni ridotte rispetto a quello del 1° Piano*) a mezzo di una finestra apribile ed un'altra in vetromattone poste sempre ad altezza di mt. 2.20 dal pavimento; infine una centrale termica sul balcone di cui si può accertare la non presenza della caldaia. E' provvisto di tutti gli impianti necessari, le utenze sia dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua sono presenti regolarmente ma non attivate.

L'appartamento, allo stato attuale, risulta libero da persone e cose;

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono, salvo piccole lavorazioni di pitturazione interna e di completamento accessori.



L'altezza utile interna è di mt. 2.85.

Alla base della facciata esterna a piano terra è interamente presente una zoccolatura in travertino; la parte residua della facciata del fabbricato che riguarda gli immobili da periziare, sono interamente rivestite con mattonelle quadrate in gres da esterno di colore grigio chiaro con posa dritta ed in diagonale e completata con intonaco e tinteggiatura al quarzo per esterno sui fronti in muratura dei balconi, alternati a parti di ringhiera in ferro.

La pavimentazione interna per la maggiore consistenza è in parquet riportante un elegante rosone a forma di stella al centro dell'ingresso, mentre il soggiorno è pavimentato con piastrelle di gres quadrangolari posato diagonalmente con inserti ad ogni vertice, il rivestimento della zona cucina è a tutt'altezza caratterizzato da piastrelle ceramiche alternate con inserti di ottima qualità. Il bagno principale è dotato di una vasca idromassaggio angolare, di un corpo scaldante arredo bagno e di un lavabo inglobato in un elegante mobile in legno con specchio sovrastante. Il bagno di servizio è pavimentato e rivestito a regola d'arte ma con materiali di qualità inferiore; dotato di due sanitari, non presenta la porta scorrevole.



Gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco e vetrocamera e dotati anche di persiane esterne; gli infissi interni sono in legno/alluminio e vetrocamera con taglio termico, quello del soggiorno in legno e vetro a doppia anta scorrevole, alcuni di essi risultano mancanti; si rilevano anche alcuni radiatori in alluminio di colore chiaro e l'impianto di condizionamento a

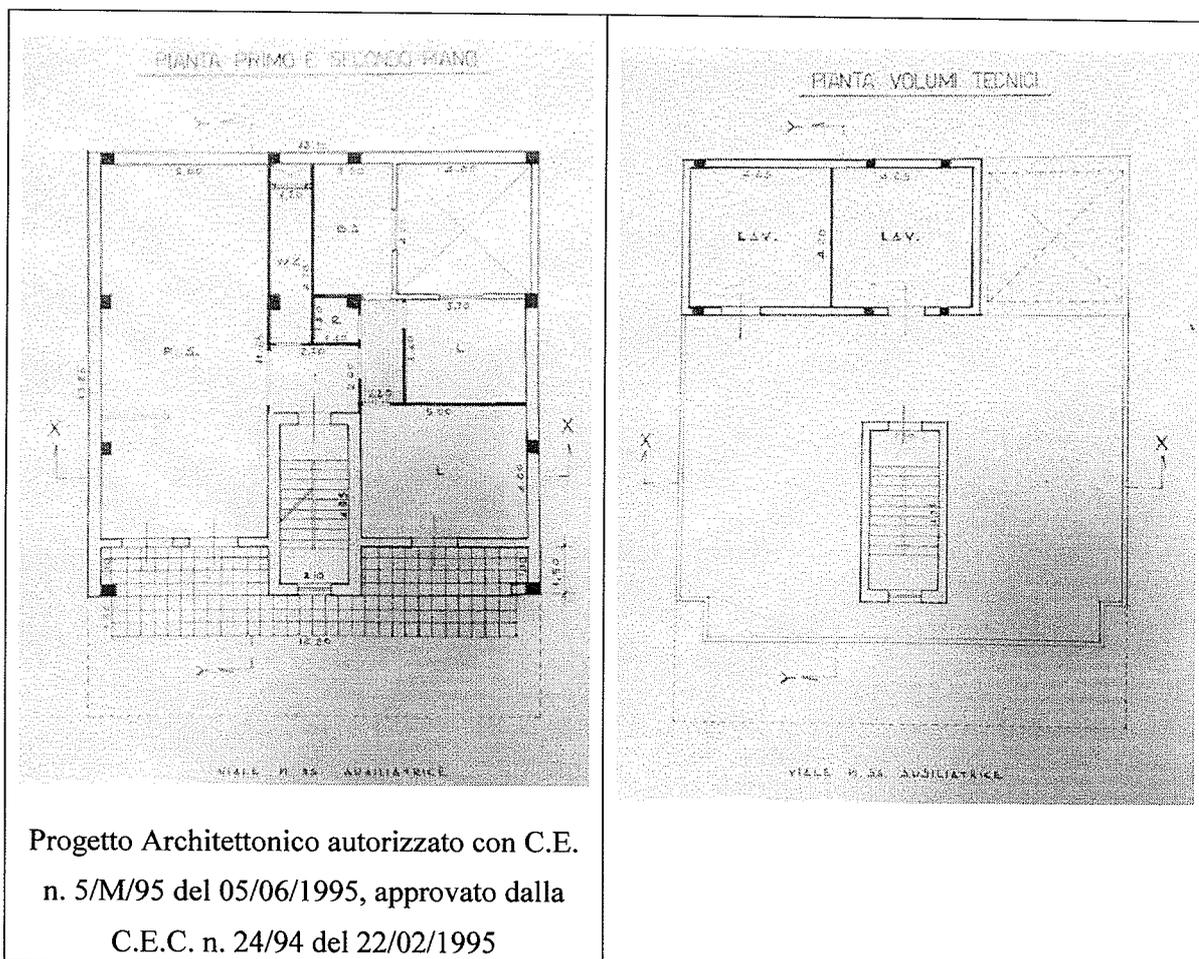


split interno. Dotato di impianto citofonico e di allarme. Il portone di accesso all'unità abitativa è del tipo blindato.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con idropittura per interni.

Le unità immobiliari in esame al 1° e 2° piano e relativi depositi al piano 3° che in teoria avrebbero dovuto presentare un cavedio di forma quadrangolare ubicato ad angolo sulla parte dx posteriore delle stesse, come da progetto architettonico approvato con C.E. n. 5/M/95 del 05/06/1995, prat. N. 24/94, in realtà risulta traslato verso il centro e con una riduzione dell'ingombro principalmente al 2° piano, mentre catastalmente trova la quasi totale corrispondenza. Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale non risulta presentata alcuna pratica edilizia atta a giustificare l'intervento realizzato.

Pertanto tutte le opere realizzate e non autorizzate sono da considerarsi abusive, da regolarizzare o tramite la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 del d.P.R. 380/01 e s.m.i.) oppure con la Scia di demolizione.

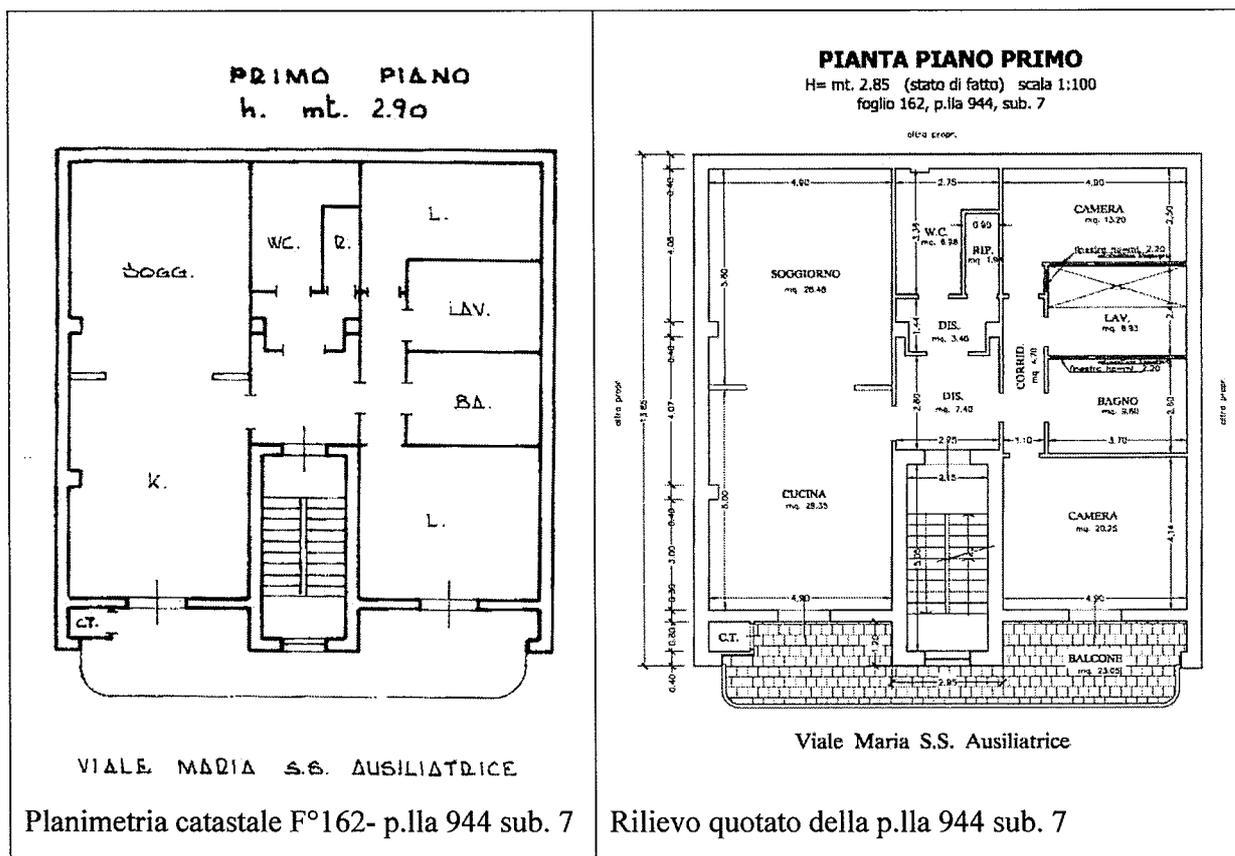


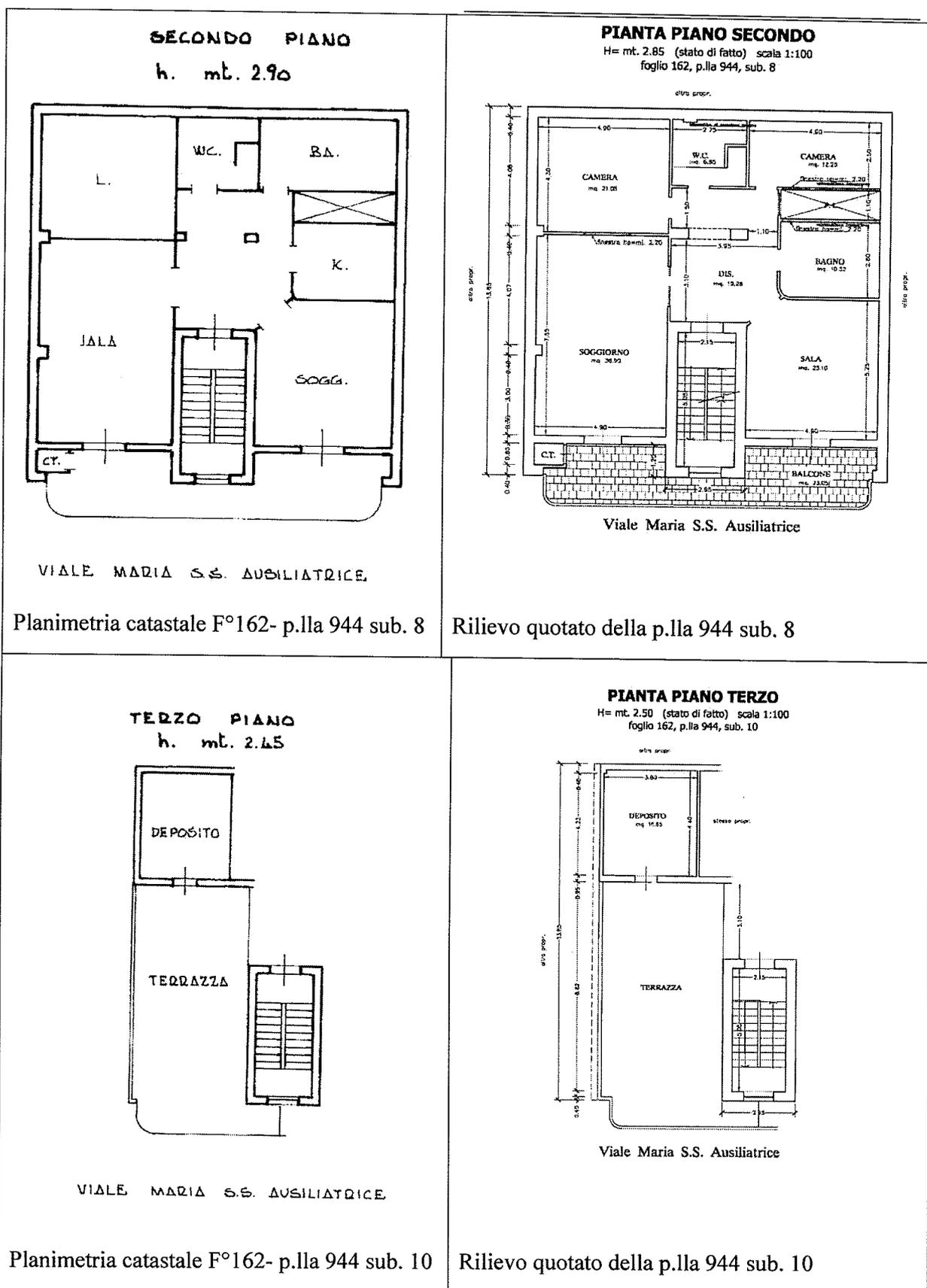
I vani tecnici ed il torrino scala in 3° piano, nonché i muretti perimetrali di chiusura alti circa 1,00 mt. e sormontati da una copertina in pietra, sono intonacati e pitturati, la pavimentazione dell'intero terrazzo è in marmette granigliate quadrate di colore grigio, mentre lo zoccolino battiscopa è in pietra locale. Il cavedio/pozzo luce è delimitato da un piccolo zoccolo d'ambito e coperto con una struttura in alluminio e vetro.

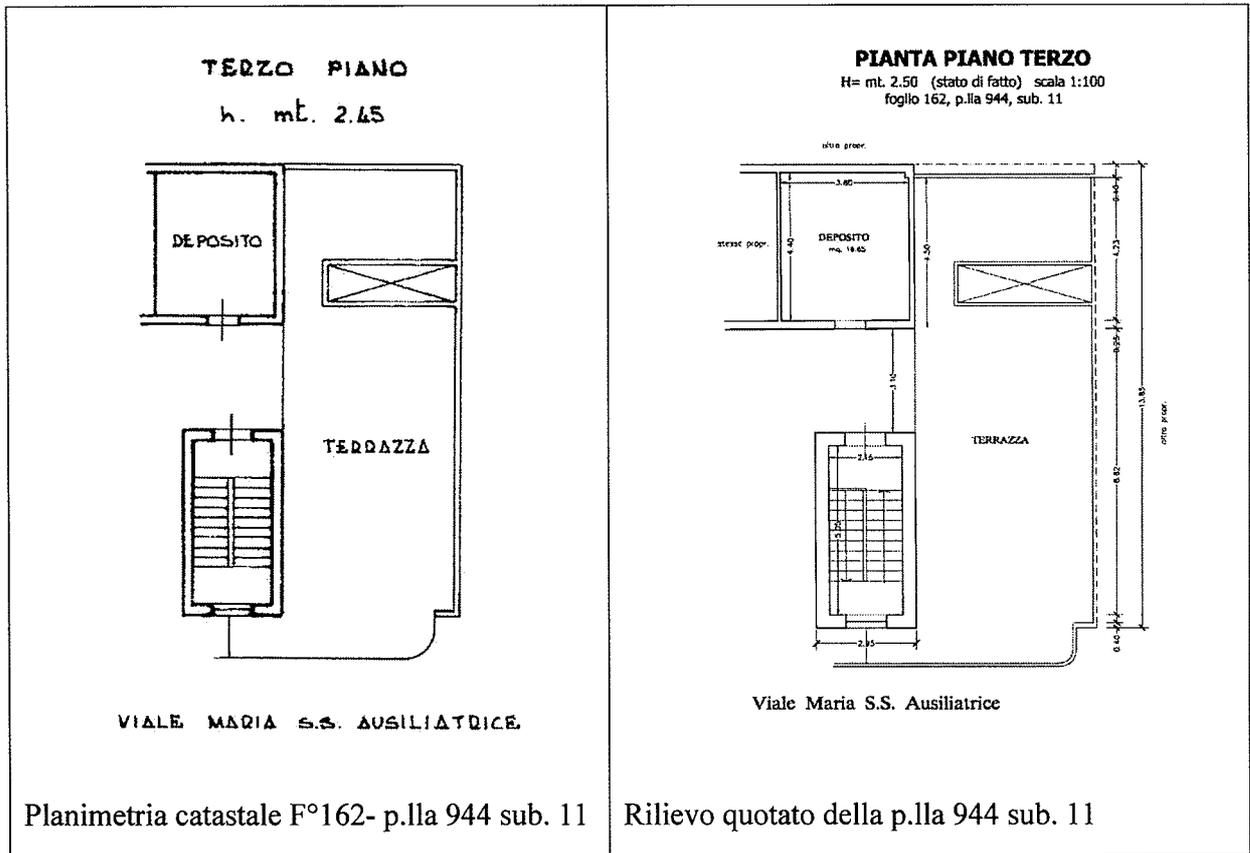
Sulla parete frontale dei vani tecnici è posizionato una unità esterna per (motore) per climatizzatore, mentre sul tetto piano degli stessi sono visibili una vaschetta in amianto per il recupero dell'acqua ed un serbatoio orizzontale zincato per la riserva idrica. Il deposito che mi è stato possibile ispezionare è intonacato e tinteggiato a civile ma presenta alla sommità delle pareti e del soffitto evidenti segni di infiltrazione provenienti dal tetto, e sono presenti minuterie, scatole di cartone ecc. di valore irrilevante.

Le porte di accesso ai depositi sono in ferro con in sommità griglia di aerazione; anche la porta di accesso al terrazzo è in ferro preverniciato.

Stato di manutenzione e conservazione dei depositi, del torrino scala e del terrazzo, in generale, risulta discreto, con limitati e circoscritti problemi di infiltrazioni.







Le planimetrie in scala sono riportate nell'allegato n. 4



Dotazioni Condominiali

I beni comuni di natura condominiale sono : il cortile antistante il fabbricato, l'androne, la scalinata e il lastrico salare comune ai depositi al terzo piano.

QUESITO 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”

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il metodo con cui verrà effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello *comparativo*, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e gli immobili oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento *“sintetico”*, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

- 1 determinazione tipologica del fabbricato da stimare;
- 2 individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi (*“valore unitario ordinario”* in €/mq);
- 3 stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del *“valore unitario reale”* (in €/mq).

Una mirata indagine economica, dedotta dal coacervo di dati estimativi, mutuati da riviste specialistiche e bollettini immobiliari su siti informatici (*Agenzia del Territorio*), ancorché da indagini di mercato, espletate sul territorio, su siti on line d'intermediazione immobiliare (*cfr. allegato n. 6*), consente di poter ritenere, in relazione alla ubicazione (Comune di Cerignola



zona Semicentrale – Zona Esterna, V.le Ponente, Levante , M. Ausiliatrice che racchiudono gli immobili da periziare (cfr. planimetria),



e alla sua tipologia, quale valore unitario di mercato, nella compravendita di unità abitative, *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, l'importo di:

⇒ € 900,00/mq, per gli immobili a destinazione *abitazione civile* di un edificio.

Di seguito, si riporta un estratto del risultato dell'interrogazione del bollettino immobiliare (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) relativo all'anno 2018, secondo semestre (dati più recenti in archivio), ed alla zona di riferimento in cui ricade l'immobile oggetto di apprezzamento:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Semicentrale VIALE USA URSS, VENEZIA, DEI MILLE, LEVANTE, PONENTE, VIA NAPOLI, MARIA AUSILIATRICE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	3,5	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	800	L	3	4	N
Box	NORMALE	600	750	L	3,5	4,3	N



E' chiaro che il riferimento economico sopra riportato si deve ritenere meramente indicativo, quindi suscettibile di ritocchi e correzioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (*ubicazione, forme architettoniche, tipo di strutture, tipo di finiture, vetustà, stato di manutenzione, impianti, ecc.*), che, comparate con quelle standard, degli immobili quotati presso le agenzie dell'intermediazione immobiliare, forniscono degli opportuni coefficienti di differenziazione, che limano il "valore unitario ordinario" a quello "reale" (V_{ur}).

Pertanto, nel caso di specie, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili oggetto di stima (che incidono sull'adeguamento del valore ordinario),

⇒ **Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento** dell'Appartamento sub. 7 al primo piano

Per quanto concerne l'appartamento in 1° piano lo scrivente precisa che, pur non avendolo ispezionato direttamente per i motivi menzionati ai paragrafi precedenti, sulla base degli elementi raccolti in sede di sopralluogo, dai rilievi planimetrici e fotografici del 2° e 3° piano, dagli atti comunali e catastali reperiti, considerato che l'ingombro in pianta del 1° e 2° piano sono sovrapponibili e che le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono all'incirca simili, è in grado di formulare una valutazione del bene oggetto di esecuzione.

Per quel che attiene alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed alla loro influenza sul valore di mercato del bene, può farsi riferimento, direttamente, al sottostante quadro sinottico:

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	24 anni	0,805
Struttura	Cemento armato	1,00
Livello di Piano Senza Ascensore	Primo Piano	1,00
Conservazione e Manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	Buono stato	0,90
Ubicazione	Semi-Centrale	0,95
Demografia	Superiore a 50.000	1,00
Taglio dell'appartamento	Ottimo	1,00

(Coefficiente di deprezzamento totale)_{Immobilie}: 0,6883 (moltiplicando tutti i coefficienti)

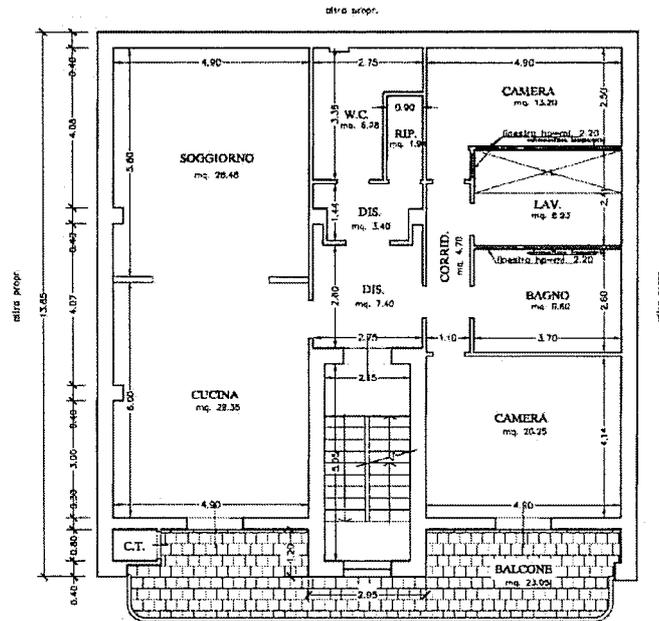
Il valore unitario è pari a $V_{u.r. (mmobile)} = 900,00 \text{ €/mq} \times 0,6883 \text{ €/mq} = 619,47 \text{ €/mq}$

⇒ **Determinazione della Superficie Commerciale dell'Appartamento sub. 7 al primo piano**



PIANTA PIANO PRIMO

H= mt. 2,85 (stato di fatto) scala 1:100
foglio 162, p.lla 944, sub. 7



Viale Maria S.S. Ausiliatrice

DATI TECNICI - PRIMO PIANO	
DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE
Soggiorno	mq. 28,48
Cucina	mq. 29,35
Camera	mq. 20,25
Bagno	mq. 9,60
Corridoio	mq. 4,70
Ingresso	mq. 7,40
Disimpegno	mq. 3,40
Lavanderia	mq. 8,93
Camera	mq. 13,20
Ripostiglio	mq. 1,94
W.C.	mq. 6,98
TOTALE Superficie utile = Sutile = Su =	mq. 134,23
Superficie coperta LORDA =	mq. 157,41

Superficie scoperta appartamento primo piano sub. 7 :

TOTALE Superficie balcone =	mq. 23,05
Superficie omogeneizzata balconi =	mq. 5,76
TOTALE Superficie commerciale = Sc =	mq. (157,41+5,76) = 163,17

Dalla somma della superficie coperta e la superficie omogeneizzata del balcone si ha la superficie totale che è pari alla **superficie commerciale assunta per arrotondamento è di 163,00 mq.**



Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore unitario si ricava :

⇒ $619,47 \text{ €/mq} \times 163,00 \text{ mq} = \mathbf{100.973,61}$ (potenziale valore di mercato dell'immobile)

Tale valore va ancora corretto per tener conto : degli oneri di regolarizzazione catastale e per quelli urbanistici; oltre per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (*posto che la presente perizia ha come finalità la vendita forzata dei beni pignorati, in cui non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, e il prezzo ottenibile in queste circostanze, molto spesso, non soddisfa la definizione di valore di mercato. Inoltre, di frequente, sussistono differenze tra la vendita nel libero mercato e la vendita forzata, quali ad esempio: le eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata; la mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata; le differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data di stima e la data di aggiudicazione; la possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara; etc.*).

- Verrà applicata una riduzione del 5% per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e una ulteriore riduzione del 15% essendo l'appartamento occupato dalla sorella del debitore in qualità di comproprietaria.
- **L'immobile non presenta difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, pertanto risulta regolare in ambito catastale ed illegittimo in ambito urbanistico.**
- Non sono presenti vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
- Non vi sono spese condominiali insolute

Il valore a base d'asta dell'immobile è :

⇒ $\mathbf{100.973,61} - 20 \% = \mathbf{80.778,89}$

Valore dell'appartamento sub. 7 a base d'asta € 80.800,00 (ottantamilaottocento/00 euro)



Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento dell' Appartamento sub. 8 al secondo piano

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	24 anni	0,805
Struttura	Cemento armato	1,00
Livello di Piano Senza Ascensore	Secondo Piano	0,95
Conservazione e Manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	Discreto	0,85
Ubicazione	Semi-Centrale	0,95

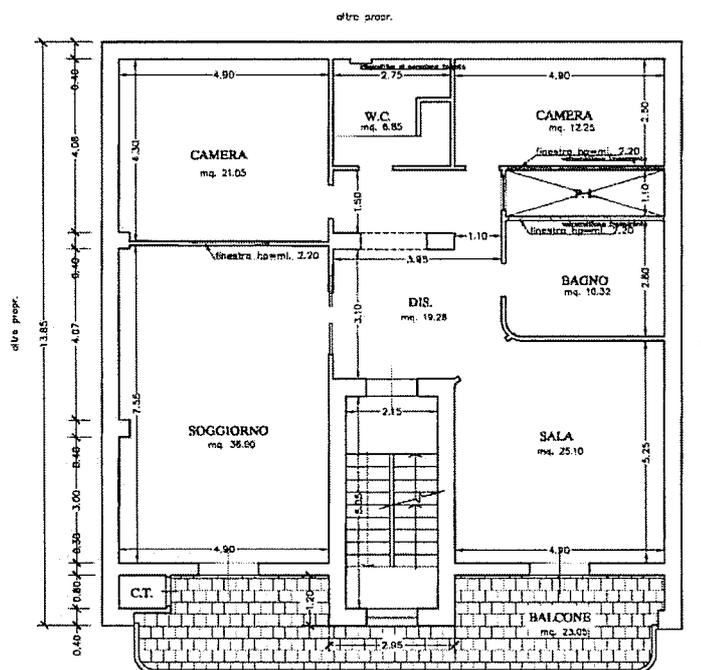
Coefficiente di deprezzamento totale dell'Immobilie: 0,6175 (ottenuta moltiplicando tutti i coefficienti)

Il valore unitario è pari a $V_{u.r. (mmobile)} = 900,00 \text{ €/mq} \times 0,6175 \text{ €/mq} = 555,75 \text{ €/mq}$

⇒ **Determinazione della Superficie Commerciale dell' Appartamento sub. 8 al secondo piano**

PIANTA PIANO SECONDO

H= mt. 2.85 (stato di fatto) scala 1:100
foglio 162, p.lla 944, sub. 8



Viale Maria S.S. Ausiliatrice



DATI TECNICI - SECONDO PIANO	
DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE
Camera	mq. 21,05
Soggiorno	mq. 36,90
Disimpegno	mq. 19,28
Sala	mq. 25,10
Bagno	mq. 10,32
W.C.	mq. 6,80
Camera	mq. 12,25
TOTALE Superficie utile = Sutile = Su =	mq. 131,75
Superficie coperta LORDA =	mq. 153,34

Superficie scoperta appartamento secondo piano sub. 8 :

TOTALE Superficie balcone =	mq. 23,05
Superficie omogeneizzata balconi =	mq. 5,76
TOTALE Superficie commerciale = Sc =	mq. (153,34+5,76) = 159,10

Dalla somma della superficie coperta e la superficie omogeneizzata del balcone si ha la superficie totale che è pari alla **superficie commerciale assunta per arrotondamento è di 159,00 mq.**

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore unitario si ricava :

⇒ $555,75 \text{ €/mq} \times 159,00 \text{ mq} = \mathbf{88.364,25}$ (potenziale valore di mercato dell'immobile)

- Verrà applicata una riduzione del 5% per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.
- **L'immobile non presenta difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, pertanto risulta regolare in ambito catastale ed illegittimo in ambito urbanistico.**
- Non sono presenti vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;
- Non vi sono spese condominiali insolite

Il valore a base d'asta dell'immobile è :

⇒ $\mathbf{88.364,25} - 5 \% = 83.946,04$

Valore dell'appartamento sub. 8 a base d'asta € 83.900,00 (ottantatremilanovecento/00 euro)



Individuazione del prezzo Unitario del Deposito

Si riporta un estratto del risultato dell'interrogazione del bollettino immobiliare (Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) relativo all'anno 2018, secondo semestre (dati più recenti in archivio), ed alla zona di riferimento in cui ricade l'immobile oggetto di apprezzamento :

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE USA,URSS, VENEZIA,DEI MILLE,LEVANTE PONENTE VIA NAPOLI,MARIA AUSILIATRICE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	3,5	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	3	4	N
Box	NORMALE	600	750	L	3,5	4,5	N

In relazione la tipologia, quale valore unitario di mercato, nella compravendita di accessorie deposito/cantina, *in stato conservativo normale*, di tipo medio, con finiture normali, e munite di regolarità urbanistica per la loro commerciabilità, l'importo di:

⇒ € 600,00/mq, per gli immobili a destinazione **deposito** di un edificio.

⇒ **Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento** del Deposito sub. 10 al terzo piano

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	24 anni	0,805
Livello di Piano Senza Ascensore	Terzo Piano	0,85
Conservazione e Manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	Discreto	0,85
Ubicazione	Semi-Centrale	0,95

Coefficiente di deprezzamento totale dell'Immobile: 0,5525

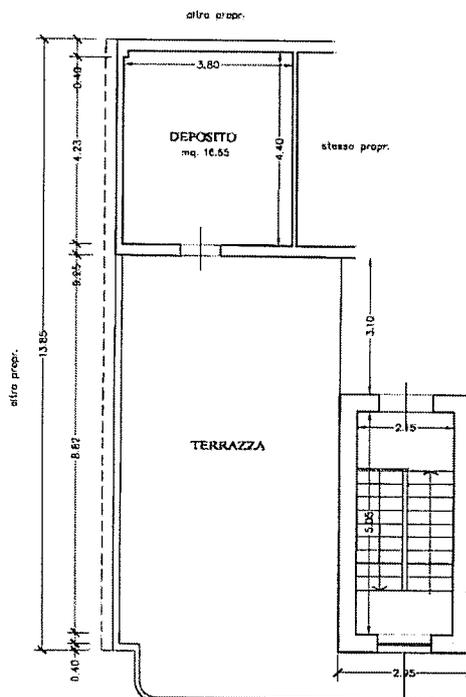
Il valore unitario è pari a $V_{u.r. (mmobile)} = 600,00 \text{ €/mq} \times 0,5525 \text{ €/mq} = 331,50 \text{ €/mq}$

⇒ **Determinazione della Superficie Commerciale del Deposito sub. 10 al terzo piano**



PIANTA PIANO TERZO

H= mt. 2.50 (stato di fatto) scala 1:100
foglio 162, p.la 944, sub. 10



Viale Maria S.S. Ausiliatrice

DATI TECNICI - TERZO PIANO	
DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE
Deposito	mq. 16,65
TOTALE Superficie utile = Sutile = Su =	mq. 16,65
Superficie coperta LORDA =	mq. 19,50

Superficie scoperta deposito al terzo piano sub. 10 :

TOTALE Superficie terrazzo =	mq. 50,00
Superficie omogeneizzata terrazzo =	mq. 10,00
TOTALE Superficie commerciale = Sc =	mq. (19,50+10,00) = 29,50

La superficie commerciale del deposito al terzo piano, arrotondata, è di 29,00 mq.

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore unitario si ricava :

⇒ 331,50 €/mq x 29,00 mq = **9.613,50** (potenziale valore di mercato dell'immobile)

- Viene applicata una riduzione del 5% per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.



- L'immobile non presenta difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, pertanto risulta regolare in ambito catastale ed illegittimo in ambito urbanistico.

- Non sono presenti vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;

- Non vi sono spese condominiali insolute

Il valore a base d'asta dell'immobile è :

$$\Rightarrow 9.613,50 - 5 \% = 9.132,83$$

Valore del deposito sub. 10 a base d'asta € 9.100,00 (novemilacento/00 euro)



Coefficienti di Apprezzamento/Deprezzamento del Deposito sub. 11 al terzo piano

Tipo di Coefficiente	Caratteristiche fabbricato	Coefficiente
Vetustà	24 anni	0,805
Livello di Piano Senza Ascensore	Terzo Piano	0,85
Conservazione e Manutenzione (strutture, finiture, impianti, ecc.)	Discreto	0,85
Ubicazione	Semi-Centrale	0,95

Coefficiente di deprezzamento totale dell'Immobile: 0,5525

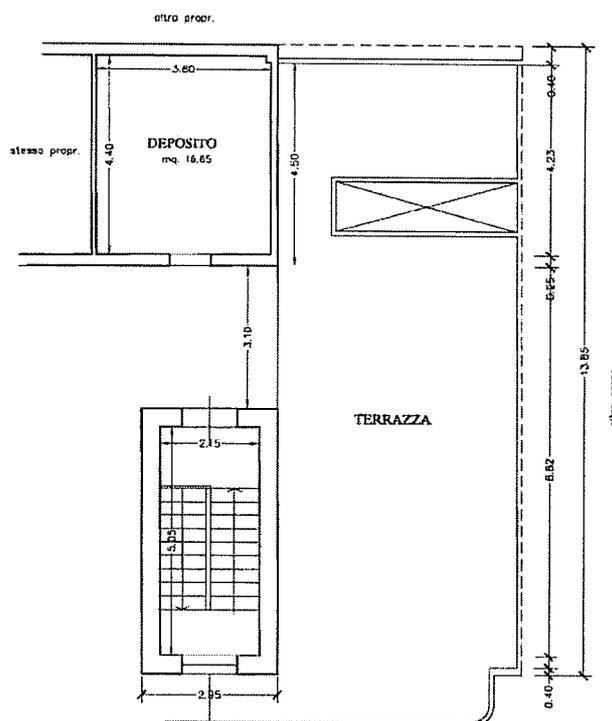
Si precisa che la valutazione dei coefficienti, riportati nella terza colonna della precedente tabella, è stata effettuata mediante una comparazione delle caratteristiche del fabbricato oggetto di stima con quelle ordinarie di altri fabbricati usati in stato conservativo normale.

Il valore unitario è pari a $V_{u.r. (mmobile)} = 600,00 \text{ €/mq} \times 0,5525 \text{ €/mq} = 331,50 \text{ €/mq}$

⇒ **Determinazione della Superficie Commerciale del Deposito sub. 11 al terzo piano**

PIANTA PIANO TERZO

H= mt. 2.50 (stato di fatto) scala 1:100
foglio 162, p.lla 944, sub. 11



Viale Maria S.S. Ausiliatrice



DATI TECNICI - TERZO PIANO	
DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE UTILE
Cantina	mq. 16,65
TOTALE Superficie utile = S_{ut} = S_u =	mq. 16,65
Superficie coperta LORDA =	mq. 19,50

Superficie scoperta deposito al terzo piano sub. 11 :

TOTALE Superficie terrazzo =	mq. 71,05
Superficie omogeneizzata terrazzo =	mq. 12,10
TOTALE Superficie commerciale = S_c =	mq. (19,50+12,10) = 31,60

La superficie commerciale del deposito al terzo piano, arrotondata, è di 32,00 mq.

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore unitario si ricava :

⇒ $331,50 \text{ €/mq} \times 32,00 \text{ mq} = \mathbf{10.608,00}$ (potenziale valore di mercato dell'immobile)

- Viene applicata una riduzione del 5% per tener conto dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

L'immobile non presenta difformità tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, pertanto risulta regolare in ambito catastale ed illegittimo in ambito urbanistico.

- Non sono presenti vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;

- Non vi sono spese condominiali insolute

Il valore a base d'asta dell'immobile è:

⇒ $10.608,00 - 5 \% = \mathbf{10.077,60}$

Valore del deposito sub. 10 a base d'asta € 10.000,00 (diecimilaquattrocento/00)

QUESITO 4 BIS : ESPLICITAZIONE SUPERFICI

“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”

Le superfici dei vani principali e dei vani accessori diretti, dei muri interni e perimetrali dell'unità immobiliare, nonché delle pertinenze di uso esclusivo, ottenute dalla computazione



dei dati metrici rinvenuti e trascritti negli elaborati planimetrici allegati, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono di seguito riportate insieme ai coefficienti di omogeneizzazione impiegati per il calcolo delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo:

APPARTAMENTO 1° PIANO – SUB. 7			
Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile e dei vani principali e accessori diretti, 50% la muratura di divisione.</i>	134,23 mq.	1,00	134,23 mq.
<i>Muri interni e perimetrali</i>	23,18 mq.	1,00	23,18 mq.
<i>balcone (fino a m² 25,00)</i>	23,05 mq.	0,25	5,76 mq.
superficie commerciale (calcolata)			163,17 mq.
quindi la superficie commerciale è di 163,00 mq. (valore arrotondato per difetto)			

APPARTAMENTO 2° PIANO – SUB. 8			
Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile e dei vani principali e accessori diretti, 50% la muratura di divisione.</i>	131,75 mq.	1,00	131,75 mq.
<i>Muri interni e perimetrali</i>	21,59 mq.	1,00	21,59 mq.
<i>balcone (fino a m² 25,00)</i>	23,05 mq.	0,25	5,76 mq.
superficie commerciale (calcolata)			159,10 mq.
quindi la superficie commerciale è di 159,00 mq. (valore arrotondato per difetto)			



DEPOSITO 3° PIANO – SUB. 10			
Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile e dei vani principali e accessori diretti, 50% la muratura di divisione.</i>	16,65 mq.	1,00	16,65 mq.
<i>Muri interni e perimetrali</i>	2,85 mq.	1,00	2,85 mq.
<i>terrazzo (fino a m² 25,00)</i>	50,00 mq.	0,30	10,00 mq.
superficie commerciale (calcolata)			29,50 mq.
quindi la superficie commerciale è di 29,00 mq. (valore arrotondato per difetto)			

DEPOSITO 3° PIANO – SUB. 11			
Tipo di Superficie	Superficie netta	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Interna calpestabile e dei vani principali e accessori diretti, 50% la muratura di divisione.</i>	16,65 mq.	1,00	16,65 mq.
<i>Muri interni e perimetrali</i>	2,85 mq.	1,00	2,85 mq.
<i>terrazzo (fino a m² 25,00)</i>	71,05 mq.	0,30	12,10 mq.
superficie commerciale (calcolata)			31,60 mq.
quindi la superficie commerciale è di 32,00 mq. (valore arrotondato per eccesso)			

QUESITO 5 : DIVISIBILITÀ

“proceda 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 oggetto dell’esecuzione sono indivisi, in quanto i titolari dei beni oggetto di esecuzione sono i sigg. _____ per la quota di ½ cad.



QUESITO 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”

Il C.T.U. ha provveduto alla individuazione dei seguenti lotti da porre in vendita con l'indicazione dell'ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base:

Lotto n. 1 :

Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare residenziale in 1° piano e deposito con terrazzo di pertinenza posto al piano attico dell'edificio condominiale, sito in Cerignola con accesso dal cancello pedonabile e conseguenziale portoncino del vano scala da Via Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, composto da soggiorno posto sulla parte retrostante, ampia cucina con affaccio diretto su strada pubblica, due vani come camere da letto di cui una con affaccio diretto su Via Maria S.S. Ausiliatrice e l'altra con affaccio su cavedio interno mediante una finestra posta ad altezza di mt. 2.20 dal pavimento per l'aerazione ed illuminazione naturale, oltre alla presenza sulla stessa parete e stessa altezza di un'ampia finestra in vetromattone; inoltre vi è un'ampio ingresso, corridoio, un bagno con affaccio su cavedio interno, un w.c. con ripostiglio aerati artificialmente, una centrale termica sul balcone ed un locale lavanderia/cavedio. Il tutto presumibilmente arredato e dotato degli impianti necessari, essendo lo stesso occupato.

L'immobile confina con Via Maria S.S. Ausiliatrice, alla sinistra con la proprietà , a destra con la proprietà sul retro con la proprietà

- ⇒ Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 7** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 1° – cat. A/3 – classe 5 - vani 7,5 – rendita catastale € 716,58.

per una superficie commerciale complessiva pari a 163,00 mq

- ⇒ Deposito distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 11** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3° – cat. C/2 – classe 3 – Con. 17 mq.; Sup.Cat. 20 mq – rendita catastale € 53,56.

per una superficie commerciale complessiva pari a 32,00 mq.

Prezzo a base d'asta del lotto n. 1

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

PREZZO BASE D'ASTA “LOTTO N. 1”: **€ 90.800,00.**



Lotto n. 2 :

Proprietà per la quota di 1/2 dell'unità immobiliare residenziale in 2° piano e deposito con terrazzo di pertinenza posto al piano attico dell'edificio condominiale, sito in Cerignola con accesso dal cancello pedonabile e conseguenziale portoncino del vano scala da Via Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, composto da un ampio soggiorno/cucina con relativi attacchi ed affaccio su strada pubblica, ampia sala con affaccio diretto su strada, due vani come camere da letto di cui una con affaccio su cavedio interno e l'altra posta sulla parte retrostante dotata di un ampio finestrone posto su tramezzatura di confine con il soggiorno ad altezza di mt. 2.20 dal pavimento, ed accessori quali ampio ingresso, disimpegno, due bagni di cui uno aerato artificialmente e l'altro più grande con affaccio su cavedio interno (di dimensioni ridotte rispetto a quello del 1° Piano) a mezzo di una finestra apribile ed un'altra in vetromattone poste sempre ad altezza di mt. 2.20 dal pavimento; infine una centrale termica sul balcone di cui si può accertare la non presenza della caldaia. E' provvisto di tutti gli impianti necessari, le utenze sia dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua sono presenti regolarmente ma non attivate.

L'immobile confina con Via Maria S.S. Ausiliatrice, alla sinistra con la proprietà ; a destra con la proprietà e sul retro con la proprietà

⇒ Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, Appartamento, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 8** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 2° – cat. A/3 – classe 5 - vani 7 – rendita catastale € 668,81.

per una superficie commerciale, complessiva, pari a 159,00 mq.

⇒ Deposito distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 10** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3° – cat. C/2 – classe 3 – Con. 17 mq.- Sup.Cat. 25 mq; – rendita catastale € 53,56.

per una superficie commerciale, complessiva, pari a 29,00 mq.

Prezzo a base d'asta del lotto n. 2

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova :

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO N. 2": € 93.000,00.



QUESITO 7 : STATO DI POSSESSO

“proceda 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 dallo 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”

Da quanto potuto riscontrare in sede di sopralluogo, gli immobili pignorati allo stato, risultano nella disponibilità del debitore per quanto concerne il 2° piano con accessorio e terrazzo al piano attico, mentre il 1° piano con accessorio e terrazzo al piano attico risulta nella disponibilità della

QUESITO 8 : FORMALITÀ VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

“proceda 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”

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna.**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: dall'Estratto del Registro degli Atti di Matrimonio del risulta che in data debitore si è unito in matrimonio con la sig.ra nata a e che con atto in data a rogito del notaio Dott. Proc. del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi succitati hanno stipulato convenzione matrimoniale scegliendo la **separazione dei beni.**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno.**



Vincoli storico-artistici: **nessuno**.

Altre limitazioni d'uso: **nessuna**.

Spese condominiali annue : le spese condominiali riguardano esclusivamente la pulizia delle scale ed il consumo dell'energia elettrica, pertanto le spese annue, non comunicatemi, sono da ritenersi di importo non rilevante.

QUESITO 9 : FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA.

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

Immobili oggetto dell'esecuzione, di proprietà nella misura di 1/2 del signor nato a ed i loro frutti, come da atto di pignoramento immobiliare. Con riferimento all'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni a favore e contro il *debitore*, dall'esame della documentazione in atti prodotta dal creditore precedente e di quella acquisita dal C.T.U. è emersa l'esistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente, (*cfr. atti presenti nel fascicolo dell'esecuzione*), è possibile segnalare quanto segue:

- **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 5933 registro particolare n. 968 dell'8/03/2007 di euro 100.000,00 a favore domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in Milano, e per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione di beni e contro, in qualità di debitore non datore di ipoteca, in virtù di atto per notar . A garanzia del finanziamento della somma di euro 50.000,00 della durata di 9 anni ed 11 mesi. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola, al Viale Maria SS. Ausiliatrice n. 82, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 162 particella 944 sub. 8 natura A3 di 7 vani al piano 2 e particella 944 sub. 10 natura C2 di mq. 17 al piano 3.
- **Trascrizione verbale di pignoramento** immobili registro generale n. 5559 registro particolare n. 4180 del 23/03/2016 a favore , contro , in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 09/03/2016 repertorio 2113. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di



proprietà delle unità immobiliari in Cerignola, al Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 162 particella 944 sub. 7 natura A3 di 7,5 vani al piano 1, particella 944 sub. 8 natura A3 di 7 vani al piano 2, particella 944 sub. 10 natura C2 di mq. 17 al piano 3 e particella 944 sub. 11 natura C2 di mq. 17 al piano 3.

Ulteriori informazioni: si precisa che, il creditore con mandato di rappresentanza, da parte del

. Per tale motivo, nella presente formalità, verrà

indicato quale soggetto a favore _____ inoltre, a mente di quanto disposto dalle sentenze della Suprema Corte di Cassazione Civile – Seconda Sezione n. 16853 del 11/08/2005 e n. 12835 del 06/06/2014, che affermano il “Principio di autoresponsabilità nella compilazione della nota di trascrizione”, si esonera per qualsivoglia responsabilità, in merito alla correttezza ed esattezza dei dati indicati nella presente formalità, il competente Direttore dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare. -

Spese di gestione dell’immobile e rate condominiali insolute.

Essendo gli immobili a conduzione familiare, su mia richiesta non è stata fornita alcuna indicazione delle spese condominiali insolute.

a favore		Contro	
Soggetti	Quota/diritti	Soggetti	Quota/diritti
	1/2 su proprietà		1/2 su proprietà

Immobili pignorati:

- ⇒ Appartamento, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **folio 162, p.lla 944 sub. 7** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 1° – cat. A/3 – classe 5 - vani 7,5 – rendita catastale € 716,58.
- ⇒ Appartamento, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **folio 162, p.lla 944 sub. 8** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 2° – cat. A/3 – classe 5 - vani 7 – rendita catastale € 668,81.
- ⇒ Cantinola, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **folio 162, p.lla 944 sub. 10** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3° – cat. C/2 –



classe 3 – Con. 17 mq.- Sup.Cat. 25 mq; – rendita catastale € 53,56.

⇒ Cantinola, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 11** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3° – cat. C/2 – classe 3 – Con. 17 mq.; Sup.Cat. 20 mq – rendita catastale € 53,56.

QUESITO 10 : REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

“proceda 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”

Conformità urbanistico-edilizia

Gli immobili sono stati realizzati dal padre del debitore con la concessione edilizia n. 5/M/95 del 05/06/1995 pratica edilizia n. 24/94 per la sopraelevazione a 1°, 2° piano e volumi tecnici al piano attico, nonché concessione in sanatoria n. 2/M/93 del 06.04.1993 per il piano terra. Il **collaudo** del fabbricato non è stato rinvenuto tra la documentazione acquisita; l'**abitabilità/agibilità** non è presente.

Nessuna pratica edilizia è stata presentata per la diversa distribuzione degli spazi interni al 1° e 2° piano, come pure per la differente collocazione del cavedio rilevati nel corso del sopralluogo.

Difformità Urbanistico-edilizie

Dal raffronto dell'attuale stato dei luoghi con la situazione planimetrica riportata agli atti del Comune, si riscontra la modifica delle partizioni interne al 1° e 2° piano, e la differente collocazione e dimensione del cavedio (in particolar modo al 2° piano), pertanto sono da considerarsi opere abusive.

QUESITO 11 : CERTIFICAZIONE ENERGETICA

“proceda 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”



Dalle informazioni acquisite nel corso del sopralluogo effettuato l'8/06/2019, nonché del precedente in data 10/05/2019 presso il Comune di Cerignola, risulta che le certificazioni energetiche per gli immobili oggetto dell'esecuzione non esistono, pertanto, come richiesto dal quesito, lo scrivente ha predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica per ciascuna unità residenziale (sub. 7 e 8) riportato in allegato alla presente (cfr. attestato di prestazione energetica in allegato). Per i subb. 10 e 11, essendo censiti a magazzino/deposito non prevede l'attestazione di prestazione energetica.

11.1 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 altra 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;*

Il C.T.U. ha eseguito le seguenti verifiche:

- a) i beni eseguiti risultano regolarmente accatastati (cfr. stralcio catastale, planimetrie



catastali e visure storiche); le unità immobiliari sono state accatastate il 18/06/1998 per la quota di un mezzo alla ditta

b) la conformità tra quanto è stato possibile rilevare nel corso del sopralluogo del 08.06.2019 e quanto è desumibile dalle planimetrie catastali acquisite in data 16.04.2019 presso l'Ufficio Provinciale di Foggia dell'Agenzia del Territorio risulta complessivamente verificata (c.fr. planimetria e planimetria catastale in allegato);

c) e d) gli immobili pignorati sono stati costruiti dopo il 01.09.1967, con opere edilizie abusive, mai regolarizzate urbanisticamente.

Occorre: regolarizzare le modifiche dei tramezzi interni e ripristinare l'ingombro del cavedio assentito, con il Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 36 del d.P.R. 380/01), e infine accatastare il bene immobile, modificando : l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale.

L'area su cui sono stati realizzati gli immobili è pervenuta al debitore in seguito all'atto di donazione del **28/03/1995** rep. 34843 del notar di Cerignola, con il quale il donava ai figli

, il lastrico solare foglio 162 p.la 944 sub. 4, per la quota di un mezzo ciascuno; trascritto presso CC.II. di Foggia il 13/04/1995 al Registro Generale n. 6520 e Registro Particolare 5061.

Con **concessione edilizia n. 5/M/95 del 05/06/1995** veniva autorizzata la sopraelevazione al 1° e 2° piano con volumi tecnici al piano attico e variazione di destinazione d'uso del piano terra esistente in Viale SS Ausiliatrice n. 80; pratica edilizia n. 24/94, pertanto, **gli immobili sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.**

I lavori sono iniziati il 21/06/1995 giusto verbale di inizio lavori rilasciato dal Comune di Cerignola in data 20.06.1995 e ultimati presumibilmente il 16/06/1998.

Gli immobili sono privi del certificato di **abitabilità e agibilità**.

Le opere abusive realizzate ed accertate, rispetto a quanto depositato nel fascicolo del progetto approvato con Concessione Edilizia n. 5/M/95 del 05/06/1995, (cfr. *planimetrie di progetto degli immobili, assentita dal Comune di Cerignola, riportata in all. 5 e planimetrie dello stato attuale degli immobili redatte dallo scrivente, riportate in all. 4*), sono:



- modifiche distributive interne consistenti in una diversa posizione dei tramezzi non denunciata con atto dovuto (scia, autorizzazione, etc), al 1° e 2° piano;
- modifica dell'ingombro e dell'ubicazione del cavedio al 1° e 2° piano.

In pratica vi è una diversa distribuzione interna rispetto a quella assentita dal Comune di Cerignola e dunque abusiva ma sanabile. Da rilievo effettuato dallo scrivente, la distribuzione degli ambienti è rappresentata in all. n. 4 ed è difforme a quanto riportato nello stralcio planimetrico di progetto in all. n. 5. Pertanto sarà necessario sanare le variazioni e le difformità riscontrate e chiedere all'ufficio comunale preposto i certificati di legge.

Nello specifico, al valore probabile, si decurteranno le relative spese di regolarizzazione che si stimano in € 1.000,00 comprese di spese tecniche, in ogni caso verranno esplicitate in seguito.

Diversa è la questione del cavedio, nel senso che lo scrivente, alla luce delle risultanze dei rilievi effettuati nel corso degli accertamenti peritali, è possibile affermare che la difformità dimensionale del cavedio ha determinato un conseguenziale aumento di superficie utile e di volume, soprattutto al piano 2°. In conseguenza di ciò ho verificato in prima istanza l'eventualità di regolarizzare l'abuso con Permesso di Costruire in Sanatoria (Accertamento di conformità art. 36 del d.P.R. 380/01) ed in seconda battuta mi sono recato in Cerignola il 13/08/2019 per discutere con il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale, confermando quanto avevo già verificato, nel caso di specie che non sussistono le condizioni per la verifica della doppia conformità urbanistica trattandosi di immobile compreso nella **Zona omogenea B di completamento**, sottozona **B1²** di primo ampliamento urbano il cui indice - *If max* = 2,75 mc/mq.

Alla luce delle considerazioni su esposte è possibile procedere con la regolarizzazione attraverso la pratica edile di SCIA di demolizione ed al ripristino delle dimensioni del cavedio.

Nello specifico dovranno essere tenute in considerazione le seguenti spese:

- pratica edile per la demolizione e relativi oneri concessori con oblazione: € 1.500,00
 - sanzione pecuniaria d.p.r. n. 380 del 2001: € 516,00
 - riaccatastamento di due unità immobiliari in 1° e 2° piano con redazione di nuovo elaborato planimetrico: € 1.000,00
 - opere di demolizione e nuove opere murarie con relative rifiniture: € 2.500,00
 - eventuale Segnalazione Certificata di Agibilità: € 1.000,00
- I costi complessivi per le pratiche e i lavori da realizzare ammontano ad € 6.516,00.



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.

L'immobile oggetto di pignoramento non appartiene all'edilizia convenzionata.

11.2 PER GLI IMMOBILI AD USO INDUSTRIALE

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;

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

11.3 PER I TERRENI

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

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.

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

“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 istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita”

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199.



SPECCHIO RIEPILOGATIVO

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 medesima 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.

Lotto n. 1

- ⇒ **Tipologia** : Appartamento e deposito con terrazzo;
- ⇒ **Descrizione** : composto da soggiorno, ampia cucina, due vani come camere da letto ed accessori corridoio, disimpegni, due bagni, un ripostiglio, una centrale termica sul balcone ed un locale lavanderia/cavedio; con pertinenza comune : il cortile antistante; l'androne e la scalinata.
Deposito con terrazzo di pertinenza in 3° piano.
- ⇒ **Ubicazione** : Comune di Cerignola (FG) piano 1° e 3° attico, con ingresso da Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82;
- ⇒ **Confini** : L'appartamento confina con Via Maria S.S. Ausiliatrice, alla sinistra con la proprietà a destra con la proprietà e sul retro con la proprietà
- ⇒ **Dati catastali** : Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 7** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 1° – cat. A/3 – classe 5 - vani 7,5 – rendita catastale € 716,58.
Deposito distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 11** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3° – cat. C/2 – classe 3 – Con. 17 mq.; Sup.Cat. 20 mq – rendita catastale € 53,56.
- ⇒ **Attuali proprietari** :
- ⇒ **Titolo di proprietà** : Atto di donazione del del notar
di Cerignola, con il quale il padre donava ai figli
, il lastrico solare foglio 162 p.lla 944 sub. 4, per la quota di un



mezzo ciascuno; trascritto presso CC.II. di Foggia il 13/04/1995 al Registro Generale n. 6520 e Registro Particolare 5061.

Lotto n. 2

- ⇒ **Tipologia** : Appartamento e deposito con terrazzo;
- ⇒ **Descrizione** : composto da soggiorno/cucina, sala, due vani come camere da letto ed accessori quali disimpegni, due bagni, una centrale termica sul balcone ed un cavedio per l'illuminazione ed aerazione naturale; con pertinenza comune : il cortile antistante; l'androne e la scalinata.
- Deposito con terrazzo di pertinenza in 3° piano.
- ⇒ **Ubicazione** : Comune di Cerignola (FG) piano 2° e 3° attico, con ingresso da Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82;
- ⇒ **Confini** : L'appartamento confina con Via Maria S.S. Ausiliatrice, alla sinistra con la proprietà _____ a destra con la proprietà _____ e sul retro con la proprietà _____.
- ⇒ **Dati catastali** : Appartamento distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, Appartamento, censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 8** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 2° – cat. A/3 – classe 5 - vani 7 – rendita catastale € 668,81.
- Deposito distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, z.c. 1 - **foglio 162, p.lla 944 sub. 10** – viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 – piano 3° – cat. C/2 – classe 3 – Con. 17 mq.- Sup.Cat. 25 mq; – rendita catastale € 53,56.
- ⇒ **Attuali proprietari** :
- ⇒ **Titolo di proprietà** : Atto di donazione del **28/03/1995** _____ di Cerignola, con il quale il _____ donava ai _____ il lastrico solare foglio 162 p.lla 944 sub. 4, per la quota di un mezzo ciascuno; trascritto presso CC.II. di Foggia il 13/04/1995 al Registro Generale n. 6520 e Registro Particolare 5061.
- ⇒ **Iscrizioni e Trascrizioni gravanti** : **Iscrizione ipoteca volontaria** registro generale n. 5933 registro particolare n. 968 **dell'8/03/2007** di euro 100.000,00 a favore _____ con sede in Milano _____ domicilio _____ ipotecario eletto presso la propria sede in Milano,
- per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno in regime di separazione di beni e contro, in qualità di debitore non datore di ipoteca,



in virtù di atto per notar

di Cerignola del A garanzia del finanziamento della somma di euro 50.000,00 della durata di 9 anni ed 11 mesi. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola, al Viale Maria SS. Ausiliatrice n. 82, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 162 particella 944 sub. 8 natura A3 di 7 vani al piano 2 e particella 944 sub. 10 natura C2 di mq. 17 al piano 3.

Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 5559 registro particolare n. 4180 del **23/03/2016** a favore con sede in Roma, contro in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 09/03/2016 repertorio 2113. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Cerignola, al Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 162 particella 944 sub. 7 natura A3 di 7,5 vani al piano 1, particella 944 sub. 8 natura A3 di 7 vani al piano 2, particella 944 sub. 10 natura C2 di mq. 17 al piano 3 e particella 944 sub. 11 natura C2 di mq. 17 al piano 3.

- ⇒ Stato di occupazione : L'unità immobiliare al 1° Piano risulta al momento occupata dalla Sig. residente in Cerignola al Viale Maria Santissima Ausiliatrice n. 82 ; L'unità immobiliare al 2° Piano risulta al momento libera da persone e cose.
- ⇒ Regolarità edilizio-urbanistiche : Immobile è stato edificato con concessione edilizia n. 5/M/95 del 05/06/1995 pratica edilizia n. 24/94 per la sopraelevazione a 1°, 2° piano e volumi tecnici al piano attico, nonché concessione in sanatoria n. 2/M/93 del 06.04.1993 per il piano terra. Per ottenere la perfetta regolarità urbanistica occorre presentare una SCIA di demolizione per regolarizzare le difformità distributive interne e la difformità planimetrica del cavedio.
- ⇒ Conformità catastale : Immobili muniti di planimetrie catastali, complessivamente conformi all'attuale stato dei luoghi per quanto riguarda le aperture di prospetto e le partizioni interne (salvo lievi differenze di ubicazione dei tramezzi interni, e diversa destinazione degli ambienti al 2° Piano);
- ⇒ Abitabilità e agibilità : gli immobili sono privi del certificato di Agibilità;
- ⇒ Spese annuali condominiali : gli immobili sono a conduzione familiare, non è stata fornita alcuna indicazione delle spese condominiali insolute, tuttavia da considerarsi irrilevanti.
- ⇒ Decurtazioni applicate : € 3.016,00 (regolarità urbanistica); € 1.000,00 (regolarità catastale); € 2.500,00 (lavori);
- ⇒ Prezzo a base d'asta Lotto n. 1: € **90.800,00** (per proprietà di 1/2)
- ⇒ Prezzo a base d'asta Lotto n. 2: € **93.000,00** (per proprietà di 1/2)



Con quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto il mandato con la perfetta buona fede e deposita in cancelleria la presente relazione composta da n.50 pagine con i seguenti allegati:

ALLEGATI

1. Comunicazioni data operazioni di sopralluogo e ricevute di consegna ed accettazione PEC – ricevute raccomandate A/R;
2. Istanza di richiesta documentazione all'UTC di Cerignola;
3. Documentazione amministrativa ed urbanistica acquisita:
 - Concessione edilizia in sanatoria piano terra;
 - Concessione edilizia 1° P., 2° P. e volumi tecnici piano attico;
 - Attestazione deposito Regione Puglia (ex Genio Civile Foggia);
 - Calcolo dispersioni termiche (legge 10/91);
4. Verbali di sopralluogo, bozza rilievo degli immobili;
5. Documenti Catasto: -Estratto di Mappa; -Elenco dei subalterni; -Visura storica foglio 162 p.lla 944 subb. 7-8-10-11; -Elaborati planimetrici; -Planimetrie catastali foglio 162 p.lla 944 subb. 7-8-10-11;
6. Estratto atto di matrimonio debitore;
7. Richiesta documenti Agenzia del Territorio di Foggia - Ispezioni ipotecarie;
8. Ortofoto e Sovrapposizione alla mappa catastale in scala 1/1000 e 1/2000;
9. Attestato di Prestazione Energetica e ricevute di consegna e accettazione;
10. Rilievo quotato degli immobili; Sviluppo delle superfici;
11. Documentazione fotografica;
12. Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (reperate da siti web);
13. Attestazione di trasmissione copia perizia CTU alle parti;



Si precisa che gli allegati di cui sopra sono raccolti, per comodità e rapidità di lettura, in n. 7 allegati quali:

ALL.1_1° SOPRALLUOGO+FOTO

ALL.2_2° SOPRALLUOGO+FOTO

ALL.3_CATASTO+FORMALITA'

ALL.4_PLANIMETRIE e PIANTE

ALL.5_DOCUMENT. COMUNE CERIGNOLA+PRG

ALL.6_RACCOM._PEC_OMI_RICHIESTE ATTI

ALL.7_APE_SUB.7 e 8

Grato della fiducia accordata dalla S.V. Ill.ma, il C.T.U. rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Apricena, 23.08.2019.

IL C.T.U.

Arch. Antonio Misino

