

Pasquale Tomaiuolo
ingegnere
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
p.e.o.: tomaiuolo_pasquale@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 436/2022 R.G.Es.

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 23 maggio 2025



INDICE

○ Premessa	pag. 4
○ Accertamenti	pag. 10
○ Risposta al quesito n. 1	pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1bis	pag. 12
○ Risposta al quesito n. 1ter	pag. 13
○ Risposta al quesito n. 1quater	pag. 14
○ Risposta al quesito n. 1quinques	pag. 15
○ Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis	pag. 15
○ Risposta al quesito n. 2bis	pag. 21
○ Risposta al quesito n. 4	pag. 21
○ Risposta al quesito n. 5	pag. 24
○ Risposta al quesito n. 6	pag. 24
○ Risposta al quesito n. 7	pag. 26
○ Risposta al quesito n. 8	pag. 26
○ Risposta al quesito n. 9	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 10	pag. 27
○ Risposta al quesito n. 11	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 11a	pag. 29
○ Risposta al quesito n. 11b	pag. 30
○ Risposta al quesito n. 11c	pag. 31
○ Risposta al quesito n. 11d	pag. 31
○ Risposta al quesito n. 11e	pag. 31
○ Risposta al quesito n. 11f	pag. 33
○ Risposta al quesito n. 12	pag. 34
○ Prospetto riepilogativo	pag. 35

Documentazione allegata:

- Verbale di primo accesso agli immobili pignorati;
- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.lla 965, sub. 14, f. 277);
- All. 2 – visura storica catastale del deposito (p.lla 965, sub. 13, f. 277);
- All. 3 – estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cerignola (FG);
- All. 4 – planimetria catastale dell'appartamento (p.lla 965, sub. 14, f. 277);
- All. 5 – planimetria catastale del deposito (p.lla 965, sub. 13, f. 277);



- All. 6 – estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lla 965, f. 277);
- All. 7 – planimetria dello stato attuale dell'appartamento in P1 (p.lla 965, sub. 14, f. 277);
- All. 8 – planimetria dello stato attuale dell'appartamento in P2 (p.lla 965, sub. 14, f. 277);
- All. 9 – planimetria dello stato attuale del locale in PT (p.lla 965, sub. 13, f. 277);
- All.10 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lla 965, f. 277);
- All.11 – nulla osta per lavori edili del 31.08.1968;
- All.12 – tavola di progetto assentita con il nulla osta per lavori edili del 31.08.1968;
- Documentazione fotografica composta da n. 37 stampe.



PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Stefania Rignanese, con provvedimento del 19.09.2024, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale Tomaiuolo, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 01.10.2024 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Con separato provvedimento dell'8.10.2024 il G.E. ha disposto tra l'altro che “... *il nominato esperto entro il giorno precedente al giorno della convocazione, ove intenda accettare l'incarico, depositi atto telematico firmato digitalmente contenente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito ...*”.

In data 25.09.2024, nei termini stabiliti dal G.E., il sottoscritto ha depositato in forma telematica la dichiarazione di accettazione dell'incarico peritale e il giuramento di rito, con la quale ha giurato “*di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità*”.

Con il conferimento del presente incarico peritale, il G.E. ha formulato allo scrivente i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*



- 1) - bis *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1) - ter *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1) - quater *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1) - quinquies *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione;;*
- 2) *alla 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*



tre le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i;

- 3) *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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 sup. commerciale vendibile;*
- 5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando*



altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.

- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni;*
- 8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se di pertinenza;*



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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto 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 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere*



per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale



proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

ACCERTAMENTI

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e acquisita ogni altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali che ho comunicato al creditore procedente a mezzo p.e.c. e al debitore esecutato a mezzo lettera raccomandata A.R..

Ciò nonostante, non è stato possibile dare corso alle operazioni peritali in quanto l'esecutato, nonostante destinatario di due lettere raccomandate A.R., con le quali veniva invitato, in un determinato giorno e ora, a recarsi presso gli immobili pignorati al fine di renderli accessibili per poter effettuare gli adempimenti peritali, non si è mai presentato presso gli immobili pignorati, rendendoli così inaccessibili.

In data 19.12.2023 ho, pertanto, inoltrato al G.E. istanza di "*comunicazione di mancato accesso agli immobili pignorati*", volta a consentirne l'accesso.

Con provvedimento del 13.01.2025, il G.E., al fine di consentire allo scrivente l'accesso presso gli immobili pignorati ha nominato quale Custode Giudiziario del compendio pignorato l'Avv. Matteo Merlicco.

In data 31.01.2025, alla presenza del nominato Custode Giudiziario e della parte debitrice esecutata, è stato possibile effettuare l'accesso presso il compendio pignorato, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino nn. 47 e 49, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 14 (ex p.lla 964 sub. 2) e p.lla 965 sub. 13 (ex p.lla 964 sub. 1) (cfr. verbale di primo accesso agli immobili pignorati).



Nel corso del sopralluogo peritale ho accuratamente ispezionato degli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, rilevato la loro consistenza, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi ed effettuato i rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi interessati dagli accertamenti.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- l'*Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG)* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- l'*Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati.

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili pignorati, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare sono i seguenti:

- BENE 1: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 47, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 14 (ex p.lla 964 sub. 2), cat. A/4, consistenza 5,5 vani;
- BENE 2: Piena proprietà del locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 49, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 13 (ex p.lla 964 sub. 1), cat. C/2, consistenza 65 mq.

Dopo aver effettuato il sopralluogo peritale presso i predetti immobili pignorati, per la loro futura vendita ho ritenuto opportuno formare il seguente **lotto unico**:

piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 47, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 964, sub. 14, cat. A/4, con annesso locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 49, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 13, cat. C/2.



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 del 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.

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Preliminarmente alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, occorre evidenziare che l'attuale identificativo catastale degli immobili pignorati, ovvero la p.lla 965 sub. 14 (ex p.lla 964 sub. 2) del foglio 277 del Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) e la p.lla 965 sub. 13 (ex p.lla 964 sub. 1) del medesimo foglio, è scaturito, rispettivamente, a seguito di variazione catastale del 14.06.2013, Pratica n. FG0142456, per bonifica identificativo catastale (n. 40650.1/2013) e a seguito di variazione



catastale del 14.06.2013, Pratica n. FG0142456, per bonifica identificativo catastale (n. 40649.1/2013).

Come si evince dal Certificato Notarile versato in atti, i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 19.01.2023 (data di trascrizione del pignoramento), sono pervenuti nella piena proprietà della parte debitrice esecutata, Sig. _____ nato a _____

() il _____, C.F.: _____, per acquisto fattone da _____, nato a _____ () il _____, giusto atto di compravendita per Notar S. Carbone del 02.08.1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 04.08.1972 al n. 15545 d'ordine e n. 284668 particolare.

Quesito n. 1 ter

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.

Dall'esame della documentazione versata in atti e di quella acquisita in catasto nel corso degli accertamenti peritali, non risulta verificata la corrispondenza degli attuali dati catastali degli immobili pignorati interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

I dati catastali degli immobili pignorati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, infatti, sono i seguenti:

- appartamento a uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 47, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 964 sub. 2, cat. A/4, consistenza vani 5,5;



- locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 49, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 964 sub. 1, cat. C/2, consistenza 65 mq.

Gli attuali dati catastali degli immobili pignorati sono, invece, i seguenti:

- appartamento a uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 47, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 14 (ex p.lla 964 sub. 2), cat. A/4, consistenza vani 5,5;
- locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 49, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 13 (ex p.lla 964 sub. 1), cat. C/2, consistenza 65 mq.

A tal riguardo, evidenzio che le variazioni dei dati catastali degli immobili pignorati sono intervenute in data 14.06.2013, per “*bonifica identificativo catastale*”, in epoca successiva alla trascrizione del pignoramento (19.01.2023) e non hanno determinato modifiche sul piano della loro consistenza (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 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.

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.



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 di relativa annotazione.

Il debitore esecutato, _____, nato a _____ (____) il _____, in data _____ ha contratto matrimonio con la Sig.ra _____, nata a _____ (____) il _____, in regime di comunione legale dei beni, come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Cerignola (FG) in data 12.12.2024, riportato in all. 3.

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;***
- 4bis) 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 sup. commerciale vendibile.***



Identificazione - ubicazione:

appartamento: piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 47 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

deposito: piena proprietà del locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 49 (cfr. foto nn. 1 e 2, identificativa del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte).

Dati catastali:

appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 964, sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 109 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 101 mq; Rendita: € 397,67; indirizzo: Via Cassino n. 47, piano 1 - 2;

intestato a: _____, nato a _____ () il _____, C.F.: _____, Proprietà 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 4);

deposito: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 13, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 2; consistenza 65 mq; sup. catastale totale: 66 mq; Rendita: € 174,56; indirizzo: Via Cassino n. 49, piano T;

intestato a: _____, nato a _____ () il _____, C.F.: _____, Proprietà 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale in all. 5).

Coerenze:

appartamento: il primo piano confina a Nord con la Via Cassino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala comune con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 965 del foglio 277, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla



p.lla 2158 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2323 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 1 ed estratto di mappa catastale in all. 6); il secondo piano confina a Nord con la Via Cassino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 965 del foglio 277, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2158 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2323 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 1 ed estratto di mappa catastale in all. 6);

deposito: confina a Nord con la Via Cassino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala comune con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 965 del foglio 277, con quest'ultima, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2158 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2323 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Descrizione sommaria:

L'appartamento con l'annesso locale deposito costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito in catasto con la p.lla 965 del foglio 277, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 47 (cfr. foto nn. 1 e 2 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Detto fabbricato si compone di tre piani fuori terra, ovvero: piano terra, primo e secondo. Il piano terra è destinato in parte a civile abitazione e in parte a locale deposito, mentre i sovrastanti livelli di piano sono destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con scarsa possibilità di parcheggio.



Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e con tramezzature in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

La facciata del fabbricato è rifinita per la gran parte con intonaco civile liscio e dipintura per esterno e per la porzione del piano terra del locale pignorato con piastrelle in materiale ceramico, con zoccolatura, a livello del piano terra, in piastrelle in pietra da taglio; essa, allo stato, si presenta in scadente stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato non è servito da impianto ascensore.

Appartamento

Trattasi di un appartamento in primo e secondo piano, ad uso di civile abitazione, ricevente accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano salendo le scale condominiali, queste ultime accessibili dal portone identificato dal civico n. 47 della Via Cassino (cfr. foto nn. 3 e 4 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 7).

Il primo piano si compone di: ingresso (cfr. foto nn. 5 e 6), due camere (cfr. foto da n. 7 a n. 10), un bagno (cfr. foto nn. 11 e 12), e il vano scala di uso esclusivo di accesso al secondo piano (cfr. foto n. 13 e 14), il tutto per una superficie lorda coperta di 57,87 mq e un'altezza interna utile di 3,15 m, oltre a un balcone prospiciente la Via Cassino che sviluppa una superficie scoperta di 3,77 mq (cfr. pianta del primo piano dell'appartamento - stato attuale in all. 7).

Il secondo piano si compone di: soggiorno-cucina (cfr. foto da n. 15 a n. 18), un bagno (cfr. foto nn. 19, 20 e 21) e tre ripostigli (cfr. foto da n. 22 a n. 26), per una superficie lorda coperta di 37,92 mq e un'altezza interna utile di 2,85 m, oltre a un terrazzino a livello prospiciente la Via Cassino (cfr. foto da n. 27 a n. 30) che sviluppa una superficie scoperta di 20,85 mq (cfr. pianta del secondo piano dell'appartamento - stato attuale in all. 8). Parte del terrazzino risulta coperta con due tettoie realizzate con pannelli di lamiera grecata metallica zincata sorretti da una struttura metallica (cfr. foto da n. 27 a n. 30).



Le principali caratteristiche di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura della cucina, rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera, in tutti gli ambienti ad eccezione del soffitto del vano soggiorno - cucina che si presenta rifinito con intonaco del tipo civile liscio e pannelli in polistirolo;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili in materiale plastico.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo realizzato non a norma di legge, con radiatori in ghisa alimentati da caldaia murale interna a gas gpl, quest'ultimo contenuto in due bombole amovibili ubicate all'interno del locale deposito in piano terra (cfr. foto n. 31), mentre la caldaia è ubicata all'interno del ripostiglio n. 3 in secondo piano (cfr. foto n. 32).

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è, nel complesso, discreto.

Deposito

Trattasi di un locale terraneo dotato di accesso carrabile attraverso un portone metallico a due ante della larghezza di circa 2,36 m, identificato dal civico n. 49 della Via Cassino (cfr. foto n. 2 e pianta del locale in piano terra - stato attuale in all. 9).



Il locale consta di un ampio vano al cui interno è stato ricavato un piccolo bagno, per una superficie lorda di 64,05 mq e per un'altezza interna utile di 3,70 m (cfr. foto da n. 33 a n. 37 e pianta del locale in piano terra - stato attuale in all. 9).

All'interno del locale è stato realizzato anche un soppalco precario con del tavolato di legno sorretto da una struttura metallica di tubi innocenti, della profondità di 1,54 m e della lunghezza di 3,84 m, per un'altezza utile sotto il soppalco di 1,94 m (cfr. foto n. 35 e pianta del locale in piano terra - stato attuale in all. 9).

Le principali caratteristiche delle finiture del locale deposito sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo e, solo nel bagno, in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso esterno* costituito da portone metallico a due ante a battente.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico e idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di frutti.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è, nel complesso, normale.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto unico è pari a **mq 135,20¹**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

¹Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.



Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
appartamento in P1-2	95,79	1,00	95,79
balcone in P1	3,77	0,30	1,13
terrazzino in P2	20,85	0,30	6,26
deposito in PT	64,05	0,50	32,03
Consistenza totale dell'immobile (mq)			135,20

Quesito n. 2 bis

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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto unico , come detto, costituiscono parte del fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) con la p.lla 965 del foglio 277, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all.10, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

Quesito n. 4

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti l'unico lotto formato sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto dei beni oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

In esito alle indagini di mercato svolte ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per un appartamento di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 700,00 e € 800,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili, trattandosi di beni da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello medio di € 750,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente degli immobili oggetto del presente lotto si ha che il loro più probabile valore di mercato è pari a:

$$\text{mq } 135,20 \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 101.400,00$$



Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento in P1-2 con annesso locale deposito in PT	135,20 mq	€ 101.400,00	€ 101.400,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

➤ Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi occulti:	€ 3.042,00
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*):	€
➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€
➤ Riduzione per stato di possesso:	€
➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese di regolarizzazione catastale:	€ 1.400,00
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ <u>13.500,00</u>
Sommano:	€ 17.942,00

(*) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 83.458,00, **in cifra tonda € 83.460,00.**



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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.

I beni immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per ciascun lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti l'unico lotto formato;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

<i>Lotto</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
<i>unico</i>	<i>Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 47, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 964, sub. 14, cat. A/4, con annesso locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 49, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 13, cat. C/2.</i>	<i>€ 101.400,00</i>	<i>€ 101.400,00</i>	<i>€ 83.460,00</i>

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



Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
unico	Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 47, con annesso locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 49.	<u>appartamento:</u> m ² 95,79 sup. cop. m ² 24,62 sup. scop. <u>deposito:</u> m ² 64,05 sup. cop. <u>sup.</u> <u>commerciale</u> <u>equivalente:</u> m ² 135,20	<u>appartamento:</u> il <u>P1</u> confina a Nord con la Via Cassino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala comune con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 965 del foglio 277, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2158 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2323 del medesimo foglio, salvo altri; il <u>P2</u> confina a Nord con la Via Cassino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 965 del foglio 277, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2158 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2323 del medesimo foglio, salvo altri; <u>deposito:</u> confina a Nord con la Via Cassino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala comune con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 965 del foglio 277, con quest'ultima, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2158 del medesimo foglio, con unità	<u>appartamento:</u> foglio 277, p.lla 964, sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 109 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 101 mq; Rendita: € 397,67; indirizzo: Via Cassino n. 47, piano 1 - 2; <u>deposito:</u> foglio 277, p.lla 965 sub. 13, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 2; consistenza 65 mq; sup. catastale totale: 66 mq; Rendita: € 174,56; indirizzo: Via Cassino n. 49, piano T.	€ 83.460,00



			<i>immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2323 del medesimo foglio, salvo altri.</i>		
<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>

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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

Attualmente tutti i beni immobili pignorati, costituenti i cinque lotti formati, sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

Quesito n. 8

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



A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità, in quanto nel corso delle operazioni peritali ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

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.

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE del 22.02.2011 ai nn. 4134/830; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto Notar P. Simonetti del 18.02.2011;

TRASCRIZIONI:

- TRASCRIZIONE del 19.01.2023 ai nn. 1572/1113, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.11.2022 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFFICIALE GIUDIZIARIO.

Quesito n. 10

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 m², anche se di pertinenza.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola è risultato che gli immobili pignorati sono stati edificati dal Sig. _____ nato a _____ il _____ su progetto redatto dal Geom. _____ a seguito del rilascio da parte del Comune di Cerignola del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 31.08.1968, conseguente al parere favorevole della Commissione Edilizia n. 332 del 15.07.1967 (cfr. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 31.08.1968 in all. 11).

Nel corso del sopralluogo peritale ho accertato che lo stato attuale degli immobili pignorati, di cui alle planimetrie riportate in all.ti 7, 8 e 9, non risulta conforme all'elaborato grafico di progetto assentito con il richiamato Nulla Osta riportato in all. 12, per le seguenti ragioni:

- variazioni prospettiche a livello del primo piano, consistenti nell'ampliamento del balcone aggettante sulla Via Cassino;
- variazioni interne di natura distributiva degli spazi a livello del primo piano;
- ampliamento volumetrico dell'unità abitativa a seguito della edificazione del secondo piano senza alcun titolo abilitativo;
- variazioni prospettiche a livello del piano terra, consistenti nell'allargamento del portone di accesso al locale e nella eliminazione di una finestra e nella realizzazione di una piccola finestra volta a garantire l'aerazione del bagno;
- variazioni interne di natura distributiva degli spazi a livello del piano terra.

Pertanto gli immobili pignorati, nello stato di fatto in cui si trovano, non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.



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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Per l'unità abitativa pignorata non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto essa, oltre ad essere dotata di un impianto di riscaldamento non a norma di legge, risulta sprovvista sia del libretto di impianto della caldaia, sia del rapporto di controllo periodico di efficienza energetica in corso di validità, pertanto l'impianto è utilizzato dal proprietario dell'immobile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013.

Per l'annesso locale depositato in piano terra, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

Quesito n. 11 a

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti l'unico lotto formato, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 2, nonché le planimetrie catastali in all.ti 4 e 5).



Quesito n. 11 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.

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato le unità immobiliari pignorate, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in primo e secondo piano non risulta conforme alle rispettive planimetrie catastali depositate agli atti del catasto, tanto a seguito di alcune variazioni interne di natura distributiva degli spazi (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all.ti 7 e 8 e la planimetria catastale dell'appartamento in all. 4). Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00);
- la planimetria del locale deposito in piano terra non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto per l'omessa rappresentazione grafica del bagno e della piccola finestra di aerazione dello stesso, nonché per l'omesso allargamento del portone di ingresso al piano terra (cfr. planimetria dello stato attuale del deposito in all.9 e la planimetria catastale del deposito in all. 5). Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00);

In conclusione, la spesa complessiva per la regolarizzazione catastale delle difformità catastali riscontrate all'interno delle due unità immobiliari pignorate ammonta a € 1.400,00.



Quesito n. 11 c

Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Gli immobili pignorati, limitatamente al piano terra e primo piano, sono stati edificati successivamente al 01.09.1967, a seguito del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili rilasciato dal Comune di Cerignola in data 31.08.1968.

Quesito n. 11 d

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

Per quanto relazionato, al riguardo, nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, gli immobili pignorati non sono realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, a seguito della non coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.

Quesito n. 11 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.

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, le opere abusive riscontrate all'interno degli immobili pignorati sono le seguenti:

- variazioni prospettiche a livello del primo piano, consistenti nell'ampliamento del balcone aggettante sulla Via Cassino;
- variazioni interne di natura distributiva degli spazi a livello del primo piano;
- ampliamento volumetrico dell'unità abitativa a seguito della edificazione del secondo piano senza alcun titolo abilitativo;
- variazioni prospettiche a livello del piano terra, consistenti nell'allargamento del portone di accesso al locale e nella eliminazione di una finestra e nella realizzazione di una piccola finestra volta a garantire l'aerazione del bagno;
- variazioni interne di natura distributiva degli spazi a livello del piano terra.

Le variazioni prospettiche e le variazioni interne di natura distributiva degli spazi rilevate a livello del piano terra e del primo piano degli immobili pignorati, non avendo comportato incrementi volumetrici dell'immobile, sono suscettibili di sanatoria urbanistico-edilizia, le relative spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia le ho stimate in complessivi € 3.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 2.500,00 per spese tecniche (comprensive anche della verifica strutturale dell'ampliamento del balcone in primo piano), al netto di IVA e Cassa come per legge.

Per quanto attiene, invece, all'ampliamento volumetrico dell'unità abitativa a seguito della edificazione abusiva del secondo piano, non ritengo che, allo stato, sia sanabile, salvo eventuale diverso parere che potrebbe essere espresso dall'amministrazione comunale nel momento in cui il tecnico che sarà incaricato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del predetto ampliamento



volumetrico si interfacerà con i tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di Cerignola incaricati dell'istruzione della pratica di sanatoria edilizia.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del secondo piano dell'appartamento li ho stimati a corpo in € 10.000,00, pari a circa il 10% del valore di stima del lotto unico; tali costi attengo:

- alla demolizione di tutte le cubature realizzate sul terrazzo di copertura, non classificabili come vani tecnici, che hanno determinato un ampliamento volumetrico dell'unità abitativa in primo piano immobile e, di conseguenza, un aumento del carico urbanistico, con conseguente conferimento in discarica autorizzata del materiale di risulta;
- nel ripristino della pavimentazione e dell'impermeabilizzazione del terrazzo di copertura, con una pavimentazione del tutto simile a quella attualmente esistente sul terrazzo a livello del secondo piano, ovvero con piastrelle in materiale ceramico per esterno.

In conclusione costo totale da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili pignorati ammontano a € 13.500,00 (al netto di IVA e Cassa come per legge).

Quesito n. 11 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 DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;***
- ***Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica,***



precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto unico non sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata.

Quesito n. 12

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili "...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).



PROSPETTO RIEPILOGATIVO DELL'UNICO LOTTO FORMATO

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo e secondo piano, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 47, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 964, sub. 14, cat. A/4, con annesso locale ad uso deposito in piano terra, ubicato in Cerignola (FG) alla Via Cassino n. 49, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 13, cat. C/2.

Tipologia del bene: appartamento ad uso di civile abitazione in primo e secondo piano con annesso locale deposito in piano terra.

Sommara descrizione: **Appartamento:** trattasi di un appartamento in primo e secondo piano, ad uso di civile abitazione, ricevente accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano salendo le scale condominiali, queste ultime accessibili dal portone identificato dal civico n. 47 della Via Cassino (cfr. foto nn. 3 e 4 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 7).

Il primo piano si compone di: ingresso (cfr. foto nn. 5 e 6), due camere (cfr. foto da n. 7 a n. 10), un bagno (cfr. foto nn. 11 e 12), e il vano scala di uso esclusivo di accesso al secondo piano (cfr. foto n. 13 e 14), il tutto per una superficie lorda coperta di 57,87 mq e un'altezza interna utile di 3,15 m, oltre a un balcone prospiciente la Via Cassino che sviluppa una superficie scoperta di 3,77 mq (cfr. pianta del primo piano dell'appartamento - stato attuale in all. 7).

Il secondo piano si compone di: soggiorno-cucina (cfr. foto da n. 15 a n. 18), un bagno (cfr. foto nn. 19, 20 e 21) e tre ripostigli (cfr. foto da n. 22 a



n. 26), per una superficie lorda coperta di 37,92 mq e un'altezza interna utile di 2,85 m, oltre a un terrazzino a livello prospiciente la Via Cassino (cfr. foto da n. 27 a n. 30) che sviluppa una superficie scoperta di 20,85 mq (cfr. pianta del secondo piano dell'appartamento - stato attuale in all. 8). Parte del terrazzino risulta coperta con due tettoie realizzate con pannelli di lamiera grecata metallica zincata sorretti da una struttura metallica (cfr. foto da n. 27 a n. 30).

Deposito: Trattasi di un locale terraneo dotato di accesso carrabile attraverso un portone metallico a due ante della larghezza di circa 2,36 m, identificato dal civico n. 49 della Via Cassino (cfr. foto n. 2 e pianta del locale in piano terra - stato attuale in all. 9).

Il locale consta di un ampio vano al cui interno è stato ricavato un piccolo bagno, per una superficie lorda di 64,05 mq e per un'altezza interna utile di 3,70 m (cfr. foto da n. 33 a n. 37 e pianta del locale in piano terra - stato attuale in all. 9).

All'interno del locale è stato realizzato anche un soppalco precario con del tavolato di legno sorretto da una struttura metallica di tubi innocenti, della profondità di 1,54 m e della lunghezza di 3,84 m, per un'altezza utile sotto il soppalco di 1,94 m (cfr. foto n. 35 e pianta del locale in piano terra - stato attuale in all. 9).

Comune di ubicazione: Cerignola (FG).

Frazione, via o località: Via Cassino nn. 47 e 49.

Confini: **Appartamento:**

il primo piano confina a Nord con la Via Cassino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala comune con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 965 del foglio 277, con unità



immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2158 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2323 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 1 ed estratto di mappa catastale in all. 6);

il secondo piano confina a Nord con la Via Cassino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 965 del foglio 277, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2158 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2323 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 1 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Deposito: confina a Nord con la Via Cassino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala comune con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 965 del foglio 277, con quest'ultima, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2158 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà di terzi, costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 2323 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

Estensione e dati catastali: la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto unico è pari a mq 135,20; mentre i dati catastali sono i seguenti:

appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 964, sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria A/4; classe 2; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 109 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 101 mq; Rendita: € 397,67; indirizzo: Via Cassino n. 47, piano 1 - 2; intestato a: _____, nato a _____ () il



C.F.: _____, Proprietà 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 4);

deposito: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 277, p.lla 965 sub. 13, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 2; consistenza 65 mq; sup. catastale totale: 66 mq; Rendita: € 174,56; indirizzo: Via Cassino n. 49, piano T; intestato a: _____, nato a _____

() il _____ C.F.: _____, Proprietà 1/1 (cfr. visura storica catastale in all. 2 e planimetria catastale in all.5).

Attuale proprietario: _____, nato a _____ () il _____, C.F.: _____

Titolo di provenienza: i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, a tutto il 19.01.2023 (data di trascrizione del pignoramento), sono pervenuti nella piena proprietà della parte debitrice esecutata, Sig. _____

_____, nato a _____ () il _____, C.F.: _____

_____, per acquisto fattone da _____, nato a _____ () il 21.11.1937, giusto atto di compravendita per Notar S. Carbone del 02.08.1972, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 04.08.1972 al n. 15545 d'ordine e n. 284668 particolare. (cfr. Certificato Notarile versato in atti);

Eventuale stato di comproprietà: nessuna.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 22.02.2011 ai nn. 4134/830; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, giusto atto Notar P. Simonetti del 18.02.2011;



Trascrizioni:

➤ TRASCRIZIONE del 19.01.2023 ai nn. 1572/1113, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21.11.2022 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFFICIALE GIUDIZIARIO.

Stato di occupazione: attualmente l'appartamento con l'annesso deposito sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

Regolarità edilizio - urbanistica: gli immobili pignorati sono stati edificati dal Sig. _____,

nato a _____ il _____ su progetto redatto dal Geom. _____,

a seguito del rilascio da parte del Comune di Cerignola del Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 31.08.1968, conseguente al parere favorevole della Commissione Edilizia n. 332 del 15.07.1967 (cfr. Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 31.08.1968 in all. 11).

Nel corso del sopralluogo peritale ho accertato che lo stato attuale degli immobili pignorati, di cui alle planimetrie riportate in all.ti 7, 8 e 9, non risulta conforme all'elaborato grafico di progetto assentito con il richiamato Nulla Osta riportato in all. 12, per le seguenti ragioni:

- variazioni prospettiche a livello del primo piano, consistenti nell'ampliamento del balcone aggettante sulla Via Cassino;
- variazioni interne di natura distributiva degli spazi a livello del primo piano;
- ampliamento volumetrico dell'unità abitativa a seguito della edificazione del secondo piano senza alcun titolo abilitativo;
- variazioni prospettiche a livello del piano terra, consistenti nell'allargamento del portone di accesso al locale e nella



eliminazione di una finestra e nella realizzazione di una piccola finestra volta a garantire l'aerazione del bagno;

- variazioni interne di natura distributiva degli spazi a livello del piano terra.

Pertanto gli immobili pignorati, nello stato di fatto in cui si trovano, non risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 83.460,00;

Diritto: proprietà;

Quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 23 maggio 2025

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo

