



ING. MIRIAM GRASSI

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

N.10/2023 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. PAIAGANO Michele

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

RELAZIONE DI STIMA



Cerignola: Piazza Madre Teresa di Calcutta n. 47

APPARTAMENTO	Foglio 203 part. 2533 sub 41
AUTORIMESSA	Foglio 203 part. 2533 sub 133

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

La sottoscritta ing. Miriam Grassi (GRSMRM89B64L418D), nata a Tricarico (MT) il 24.02.1989 e con studio professionale in Manfredonia alla Via Calle del Porto, Torre B snc, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2976, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, in data 30.04.2024 ha accettato l'incarico di *esperto, prestando il giuramento di rito*, conferitole dal G.E. dr. Michele Palagano con decreto del 01.03.2024. Contestualmente all'accettazione venivano posti i quesiti, nonché le istruzioni per l'espletamento dell'incarico e concesso il termine di 90 giorni per il deposito della relazione a decorrere dal 30.04.2024.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione contenuta nel fascicolo telematico della procedura in oggetto e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta in data 23.05.2024 ha eseguito il sopralluogo, effettuando rilievi, misurazioni e fotografie, come da verbale allegato (all.n.1).

La sottoscritta ha acquisito la documentazione necessaria per la redazione del presente elaborato presso gli Uffici tecnico, di stato civile, anagrafe di Cerignola e l'Agenzia delle Entrate – Territorio.





ING. MIRIAM GRASSI

RISPOSTE AI QUESITI

La sottoscritta C.T.U, procede all'analisi del **QUESITO N. 1)**:

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;

RISPOSTA. La documentazione agli atti è completa, posto che il creditore precedente ha prodotto i documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.

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

RISPOSTA. La debitrice esecutata _____, nata a _____ il (_____) _____, in regime di separazione dei beni, ha acquistato gli immobili in oggetto (proprietà 1/1) con **atto pubblico per notar _____ del 24.03.2017**(Rep 9052/6768), trascritto il 29.03.2017 ai nn. 6707 RG e 5014 RP dalla società ' _____ ' con sede in _____ (P.Iva e C.f. _____)

- Alla società _____ l'area identificata con foglio 203 particella 2533 (già 1733 e 1734 già 171), 1738 (già 394), 1740 (già 395), 1742,1743 e 1744 (già 397), su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, era pervenuta dalla società _____ con sede in _____ (c.f. _____), in forza dell'atto di fusione per incorporazione della medesima società con rogito del notaio _____ del 19.07.2001 (Rep.75522), trascritto il 02.08.2001 ai nn. 16327 RG e 12281 RP.





ING. MIRIAM GRASSI

- La società _____ acquistava la suindicata area, nella sua consistenza originaria foglio 203 particelle 171, 394, 395 e 397, da _____ (nato ad _____ il _____) con atto pubblico per notar _____ del 16.03.1992 (Rep. 45843) trascritto il 04.04.1992 ai nn.6945 RG e 5782 RP.

Gli immobili pignorati risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Comune di Cerignola; 1) Foglio 203 particella 2533 sub 41, piano 3, consistenza 7 vani, categoria A/3, classe 5, rendita catastale € 635,24, Piazza Madre Teresa di Calcutta n.47 Scala A3 interno 5 ; 2) foglio 203 particella 2533 sub 133, piano S2, categoria C/6 classe 5 mq.34, rendita catastale € 107,11, Traversa Via Madonna di Campiglio n.1 interno 45.

QUESITO N. 1) - ter: *verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;*

RISPOSTA. I dati catastali risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, pertanto non risultano modifiche sul piano della consistenza dell'immobile (all.n.2).

QUESITO N. 1) - quater: *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;*

RISPOSTA. Gli immobili non sono oggetto di altre procedure esecutive così come accertato mediante ricerca ipocatastale aggiornata al 04.06.2024 (all.n.3).

QUESITO N. 1) - quinquies: *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;*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

RISPOSTA. L'ufficio di Stato Civile di Cerignola, su richiesta a mezzo pec del 06.05.2024, ha rilasciato l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Anno 1999, Atto n. 171, Parte II, Serie A), dal quale risulta che il regime patrimoniale scelto è quello della separazione dei beni. (all.n.4)

QUESITO N. 2): *identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

RISPOSTA. Unità immobiliare costituita da un appartamento e un garage, siti nel Comune di Cerignola (FG), aventi accesso rispettivamente dal portone condominiale di un plesso costituito da sette piani fuori terra e tre interrati in Piazza Madre Teresa di Calcutta n. 47, e dalla rampa nella traversa via Madonna di Campiglio n.1; l'appartamento posto al terzo piano è composto da tre camere da letto, soggiorno, cucina, ripostiglio e due bagni, con due balconi, di cui uno con affaccio in piazza Madre Teresa di Calcutta e l'altro su via Madonna di Campiglio; il garage è posto al secondo piano interrato.

Sono censiti nel NCEU con i seguenti dati:

APPARTAMENTO									
indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consiste nza	Sup. catastale	Rendita	
Piazza Madre Teresa di Calcutta N. 47, Sscala A3, interno 5, P3	203	2533	41	A/3	5	7 vani	Totale: 143 m ² , Totale escluse aree scoperte**: 134 m ²	€ 668,81	
Millesimi di parti comuni									
TABELLA A			TABELLA A-A			TABELLA A-B		TABELLA B-A3	
13,37			26,65			0,00		86,73	
GARAGE									

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

Traversa via 203 2533 133 C/6 5 34m2 38 m2 € 107,11
Madonna di
Campiglio n.
1, interno 45,
piano S2

Millesimi di parti comuni

TABELLA A	TABELLA A-A	TABELLA C1-A	TABELLA B- A3	TABELLA CS2-A
0,33	0,67	17,82	4,98	35,19

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

APPARTAMENTO: a nord con Via Madonna di Campiglio, a sud con Piazza Madre Teresa di Calcutta, a ovest con altre unità ed a est con altre unità immobiliari e in parte con vano scala.

GARAGE: a nord con corsia di manovra, a est e a ovest con altre unità e a sud con piazza Madre Teresa di Calcutta.

L'immobile fa parte di un plesso condominiale dotato di regolamento di condominio e tabelle millesimali (all.n.5)

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

RISPOSTA. Dalla sovrapposizione automatica effettuata dallo sportello telematico della Provincia di Foggia tra l'ortofoto della Regione Puglia 2016 e la mappa catastale elaborata dalla Sogei emerge una minima discordanza traslativa, dovuta al

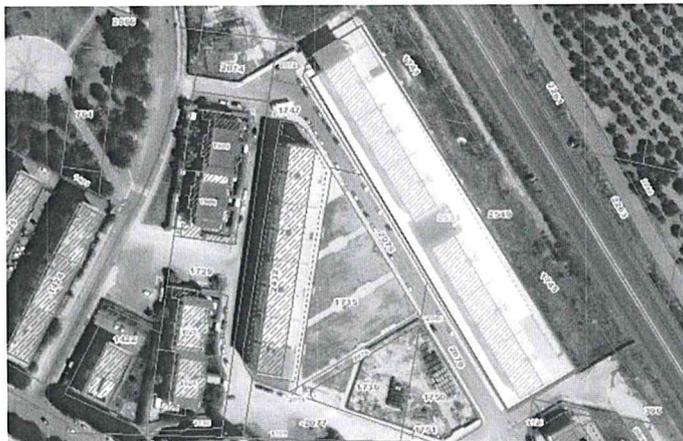
Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

fatto che l'ortofoto è rappresentata in 3D (tridimensionale) mentre la mappa catastale è in 2D (bidimensionale).



Sovrapposizione automatica foglio 203 part. 2533- scala 1:1000

QUESITO N. 3): *analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

RISPOSTA. Gli immobili in esame sono ubicati in Cerignola (FG) alla Piazza Madre Teresa di Calcutta n. 47 e traversa via Madonna di Campiglio n. 1, facente parte di un edificio condominiale di sette piani fuori terra e tre interrati, contraddistinto con la lettera A-B (che insiste sui lotti nn.1-2-3 del P.L. approvato con la deliberazione C.C. n. 116 del 13.11.1995).

L'appartamento al piano terzo ha ingresso dal portone sito in Piazza Madre Teresa di Calcutta 47 e il garage posto al secondo piano interrato ha ingresso dalla traversa via Madonna di Campiglio n. 1.

Il plesso è caratterizzato da una struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento e chiusure verticali in laterizio composite. Esternamente si presenta

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

antiorario, sono presenti un bagno di 7,28 mq aerilluminato da una finestra, una camera da letto di 15,88 mq con portafinestra di accesso al balcone in comune con la cucina, un bagno di 5,24 mq con due finestre, due camerette con portafinestre in comunicazione con il balcone in piazza Madre Teresa di Calcutta ed, infine, un ripostiglio ceco di 1,24 mq. Tutte le finestre sono in legno doppio vetro con zanzariere e tapparella in pvc, tranne quelle dei bagni. Le porte sono in legno sia a battente che scorrevoli. I rivestimenti e i pavimenti sono in gres porcellanato sui toni dei grigi in tutta la casa, tranne nei bagni che hanno pavimentazione effetto legno. Le pareti sono tinteggiate principalmente di bianco con qualche parete decorativa.

Il box auto di 35,85 mq e altezza di 3,76 m è al secondo piano interrato con accesso tramite rampa dalla traversa via Madonna di Campiglio 1 e tramite ascensore o scale dal portone di ingresso in Piazza Madre Teresa di Calcutta n. 47. E' dotato di saracinesca automatizzata in acciaio zincato ed è tinteggiato di bianco con pavimentazione in gres.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa. Il contatore del gas è posto all'esterno dell'ingresso di abitazione. La caldaia è posta in un vano tecnico nel balcone prospiciente via Madonna di Campiglio. Sono presenti split caldo/freddo in cucina, disimpegno e soggiorno.

IMPIANTO ELETTRICO: l'impianto elettrico è quello risalente alla costruzione: quadro elettrico generale in cucina, punti luce e prese; vi sono impianto di allarme, videocitofono e luci di emergenza.

IMPIANTO IDRICO: è presente l'impianto idrico fognante. La produzione di acqua calda è garantita da una caldaia Beretta Mynute Sinthesi a condensazione 25 kW.

Essendo stata prodotta la dichiarazione di agibilità del 07.07.2016, gli impianti sono da considerarsi conformi alle disposizioni del DM 37/2008.

Nella cucina sono state riscontrate due bocchette di areazione come previsto dalla norma UNI 7129:2015. Non è stato prodotto il libretto dell'impianto per la climatizzazione con l'indicazione del rapporto di efficienza energetica, come da D.M. 10.2.2014.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

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

RISPOSTA. La determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito sarà effettuata con il procedimento sintetico comparativo, eseguendo indagini di mercato sul territorio di Cerignola, dirette a reperire i prezzi che vengono praticati nelle libere contrattazioni tra privati relativi ad immobili con le caratteristiche simili a quello in esame. Si è tenuto conto anche dei valori di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2023 e di un atto di compravendita del 2023. Dalla ricerca effettuata sulla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) è emerso (all.n.8):

UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Vm - valore di mercato (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
			Min	Max	
Cerignola, Piazza Madre Teresa di Calcutta	Abitazioni civili	Normale*	1000 - 1250		L**
bo	box	Normale*	600-800		L**

*Lo stato conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA

**Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)

In considerazione del fatto che l'immobile appartiene ad un plesso realizzato su permesso di costruire del 2008 e terminato nel 2015, in ottimo stato di conservazione, si può ritenere congruo il valore massimo di mercato OMI (V_{mOMI}) per le abitazioni civili pari a €1250 al mq.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI



Dall'esame dei dati relativi ad immobili posti in vendita a Cerignola, così come desunti attraverso le piattaforme digitalizzate delle agenzie immobiliari del posto, è risultato quanto qui appresso specificato:

UBICAZIONE	TIP	STATO CONS.	BOX	ASCENSORE	IMP. FREDDO/CALDO	Vm - valore da annunci (€/mq)	Vm - valore ridotto (€/mq)	SUP. (mq)	SPESE CONDOMINIO	sito	Periodo di rif.
Via Monte Bianco 16, Cerignola (FG)	Abit	Buono	SI	SI	SI	1227		110	SI	https://www.casa.it/immobili/48727774	Maggio 2024
Zona Molini Amoruso, Cerignola	Abit	Buono	SI	SI	SI	1111		216	SI	https://www.immobiliare.it/annunci/111427325/?entryPoint=map	Maggio 2024
Trilocale via Grazia Deledda 4, Cerignola	Abit	Ottimo	SI	SI	SI	1505		103	SI	https://www.immobiliare.it/annunci/112468083/?entryPoint=map#floorPlan1	Giugno 2024
Piazza Madre Teresa di Calcutta n. 32	Abit	Ottimo	SI	SI	SI	1464		140	SI	ATTO DI COMPRAVENDITA	Maggio 2023

Via Calle del Porto, Torre B - 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

Da tali dati scaturisce un valore di stima medio (V_{Mag}) pari a € 1.327,00 al mq.

Pertanto, si ritiene che il giusto valore di mercato possa essere determinato effettuando una media tra il valore desunto in precedenza e quello scaturito dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, ovvero:

- $V_{Mag} = 1.327,00 \text{ €/mq}$

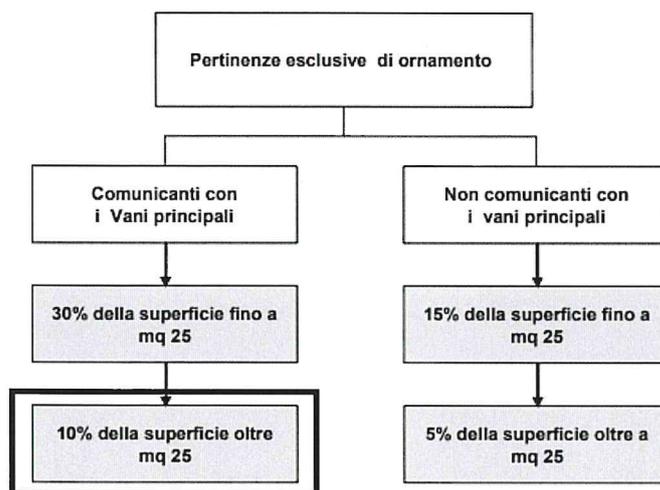
- $V_{mOMI} = 1.250,00 \text{ €/mq}$

Valore di mercato $V_{cm} = 1288,5 \text{ €/mq}$ arrotondato a **1.289,00 €/mq**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)



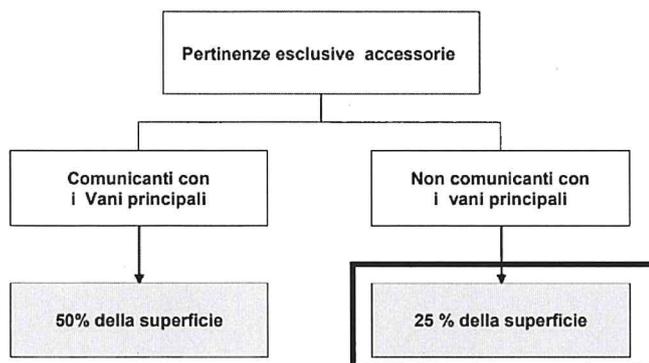
Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI



La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla somma della superficie dei vani principali S_{vp} più la superficie omogeneizzata delle pertinenze di ornamento (terrazzo e balconi) pari al 10% della superficie per quelle comunicanti con i vani principali e al 25% delle pertinenze esclusive accessorie:

$$S_c = S_{app} + S_{bal} + S_{logg} + S_{box} = = 140,00 + 0,1 * (16,60 + 18,94 + 2,80 + 3,45) + 38 * 0,25 = 140,00 + 4,18 + 9,5 = 153,88 \text{ mq arrotondato } \mathbf{154 \text{ mq}}$$

Il valore commerciale V_c , pertanto è dato dal prodotto $S_c * V_{cm} = 154 * 1289 =$

198.506,00 euro

Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 5332,67

- Oneri per rimuovere le chiusure dei vani dei balconi: €200;
- Oneri di regolarizzazione catastale €400;
- Oneri di regolarizzazione urbanistica = CILA in sanatoria: spese medie tecnico e sanzione pecuniaria circa € 1.600,00
- Aggiornamento libretto dell'impianto per la climatizzazione con l'indicazione del rapporto di efficienza energetica, come da D.M. 10.2.2014, circa € 100,00
- Oneri condominiali: € 3032,67

Riduzione del valore di mercato = **€193173,33**

VALORE ARROTONDATO = € 193.173,00

QUESITO N. 4) - bis: *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;*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

RISPOSTA

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Parti. <small>d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998</small>	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Piazza Madre Teresa di Calcutta 47, Cerignola	principali	140,20	1	154 mq
	Pertinenze di ornamento <small>(terrazza e balconi o simili)</small>	16,60+18,94+2,80+3,45	0,10	
	Pertinenze di servizio (box)	38	0,25	

QUESITO N. 5): *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;*

RISPOSTA. Gli immobili oggetto della presente procedura immobiliare non sono beni indivisi, essendo stati pignorati per intero a carico del debitore esecutato.

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

RISPOSTA. Proprietà per intero dell'appartamento al piano terzo ubicato nel comune di Cerignola (FG) in Piazza Madre Teresa di Calcutta n. 47 e Box in traversa via Madonna di Campiglio 1 al secondo piano interrato, censiti al Catasto Fabbricati con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
APPARTAMENTO				
Piazza Madre	7 vani	L'immobile confina a nord con Via Madonna di	Foglio 203, Part. 2533. Sub.41,	

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
 p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
 Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

Teresa di Calcutta n. 47 (FG)		Campiglio, a sud con Piazza Madre Teresa di Calcutta, a ovest con altre unità ed a est con altre unità immobiliari e in parte con vano scala	cat. A/3. Cl.5 piano terzo	
				€ 193.173,00
Traversa via Madonna di Campiglio 1	34 mq	L'immobile confina a nord con corsia di manovra, a est e a ovest con altre unità e a sud con piazza Madre Teresa di Calcutta	Foglio 203, Part. 2533. Sub.133, cat. C/6. Cl.5 secondo piano interrato	

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

RISPOSTA. In sede di sopralluogo, effettuato il 23.05.2024 si è potuto constatare che l'appartamento è occupato dalla debitrice

QUESITO N. 8): *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 sull'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 limitano la fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

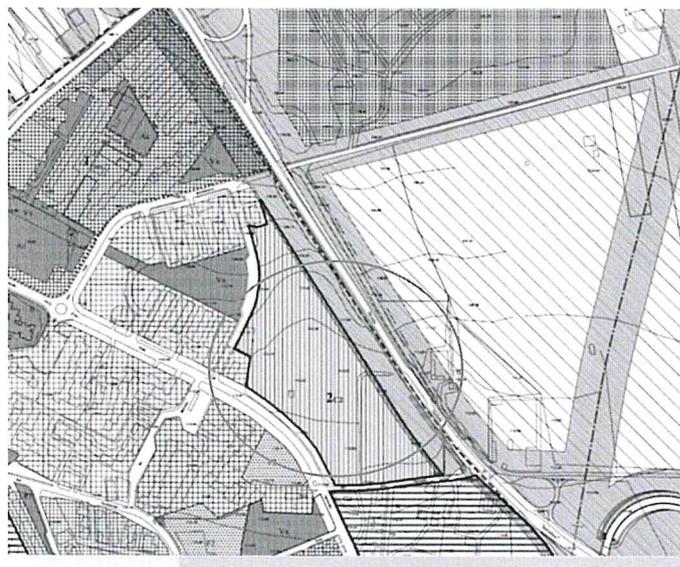
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

RISPOSTA. A carico dell'acquirente resteranno i vincoli urbanistici stabiliti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Cerignola per la **Zona di Espansione C2 di iniziativa privata**, riportata nei permessi come zona C1/F4.



 C2 - Espansione di iniziativa privata
 Area di cessione nelle zone C2

Dall' Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito notaio del 24.07.2008
Rep.7292/5419 a favore del Comune di Cerignola contro con sede in
Cerignola.

Dal Regolamento di condominio con relative tabelle millesimali.

L'art.63, comma 4, Disp. Att. Codice Civile stabilisce che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Sono state versate parzialmente le quote annue condominiali sia per l'anno 2023 che per l'anno 2024. Alla data del 11.07.2024 gli oneri condominiali non saldati ammontano a € 3032,67 (all. n.9)

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

RISPOSTA. Le formalità che saranno cancellate a seguito della vendita coattiva sono:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.2896/2146 in data 06.02.2023 derivante da verbale di pignoramento del pubblico ufficiale del Tribunale di Foggia del 27.12.2022

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

numero di repertorio 5827, a favore di con sede in c.f.
contro nata a il

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn.23848/4255 del 28.09.2007 (concessione a garanzia di mutuo fondiario) a rogito notaio di Cerignola del 27.09.2007 (Rep.5735/4238) a favore della con sede in c.f.
contro on sede in c.f. gravante su foglio 203 particelle 1733,1738,1740,1742,1734,1743,1744.

Frazionamento in quota per notar in data 02.12.2015 (Rep.18194/12451) annotato il 29.12.2015 ai nn. 2835 RP e 24125 RG avente ad oggetto foglio 203 particelle 2533 sub 133 e sub 41.

QUESITO N. 10): *verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*

RISPOSTA. Al fine di procedere alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, la scrivente in data 04.06.2024 ha visionato gli atti urbanistici.

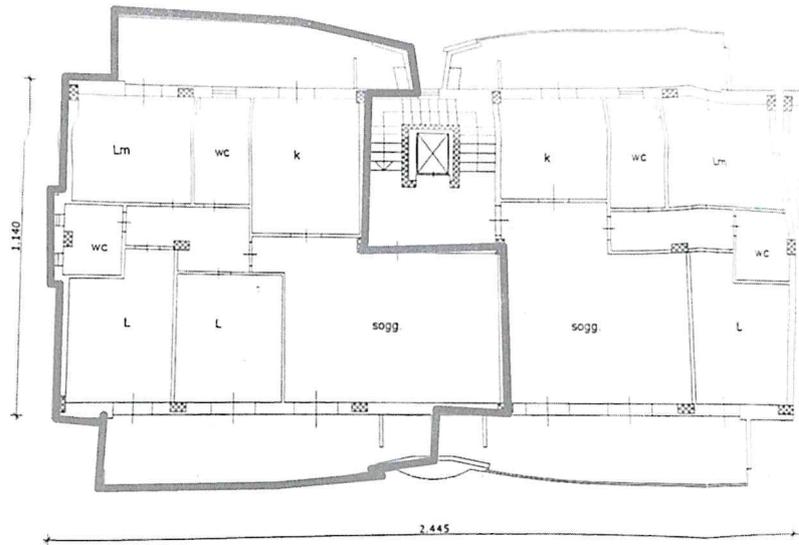
L'appartamento e il box sono rispettivamente al piano terzo e al secondo piano interrato di un plesso condominiale di sette piani fuori terra e tre interrati. L'intero plesso è stato costruito su Permesso di costruire n. 8/SOC/2005 del 31.03.2005, Permesso di costruire n. 14/SOC/2009 del 10.04.2009, Permesso di Costruire m.2/SOC/2012 del 03.02.2012 prima proroga, Permesso di costruire n. 2/SOC/2014 del 18.02.2014 seconda proroga, S.C.I.A. per completamento lavori n. 434 del 30.12.2014 e Permesso di Costruire n. 4/SOC/2015 del 13.05.2015 relativo al recupero abitativo dei sottotetti. Verbale di fine lavori n. 9/2015 del 19.03.2015 in cui si riporta la data di inizio lavori 23.03.2006 e ultimazione lavori in data 20.12.2014 e dichiarazione di Agibilità n.3/C/2016 del 8.07.2016 protocollata al n. 19457. Gli edifici "A e B" insistono sui lotti 1-2-3 del P.L. approvato con deliberazione C.C n. 116 del 13.11.1995.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**



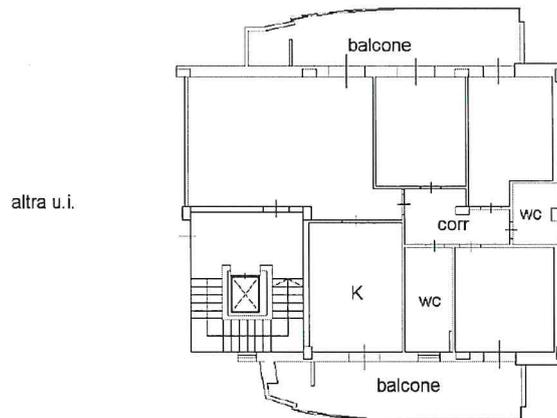


ING. MIRIAM GRASSI



Planimetria Scia finale del 23.12.2014

piazza Madre Teresa di Calcutta



Via Madonna di Campiglio

Planimetria catastale del 16.01.2015

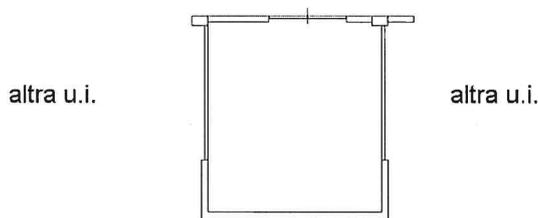
Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





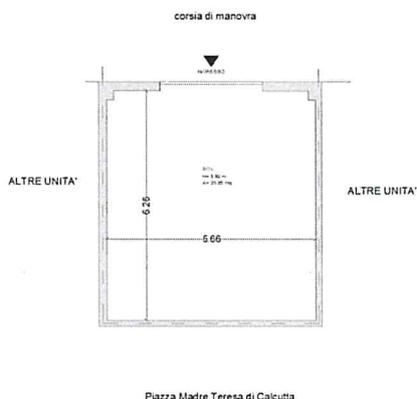
ING. MIRIAM GRASSI

altra u.i.
corsia di manovra



piazza Madre Teresa di Calcutta

Planimetria catastale del 16.01.2015



Planimetria del 23.05.2024

Internamente l'appartamento non è conforme all'ultima planimetria Scia finale del 23.12.2014 per la creazione di un ripostiglio all'interno del disimpegno di distribuzione della zona notte e per la chiusura con porte delle logge o similari all'esterno dei balconi. Al fine di ripristinare la situazione all'ultima autorizzata, i vani sui balconi non possono essere chiusi con porte comportando così aumento di volumetria non autorizzata. Si ipotizza la rimozione delle stesse. Per la variazione interna occorre regolarizzare con una C.I.L.A. in sanatoria. Catastralmente per l'appartamento occorre fare un aggiornamento catastale. Il box auto è conforme sia catastalmente che urbanisticamente.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

Attualmente, in base al Piano regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Cerignola (FG) l'immobile è ubicato in **Zona di Espansione C2**, riportato nei permessi come C1/F4.

QUESITO N. 11): *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;*

RISPOSTA. La scrivente non ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto è presente un Attestato di Prestazione energetica datato 31.08.2015 con la stessa Caldaia Beretta attualmente rilevata e pertanto ancora valido e risulta essere in **Classe Energetica "C"** EP_{gl, nren} 50.47 KWh/m²anno.

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;

L'appartamento non risulta regolarmente accatastato. Valore di decurtazione descritto al punto 4).

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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

Dal sopralluogo si evincono lievi difformità, che implicano un aggiornamento catastale.

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1° .9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

L'intero plesso è stato costruito **dopo il 1967** su Permesso di costruire n. 8/SOC/2005 del 31.03.2005, Permesso di costruire n. 14/SOC/2009 del 10.04.2009, Permesso di Costruire m.2/SOC/2012 del 03.02.2012 prima proroga, Permesso di costruire n. 2/SOC/2014 del 18.02.2014 seconda proroga, S.C.I.A. per completamento lavori n. 434 del 30.12.2014 e Permesso di Costruire n. 4/SOC/2015 del 13.05.2015 relativo al recupero abitativo dei sottotetti. Verbale di fine lavori n. 9/2015 del 19.03.2015 in cui si riporta la data di inizio lavori 23.03.2006 e ultimazione lavori in data 20.12.2014 e dichiarazione di Agibilità n.3/C/2016 del 8.07.2016 protocollata al n. 19457. Gli edifici "A e B" insistono sui lotti 1-2-3 del P.L. approvato con deliberazione C.C n. 116 del 13.11.1995.

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;

Risposta evasa al punto 10.

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;

Risposta evasa al punto 4 e al punto 10.

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,

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

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.

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione non fa parte di edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12): *verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;*

RISPOSTA. Non sussistono le condizioni di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008 n.199 per mancanza dei requisiti oggettivi previsti dalla legge.





ING. MIRIAM GRASSI

RIEPILOGO

Immobile a piano terzo e box al secondo piano interrato siti in Cerignola (FG), Piazza Madre Teresa di Calcutta n. 47 e Traversa Madonna di Campiglio n. 1

TIPOLOGIA DEL BENE	Residenziale
DESCRIZIONE SOMMARIA	Lotto unico costituito da un appartamento e un garage , siti nel Comune di Cerignola (FG), rispettivamente alla Piazza Madre Teresa di Calcutta n. 47, e alla traversa via Madonna di Campiglio n.1; appartamento posto al terzo piano e composto da tre camere da letto, soggiorno, cucina, ripostiglio e due bagni, con due balconi uno con affaccio in piazza Madre Teresa di Calcutta e l'altro su via Madonna di Campiglio e garage posto al secondo piano interrato.
UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI	<p><u>Appartamento</u></p> <p>Cerignola (FG), Piazza Madre Teresa di Calcutta, piano terzo. L'immobile confina a nord con Via Madonna di Campiglio, a sud con Piazza Madre Teresa di Calcutta, a ovest con altre unità ed a est con altre unità immobiliari e in parte con vano scala.</p> <p>Foglio 203, Part. 2533. Sub.41, cat. A/3. Cl.5, 7 vani, 143 m2 Totale escluse aree scoperte 134 m2, rendita catastale € 668,81</p> <p><u>Box</u></p> <p>Cerignola (FG), Traversa Via Madonna di Campiglio n. 1, secondo piano interrato. Confina a nord con corsia di manovra, a est e a ovest con altre unità e a sud con piazza Madre Teresa di Calcutta.</p> <p>Foglio 203, Part. 2533. Sub.133, cat. C/6. Cl.5, consistenza 34 m2, commerciali 38 m2, rendita catastale € 107,11</p> <p>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 154 mq</p>

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

ATTUALE PROPRIETARIO

TITOLO DI PROVENIENZA	ATTO DI COMPRAVENDITA del 24.03.2017 (Rep.9052/6768) per notar [redacted] trascritto a Foggia il 29.03.2017 ai nn. 6707 RG e 5014 RP
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE	<ul style="list-style-type: none">- Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.2896/2146 in data 06.02.2023 derivante da verbale di pignoramento del pubblico ufficiale del Tribunale di Foggia del 27.12.2022 numero di repertorio 5827, a favore di [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] - Ipoteca volontaria iscritta ai nn.23848/4255 del 28.09.2007 (concessione a garanzia di mutuo fondiario) a rogito notaio [redacted] di Cerignola del 27.09.2007 (Rep.5735/4238) a favore della [redacted] con sede in [redacted] c.f. [redacted] contro [redacted] on sede in [redacted] c.f. [redacted] ravante su foglio 203 particelle 1733,1738,1740,1742,1734,1743,1744. - Frazionamento in quota per notar [redacted] in data 02.12.20015 (Rep.18194/12451) annotato il 29.12.2015 ai nn. 2835 RP e 24125 RG avente ad oggetto foglio 203 particelle 2533 sub 133 e sub 41
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	Non conforme – Sanabile (appartamento) Conforme (box)
CONFORMITÀ CATASTALE	Non Conforme (appartamento) Conforme (box)
L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	L'immobile è provvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità
IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA	€ 193.173,00 1/1 proprietà





ING. MIRIAM GRASSI

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ALLEGATA

- Allegato 1_Verbale Sopralluogo 25.05.24;
- Allegato 2_Visura storica e planimetria catastale;
- Allegato 3_Ispezione Ipotecaria;
- Allegato 4_Estratto di Matrimonio;
- Allegato 5_Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- Allegato 6_Documentazione fotografica 25 maggio 2024;
- Allegato 7_Planimetrie stato di fatto;
- Allegato 8_Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- Allegato 9_ COND. IL CENTRO LOTTO 2 A-B AL 11-07-24_1_

- Allegato 10_ Dichiarazione di Agibilità
- Allegato 11_ Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Si resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni eventuale chiarimento o incombenza.

Con osservanza.

Manfredonia, 15.07.2024

Il tecnico incaricato





ING. MIRIAM GRASSI

N.10/2023 R.G.Es.

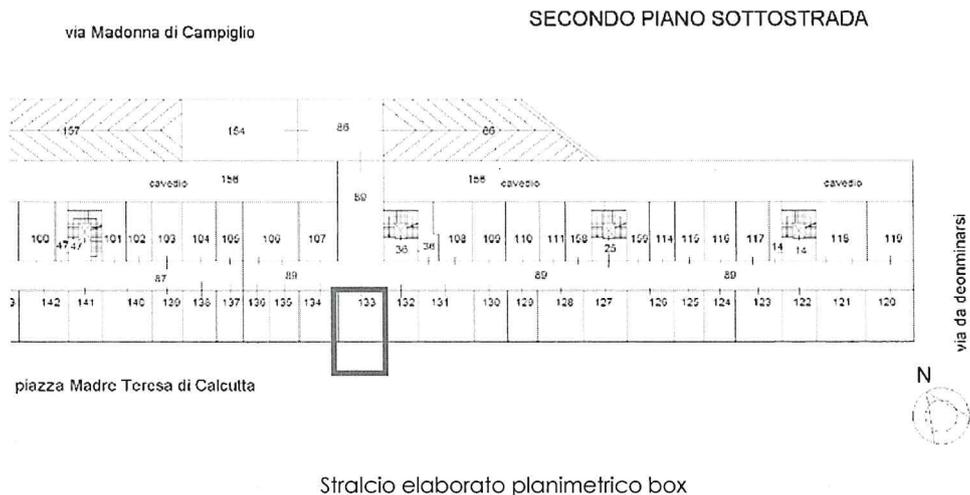
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott. PALAGANO Michele
CREDITORE PROCEDENTE:
DEBITORE ESECUTATO:

PRECISAZIONE CONFINI

APPARTAMENTO	Foglio 203 part. 2533 sub 41
AUTORIMESSA	Foglio 203 part. 2533 sub 133



APPARTAMENTO: confina a nord con Via Madonna di Campiglio, a sud con Piazza Madre Teresa di Calcutta, a ovest con unità comune sub. 1 ed a est con sub. 42 e in parte con vano scala sub. 36.



Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**



ING. MIRIAM GRASSI

BOX: confina a nord con corsia di manovra, a est con sub.132, a ovest con sub. 134 e a sud con piazza Madre Teresa di Calcutta.

In allegato elaborato planimetrico Foglio 203, particella 2533.

Il tecnico

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

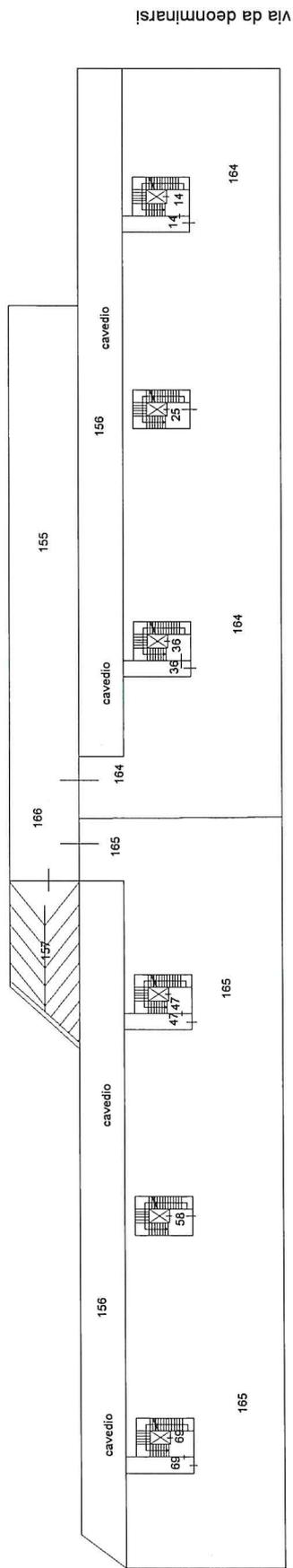
Ing. Miriam Grassi

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Staffieri Dionisio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Foggia N. 2829
 Comune di Cerignola Sezione: Foglio: 203 Particella: 2533 P. P. 69/437 n. 02/09/2024 del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

AGENZIA DELLE ENTRATE
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Foggia

TERZO PIANO SOTTOSTRADA

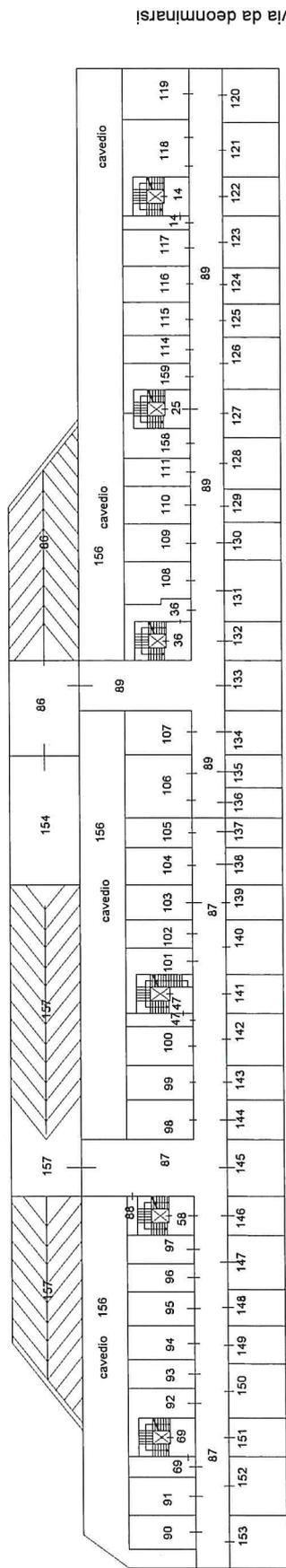
via Madonna di Campiglio



via da deominarsi

SECONDO PIANO SOTTOSTRADA

via Madonna di Campiglio



via da deominarsi

piazza Madre Teresa di Calcutta

piazza Madre Teresa di Calcutta

ELABORATO PLANIMETRICO Compilato da: Staffieri Dionisio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Foggia N. 2829

Comune di Cerignola Sezione: Foglio: 203 Particella: 2533 Pr. 02/09/2024 del

Dimostrazione grafica dei subalterni Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

AGENZIA DELLE ENTRATE
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Foggia

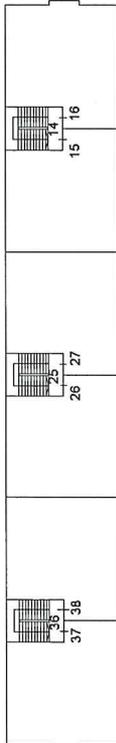
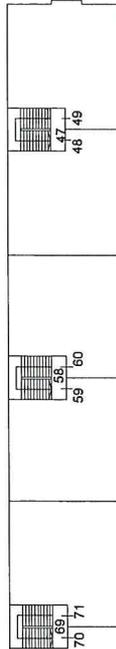
Ultima planimetria in atti

Data: 19/09/2024 - n. T143664 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 4 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PRIMO PIANO

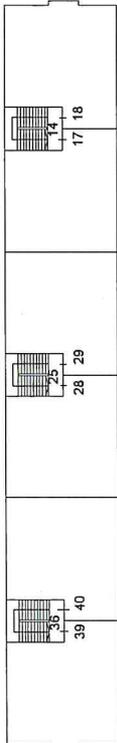
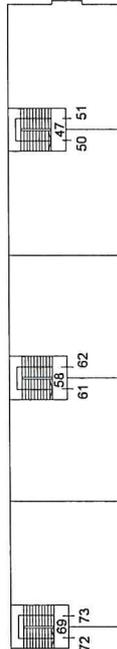
via Madonna di Campiglio



piazza Madre Teresa di Calcutta

SECONDO PIANO

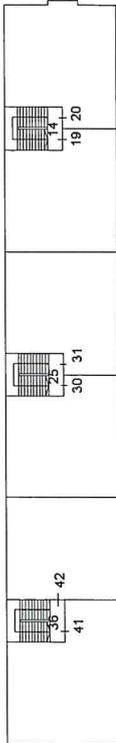
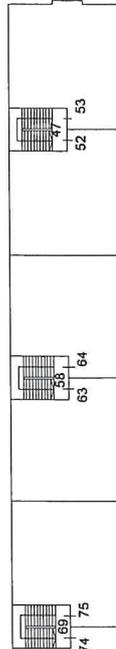
via Madonna di Campiglio



piazza Madre Teresa di Calcutta

TERZO PIANO

via Madonna di Campiglio



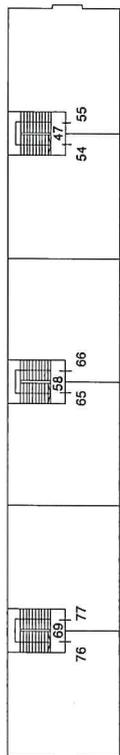
piazza Madre Teresa di Calcutta



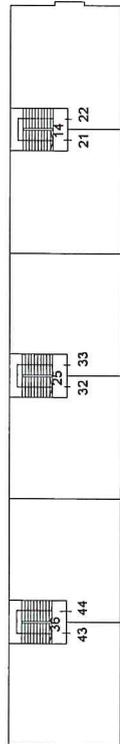
AGENZIA DELLE ENTRATE CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di Foggia	ELABORATO PLANIMETRICO	Compiato da: Staffieri Dionisio	Iscritto all'albo: Ingegneri	Prov. Foggia	N. 2829	
	Comune di Cerignola	Sezione: Foglio: 203	Particella: 2533	Prp009137 n.	02/09/2024 del	
	Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	Scala 1 : 500		

QUARTO PIANO

via Madonna di Campiglio



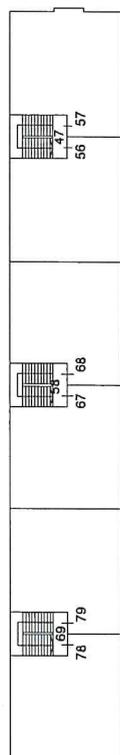
via da deonninarsi



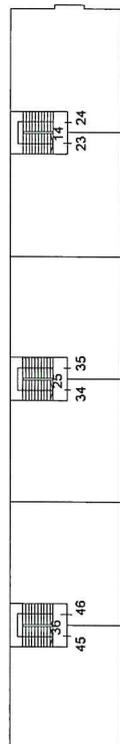
piazza Madre Teresa di Calcutta

QUINTO PIANO

via Madonna di Campiglio



via da deonninarsi



piazza Madre Teresa di Calcutta

