

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 451/2016 R.G.

promossa da:

BANCO DI NAPOLI S.P.A.

contro

SIG.RA [REDACTED]

Ill.mo Sig. Giudice Dott. MICHELE PALAGANO

La S.V. Ill.ma Dott. Michele Palagano, Giudice del Tribunale Ordinario di Foggia, rilevata l'opportunità nominava il sottoscritto, Architetto Perfetto Quirino A. P. A. nato a Foggia il 2 maggio 1953, C.F. PRFQNN53E02D643L, iscritto al n.195 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti di Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa dal Banco Di Napoli S.p.A. con sede sociale in Napoli alla Via Toledo n.177, Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 04485191219, in persona della Dott.ssa Maria Marzotta nella sua qualità di Quadro Direttivo della detta banca, rappresentato e difeso dall'Avv. Luigi Miranda, C.F. MRNLGU80D25H926F, contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], rappresentata e difesa, con Comparsa di Costituzione del 05 novembre 2019, dall'Avv. Aldo Altomare C.F. LTMLDA64L27D643A

Premessa

In data 16/07/2019 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia Dott. Michele Palagano nominava il sottoscritto Arch. Perfetto Quirino



Antonio P. A., iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed iscritto al n.195, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, rinviando al 10/09/2019 il giuramento e la proposizione dei quesiti. In tale data il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine del 30 novembre 2019 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e poneva allo scrivente i seguenti quesiti: "Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezioni 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

- 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;

- 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;

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

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

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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 vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo



e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell' immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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

5) - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà



indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi, l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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



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

10) - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede 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 sono stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione



edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli



stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) - alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”.



Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell' art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 10/09/2019 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (Responsabile dello sportello unico per l'edilizia), richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi dei fabbricati (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo), oggetto di procedura esecutiva e poterne ricevere copia e sempre in data 10/09/2019 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cerignola (Responsabile dell' ufficio anagrafe), richiesta di rilascio dei certificati anagrafici e di stato civile della Sig.ra ██████████, chiedendo di poterne ricevere copia (All.01);
- in data 10/09/2019 ha comunicato con nota raccomandata A/R n.15339769157-3 alla debitrice Sig.ra ██████████ (raccomandata ritirata dalla Sig.ra ██████████, madre della Sig.ra ██████████, in data 12/09/2019) nonché, in pari data, PEC al creditore precedente rappresentato dall'Avv. Luigi Miranda con domicilio eletto in Foggia, alla Via G. Di Vittorio n. 115, l'inizio delle operazioni peritali da tenersi il giorno 25/09/2019 alle ore 09:30 presso l' unità immobiliare pignorata (All.02);
- in data 12/09/2019 ha ritirato presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) estratti di mappa, visure storiche e planimetrie catastali dei cespiti oggetto di procedura



esecutiva (All.03);

- in data 17/09/2019, ha ritirato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Cerignola: "Certificato di residenza storico", "Certificato di stato civile", "Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio" e "Estratto per riassunto del registro degli atti di nascita" della Sig.ra ██████████

(All.04);

- in data 25/09/2019 alle ore 09:30 ha iniziato le operazioni peritali presso i luoghi del pignoramento, fotografando e misurando gli immobili riportando i dati su foglio a parte in quanto in fase di sopralluogo il sottoscritto ha verificato che lo stato dei luoghi erano difformi dalle planimetrie catastali depositate e prelevate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio in data 12/09/2019, ed in particolare le planimetrie aventi prot. FG0116142 e prot. FG0116143 (All. 03); apposito verbale è stato redatto in pari data, firmato dal sottoscritto, dalla Sig.ra ██████████ e dal Sig. ██████████ quale genitore presente al sopralluogo (All.05);

- in data 25/09/2019, ha ritirato presso il Notaio Nicola Specchio in Cerignola, atto di compravendita tra la società "La Villetta 1 S.r.l." e la Sig.ra ██████████ (All.06);

- in data 25/09/2019, presso il Comune Cerignola, ha iniziato le operazioni di presa visione della documentazione messa a disposizione dall'U.T.C., operazioni sospese e rinviate per sopraggiunto orario di chiusura degli uffici;

- in data 30/09/2019, riprese le operazioni di presa visione della documentazione ha conseguentemente ritirato presso l'U.T.C. di Cerignola copia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire n.



8/B/07 del 23/04/2007 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Cerignola, Variante al Permesso di Costruire n.8/B/07; Permesso di costruire in proroga n.4/SOC/2011 del 29/03/2011; Permesso di costruire per variante in corso d'opera n.7/SOC/2013 del 16/04/2013; Verbale di inizio lavori in data 06/03/2008 (All.07);

➤ in data 04/10/2019, il sottoscritto, ritorna presso l'U.T.C. di Cerignola per acquisire ulteriori chiarimenti su documenti contenuti nel fascicolo del bene staggito;

➤ in data 25/11/2019 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) ulteriore ispezione Ipotecaria, per la verifica di eventuali ulteriori formalità successive a quelle già descritte nella relazione notarile presente nel fascicolo (All.11);

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti, di cui al "Verbale di comparizione dell'esperto":

QUESITO N.1

1)Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno ha



integrato e estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1) -bis: secondo la documentazione presente agli atti (certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), e dalla documentazione prodotta dallo scrivente (All.11), l'immobile oggetto del presente pignoramento non ha subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; Ricostruzione vicende traslative nel ventennio:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola, alla Via Padula, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 163 particella 819 sub.4 (già Catasto Fabbricati foglio 163 particelle 482 sub.1 e 482 sub.2 e Catasto Terreni foglio 163 particella 482) natura C2 mq.58 al piano S1, particella 819 sub.2 (già Catasto Fabbricati foglio 163 particelle 482 sub.1 e 482 sub.2 e Catasto Terreni Foglio 163 particella 482) natura C6 di mq.37 al piano T, particella 819 sub.3 (già Catasto Fabbricati Foglio 163 particelle 482 sub.1 e 482 sub.2 e Catasto Terreni foglio 163 particella 482) natura A7 di 4 vani al piano 1-2 e particella 819 sub.1 (già Catasto Fabbricati foglio 163 particelle 482 sub.1 e 482 sub.2 e Catasto Terreni foglio 163 particella 482) natura E, nonché la proprietà dell'unità immobiliare ivi, alla Via Padula, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 163 particella 824 (già Catasto Fabbricati foglio 163 particelle 482 sub.1 e 482 sub.2 e catasto terreni foglio 163 particella 482) natura E al piano T sono pervenute alla Sig.ra [REDACTED], dalla Società La Villetta 1 S.r.l. con sede in Cerignola, con l'atto di compravendita per notar Nicola Specchio di Cerignola del 19/3/2015 repertorio n.170841, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/3/2015 ai nn.4717 registro generale e 3692 registro particolare. Nel quadro "D" della nota si precisa, tra l'altro, che la parte acquirente ha dichiarato di ben



conoscere e accettare il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio per
notar Pepe di Cerignola del 23/1/2008 repertorio n. 6722, trascritto a Foggia il
30/1/2008 ai nn.2371/1868. Alla Società La Villetta 1 S.r.l. con sede in
Cerignola l'intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola, alla Via
Padula, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 163 particella 482 sub.1 natura
A2 di 7,5 vani civico n.4 al piano T e particella 482 sub.2 natura C2 di mq. 100
civico n.4 al piano S1 ed al Catasto Terreni al foglio 163 particella 482 natura
EU di are 17.86, è pervenuta dalla signora [REDACTED]
[REDACTED], con l'atto di compravendita per
notar Marco Pepe di Cerignola del 21/6/2007 repertorio n.6006, trascritto
presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 27/6/2007 ai
nn.16384 registro generale e 11147 registro particolare. Alla Signora [REDACTED]
[REDACTED] l'intera proprietà delle unità immobiliari
in Cerignola, alla Via Padula, distinte al Catasto fabbricati al foglio 163
particella 482 sub.1 natura A2 di 7,5 vani civico n.4 al piano T-1 e particella
482 sub.2 natura C2 di mq.100 civico n.4 al piano S1 ed al Catasto Terreni al
Foglio 163 particella 482 natura CO di are 17.86, è pervenuta in regime di
separazione dei beni, dai signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con l'atto di compravendita per notar Lodovico Genghini di Cerignola
del 10/10/2000 repertorio n.3074, trascritto presso la Conservatoria dei
Registri Immobiliari di Foggia l'11/10/2000 ai nn.17873 registro generale e
12881 registro particolare. Ai signori A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il fabbricato ad uso abitazione in Cerignola, alla Via Padula,



insistente sull'area della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq.1786, distinta in Catasto al foglio 163 particella 482 (ex 45/B), composto da scantinato di circa mq.100 e da sovrastanti piani terra e primo, distinto nel N.C.E.U. al foglio 163 particella 482/1 al piano T-1 e particella 482/2 al piano S1, è pervenuto dal signor [REDACTED], con l'atto di compravendita del notar Salvatore Carbone di Cerignola del 15/10/1987 repertorio n. 63128, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 28/10/1987 ai nn.17523 registro generale e 227891 registro particolare. Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità.

Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n.1923 registro particolare n.248 del 24/1/2008 di euro 1.650.000,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158, domicilio ipotecario eletto presso la propria sede in Torino, Piazza S. Carlo n.156, contro La Villetta 1 S.r.l. con sede in Cerignola, in virtù di atto per notar Marco Pepe di Cerignola del 23/1/2008 repertorio n.6723. Mutuo di euro 1.100.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola, alla Via Padula, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 163 particella 482 sub.1 natura A2 di 7,5 vani al piano T-1 e particella 482 sub.2 natura C2 di mq.100 al piano S1 ed al Catasto Terreni al foglio 163 particella 482 natura EU di area 17.86.

Annotazioni:

registro particolare n.3012 del 27/11/2012. Atto di quietanza di erogazione a stato di avanzamento lavori di mutuo fondiario;



- registro generale n.4644 registro particolare n.470 del 25/3/2015, in virtù di atto per notar Nicola Specchio di Cerignola del 26/2/2015. Erogazione a saldo;

- registro generale n.4645 registro particolare n.471 del 25/3/2015, in virtù di atto per notar Nicola Specchio di Cerignola del 26/2/2015. Frazionamento in quota. Tra gli altri immobili, alle unità immobiliari in Cerignola, alla Via Padula, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 163 particella 819 sub.4, particella 819 sub.2 e particella 819 sub.3, è stata attribuita una quota capitale pari ad euro 90.000,00 ed una quota ipoteca pari ad euro 135.000,00;

- registro generale n.4646 registro particolare n.472 del 25/3/2015, in virtù di atto per notar Nicola Specchio di Cerignola del 26/2/2015. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Cerignola, alla Via Padula, distinte al Catasto Terreni al foglio 163 particella 824 e particella 825;

- registro generale n.4647 registro particolare n.473 del 25/3/2015, in virtù di atto notar Nicola Specchio di Cerignola del 26/2/2015. Riduzione di somma dovuta da euro 1.100.000,00 ad euro 1.050.000,00. Riduzione di somma dell'ipoteca da euro 1.650.000,00 ad euro 1.575.000,00.

- trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio registro generale n.2371 registro particolare n.1868 del 30/1/2008 a favore Comune di Cerignola contro la Villetta 1 S.r.l. con sede in Cerignola in virtù di atto per notar Marco Pepe di Cerignola del 23/1/2008 repertorio n.6722. La società La Villetta 1 S.r.l., proprietaria del fabbricato in Cerignola, alla Via Padula, distinto al Catasto Urbano al foglio 163 particella 482 sub.1 e particella 482 sub.2, insistente sull'area della superficie complessiva di mq 1786, distinta al Catasto Terreni



al Foglio 163 particella 482, con permesso di costruire n.8/B/07 rilasciato dal comune di Cerignola il 23/4/2007, è stata autorizzata ad edificare n.8 villette unifamiliari a schiera sull'area di risulta derivante dalla demolizione del fabbricato su descritto; pertanto, al fine di ottenere il rilascio del verbale di inizio lavori, ha asservito ai costruendi fabbricati il terreno in Cerignola, distinto al Catasto Terreni al foglio 163 particella 482 di are 17.86.

trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n.18927 registro particolare n.14376 del 23/9/2016 a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli, contro ██████████ ██████████ ██████████, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 26/7/2016 repertorio n.6439/2015. Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola, alla Via Padula, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 163 particella 819 sub.4 natura C2 al piano S1, particella 819 sub.2 natura C6 al piano T e particella 819 Sub.3 natura A7 al piano 1-2.

1) - ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente procedura non hanno subito variazioni, in quanto anche se in fase di sopralluogo lo stesso ha verificato difformità secondo le planimetrie catastali depositate dal costruttore, ad oggi la proprietaria, la Signora ██████████ ██████████, non ha mai denunciato e presentato nessun progetto per i lavori eseguiti, ne tantomeno ha presentato nuove planimetrie catastali tali da dover cambiare i dati già presenti ed esistenti;

1) - quater: non sussistono sull'immobile oggetto di relazione peritale, altre procedure esecutive;

1) - quinquies: dalla verifica effettuata, dalla documentazione ritirata presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cerignola, il sottoscritto ha riscontrato



che la debitrice risulta essere coniugata dal 23/06/2016 con il regime della separazione dei beni e comunque di aver effettuato l'acquisto del bene staggito in data 19/03/2015 anteriore al matrimonio (All.4).

QUESITO N.2

Trattasi di unità immobiliari facenti parte del Complesso Edilizio Residenziale "Cianci Via Padula" ubicato in Cerignola (Fg) alla Via Padula n.28, villino n.4, lotto 2, Quartiere San Matteo. Il complesso residenziale è composto da n. 8 villette unifamiliari disposte su due file parallele da quattro villette. L'unità immobiliare confina a Nord-Est con altra proprietà censita alla particella 632; a Sud-Est con altre proprietà censite alle particella 824 corrispondente al cortile condominiale del residence; a Sud-Ovest con altra proprietà censita alla particella 818 che identifica il villino n.3; a Nord-Ovest con altra proprietà censita alla particella 483.

-Immobile sito in Cerignola (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al Foglio 163, P.lla 819, Sub.3, Via Padula s.n.c., Categoria A/7, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale mq.112, totale escluse aree scoperte mq.104, Rendita Euro 516,46, al piano 1° e 2 °; ad uso civile abitazione in piano primo e piano secondo tra di loro comunicanti con rampa di scale allo stato dei luoghi con diversa suddivisione interna rispetto agli atti ufficiali depositati.

-Immobile sito in Cerignola (Fg) censito all'UTE, Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al Foglio 163, P.lla 819, Sub.2, Via Padula s.n.c., Categoria C/6, Consistenza mq.37, Superficie Catastale totale mq.46, Rendita Euro 99,37 al piano T; Catastalmente riportato come box auto con annesso ripostiglio, ma allo stato dei luoghi destinato a cucina abitabile con annesso



bagno.

-Immobile sito in Cerignola (Fg) censito all'UTE, Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al Foglio 163, P.lla 819 Sub.4, Via Padula s.n.c., Categoria C/2, Consistenza mq.58, Superficie Catastale totale mq.68, Rendita Euro 155,76, al piano S1; trattasi di vano deposito al piano primo sottostrada, con annesso ripostiglio.

Annessa come pertinenza esclusiva all'unità immobiliare, su due lati della proprietà stessa, al piano terra vi è un' area scoperta di mq. 106 alla quale si accede o tramite il vano a piano terra, individuato con il sub. 2 della p.lla 819 contraddistinto come box, oppure tramite un cancello metallico esterno che si accede direttamente dalla particella 824 identificata come spazio comune area di passaggio e manovra comune a tutte le unità immobiliari presenti nel comprensorio residenziale. Inoltre vi è, un' area antistante l'ingresso all'unità contraddistinta come box, identificata al foglio 163, particella 819, Sub 1 come "Bene Comune Non Censibile" ai subalterni 2, 3 e 4 della particella 819.

L'accesso pedonale e/o carrabile, ai beni oggetto di perizia, si effettua entrando, direttamente dal civico n.28 di Via Padula, tramite cancello in ferro sia carrabile che pedonale e, percorrendo la stradina privata comune a tutti gli immobili presenti nel comprensorio residenziale di mq.419. Per quanto riguarda le pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, si fa riferimento a quanto stabilito nel "Regolamento di Condominio" allegato "C" dell'atto di compravendita del 19/03/2015, Rep. 170841, Racc. 15522, rogito del Notaio Specchio Nicola in Cerignola (All.06);

2)- bis: si correda la perizia con apposito elaborato grafico recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari/ortofoto per la



localizzazione del bene staggito (All.08).

QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di planimetrie catastali (All.03), delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.09) e di riproduzioni fotografiche degli immobili (All.10). Le unità, oggetto del pignoramento, sono ubicate nel complesso edilizio residenziale denominato “Cianci Via Padula” facente parte di una serie di n. 8 villette unifamiliari a schiera, disposte in due file parallele da n.4 abitazioni, con spazio comune condominiale tra le due file (Foto nn.1 e 2 All.10). Le unità immobiliari, oggetto di perizia, sono composte da piano interrato, piano terra, con annessa area cortilizia ad uso esclusivo, primo piano e secondo piano con tetto a doppia falda sfalsata. Il fabbricato ha una struttura realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano in latero-cemento; le tompagnature sono realizzate con laterizi, il rivestimento esterno è realizzato con mattoncino faccia vista di colore marrone nonché ampie fasce verticali realizzate in pietra crosta di colore beige di varie tonalità; le inferriate dei balconi sono in metallo del tipo a giorno e in tinta oscura (Foto nn.3, 4, 5, 6 e 7 All.10). Alle unità immobiliari oggetto della presente perizia site al piano terra, piano primo sottostrada, primo e secondo superiore, si accede dopo aver percorso al piano terra, l’area comune identificata con il sub.1 come corte antistante alle unità contraddistinte con i subalterni 2, 3 e 4. Al **piano terra**, avente altezza interna di m.2.80, si accede tramite ampia porta finestra direttamente dall’esterno sul prospetto principale lato Sud, o tramite una porta ubicata entrando a destra dal portoncino blindato in legno tramite la zona che funge da filtro e fa accedere ai piani superiori e al piano sottostante (Foto nn.8 e 9 All.10). Dall’ unità immobiliare al piano terra



si può accedere al cortile ad uso esclusivo con una porta finestra a doppia anta (Foto n.10 All.10). Si precisa che gli accessi al cortile, riportati catastalmente, sono due ma allo stato dei luoghi ne risulta utilizzabile solo uno, essendo stato murato dall'interno, l'accesso sul lato Nord-Est del fabbricato, ciò nonostante all'esterno è ancora presente e visibile l'infisso. Il piano terra è stato variato nella destinazione d'uso iniziale, come approvata dalla C.E. rilasciata e così come accatastata, e nello stato di fatto è stato adibito con destinazione d'uso a cucina, arredata con parete attrezzata, composta da pensili, piano cottura e lavello, e corredata con tavolo e sedie e in un angolo con divano, oltre a suppellettili vari (Foto nn.10 e 11 All.10). All'interno del piano terra, vi è un ambiente destinato a w.c. come correttamente indicato nella C.E. rilasciata, ma secondo la planimetria catastale viene identificato come ripostiglio. Lo stesso è dotato di lavabo/tinozza integrata in un mobiletto di colore bianco, di water, di bidet e di piatto doccia di colore bianco; la pavimentazione è in ceramica di forma quadrata così come il rivestimento delle pareti fino all'altezza di m.2,30 circa in mattonelle, di due colori diversi, ed in proseguimento verso l'alto fino al soffitto con pittura lavabile, (Foto n.12 All.10). Le pareti della zona adibita a cucina, risultano essere intonacate a civile e tinteggiate con idropittura lavabile di colore bianco mentre le pareti dell'angolo cucina sono rivestite con piastrelle rettangolari di colore grigio chiaro fino all'altezza di m.2,40 circa; il pavimento è composto da mattonelle rettangolari in cotto di colore marrone, posate in opera con trama a "spina di pesce". Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera doppia e protetti esternamente da persiane in ferro. **Il cortile a piano terra ad uso esclusivo** dell'unità immobiliare contraddistinta con il sub. 2 della p.lla 819 è posto su due dei lati, allo stesso si può accedere dall'interno del



piano terra a mezzo di una porta finestra a due ante (Foto n.10 All.10) o direttamente dall'esterno con cancello metallico a doppia anta, in ferro dipinto in tinta scura (Foto n.13 All.10). Il cortile è in parte pavimentato, nella zona immediatamente prospiciente quella dal quale si accede direttamente dalla porta finestra (Foto n.7, All.10) mentre è in terra battuta la restante parte che si accede direttamente dall'esterno tramite il cancello in ferro. Lungo il muro a Nord del fabbricato vi è un piccolo marciapiede pavimentato che va dalla zona di ingresso del cancello metallico a quella retrostante. La zona di cortile pavimentata rispetto a quella non pavimentata è stata divisa da un muretto, anch'esso rivestito in piastrelle, avente un'altezza di circa mt.1.20 (Foto n. 6 All. 10). All'unità immobiliare ubicata al **primo piano**, si accede a mezzo vano scala (Foto n.14 All.10), l'altezza interna dell'unità immobiliare è di circa mt.2.75, è composta da zona disimpegno (Foto n.15 All.10), da una sala da pranzo con annessa cucina a isola dotata di piano cottura e cappa di aspirazione a soffitto (Foto nn.16 e 17 All.10). Tramite una parete leggermente incurvata, che funge da separé, si accede al bagno (Foto n.18 All.10). Lo stesso è fornito di vasca da bagno ma non sono stati montati i restanti sanitari e tanto meno le rubinetterie. La pavimentazione è in ceramica di forma quadrata così come il rivestimento a parete in mattonelle e mattoncini a mosaico di tonalità diverse sulle gradazioni del marrone e del beige, fino all'altezza di mt.2,30 circa ed in seguito dipinto con pitture idrorepellenti di colore chiaro fino al soffitto (Foto mn.19 e 20 All.10). Alle spalle del blocco cucina vi è un vano adibito a ripostiglio e allo stesso si accede tramite una porta a doppia anta rivestita con specchi, creata in allineamento con i pensili della cucina. Le pareti della sala da pranzo e cucina risultano essere intonacate a civile e tinteggiate con idropittura



lavabile e decorate a spatola. Vi è un balcone prospiciente il cortile interno condominiale. Lungo il soffitto è stato creato un abbassamento in cartongesso realizzando delle forme geometriche lineari dove sono stati ubicati gli alloggiamenti per l'apposizione di faretti non ancora installati. Gli infissi interni non sono ancora stati montati, sono presenti solo i telai morti. Mentre gli infissi esterni sono in legno con vetro camera doppia e protetti esternamente con avvolgibili in plastica. Per il primo piano si riscontra una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni rispetto agli ultimi elaborati catastali depositati e allegati alla presene relazione tecnica, nonché alla C.E. rilasciata e successiva variante. L'intera unità immobiliare abitativa è composta da piano primo, già descritto, e dal **secondo piano** al quale si accede proseguendo la scala interna che dal piano terra porta al primo e secondo piano (Foto nn.21 e 22 All.10). L'altezza interna dell'unità immobiliare varia, in quanto il solaio di copertura è a falde inclinate sfalsate. Nelle stanze esposte a Nord si ha un'altezza minima di circa mt.2.35 ad un'altezza massima di circa mt.3.25; mentre le stanze esposte a Sud hanno un'altezza costante di mt.2.70 in quanto è stata realizzata una controsoffittatura. Salendo le scale vi si trova un disimpegno (Foto n.23 All.10), dallo stesso si accede a destra alla camera da letto (altezza interna mt.2,70) con annessa ampia cabina spogliatoio (altezza interna mt.2,70), le pareti della camera da letto e dello spogliatoio risultano essere intonacate a civile e tinteggiate con idropittura lavabile di colore bianco mentre due pareti con carta parati (Foto nn.24, 25 e 26 All.10). Dal disimpegno andando a sinistra si accede al bagno fornito di piatto doccia ma anche in questo bagno non sono stati installati i sanitari igienici e tanto meno le rubinetterie; la pavimentazione è in ceramica di forma quadrata di colore grigio tortora così



come il rivestimento a parete è in mattonelle bianche e mattoncini rettangolari a mosaico di tonalità diverse sulle gradazioni del grigio, fino quasi al soffitto ed in seguito dipinto con pitture idrorepellenti di colore chiaro fino al soffitto stesso (Foto nn.29 e 30 All.10). Proseguendo dritto, dal disimpegno, si accede ad un'altra camera avente altezza variabile da mt.2.35 a mt.3.25. Le pareti risultano essere intonacate a civile e tinteggiate su due pareti con idropittura lavabile mentre le altre due pareti risultano decorate con carta parati con elementi decorativi verticali di colore alternato tra il bianco e il grigio (Foto nn.27 e 28 All.10). La pavimentazione di tutti gli ambienti, ad esclusione del bagno, è composta da elementi in marmo venato di colore beige chiaro. Le porte interne non sono state montate, sono presenti solo i telai morti. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera doppia e protetti esternamente con avvolgibili in plastica. Al secondo piano ci sono due balconi, prospicienti uno nella parte esposta a Nord e l'altro nella parte esposta a Sud e risultano coperti dal proseguo della falda del tetto. Anche per il secondo piano si riscontra una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni rispetto agli ultimi elaborati catastali depositati e allegati alla presente relazione tecnica nonché alla C.E. rilasciata e successiva variante.

Al piano primo sottostrada, avente altezza interna di mt. 2.65 si accede dal piano terra con doppia rampa di scale (Foto nn.33, 34 e 35 All.10). La pavimentazione è in gres composta da mattonelle quadrate di colore chiaro, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate; è presente un lucernaio, suddiviso in tre sezioni, che permette la sola illuminazione naturale diretta. Nella prima rampa di scale di discesa, è stato ricavato un ripostiglio dove al suo interno è stata alloggiata una cisterna che funge da riserva idrica dell'intero



appartamento. (Foto nn.35, 36 e 37 All.10). Il ripostiglio ha un'altezza variabile da circa mt.1,50 a circa mt.2,40 (Foto n.38 All.10). Il portoncino di ingresso è blindato. Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto televisivo, idrico-fognante allacciati alla rete pubblica, impianto video-citofonico, è inoltre presente l'impianto termico sanitario e di riscaldamento autonomo con caldaia marca "Hermann Saunier Duval" Mod. Thema 3 30 SE - A/1 da 30 kw installata sulla parete esterna prospiciente il terrazzino del secondo piano lato Sud. (Foto nn.31 e 32 All.10), gli elementi radianti sono in alluminio. Buono lo stato di finitura, di manutenzione e conservazione sia dell'unità immobiliare al piano primo e piano secondo nonché al piano terra e al piano interrato. La corte ad uso esclusivo, presente al piano terra si presenta in buono stato di manutenzione. Si riscontra, per le norme al D.M. 37/08, rispondenza per quanto dallo stesso dettato, per tutte le parti di unità abitative visionate. La superficie complessiva lorda dell'immobile ubicato al piano primo risulta essere di circa mq.71,00 oltre a mq.8,00 per il balcone anteriore prospiciente il cortile comune. La superficie complessiva lorda dell'immobile ubicato al piano secondo risulta essere di circa mq.58,00 oltre a mq.13,00 per i balconi anteriori e posteriori. La superficie complessiva lorda dell'immobile ubicato al piano terra risulta essere di circa mq.44,00 oltre a mq.106 per la corte ad uso esclusivo. La superficie complessiva lorda dell'immobile ubicato al piano interrato risulta essere di circa mq.68,00

QUESITO N.4

Nella stima del bene si è individuato per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono



indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche. Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc. Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi del bene, nel caso specifico la stima è stata adeguata agli importi necessari. Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 1° semestre 2019 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per appartamenti analoghi ubicati a Cerignola in Via Padula n.28, dal "Borsino Immobiliare 2019", da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile.



4) - bis

Superficie complessiva lorda del piano primo e del piano secondo mq.129,00

oltre mq.26,00 per i balconi, totale commerciale mq.138,00

Superficie complessiva lorda del piano terra mq.55,00 (mq lordi 44,00 + 10%
di mq.106)

Superficie complessiva lorda interrato mq. 68,00

Valori OMI (1° semestre 2019) Provincia Foggia - Comune di Cerignola.

Fascia / Zona C1 / Semicentrale/ Viale USA, URSS,Venezia, Dei Mille,
Levante, Ponente, Via Napoli, Maria Ausiliatrice.

Tipo destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili Min 750 Max 1000

Box Min 600 Max 750

La superficie da prendere in considerazione per il calcolo della complessiva
superficie commerciabile vendibile è così determinata: per quanto riguarda
l'immobile censito al foglio 163 particella 819 subalterno 3 piano primo e piano
secondo la superficie è di mq.129,00 oltre (1/3 di mq.26,00 balcone) superficie
totale commerciale mq.138,00; per il piano terra censito al foglio 163 particella
819 subalterno 2 la superficie è di mq.44,00 oltre (10 % di mq.106,00 del
cortile ad uso esclusivo) superficie totale commerciale mq.55,00; per il primo
piano interrato censito al foglio 163 particella 819 subalterno 4 la superficie
totale commerciale mq.68,00;

totale superficie lorda commerciale vendibile sub 2 è di mq.55,00

totale superficie lorda commerciale vendibile sub 3 è di mq.138,00

totale superficie lorda commerciale vendibile sub 4 è di mq.68,00



C'è da considerare, il fattore che come detto l'immobile nella sua interezza non può essere diviso, pertanto nella stima si sono accorpate le superfici inerenti il piano primo e secondo con il piano interrato in quanto quest'ultimo, se pur avendo una subalterno ed una categoria catastale ben differente, funge da accessorio diretto comunicante con l'intero appartamento posto al primo e secondo piano, e pertanto nella stima viene accorpato e formante un unico corpo. Mentre per quanto riguarda il piano terra, anche se ad oggi è stata variata la sola destinazione di utilizzo, nella stima viene considerato come box così come catastalmente censito e confacente alla Concessione Edilizia rilasciata. Viste le condizioni e lo stato di conservazione degli immobili oggetto della presente perizia, si attribuiscono, per quanto riguarda la stima, i valori massimi della tabella OMI sopra indicata e pertanto il valore risulta essere di:

- per quanto riguarda i subalterni 3 e 4 (piano S1+P1+P2) € 1000,00 x mq. 172,00 = € 172.000,00
- per quanto riguarda il subalterno 2 (PT) € 750,00 x mq. 55,00 = € 41.250,00

QUESITO N.5

I beni così come si trovano nello stato di fatto non hanno una fattibile separabilità, anche se sono stati censiti con subalterni differenti per la sola individuazione della categoria catastale inerente l'utilizzo dei beni stessi. Pertanto nella stima viene indicato il valore sia dell'appartamento al primo e secondo piano, sia il valore del piano terra comprensivo del cortile ad uso esclusivo e sia del primo piano sottostrada formanti unico lotto anche se catastalmente risultano entità e tipologie differenti. La quota di appartenenza risulta essere in piena proprietà in carico alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] pertanto la



stima e il valore di vendita sarà considerato nel suo complesso.

QUESITO N.6

-Lotto unico composto da villetta a schiera facente parte del Complesso Edilizio Residenziale "Cianci Via Padula" ad uso di civile abitazione, ricevente accesso indipendente dal portoncino ubicato al piano terra transitando dal cortile condominiale dopo aver avuto accesso dai cancelletti di cui uno pedonale e l'altro carrabile dalla Via Padula n.28 in Cerignola (Fg). La villetta è composta da piano primo sottostrada, piano terra, piano primo e da un piano secondo tra di loro comunicanti tramite rampa di scale interna. Il primo piano è composto da sala da pranzo con annessa cucina del tipo ad isola, locale w.c., ripostiglio e balcone prospiciente il cortile condominiale. Il secondo piano è composto da un disimpegno che porta alla camera da letto con annessa cabina armadio/spogliatoio, alla cameretta, al bagno e due balconi prospicienti uno il lato Sud e l'altro il lato Nord. Il piano terra è composto da unico ampio locale utilizzato a zona pranzo con annessa cucina e un bagno. Annesso allo stesso vi è la corte ad uso esclusivo. Dal piano terra, si accede al locale piano primo sottostrada a mezzo di scala interna. Trattasi di vano deposito composto da unico locale dotato di presa di luce a lucernaio e piccolo ripostiglio con inserito all'interno cisterna autoclave ad uso esclusivo.

-Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 172,00 composta da mq.138,00 (riferita al piano primo e secondo) oltre a 1/2 di mq. 68,00 (riferita al piano interrato).

- Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 55,00 per il piano terra.

L'unità immobiliare staggita nel complesso confina a Nord-Est con proprietà



censita alla particella 632; a Sud-Est con proprietà censite alla particella 824 corrispondente al cortile condominiale del residence; a Sud-Ovest con proprietà censita alla particella 818 che identifica il villino n. 3; a Nord-Ovest con altra proprietà censita alla particella 483.

Immobile sito in Cerignola (Fg) Via Padula s.n.c., censito all'UTE, Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al Foglio 163, P.Illa 819, Sub.3, Categoria A/7, classe U, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale mq.112, totale escluse aree scoperte mq.104, Rendita Euro 516,46, al piano 1° e 2°;

-Immobile sito in Cerignola (Fg) Via Padula s.n.c., censito all'UTE, Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al Foglio 163, P.Illa 819, Sub.2, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.37, Superficie Catastale totale mq.46, Rendita Euro 99,37 al piano T; Immobile sito in Cerignola (Fg) Via Padula s.n.c., censito all'UTE, Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al Foglio 163, P.Illa 819 Sub.4, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq.58, Superficie Catastale totale mq.68, Rendita Euro 155,76, al piano S1.

PREZZO	BASE	LOTTO	UNICO	€	213.250,00
--------	------	-------	-------	---	------------

(duecentotredicimiladuecentocinquanta/00)

QUESITO N.7

7) Lo stato di possesso del bene, oggetto di pignoramento, lo si è potuto verificare anche dal colloquio intercorso con la Signora ██████████ in occasione del sopralluogo del 25 settembre 2019, ed in particolare la stessa Signora ██████████ ha comunicato che l'immobile risulta essere in sua piena proprietà e che le forniture di energia elettrica, gas ed altro sono a lei intestate (All. n.12). L'immobile, oggetto della presente perizia, oltre alla Sig.ra ██████████ viene condiviso con il proprio coniuge e con il figlio.



L'unità immobiliare non risulta occupata da terzi.

QUESITO N.8

8) Dalle ulteriori verifiche effettuate non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, in quanto in fase di sopralluogo la sig.ra [REDACTED] mi ha comunicato l'inesistenza di costituzione di condominio giuridico. Non vi sono vincoli di carattere storico-artistico, e ne tantomeno diritti reali di terzi.

QUESITO N.9

9) Non vi sono formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene oggetto della presente perizia.

QUESITO N. 10

10) Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica, consultando la documentazione rilasciata dal Comune di Cerignola. La stessa è stata prodotta in data 30/09/2019 e ritirata presso l'U.T.C. di Cerignola e consta: della copia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire n. 8/B/2007 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Cerignola il 23/04/2007 intestato alla Signora [REDACTED] e di seguito variato di intestazione a favore della Società "La Villetta 1 s.r.l." in data 27/08/2007 con certificazione Prot. n.21976 rilasciata dal Comune di Cerignola; Permesso di Costruire in proroga n.4/Soc/2011 rilasciato in data 29/03/2011 dal Comune di Cerignola ; Permesso di Costruire n.7/Soc/2013, rilasciato in data 16/04/2013 dal Comune di Cerignola, per variante in corso d'opera al progetto di Permesso di Costruire n.8/B/2007 del 23/04/2007 e per completamento lavori; Richiesta Verbale di Fine dei lavori pratica n.46/12; calcolo delle superfici per la determinazione degli oneri concessori; Diniego richiesta scomuto contributo



concessorio a seguito di realizzazione di opere di urbanizzazione; diniego
rilascio Agibilità prot.3974 del 16/02/2015.

Dalla documentazione presente nel fascicolo messo a disposizione all' U.T.C.
di Cerignola, non risultano presenti le certificazioni inerenti "L'ultimazione
lavori" e i conseguenti "Certificato di abitabilità" e "Certificato di agibilità",
così come confermato verbalmente anche dal personale dell' Ufficio Tecnico
del Comune di Cerignola nonché anche riferito dalla Signora [REDACTED] e
verbalizzato in fase di sopralluogo. Si precisa che a pagina 2 (due) dell'atto di
vendita stipulato dal Notaio Nicola Specchio in data 19/03/2015 viene
dichiarato da parte della società "La Villetta 1 S.r.l.", legalmente rappresentata
dal Signor [REDACTED], alla Signora [REDACTED], la seguente
dichiarazione:

*"La Società, come sopra, presta, assumendo a riguardo ogni responsabilità,
ogni garanzia relativamente al rilascio del Certificato di agibilità, in quanto
non vi sono attualmente motivi ostantivi al suo rilascio e, comunque, dopo
l'esecuzione delle opere e rifiniture, di cui alla regolamentazione prevista alla
fine del successivo patto 2°"); pertanto, inoltre, si trascrive la parte conclusiva
del su richiamato patto 2°): "... Per patto espresso, tutte le spese per
pagamenti, certificazioni e attestazioni di qualsiasi tipo, regolarizzazioni e/o
denunce ad oggi eventualmente dovute presso i competenti Uffici, in
relazione a quanto in oggetto, sono a totale carico della Società venditrice."*

Pertanto a seguito di quanto riportato, non sussiste la regolarità edilizia e
urbanistica dei beni staggiti, ne tantomeno dalla data di stipula dell'atto di
compravendita avvenuta in data 19/03/2015 ad oggi la società non ha ancora
provveduto a presentare Certificato di Ultimazione dei Lavori e richiedere il



relativo Certificato di Agibilità degli immobili costruiti.

QUESITO N.11

11) E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile oggetto della presente perizia, prendendo in considerazione la sola unità abitativa e cioè quella censita con il subalterno 3, ed è risultato di classe energetica "C" EP gl, nren 69.5080 KWh/mq anno (All. 13).

a) Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, ma non in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo, in quanto sono state variate le disposizioni interne delle tramezzature e per quanto riguarda il piano terra è stata variata la destinazione d'uso da box ad abitazione;

b) Le unità immobiliari non risultano conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e al progetto approvato dal Comune di Cerignola e dalle successive varianti in corso d'opera. Le difformità riscontrate, in fase di sopralluogo, per quanto riguarda l'immobile sui due livelli, piano primo e piano secondo, censito al foglio 163 particella 189 subalterno 3 sono rappresentate dalla diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di abbattimento e ricostruzione di nuovi tramezzi con conseguente diversa suddivisione e destinazione d'uso degli spazi, mentre per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 163 particella 819 subalterno 2 la difformità consiste nella variazione di destinazione d'uso che da box è stata arbitrariamente adibita ad uso cucina e l'ambiente indicato come ripostiglio, sulla planimetria catastale, è stato adibito a bagno. Ulteriore difformità è rappresentata dalla chiusura, sul muro laterale prospiciente il lato Nord del fabbricato, di una porta che permetteva l'accesso dall'esterno del cortile ad uso esclusivo (All. n.09). Pertanto per ripristinare l'originaria situazione, così come approvata nel Permesso di Costruire n.



8/B/2007 del 23/04/2007, permesso di Costruire in proroga n.4/Soc/2011 del 29/03/2011 e successiva variante in corso d'opera n.7/Soc/2013 del 16/04/2013, si dovrebbe eseguire per il piano terra, lo smantellamento delle suppellettili e degli elementi che compongono la cucina e ripristinare la situazione nello stato iniziale così come acquistato in fase di stipula e far ritornare l'originaria destinazione d'uso che è box auto. Inoltre bisogna effettuare l'allargamento della porta di accesso, in quanto in fase di realizzazione la stessa, allo stato attuale risulta più piccola, e pertanto non permette l'accesso alle autovettura. Tali ambienti non potranno mai essere sanati a livello urbanistico in quanto non possono essere realizzati in tali locali altre destinazioni che non siano parcheggi a servizio dell'unità abitativa. Per l'eventuale sanatoria della diversa disposizione dei tramezzi e delle destinazioni d'uso, per quanto riguarda l'immobile al piano primo e secondo, va considerato un nuovo progetto che riporti graficamente la situazione così come rilevata in fase di sopralluogo. I costi occorrenti per effettuare le necessarie operazioni di presentazione di un progetto in sanatoria e relativa variazione catastale destinate a rappresentare l'attuale situazione per quanto riguarda la sola diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e secondo, ammontano circa complessivamente ad € 3000,00 (tremila/00) quali competenze tecniche escluse di iva e cassa nazionale, sono inoltre escluse le spese dei diritti da versare al comune di Cerignola per l'ottenimento della concessione in sanatoria, i diritti di segreteria, bolli e oneri per la registrazione delle variazioni catastali.

c) Le unità immobiliari risultano essere state costruite in data successiva al 1.09.1967 e aventi i seguenti estremi come permessi: Permesso di Costruire n.8/B/07 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Cerignola il



23/04/2007 intestato alla Signora Bitonto Eleonora e di seguito variato di intestazione a favore della Società "La Villetta 1 s.r.l." in data 27/08/2007 con certificazione Prot. n.21976 rilasciata dal Comune di Cerignola; Permesso di Costruire in proroga n.4/Soc/2011 rilasciato in data 29/03/2011 dal Comune di Cerignola; Permesso di Costruire n.7/Soc/2013, concesso in data 16/04/2013 dal Comune di Cerignola, per variante in corso d'opera al progetto con permesso di costruire n.8/B/2007 del 23/04/2007 e per completamento lavori (All. 07);

d) Verificati gli atti d'ufficio ritirati in data 30/09/2019 presso l'U.T.C. di Cerignola, dagli stessi non si evince la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) Le opere abusive (così come già descritte alla voce b) effettuate al piano primo e al piano secondo, dell'immobile oggetto di pignoramento, consistono nella realizzazione di nuovi muri divisorii e variazioni di destinazioni degli ambienti, mentre al piano terra è stata variata la destinazione d'uso dei luoghi destinandoli da box a cucina. Inoltre sempre al piano terra è stata effettuata la chiusura, dalla parte interna dell'immobile, di una porta di accesso al cortile ad uso esclusivo. Tali opere abusive realizzate, rientrano tra quelle sanabili secondo le normative vigenti. La spesa necessaria per la regolarizzazione degli abusi ammonta a € 3000,00 (tremila/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge comprendente la pratica per la regolarizzazione urbanistica e la variazione catastale, sono escluse le spese di oneri di urbanizzazione, bolli, diritti di segreteria e tributi, che al momento non sono quantificabili in quanto nel comune di Cerignola non vi è possibilità al momento di stabilire l'importo degli oneri stessi. Proprio sulla scorta di questa



impossibilità di poter determinare con precisione le somme da dover versare

per la regolarizzazione delle concessioni e dei certificati di Agibilità e

Abitabilità si applicherà una riduzione del 5% del valore totale dell'immobile.

f) l'immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli

immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata, pertanto non vi è la

necessità di dover verificare se la proprietà del suolo su cui è sorto il fabbricato

appartenga agli enti concedenti.

QUESITO N.12

12) L'immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli

immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti

Autonomi per le Case Popolari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO UNICO

TIPOLOGIA DEL BENE: villetta unifamiliare a schiera; ad uso di civile abitazione in primo e secondo piano con annesso piano terra e cortile ad uso esclusivo, deposito in piano primo sottostrada.

SOMMARIA DESCRIZIONE: il bene in oggetto, fa parte di una serie di abitazioni a schiera; trattasi di villetta ad uso di civile abitazione in primo e secondo piano con annesso piano terra censito come box e deposito in piano primo sottostrada, composto al piano primo da sala da pranzo con cucina, bagno, ripostiglio e balcone; al piano secondo disimpegno, camera da letto, spogliatoio/ cabina armadio, cameretta, bagno e due balconi; al piano terra cucina abitabile, bagno e con pertinenziale laterale e retrostante area scoperta annessa; al piano primo sottostrada composto di unico ampio vano e ripostiglio realizzato nel sottoscala, il tutto collegati tra loro a mezzo di scala interna.



COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,

ESTENSIONE E DATI CATASTALI: Comune di Cerignola (Fg), Via Padula n.28, Lotto 2, interno 4, Quartiere San Matteo; confina a Nord-Est con altra proprietà censita alla particella 632; a Sud-Est con altra proprietà censita alla particella 824 corrispondente al cortile condominiale del residence; a Sud-Ovest con altra proprietà censita alla particella 818 che identifica il villino n.3; a Nord-Ovest con altra proprietà censita alla particella 483.

Estensione:

Superficie complessiva lorda piano primo e secondo mq.138,00

Superficie complessiva lorda del piano terra mq.55,00.

Superficie complessiva lorda interrato mq.68,00.

Immobile censito all'UTE, Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al Foglio 163, P.Illa 819, Sub.3, Via Padula s.n.c., Categoria A/7, Classe U, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale mq.112, totale escluse aree scoperte mq.104, Rendita Euro 516,46, al piano 1° e 2 °; immobile sito in Cerignola (Fg) censito all'UTE, Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al Foglio 163, P.Illa 819, Sub.2, Via Padula s.n.c., Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq.37, Superficie Catastale totale mq.46, Rendita Euro 99,37 al piano T; immobile sito in Cerignola (Fg) censito all'UTE, Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola, al Foglio 163, P.Illa 819 Sub.4, Via Padula s.n.c., Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq.58, Superficie Catastale totale mq.68, Rendita Euro 155,76, al piano S1;

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL

BENE: proprietaria del bene è la Sig.ra [REDACTED] n. [REDACTED]



REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: Permesso di Costruire n. 8/B/07 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Cerignola il 23/04/2007 intestato alla Signora [REDACTED] e di seguito variato di intestazione a favore della Società "La Villetta 1 s.r.l." in data 27/08/2007 con certificazione Prot. n.21976 rilasciata dal Comune di Cerignola; Permesso di Costruire in proroga n.4/Soc/2011 rilasciato in data 29/03/2011 dal Comune di Cerignola; Permesso di Costruire n.7/Soc/2013, rilasciato in data 16/04/2013 dal Comune di Cerignola, per variante in corso d'opera al progetto con permesso di costruire n.8/B/2007 del 23/04/2007 e per completamento lavori.

CONFORMITA' CATASTALE: le unità immobiliari, rispetto agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali presentano difformità della suddivisione degli ambienti e variazione di destinazione d'uso.

ABITABILITA' E AGIBILITA': le unità immobiliari, oggetto della presente relazione, non sono dotate di Certificato di Abitabilità, Certificato di Agibilità e Certificato di ultimazione lavori.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO DIRITTO E QUOTA : il valore del bene da porre a base d'asta è di € 213.250,00 (duecentotredicimiladuecentocinquanta/00) decurtato del 5% per vendita senza garanzie, eliminazione opere abusive, accatastamento della planimetria e quant'altro eventualmente non riscontrato e quindi non indicato, pertanto il prezzo finale è di € 202.587,50 valore arrotondato per difetto € 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00). La quota di appartenenza è di 1/1 in regime di separazione, unità immobiliare acquistata



prima di contrarre matrimonio.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 40 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell' Ill.mo Sig.

Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Richieste di accesso agli atti al Comune di Cerignola
- 2) Raccomandata indirizzata alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e PEC inviata all' Avv.to Luigi Miranda per Banco di Napoli S.p.a.
- 3) Estratti di mappa, visure e planimetrie catastali;
- 4) "Certificato di Stato Civile" ed "Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio" della Sig. ra [REDACTED] [REDACTED];
- 5) Verbale di sopralluogo del 25/09/2019;
- 6) Atto Notaio Specchio acquisto Sig.ra [REDACTED]
- 7) Concessioni Edilizie U.T.C. di Cerignola;
- 8) Sovrapposizione ortofoto per localizzazione bene staggito;
- 9) Planimetrie stato di progetto e stato di fatto;
- 10) Foto dello stato dei luoghi;
- 11) Ispezione Ipotecaria;
- 12) Utenze elettricità e gas;
- 13) Attestato di prestazione energetica (APE).

Foggia, 29/11/2019

Arch. Perfetto Quirino

























































