

ONOREVOLE TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO SIG. GIUDICE:

DOTT.SSA VALENTINA PATTI

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°390/17
PROMOSSA DA BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.p.A. CONTRO
XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX X XXXXXXXX XXXXX**

ELABORATO:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOCALITA':

**VIA MONTE AMIATA
CERIGNOLA (FG)**

IL TECNICO:



STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

VIA VITTORIO VENETO N°103 LUCERA - FG - TEL./FAX 08811781446

e-mail: aventarola@libero.it - www.ingegneriaventarola.it



Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

TRIBUNALE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 390/17 R.G.ES.

promessa da

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SPA

contro

XXXXXXXX XXXXX

XXXXXXXX XXXXX

XXXXXXXX XXXXX XXXXX

G.E. dr.ssa Valentina Patti

C.T.U. ing. Antonio VENTAROLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

In data **10.10.2019** lo scrivente, ing. Antonio Ventarola, con studio tecnico in Lucera alla via Vittorio Veneto n. 103, veniva nominato Esperto per la Stima nell'Esecuzione Immobiliare promossa, presso codesto On.le Tribunale, dalla **BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA S.p.A.** contro i signori **XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXX E XXXXXXX XXXXX XXXXX.**

In data **10.10.2019**, dopo aver prestato il giuramento di rito, venivano posti allo scrivente i seguenti quesiti:





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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 del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
1. - *bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
1. - *ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
1. - *quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E.,*





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1. *- quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
2. *- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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;*
3. *alla analitica descrizione dei beni, anche mediante l'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,*





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

l'altezza interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di 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 loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
4. *- bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della*





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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. all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7. all'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*





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
11. *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per*





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano 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*





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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 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*





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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.

TUTTO CIO' PREMESSO

Esaminata la documentazione agli atti, preso visione dei luoghi ed effettuati tutti i rilievi del caso, lo scrivente ing. Antonio VENTAROLA, nella sua qualità di C.T.U., redige la seguente:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, lo scrivente, previo avviso a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno del **21.11.2019** (allegato 1), fissava la data del sopralluogo per il giorno **05.12.2019**.

In tale occasione lo scrivente, alla presenza del Sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 04.04.1966 (separato consensualmente con la Sig.ra Xxxxxxx xxxxx, come da annotazione n. 2095/2018 del 14.06.2018 del Tribunale Ordinario di Foggia), visitava i beni oggetto della presente procedura (allegato n. 2).





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n° 1

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i dettati dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Quesito n° 1 bis

alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

Dopo aver analizzato la certificazione notarile prodotta dal notaio Salvatore Pantaleo (per conto del creditore) e la documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, lo scrivente, per meglio visualizzare quanto richiesto dal quesito, ha ritenuto opportuno elaborare le seguenti tabelle:

I beni oggetto della presente procedura sono:

➤ **LOTTO N. 1:**

- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 203 p.la 1419 sub 18 - cat. C/2;





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 203 p.IIa 1419 sub 23 - cat. A/2.

Foglio 203 p.IIa 1419 sub 18 - sub 23 - Catasto fabbricati - XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX XXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
31.03.2017	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare – Verbale Pignoramento immobiliare	Nota del 03.05.2017 R.G. n. 9248 R.P. 6831 Cons. RR.II. Foggia	Banca Popolare di Puglia e Basilicata SpA	XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX
17.07.2017	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare – Verbale Pignoramento immobiliare	Nota del 10.08.2017 R.G. n. 17653 R.P. 13303 Cons. RR.II. Foggia	Banca Popolare di Puglia e Basilicata SpA	XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX

Foglio 203 p.IIa 1419 sub 18 - sub 23 - Catasto fabbricati - XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
18.10.2017	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – Rinunzia	Nota del 13.11.2017 R.G. n. 23105 R.P. 17268 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX	XXXXXXXX XXXXX
18.10.2017	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – Donazione accettata	Nota del 13.11.2017 R.G. n. 23106 R.P. 17269 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXX XXXXX	XXXXXXXX XXXXX
22.06.2018	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare	Nota del 02.10.2018 R.G. n. 20340 R.P. 15036 Cons. RR.II. Foggia	XXXXXXXX XXXXX	XXXXXXXX XXXXX

➤ LOTTO N. 2:

- Immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 203 p.IIa 1419 sub 22 - cat. A/2.

Foglio 203 p.IIa 1419 sub 22 - Catasto fabbricati - XXXXXXXX XXXXX, XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX XXXXX

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
31.03.2017	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare – Verbale Pignoramento immobiliare	Nota del 03.05.2017 R.G. n. 9248 R.P. 6831 Cons. RR.II. Foggia	Banca Popolare di Puglia e Basilicata SpA	XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX
17.07.2017	TRASCRIZIONE Atto esecutivo o cautelare – Verbale Pignoramento immobiliare	Nota del 10.08.2017 R.G. n. 17653 R.P. 13303 Cons. RR.II. Foggia	Banca Popolare di Puglia e Basilicata SpA	XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXXX





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Foglio 203 p.IIa 1419 sub 22 - Catasto fabbricati -

Xxxxxxx xxxxx, Xxxxxxx xxxxx

	TIPO FORMALITA'	N° FORMALITA'	SOGG. A FAVORE	SOGG. CONTRO
18.10.2017	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – Rinunzia	Nota del 13.11.2017 R.G. n. 23105 R.P. 17268 Cons. RR.II. Foggia	Xxxxxxx xxxxx Xxxxxxx xxxxx xxxxx	Xxxxxxx xxxxx
18.10.2017	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – Donazione accettata	Nota del 13.11.2017 R.G. n. 23106 R.P. 17269 Cons. RR.II. Foggia	Xxxxxxx xxxxx	Xxxxxxx xxxxx
22.06.2018	TRASCRIZIONE Atto tra vivi – Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare	Nota del 02.10.2018 R.G. n. 20340 R.P. 15036 Cons. RR.II. Foggia	Xxxxxxx xxxxx	Xxxxxxx xxxxx

Dall'analisi della tabella sopra riportata relativa alle trascrizioni e iscrizioni prodotte inerenti gli immobili in esame, risulta che le stesse riguardano i beni pignorati e sono relative a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano, alla data odierna, di proprietà del sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 04.04.1966. In virtù di quanto si evince dalle visure ipo – catastali, a seguito di istanza di chiarimenti del 16.10.2019 circa la proprietà dei suddetti immobili, il Giudice Dott.ssa Valentina Patti rispondeva in data 18.10.2019 che *“gli atti dispositivi cui si fa riferimento nella istanza sono successivi alla trascrizione del pignoramento e perciò inopponibili”*. Dunque la proprietà degli immobili resta di fatto della sig.ra Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964 (nuda proprietà 1/1) e dei sig.ri Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 (usufrutto 1/2), e Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933 (usufrutto 1/2).





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Quesito n° 1 ter

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

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni immobili facenti parte della procedura esecutiva, al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Cerignola (FG)

LOTTO N. 1:

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superficie catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Cerignola	203	1419	18	C/2	2		7	13,43	Via Monte Amiata n. 2 – 5 P. int.11 scala B
Cerignola	203	1419	23	A/2	3	6	110	728,20	Via Monte Amiata n. 2 – 4 P. int.10 scala B





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

LOTTO N. 2:

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superficie catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Cerignola	203	1419	22	A/2	3	8,5	183	1.031,62	Via Monte Amiata n. 2 – 4 P. int.9 scala B

Vi è una esatta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n° 1 quater

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

Dalle verifiche effettuate non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n°1 quinquies

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

I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono di proprietà della sig.ra Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola (FG) il 16.02.1964, in regime





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

di separazione dei beni (nuda proprietà 1/1) e dei sig.ri Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 (usufrutto 1/2), e Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933 (usufrutto 1/2), in regime di separazione dei beni.

La sig.ra Xxxxxxx xxxxx ha contratto matrimonio il 23.06.1995 in Cerignola con il sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 04.04.1966. Dall'estratto del riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio risulta la seguente annotazione (vedi allegato 3): *“Con provvedimento del Tribunale Ordinario di Foggia in data 14/06/2018 n. 2095/2018, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto”*.

I sig.ri Xxxxxxx xxxxx e Xxxxxxx xxxxx xxxxx hanno contratto matrimonio il 23.10.1958 in Cerignola. Dall'estratto del riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio risulta la seguente annotazione (vedi allegato 3): *“Con atto in data 11.01.1978 del Notaio dott. ADA RUO del Distretto Notarile di Foggia, trascritto nei registri di Matrimonio di questo Comune al N. 51 Parte II Serie C, lo sposo Xxxxxxx xxxxx ha scelto il regimo patrimoniale ai sensi del primo comma dell'art. 228 della legge 19.05.1975, n. 151”*.

Quesito n° 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;





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Dalla descrizione dei beni riportati nell'atto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti distinti che di seguito si vanno sinteticamente a descrivere:

LOTTO N. 1:

- 1) unità immobiliare sita in Cerignola alla via Monte Amiata n. 2 da cui trae accesso dalla scala B condominiale, costituita da deposito posto al quinto piano, interno 11, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 203, mappale 1419, subalterno 18, classe 2, cat. C/2, 7 mq, rendita catastale euro 13,43, avente accesso dalla porta esterna posta sul terrazzo condominiale salendo le scale. Confina con scala condominiale, terrazzo condominiale, stessa proprietà, sottostante unità immobiliare, e altra proprietà. Tra le parti comuni risultano la scala e il terrazzo condominiale. Non vi sono pertinenze esclusive;
- 2) unità immobiliare sita in Cerignola alla via Monte Amiata n. 2 da cui trae accesso dalla scala B condominiale, costituita da appartamento posto al quarto piano, interno 10, di 6 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 203, mappale 1419, subalterno 23, classe 3, cat. A/2, 110 mq, rendita catastale euro 728,20, avente accesso dalla porta posta di fronte al pianerottolo salendo le scale. Confina con via Monte Amiata, area condominiale, corso Scuola Agraira, scala condominiale, altra proprietà, sottostante unità immobiliare, stessa





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

proprietà e terrazzo condominiale, sovrastante unità immobiliare.

Tra le parti comuni risulta la scala condominiale. Risulta un'unica pertinenza esclusiva accessoria non comunicante con i vani principali, rappresentata dal deposito, al quinto piano interno 11, oggetto della procedura esecutiva.

LOTTO N. 2:

- 1) unità immobiliare sita in Cerignola alla via Monte Amiata n. 2 da cui trae accesso dalla scala B condominiale, costituita da appartamento posto al quarto piano, interno 9, di 8,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 203, mappale 1419, subalterno 22, classe 3, cat. A/2, 183 mq, rendita catastale euro 1.031,62, avente accesso dalla porta posta a sinistra del pianerottolo salendo le scale. Confina con via Monte Amiata, area condominiale, corso Scuola Agraira, scala condominiale, altra proprietà, sottostante unità immobiliare, e terrazzo condominiale, sovrastante unità immobiliare. Tra le parti comuni risulta la scala condominiale. Non vi sono pertinenze esclusive.

Quesito n° 2 bis

all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetti di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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;

Per l'esatta individuazione del bene si è utilizzata la consultazione cartografica (sovrapposizione ortofoto e catastale) disponibile sullo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia (allegato n. 4).

Quesito n°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, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

LOTTO N. 1:

L'immobile, sito in Cerignola (FG) in via Monte Amiata n.2, piano quarto, interno 10, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Cerignola al foglio 203, p.la 1419, subalterno 23, categoria A/2 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso abitazione al quarto piano**, con struttura mista, in muratura portante perimetrale con la presenza di pilastri e travi in c.a. e solaio in latero – cemento;

➤ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	m. 2,85
	composizione interna (piano quarto)	Ingresso-disimpegno, cucina-pranzo, ripostiglio, balcone, soggiorno, balcone, bagno, letto, w.c., letto, balcone.
per ciascun locale	superficie netta (piano quarto)	
	Ingresso-disimpegno	mq 13,60
	Cucina-pranzo	mq 17,45
	Ripostiglio	mq 3,20
	Balcone	mq 3,65
	Soggiorno	mq 16,00
	Balcone	mq 5,55
	Bagno	mq 9,15
	Letto	mq 12,95
	W.C.	mq 4,30
	Letto	mq 13,95
	Balcone	mq 4,10
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni 1,00 balconi 0,25
	superficie lorda	Piano quarto $109,70 * 1,00 + (3,65 + 5,55 + 4,10) * 0,25 =$ 113,02 mq
	Esposizione (piano quarto)	
Ingresso-disimpegno	Cieco	
Cucina-pranzo	Nord - Est	
Ripostiglio	Cieco	
Balcone	Nord - Est	





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

	Soggiorno	Nord - Est
	Balcone	Nord - Est
	Bagno	Nord - Est
	Letto	Nord - Est
	W.C.	Nord - Ovest
	Letto	Sud - Ovest
	Balcone	Sud - Ovest
caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Copertura	Piana praticabile
	manto di copertura	Pavimento in graniglia di marmo
	Scale	c.a.
	pareti esterne dell'edificio	Intonaco graffiato plastico e rivestimento in klinker
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	Infisso in legno + Avvolgibile in PVC
	infissi interni	Legno
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione	Ceramica
	Porta d'ingresso	Blindata
	Scale interne	==
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	Sottotraccia
impianto termico	Caldiaia dismessa	
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	Cortile condominiale

L'immobile, sito in Cerignola (FG) in via Monte Amiata n.2, piano quinto, interno 11, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 203, p.lla 1419, subalterno 18, categoria C/2 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso deposito al quinto piano**, con struttura mista, in muratura portante perimetrale con la presenza di pilastri e





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

travi in c.a. e solaio in latero – cemento;

➤ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	m. 2,70
	composizione interna (piano quinto)	Deposito
per ciascun locale	superficie netta (piano quinto)	
	Deposito	mq 4,75
	coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	Deposito (pertinenza esclusiva accessoria dell'abitazione interno 10 piano quarto, non comunicante con vani principali) 0,25
	superficie lorda	Piano quinto 8,20 * 0,25 = 2,05 mq
	Esposizione (piano quinto)	
	Deposito	Nord-Est e Nord-Ovest
caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Copertura	Piana non praticabile
	manto di copertura	Guaina
	Scale	c.a.
	pareti esterne dell'edificio	Intonaco graffiato plastico
caratteristiche interne del bene immobile	infissi esterni	Infisso in ferro
	infissi interni	==
	Tramezzature interne	==
	Pavimentazione	Ceramica
	Porta d'ingresso	Porta in ferro
	Scale interne	==
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	Sottotraccia
impianto termico	==	
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	Cortile condominiale

Al momento del sopralluogo l'immobile uso abitazione (interno 10) risulta





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

inutilizzato, mentre il deposito (interno 11) è normalmente utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato. Lo stato di conservazione e manutentivo risulta nella media.

LOTTO N. 2:

L'immobile, sito in Cerignola (FG) in via Monte Amiata n.2, piano quarto, interno 9, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 203, p.lla 1419, subalterno 22, categoria A/2 è così costituito:

- **Unità immobiliare uso abitazione al quarto piano**, con struttura mista, in muratura portante perimetrale con la presenza di pilastri e travi in c.a. e solaio in latero – cemento;

➤ DESCRIZIONE ANALITICA		
Generali	tipologia del bene	Fabbricato civile
	altezza interna utile	m. 2,85
	composizione interna (piano quarto)	Ingresso-soggiorno, salotto, ripostiglio, cucina-pranzo, lavanderia, balcone, balcone, letto, w.c., letto, balcone, disimpegno, bagno, balcone.
per ciascun locale	superficie netta (piano quarto)	
	Ingresso-soggiorno	mq 33,40
	Salotto	mq 14,25
	Ripostiglio	mq 1,65
	Cucina-pranzo	mq 25,50
	Lavanderia	mq 6,75
	Balcone	mq 5,90
	Balcone	mq 4,75
Disimpegno	mq 6,95	





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Letto	mq	21,80
W.C.	mq	4,60
Letto	mq	17,30
Balcone	mq	3,90
Bagno	mq	16,10
Balcone	mq	6,25
coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale	ambienti interni	1,00
	balconi	0,25
superfi cie lorda	Piano quarto	$178 * 1,00 + (5,90 + 4,75 + 3,90 + 6,25) * 0,25 =$ 183,20 mq
Esposizione (piano quarto)		
Ingresso-soggiorno	Nord - Ovest	
Salotto	Sud - Ovest	
Ripostiglio	Cieco	
Cucina-pranzo	Sud - Est	
Lavanderia	Sud - Est	
Balcone	Sud - Est	
Balcone	Sud - Est	
Disimpegno	Cieco	
Letto	Sud - Est	
W.C.	Sud - Ovest	
Letto	Nord - Ovest	
Balcone	Nord - Ovest	
Bagno	Nord - Ovest	
Balcone	Nord - Ovest	

caratteristiche strutturali del bene	Solaio di piano	Latero-cementizio
	Copertura	Piana praticabile
	manto di copertura	Pavimento in graniglia di marmo
	Scale	c.a.
caratteristiche interne del	pareti esterne dell'edificio	Intonaco graffiato plastico e rivestimento in klinker
	infissi esterni	Infisso in legno + Avvolgibile in PVC





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

bene immobile	infissi interni	Legno
	Tramezzature interne	Laterizio forati sp. cm 10
	Pavimentazione	Ceramica e parquet
	Porta d'ingresso	Blindata
	Scale interne	==
	impianto elettrico	Sottotraccia a norma
	impianto idrico	Sottotraccia
	impianto termico	Caldia tradizionale
eventuali dotazioni condominiali	posti auto comuni	==
	Altro	Cortile condominiale

Al momento del sopralluogo l'immobile è normalmente utilizzato per lo scopo per cui è stato realizzato. Lo stato di conservazione e manutentivo risulta medio – alto.

Quesito n°4

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





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Criteri di stima

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione appare chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato. Per questo si procederà secondo la metodica della comparazione con esperienze analoghe di mercato, previa verifica della equivalenza di tutte le condizioni marginali.

L'attribuzione verrà effettuata applicando il criterio sintetico-comparativo con riferimento al mercato locale in ragione anche delle influenze ascendenti e discendenti associabili al bene specifico di cui si parlerà nel paragrafo successivo.

Fonti informazioni

Il parametro di base (mq di superficie convenzionale) è assunto con riferimento ad ideali immobili di paragone, ipotizzati in perfette condizioni manutentive, con medesima vocazione d'utilizzo, con caratteristiche generali standard o comunque assimilabili a quelle dell'oggetto di stima, nell'ambito del mercato locale.

- Momento di stima: attualità (Anno 2019 – Semestre 1).

Lo scrivente per individuare il più probabile valore di mercato per beni simili a quelli in esame ha consultato diverse agenzie immobiliari della zona (Tecnocasa – Gabetti), intermediatori privati e la banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio. Inoltre si sono





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

consultate riviste specialistiche del settore come il “Consulente Immobiliare” e siti web come “Immobiliare.it”.

Al momento del sopralluogo gli immobili sono normalmente utilizzati per gli scopi per cui sono stati realizzati, fatta eccezione per l’abitazione (interno 10) al quarto piano che risulta inutilizzato. Lo stato di conservazione e manutentivo risulta nella media per il lotto n. 1 e medio – alto per il lotto n. 2.

In ragione dell’indagine di mercato effettuata raccogliendo informazioni circa l’andamento di mercato nella zona interessata per i beni simili a quelli pignorati, considerando inoltre il parametro oggettivo dello stesso bene, lo scrivente ha ritenuto assegnare, il valore unitario che ha poi determinato il valore totale dell’immobile.

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, delle condizioni d’uso e manutenzione, dello stato di conservazione, della tipologia costruttiva ed edilizia, dell’ubicazione ed età del fabbricato, dell’Attestato di Prestazione Energetica, e di tutti gli adeguamenti e correzioni del caso, si può attribuire alle superfici commerciali delle unità immobiliari in questione un valore di:





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

LOTTO N. 1:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Unità immobiliare via Monte Amiata n. 2, abitazione interno 10 (F°203 p.IIa 1419 sub 23)	Mq 113,02	€/mq 1400,00	€ 158.228,00
Unità immobiliare via Monte Amiata n. 2, deposito interno 11 (F°203 p.IIa 1419 sub 18)	Mq 2,05	€/mq 1400,00	€ 2.870,00
Totale			€ 161.098,00

LOTTO N. 2:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Unità immobiliare via Monte Amiata n. 2, abitazione interno 9 (F°203 p.IIa 1419 sub 22)	Mq 183,20	€/mq 1450,00	€ 265.640,00
Totale			€ 265.640,00

Per il prezzo a base d'asta degli immobili si rimanda al quesito 11 lettera e (pag. 45) ove il valore degli immobili è ridotto delle spese necessarie per la sua regolarizzazione urbanistico-edilizia, catastale.

Quesito n°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,





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

LOTTO N. 1:

Per l'immobile oggetto della procedura esecutiva, riportato al catasto dei fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 203, p.IIa 1419, subalterno 23, categoria A/2, vi è un'unica pertinenza esclusiva accessoria non comunicante con i vani principali, rappresentata dal deposito, oggetto della procedura esecutiva, identificato al catasto dei fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 203, p.IIa 1419, subalterno 18, categoria C/2.

Appartamento (F.203 p.IIa 1419 sub.23 cat. A/2)	superficie commerciale	
	Piano quarto	mq 113,02
Deposito (F.203 p.IIa 1419 sub.18 cat. C/2)	Piano quinto	mq 2,05
Appartamento + Deposito	Piano quarto + Piano quinto	mq 115,07

LOTTO N. 2:

Per l'immobile oggetto della procedura non vi sono pertinenze.

Quesito n°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





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

*riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia
venduta da sola;*

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°6

*all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per
ciascun di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo
base;*

In considerazione che i beni oggetto della presente Procedura Esecutiva sono rappresentati da due appartamenti e da un deposito pertinente, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti che di seguito si vanno sinteticamente a descrivere.

LOTTO N. 1:

Piena proprietà di un appartamento al quarto piano e di un deposito al quinto piano siti in Cerignola (FG) in via Monte Amiata n. 2, interno 10 e interno 11, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al fgl. 203 - p.IIa n. 1419 - sub 23;
- deposito in catasto al fgl. 203 - p.IIa n. 1419 - sub 18.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni facenti parte dei lotti formati al fine di agevolarne la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Catasto Fabbricati – Comune di Cerignola

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superficie catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Cerignola	203	1419	23	A/2	3	6	110	728,20	Via Monte Amiata n. 2 – 4 P. int.10 scala B
Cerignola	203	1419	18	C/2	2		7	13,43	Via Monte Amiata n. 2 – 5 P. int.11 scala B

LOTTO N. 2:

Piena proprietà di un appartamento al quarto piano sito in Cerignola (FG) in via Monte Amiata n. 2, interno 9, contraddistinto dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al fgl. 203 - p.lla n. 1419 - sub 22.

Per una immediata visualizzazione dell'esatta identificazione catastale dei beni facenti parte dei lotti formati al fine di agevolare la vendita si riportano di seguito, in forma tabellare, tutti i dati catastali:

Catasto Fabbricati – Comune di Cerignola

COMUNE	FGL	P.LLA	Sub	CAT	CL	Vani	Superficie catastale mq	Rendita Euro	Indirizzo
Cerignola	203	1419	22	A/2	3	8,5	183	1.031,62	Via Monte Amiata n. 2 – 4 P. int.9 scala B





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Quesito n°7

all'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;

LOTTO N. 1:

I beni oggetto della presente procedura appartengono a Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964 (nuda proprietà 1/1 - DEBITRICE), a Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 (usufrutto 1/2 - DEBITORE) e a Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933 (usufrutto 1/2 - DEBITRICE).

- Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Cerignola al foglio 203 p.lla 1419 sub. 23 e sub. 18 sono, da oltre un ventennio, di proprietà della sig.ra Xxxxxxx xxxxx, in regime di separazione dei beni (nuda proprietà 1/1), e dei sig.ri Xxxxxxx xxxxx e Xxxxxxx xxxxx xxxxx, in regime di separazione dei beni





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

(usufrutto 1/2), in forza di atto di compravendita in data 27.06.1984 a rogito di Notar Carbone Salvatore di Cerignola, trascritto a Cerignola il 11.07.1984 ai n.ri 943/1984.

LOTTO N. 2:

Il bene oggetto della presente procedura appartiene a Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964 (nuda proprietà 1/1 - DEBITRICE), a Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 (usufrutto 1/2 - DEBITORE) e a Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933 (usufrutto 1/2 - DEBITRICE).

- L'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Cerignola al foglio 203 p.la 1419 sub. 22 è, da oltre un ventennio, di proprietà della sig.ra Xxxxxxx xxxxx, in regime di separazione dei beni (nuda proprietà 1/1), e dei sig.ri Xxxxxxx xxxxx e Xxxxxxx xxxxx xxxxx, in regime di separazione dei beni (usufrutto 1/2), in forza di atto di compravendita in data 27.06.1984 a rogito di Notar Carbone Salvatore di Cerignola, trascritto a Cerignola il 11.07.1984 ai n.ri 943/1984.

Quindi le proprietà dei beni oggetto di pignoramento immobiliare presi in esame nel presente fascicolo ed identificati come **lotto n. 1 e lotto n. 2** appartengono a:

Xxxxxxx xxxxx, Xxxxxxx xxxxx e Xxxxxxx xxxxx xxxxx





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

L'abitazione (interno 9 – F.203 p.Ila 1419 sub. 22) e il deposito (interno 11 – F.203 p.Ila 1419 sub. 18) sono utilizzati dalla sig.ra Xxxxxxx xxxxx, cui risultano intestati gli oneri di condomino e acqua, mentre le utenze di luce e gas sono intestate al sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 04.04.1966 (separato consensualmente con la Sig.ra Xxxxxxx xxxxx, come da annotazione n. 2095/2018 del 14.06.2018 del Tribunale Ordinario di Foggia).

L'immobile (interno 10 – F.203 p.Ila 1419 sub. 23) attualmente è inutilizzato.

Quesito n°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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Dalla documentazione in atti non risultano per l'immobile pignorato tipologie di gravanti di cui al presente quesito.





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Quesito n°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;

La documentazione riporta, a carico della parte eseguita, per gli immobili oggetto di indagine, le seguenti formalità pregiudizievoli, confermate all'ispezione ipotecaria all'attualità:

LOTTO N. 1:

1. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data 03/05/2017 al registro generale n. 9248 e registro particolare 6831 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.p.A. e contro la sig.ra Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964, il sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 e la sig.ra Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933.
2. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data 10/08/2017 al registro generale n. 17653 e registro particolare 13303 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.p.A. e contro la sig.ra Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964, il sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 e la sig.ra Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933.

LOTTO N. 2:

1. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

03/05/2017 al registro generale n. 9248 e registro particolare 6831 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.p.A. e contro la sig.ra Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964, il sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 e la sig.ra Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933.

2. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data 10/08/2017 al registro generale n. 17653 e registro particolare 13303 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.p.A. e contro la sig.ra Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964, il sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 e la sig.ra Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933.

Quesito n°10

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

LOTTO N. 1:

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Cerignola gli immobili in esame risultano essere stati costruiti con concessione edilizia del 1 Giugno 1981. Inoltre gli stessi sono stati dichiarati abitabili





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

con relativo permesso del 22 Dicembre 1987, fatta eccezione per l'unità immobiliare, deposito, al quinto piano interno 11(F.203 p.la 1419 sub.18).

LOTTO N. 2:

Dall'analisi della documentazione acquisita presso il Comune di Cerignola gli immobili in esame risultano essere stati costruiti con concessione edilizia del 1 Giugno 1981. Inoltre gli stessi sono stati dichiarati abitabili con relativo permesso del 22 Dicembre 1987.

Quesito n°11

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

LOTTO N. 1:

Poiché la unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 203 p.la 1419 sub. 23 cat. A/2 – uso abitazione – del comune di Cerignola, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, da cui si rileva che appartiene alla classe energetica "F" e che l'indice di





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

prestazione energetica globale è pari a 335,4 KWh/m² anno. Poiché la caldaia risulta dismessa e priva del libretto d'impianto, tale Attestato di Prestazione Energetica ha validità 1 anno, fino al 31/12/2020.

LOTTO N. 2:

Poiché la unità immobiliare riportata al catasto dei fabbricati al foglio 203 p.IIa 1419 sub. 22 cat. A/2 – uso abitazione – del comune di Cerignola, non risulta provvista di Certificazione Energetica, lo scrivente, in qualità di tecnico certificatore, ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale, da cui si rileva che appartiene alla classe energetica "E" e che l'indice di prestazione energetica globale è pari a 291,9 KWh/m² anno. Poiché la caldaia risulta priva del libretto d'impianto, tale Attestato di Prestazione Energetica ha validità 1 anno, fino al 31/12/2020.

Quesito lettera a

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 quantificarne i costi occorrenti;*

LOTTO N. 1:

Tutti gli immobili oggetto della procedura, risultano essere stati





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

regolarmente accatastati. La categoria catastale per ciascun immobile è conforme con il loro utilizzo.

LOTTO N. 2:

L'immobile oggetto della procedura, risulta essere stato regolarmente accatastato. La categoria catastale dell'immobile è conforme con il suo utilizzo.

Quesito lettera b

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

LOTTO N. 1:

Per l'immobile oggetto di indagine, identificato al catasto dei fabbricati al foglio 203, p.lla 1419, sub. 18, è stata rilevata una difformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, in quanto risulta demolito il muro divisorio tra i depositi, interno 11 e interno 12, non oggetto della presente procedura esecutiva, realizzando di fatto un unico ambiente di sup. netta 8,30 mq.

Per la regolarizzazione delle difformità è necessario ripristinare il muro





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

divisorio, ricostituendo gli interni 11 e 12 come da planimetrie catastali in atti. Essendo l'intervento conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'intervento ed alla data odierna, il proprietario dell'immobile può richiedere il permesso di costruire in sanatoria dell'intervento ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 versando a titolo di oblazione il contributo di costruzione in misura doppia. Essendo l'intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio tecnico comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali si intende rifiutata.

Pertanto essendo il contributo di costruzione (C.C.) pari alla somma del costo di costruzione (C.) più gli oneri di urbanizzazione (O.) si ha:

- $C.C. = C. + O. = 158,11 \text{ €}$

ove

- $C. = [(S.u.a. + 0,5 S.n.r.) * 594,00 \text{ €/mq}] * 5/100 = 123,25 \text{ €};$
- $O. = (S.u.a. + 0,6 S.n.r.) * 7,00 \text{ €/mq} = 34,86 \text{ €};$
- S.u.a. = superficie utile abitabile (0,00 mq);
- S.n.r. = superficie non residenziale (8,30 mq).

In questo caso, si considera una oblazione pari al doppio del contributo di costruzione, pari a $158,11 * 2 = 316,22$ euro a cui vanno aggiunti i costi di presentazione al comune del permesso di costruire in sanatoria da parte di tecnico abilitato pari a € 2.000 necessari per la regolarizzazione





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

urbanistico-edilizia, per diversa distribuzione degli spazi interni e cambio destinazione d'uso, in quanto nella concessione edilizia del 1 Giugno 1981 l'uso dell'immobile era di "collegamento tra scala A e scala B", mentre ad oggi è accatastato come deposito (cat. C/2).

L'unità immobiliare pignorata (abitazione) foglio 203 p.la 1419 sub. 23 del comune di Cerignola risulta conforme all'accatastamento presentato.

LOTTO N. 2:

L'unità immobiliare pignorata (abitazione) foglio 203 p.la 1419 sub. 22 del comune di Cerignola risulta conforme all'accatastamento presentato.

Quesito lettera c

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

LOTTO N. 1:

Gli immobili oggetto della procedura identificati al foglio 203 p.la 1419 sub. 18 e sub. 23 risultano essere stati costruiti con concessione edilizia del 1 Giugno 1981.

LOTTO N. 2:





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

L'immobile oggetto della procedura identificato al foglio 203 p.la 1419 sub. 22 risulta essere stato costruito con concessione edilizia del 1 Giugno 1981.

Quesito lettera d

d) verificare se siano 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;

LOTTO N. 1:

Gli immobili risultano essere stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione.

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 203, p.la 1419, sub. 23, sono state rilevate difformità edilizie tra quanto in concreto è stato realizzato e quanto assentito con il titolo abilitativo:

- diversa distribuzione degli spazi interni.

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 203, p.la 1419, sub. 18, sono state rilevate difformità edilizie tra quanto in concreto è stato realizzato e quanto assentito con il titolo abilitativo:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- cambio di destinazione d'uso, in quanto nella concessione edilizia





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

del 1 Giugno 1981 l'uso dell'immobile era di "collegamento tra scala A e scala B", mentre ad oggi è accatastato come deposito (cat. C/2).

LOTTO N. 2:

Gli immobili risultano essere stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione.

Per l'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 203, p.lla 1419, sub. 22, sono state rilevate difformità edilizie tra quanto in concreto è stato realizzato e quanto assentito con il titolo abilitativo:

- diversa distribuzione degli spazi interni.

Quesito lettera e

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





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

LOTTO N. 1:

Gli immobili oggetto di indagine, riportati al catasto dei fabbricati al foglio 203, p.la 1419, sub. 18 e sub. 23, presentano delle difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio rispetto a quanto assentito dalla concessione edilizia del 1 Giugno 1981, in quanto sono state riscontrate:

- una diversa distribuzione degli spazi interni;
- il cambio di destinazione d'uso dell'interno 11 (sub. 18), in quanto nella concessione edilizia del 1 Giugno 1981 l'uso dell'immobile era di “collegamento tra scala A e scala B”, mentre ad oggi è accatastato come deposito (cat. C/2).

Queste difformità edilizie non sono state denunciate ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Gli interventi sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli interventi, sia al momento della presentazione della domanda.

Il proprietario dell'immobile può richiedere la sanatoria di tutti gli interventi realizzati ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 versando la somma, non superiore a € 5.164 e non inferiore a € 516, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

Ipotizzando un ammenda minima di € 516 a cui vanno aggiunti i costi di





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

presentazione al comune del P.d.C. (permesso di costruire) in sanatoria da parte di tecnico abilitato pari a € 2.000, si ha un totale di € 2.516 necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, a cui va aggiunto il contributo di costruzione pari a € 316,22 per cambio destinazione d'uso e divisione dei depositi al quinto piano, interno 11 e interno 12 (non oggetto della presente procedura esecutiva).

LOTTO N. 2:

L'immobile oggetto di indagine, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 203, p.lla 1419, sub. 22, presenta delle difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio rispetto a quanto assentito dalla concessione edilizia del 1 Giugno 1981, in quanto sono state riscontrate:

- una diversa distribuzione degli spazi interni.

Queste difformità edilizie non sono state denunciate ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Gli interventi sono conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli interventi, sia al momento della presentazione della domanda.

Il proprietario dell'immobile può richiedere la sanatoria di tutti gli interventi realizzati ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 versando la somma, non superiore a € 5.164 e non inferiore a € 516, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Ipotizzando un ammenda minima di € 516 a cui vanno aggiunti i costi di presentazione al comune della S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria da parte di tecnico abilitato pari a € 1.500, si ha un totale di € 2.016 necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Alla luce di quanto sopra, il valore degli immobili deve essere ridotto della somma necessaria a:

- sanatoria delle difformità urbanistiche – edilizie.

Pertanto il valore dei **due lotti** oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare è pari a:

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Lotto n. 1 abitazione (interno 10) + deposito (interno 11)	Mq 113,02 + Mq 2,05	€/mq 1400,00	€ 161.098,00
Regolarizzazione Urbanistico-edilizia			-€ 2.832,22
Totale lotto n. 1			€ 158.265,78

Descrizione	Superficie comm.	Valore unitario	Valore totale
Lotto n. 2 abitazione (interno 9)	Mq 183,20	€/mq 1450,00	€ 265.640,00
Regolarizzazione Urbanistico-edilizia			-€ 2.016,00
Totale lotto n. 2			€ 263.624,00





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

PREZZO A BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1:

Valore dell'immobile, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 203, p.la 1419, sub. 18 e sub. 23, ridotto delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: **€ 158.265,78**

(euro centocinquantottomiladuecentosessantacinque/78).

LOTTO N. 2:

Valore dell'immobile, riportato al catasto dei fabbricati al foglio 203, p.la 1419, sub. 22, ridotto delle spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:
€ 263.624,00

(euro duecentosessantatremilaseicentoventiquattro/00).

Quesito lettera f

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;

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

Quesito n°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





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

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.

Il quesito non riguarda l'immobile di cui alla presente procedura.

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

LOTTO N. 1

Tipologia del bene: Appartamento per civile abitazione + deposito.

Descrizione del bene: **Piena proprietà** di un appartamento al quarto piano ed un deposito al quinto piano ubicati nello stesso fabbricato condominiale sito in Cerignola (FG) in via Monte Amiata n. 2, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al fgl. 203 - p.IIa 1419 – sub. 23;
- deposito in catasto al fgl. 203 - p.IIa 1419 – sub. 18.

Ubicazione del bene: Cerignola (FG), via Monte Amiata n. 2.

Confini, estensione e dati catastali:

- unità immobiliare sita in Cerignola alla via Monte Amiata n. 2 da





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

cui trae accesso dalla scala B condominiale, costituita da deposito posto al quinto piano, interno 11, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 203, mappale 1419, subalterno 18, classe 2, cat. C/2, 7 mq, rendita catastale euro 13,43, avente accesso dalla porta esterna posta sul terrazzo condominiale salendo le scale. Confina con scala condominiale, terrazzo condominiale, stessa proprietà, sottostante unità immobiliare, e altra proprietà. Tra le parti comuni risultano la scala e il terrazzo condominiale. Non vi sono pertinenze esclusive;

- unità immobiliare sita in Cerignola alla via Monte Amiata n. 2 da cui trae accesso dalla scala B condominiale, costituita da appartamento posto al quarto piano, interno 10, di 6 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 203, mappale 1419, subalterno 23, classe 3, cat. A/2, 110 mq, rendita catastale euro 728,20, avente accesso dalla porta posta di fronte al pianerottolo salendo le scale. Confina con via Monte Amiata, area condominiale, corso Scuola Agraira, scala condominiale, altra proprietà, sottostante unità immobiliare, stessa proprietà e terrazzo condominiale, sovrastante unità immobiliare. Tra le parti comuni risulta la scala condominiale. Risulta un'unica pertinenza esclusiva accessoria non comunicante con i vani principali, rappresentata dal deposito, al quinto piano interno 11, oggetto della procedura esecutiva.





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

Attuali proprietari: **Xxxxxxx xxxxx**, nata a Cerignola il 16.02.1964 (nuda proprietà 1/1 - DEBITRICE), **Xxxxxxx xxxxx**, nato a Cerignola il 20.12.1930 (usufrutto 1/2 - DEBITORE) e **Xxxxxxx xxxxx xxxxx**, nata a Cerignola il 09.04.1933 (usufrutto 1/2 - DEBITRICE).

- Gli immobili identificati al catasto fabbricati del comune di Cerignola al foglio 203 p.la 1419 sub. 18 e sub. 23 sono, da oltre un ventennio, di proprietà della sig.ra **Xxxxxxx xxxxx**, in regime di separazione dei beni (nuda proprietà 1/1), e dei sig.ri **Xxxxxxx xxxxx** e **Xxxxxxx xxxxx xxxxx**, in regime di separazione dei beni (usufrutto 1/2), in forza di atto di compravendita in data 27.06.1984 a rogito di Notar Carbone Salvatore di Cerignola, trascritto a Cerignola il 11.07.1984 ai n.ri 943/1984.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data 03/05/2017 al registro generale n. 9248 e registro particolare 6831 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.p.A. e contro la sig.ra **Xxxxxxx xxxxx**, nata a Cerignola il 16.02.1964, il sig. **Xxxxxxx xxxxx**, nato a Cerignola il 20.12.1930 e la sig.ra **Xxxxxxx xxxxx xxxxx**, nata a Cerignola il 09.04.1933.
2. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data 10/08/2017 al registro generale n. 17653 e registro particolare 13303 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.p.A. e





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

contro la sig.ra Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964, il sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 e la sig.ra Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 158.265,78

LOTTO N. 2

Tipologia del bene: Appartamento per civile abitazione.

Descrizione del bene: Piena proprietà di un appartamento al quarto piano ubicato nel fabbricato condominiale sito in Cerignola (FG) in via Monte Amiata n. 2, contraddistinti dai seguenti identificati catastali:

- appartamento in catasto al fgl. 203 - p.lla 1419 – sub. 22.

Ubicazione del bene: Cerignola (FG), via Monte Amiata n. 2.

Confini, estensione e dati catastali:

- unità immobiliare sita in Cerignola alla via Monte Amiata n. 2 da cui trae accesso dalla scala B condominiale, costituita da appartamento posto al quarto piano, interno 9, di 8,5 vani catastali ed accessori, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune, al F° 203, mappale 1419, subalterno 22, classe 3, cat. A/2, 183 mq, rendita catastale euro 1.031,62, avente accesso dalla porta posta





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

a sinistra del pianerottolo salendo le scale. Confina con via Monte Amiata, area condominiale, corso Scuola Agraira, scala condominiale, altra proprietà, sottostante unità immobiliare, e terrazzo condominiale, sovrastante unità immobiliare. Tra le parti comuni risulta la scala condominiale. Non vi sono pertinenze esclusive.

Attuali proprietari: **Xxxxxxx xxxxx**, nata a Cerignola il 16.02.1964 (nuda proprietà 1/1 - DEBITRICE), **Xxxxxxx xxxxx**, nato a Cerignola il 20.12.1930 (usufrutto 1/2 - DEBITORE) e **Xxxxxxx xxxxx xxxxx**, nata a Cerignola il 09.04.1933 (usufrutto 1/2 - DEBITRICE).

- L'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Cerignola al foglio 203 p.la 1419 sub. 22 è, da oltre un ventennio, di proprietà della sig.ra **Xxxxxxx xxxxx**, in regime di separazione dei beni (nuda proprietà 1/1), e dei sig.ri **Xxxxxxx xxxxx** e **Xxxxxxx xxxxx xxxxx**, in regime di separazione dei beni (usufrutto 1/2), in forza di atto di compravendita in data 27.06.1984 a rogito di Notar Carbone Salvatore di Cerignola, trascritto a Cerignola il 11.07.1984 ai n.ri 943/1984.

Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul bene:

1. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data 03/05/2017 al registro generale n. 9248 e registro particolare





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

6831 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.p.A. e contro la sig.ra Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964, il sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 e la sig.ra Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933.

2. **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto in data 10/08/2017 al registro generale n. 17653 e registro particolare 13303 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.p.A. e contro la sig.ra Xxxxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 16.02.1964, il sig. Xxxxxxx xxxxx, nato a Cerignola il 20.12.1930 e la sig.ra Xxxxxxx xxxxx xxxxx, nata a Cerignola il 09.04.1933.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 263.624,00

INDICE DEGLI ALLEGATI

- 1) Comunicazione della data di sopralluogo completa di ricevute di ritorno raccomandata a/r;
- 2) Verbale di sopralluogo;
- 3) Estratto atto di matrimonio;
- 4) Sovrapposizione ortofoto e catastale;
- 5) Documentazione ipocatastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Planimetria del bene;
- 8) Planimetria catastale;





Organizzazione
con sistema di gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2015

STUDIO DI INGEGNERIA VENTAROLA

Ing. Antonio Ventarola – Via Vittorio Veneto 103 ☎ 0881.1781446 - 71036 LUCERA (FG)

- 9) Visura storica per immobile del 14.10.2019;
- 10) Certificazione energetica;
- 11) Documentazione rilasciata dal Comune di Cerignola;
- 12) Copia della lettera di trasmissione della perizia alle parti.

Con la presente relazione che si compone di 53 pagine dattiloscritte e di 12 allegati lo scrivente ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli, restando a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.

Lucera 17 Dicembre 2019

Il Tecnico

Ing. Antonio VENTAROLA

