

TRIBUNALE DI FOGGIA  
SEZIONE ESECUZIONI

R.G.Es. N. 294/17

Esecuzione Immobiliare

BANCA POPOLARE di PUGLIA e BASILICATA

contro

Giudice Istruttore Dr.ssa Stefania RIGNANESE

C.T.U. Dr. Ing. Gianmatteo DIBITONTO

RELAZIONE DI STIMA



## 1. SOMMARIO

2. PREMessa.....	4
3. ATTIVITÀ PERITALE .....	11
4. <u>QUESITO-N°1</u> : CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C. ....	11
4.1 <u>QUESITO-N°1BIS</u> : RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO.....	12
4.2 <u>QUESITO-N°1TER</u> : VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	14
4.3 <u>QUESITO-N°1QUATER</u> : VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE.....	14
4.4 <u>QUESITO-N°1QUINQUES</u> : VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE .....	14
5. <u>QUESITO N°2 E N°2BIS</u> : IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	14
6. <u>QUESITO N°3</u> : DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI.....	15
7. <u>QUESITO N°4 E N°4BIS</u> : STIMA DEI BENI IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO.....	18
7.1 CRITERI DI STIMA .....	18
7.2 FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA E DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO .....	20
7.3 PARAMETRI CORRETTIVI E COEFFICIENTE DI COMPARAZIONE GLOBALE.....	21
7.4 VALORE DELL'IMMOBILE SUL MERCATO.....	23
7.5 VALORE ALL'ASTA DELL'IMMOBILE .....	24
8. <u>QUESITO-N°5</u> : VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO .....	25
9. <u>QUESITO-N°6</u> : INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA	25
10. <u>QUESITO N°7</u> : INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	26
11. <u>QUESITO N°8</u> : ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	27



12. <u>QUESITO-N°9</u> : ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.....	27
12.1 PIGNORAMENTI.....	27
13. <u>QUESITO N°10</u> : VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI .	28
13.1 CONFORMITÀ CATASTALE .....	28
13.2 PRATICHE EDILIZIE .....	28
14. <u>QUESITO N°11</u> : VERIFICA DELLA CLASSE ENERGETICA .....	28
15. <u>QUESITO N°11A</u> : VERIFICA SE L'IMMOBILE È ACCATASTATO.....	29
16. <u>QUESITO N°11B</u> : VERIFICA DELLA CONFORMITÀ TRA QUANTO RILEVATO E QUANTO RIPORTATO NELLE PLANIMETRIE CATASTALI.....	29
17. <u>QUESITO N°11C</u> : ACCERTAMENTO SE LA COSTRUZIONE È STATA REALIZZATA PRIMA DEL 01/09/1967 .....	30
18. <u>QUESITO N° 11D</u> : VERIFICA DELLA REALIZZAZIONE NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE .....	30
19. <u>QUESITO N° 11E</u> : DESCRIZIONE DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE.....	30
20. <u>QUESITO N° 11F</u> : EDILIZIA CONVENZIONATA.....	31
21. <u>QUESITO N°12</u> : VERIFICA SUSSISTENZA ART. 1-quater L. N. 199/08.....	31
22. CONCLUSIONI.....	32



## 2. **PREMESSA**

Il sottoscritto dott. ing. Gianmatteo Dibitonto, nato a Barletta (BT) il 18.03.1972, libero professionista con studio tecnico sito in Foggia alla via Fiume 40, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2150 ed inserito nell'elenco dei CTU del Tribunale di Foggia, è stato nominato dall'ill.mo G.E. dott.ssa Stefania RIGNANESE, Consulente Tecnico esperto per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta nella procedura esecutiva di cui al R. G. Es. n. 294/17.

Premesso

- che il giorno 16/10/2019, l'ill.mo Giudice accoglieva il giuramento di rito del sottoscritto C.T.U.;
- che il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Stefania RIGNANESE, assegnava allo scrivente il giorno 30/01/2020 per il deposito telematico dell'elaborato peritale;
- che il Giudice dell'Esecuzione, adempite le formalità di rito, poneva al sottoscritto Esperto i quesiti riportati di seguito:

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

I. 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, atto di trasferimento anteriore almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

I<sub>bis</sub>) 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;

l<sub>ter</sub>) 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;

l<sub>quater</sub>) 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;

l<sub>quinquies</sub>) 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<sub>bis</sub>) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico



in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4<sub>bis</sub>) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di



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

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



10. alla verifica della regolarità edilizia ed 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:

11a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

11b) 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;

11c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

11d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra





quanto assentite col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

l le) 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;

l 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-quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili



pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.”

13. che al nominato C.T. era concesso il termine sino al 30/01/2020, per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

ciò premesso,

in armonia all'incarico conferitomi dalla S.V.I. il C.T., esaminati gli atti e i documenti di causa sinora compiuti, assunte le necessarie informazioni ed esperite le indagini tecniche come richieste, svolti gli accertamenti e i rilievi necessari, presenta la propria **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**, su quanto ha fatto, considerato e dedotto in relazione e per rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Magistrato.



### 3. *ATTIVITÀ PERITALE*

Il sottoscritto, dopo aver acquisito la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio ed aver effettuato l'esame ed il controllo della stessa in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con invito a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato e con invito a mezzo PEC al legale del creditore procedente, comunicava che in data 11/11/2019 si sarebbe svolto il sopralluogo presso gli immobili pignorati (allegato n. 1).

In tale data, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali – previa ispezione dei luoghi, annotazione delle caratteristiche dell'immobile e rilievi fotografici – redigendo apposito verbale (allegato n. 2).

Nel seguito lo scrivente ha esperito in più occasioni ricerche volte all'ottenimento della documentazione utile alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile presso il Comune di Cerignola.

### 4. *QUESITO-N°1: CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale, è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., prodotta dal creditore, risulta esaustiva; si è comunque provveduto ad integrare la documentazione con visura catastale storica e planimetria catastale reperite presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali (allegati n.3 e n.4).



**4.1 QUESITO-N°1BIS: RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE  
DELL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL  
PIGNORAMENTO**

Il sottoscritto, ad integrazione degli atti del fascicolo processuale, ha provveduto, per quanto concerne l'immobile pignorato, all'acquisizione della visura storica catastale aggiornate ed all'ispezione ordinaria per soggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia che, unitamente alla documentazione in atti, consentono la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati, qui di seguito riportata in sintesi.

La sig.ra \_\_\_\_\_ risulta essere ad oggi proprietaria per la quota di 1/1 (uno/uno), secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, dell'immobile identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola:

- al Foglio 202 - Particella 1768 Subalterno 12.

Cronistoria al ventennio:

a tutto il 20.06.2017 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare) l'immobile oggetto del pignoramento appartiene alla sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (uno/uno), come si evince dalla seguente cronistoria:

- ✓ al ventennio lo stabile in cui è collocato l'immobile era già stato edificato e la proprietà dell'immobile era rispettivamente per la quota di 1/1 della sig.ra \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, al quale pervenne in virtù dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio dr. Genghini Ludovico del giorno 15.05.2008 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 22.05.2008 ai n.n. 12255/8741 da potere di \_\_\_\_\_



Al suddetto \_\_\_\_\_ l'immobile oggetto dell'esecuzione pervenne:

- ✓ per testamento ai rogiti del Notaio Panico Giuseppe del giorno 25.03.1977 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 27.09.1979 ai n.n. 13506/87063;
- ✓ per successione in morte di B \_\_\_\_\_ e deceduta il \_\_\_\_\_ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 29.06.1982 ai n.n. 10670/138138;
- ✓ per atto di donazione con riserva di usufrutto ai rogiti del Notaio Panico Giuseppe del giorno 12.03.1982 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 26.03.1982 ai n.n. 4812/132860 da \_\_\_\_\_ ;
- ✓ per atto di donazione di usufrutto ai rogiti del Notaio Panico Giuseppe del giorno 17.01.1983 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 03.02.1984 ai n.n. 2185/165348 da \_\_\_\_\_ ;

Inoltre, nel ventennio in esame i beni sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ in data 20/06/2017 è trascritto, sull'immobile, ai nn. 13368 R.G./10062 R.P. l'atto esecutivo di pignoramento a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZIONI, con sede in Altamura (BA), C.F. 00604840777, a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia n.3815 del 11/05/2017.

Ad oggi l'ipoteca giudiziale sopra riportata è gravante sull'immobile pignorato in Cerignola (FG) alla via Giuseppe Pisanelli n.36/A, identificato al N.C.E.U. al Foglio 202,



Part. 1768 sub. 12.

**4.2 QUESITO-N°1TER: VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

È stata verificata la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati (allegato n. 6b):

✓ foglio 202 – particella 1768 – sub. 12

**4.3 QUESITO-N°1QUATER: VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE**

Non esistono altre procedure esecutive gravanti sull'immobile di che trattasi.

**4.4 QUESITO-N°1QUINQUES: VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Al fine di verificare il regime patrimoniale del debitore si allega l'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cerignola da cui si evince che la sig.ra in data 09/08/1996 ha contratto matrimonio con il sig. Barbieri Francesco con regime di separazione dei beni (all. n. 5).

**5. QUESITO N°2 E N°2BIS: IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

L'immobile oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare è situato nel Comune di Cerignola in zona semicentrale a traffico contenuto, con discreta disponibilità di parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria (allegato n. 6a ed allegato n. 6b).

Esso consiste in un immobile destinato a civile abitazione di tipo economico, di seguito



identificato nel dettaglio.

**A.** Immobile destinato a civile abitazione sito nel comune di Cerignola alla via Giuseppe Pisanelli n.36/A. L'unità immobiliare è riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Cerignola come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
202	1768	12	1	A/3	4	6 vani	Euro 480,30

Dal sopralluogo si evince che l'unità immobiliare è ubicata al piano primo e secondo di un fabbricato sito in via Giuseppe Pisanelli n.36/A, all'immobile si accede dal portone situato nella medesima via con una rampa di scale che porta ai suddetti piani; nel fabbricato vi è solo l'appartamento della sig.ra \_\_\_\_\_ e non vi è l'ascensore.

Dopo aver effettuato l'accesso dal portone, mediante una scala interna si accede alla proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ situata al primo piano, successivamente, mediante una seconda scala interna, si accede al secondo piano.

Al piano primo l'appartamento è composto da un corridoio, tre camere da letto, un bagno, un balcone e due finestre, il tutto avente superficie lorda di 67,20 mq oltre a circa 3,52 mq di balconi (allegato n. 6c).

Il piano secondo è così composto: cucina/soggiorno, bagno, cucinino e terrazzo che è stato chiuso ed adibito a soggiorno, il tutto avente superficie lorda di 45,71 mq oltre a circa 24,66 mq di terrazzo (allegato n. 6d).

**Coerenze:** lato nord-est e sud-ovest con altre unità immobiliari.

### **6. QUESITO N°3: DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

L'abitazione, a seguito delle informazioni acquisite presso il comune di Cerignola e tenendo conto della tipologia edilizia, fa parte di un fabbricato costruito negli anni '60



ed ubicato nella zona semicentrale della città; esso è posizionato in via Giuseppe Pisanelli, via a traffico contenuto con discreta disponibilità di parcheggi.

La zona si connette facilmente alla SS 529 (che collega Cerignola a Lavello e Venosa), alla SP 95 (che collega Cerignola a Candela) ed alla SS 16 (che collega Cerignola a Foggia) e dista circa 1000 metri in linea d'aria dal comune.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e dispone dei necessari esercizi commerciali significativi al servizio della popolazione.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione è un edificio costituito da 3 piani fuori terra, con dotazioni impiantistiche da civile abitazione, ovvero impianto elettrico ed idrico-fognante (foto n.1-2).

La struttura portante dell'edificio è di cemento armato e lo stato manutentivo e conservativo complessivo è buono. Nell'androne del vano scala le finiture non sono di qualità.

All'appartamento si entra da un portone posto a piano strada ubicato in via Pisanelli (foto n.3); mediante una scala interna, in quanto l'appartamento non è dotato di ascensore, si accede al primo e successivamente mediante un'altra scala interna al secondo piano.

Riguardo le coerenze, l'immobile confina sul lato nord-est e sul lato sud-ovest con altri edifici/immobili, al piano primo si affaccia con un balcone e due finestre su via Pisanelli, al piano secondo si affaccia con un terrazzo su via Pisanelli; è dotato di singola esposizione, (allegato n.6c e n.6d–planimetria stato di fatto dell'appartamento).

Dalla planimetria dello stato di fatto (allegato n.6c), si evince che l'appartamento al primo piano è costituito dai seguenti vani: un corridoio, 2 camere da letto, un bagno ed un soggiorno/cucina adibito a camera da letto (foto da n.4 a n.8). Le camere hanno





la seguente esposizione luminosa: il soggiorno/cucina mediante balcone e finestra ed il bagno mediante finestra si affacciano su via Pisanelli.

Mediante una scala interna, si accede all'appartamento situato al secondo piano (allegato n.6d), che è costituita dai seguenti vani: una camera da letto adibita a soggiorno/cucina (foto n.9-10), un bagno (foto da n.11), un ripostiglio adibito a cucinino (foto n.12) ed un terrazzo adibito a cucina/soggiorno (foto n. 13). Le camere hanno la seguente esposizione luminosa: il ripostiglio si affaccia mediante una finestra sul terrazzo e quest'ultimo su via Pisanelli.

A fronte di un riscontro delle dimensioni rilevate in sede di ispezione dei luoghi, si può affermare che l'appartamento al piano primo ha un'altezza utile degli ambienti pari a 2,95 mt, con una superficie lorda pari a circa 67,20 mq ed una superficie complessiva dei balconi di circa 3,52 mq.

L'appartamento al piano secondo, invece, ha un'altezza utile degli ambienti pari a 2,95 mt, con una superficie lorda pari a circa 45,71 mq ed una superficie complessiva del terrazzo di circa 24,66 mq.

Nel sopralluogo dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che l'immobile risulta abitato.

Struttura dell'immobile:

**Esposizione:** l'immobile ha l'esposizione su un solo lato.

**Infissi esterni:** finestre in legno con ante a battente.

**Servizi igienici:** l'immobile dispone di un servizio igienico con aereazione diretta mediante finestra al piano primo e di un servizio igienico con aereazione diretta mediante finestra al piano secondo.



**Distribuzione interna:** buona è la morfologia dell'immobile, la distribuzione degli spazi interni e la fruibilità degli stessi.

**Finiture interne:** le pareti sono ad intonaco civile tinteggiate con idropittura di colore chiaro al piano primo ed in mattoni e legno al piano secondo.

**Impianti:** elettrico sottotraccia con tensione 220V; idrico-sanitario.

**Riscaldamento:** autonomo con elementi radianti in ghisa che però non funziona in quanto è stata staccata la fornitura del gas, pertanto il riscaldamento avviene mediante una stufa a termocamino che funziona con la legna (foto n.14).

#### 7. QUESITO N°4 E N°4BIS: STIMA DEI BENI IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO

Per determinare il valore di mercato di un immobile esistono varie modalità estimative tutte, in qualche modo, riconducibili al metodo della stima “sintetica” ed a quello della stima “analitica”.

##### 7.1 CRITERI DI STIMA

Qualunque procedimento di stima si fonda sul principio della comparazione fra la situazione specifica e quelle analoghe conosciute, in modo da porre il bene in una scala di valori. I giudizi e/o le comparazioni, inoltre, devono essere eseguiti secondo il cosiddetto principio o criterio dell'ordinarietà, ossia bisogna considerare il bene come se fosse ordinario, rispettando, quindi, la situazione e le caratteristiche che un imprenditore ordinario o qualunque persona di normali capacità ritiene debba avere quel bene. Orbene, tale principio porta ad esprimere un giudizio valido nel presupposto che i beni si trovino in condizioni di ordinarietà e che ci si riferisca ad un mercato costituito da imprenditori ordinari, tralasciando di prendere in considerazione, come elementi ininfluenti sul valore del bene, quelle condizioni che



lo fanno discostare dall'ordinarietà per effetto della maggiore o minore capacità dell'imprenditore o da altre condizioni particolari che lo fanno comportare in modo diverso dall'ordinario. Il bene oggetto di stima, in sintesi, deve essere considerato e studiato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno secondo quelle potenziali, ma soltanto basandosi su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali. Il metodo che, nel caso in esame, si ritiene possa dare la risposta più aderente alla realtà è quello sintetico noto come "stima per confronto diretto o comparativa", esso utilizza come elemento di confronto il valore unitario medio del metro quadrato di superficie relativo alla categoria e alla zona di appartenenza dell'immobile di che trattasi. Al valore normale di mercato si potranno applicare, eventualmente, incrementi e riduzioni per valutare l'immobile nelle reali condizioni in cui si trova nel momento della stima. Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito indicate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, del valore unitario attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";
- definizione dei vari parametri sia di tipo intrinseco che estrinseco costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento assunto in termini medi e con parametri unitari al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, per poi poter conseguentemente assumere coefficienti incrementali o decrementali tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente complessivo di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in



esame;

- calcolo del valore del bene tramite il prodotto tra il valore unitario di riferimento ed il coefficiente complessivo. Il valore determinato può, alla fine, essere modificato da abbattimenti o aggiunte rispettivamente per presenze di oneri, pesi o particolari agi.

## ***7.2 FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA E DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO***

I beni immobili sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi e dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia.

Al fine di accertare il più probabile valore per metro quadro di superficie delle unità immobiliari nel Comune di Cerignola, si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di compravendita per immobili simili a quelli in oggetto, considerando che il valore venale (*detto di mercato, nei testi estimativi*) di un immobile è collegato alla domanda dello stesso bene secondo una modalità all'incirca di proporzionalità diretta: aumenta con l'aumentare della domanda, diminuisce con il diminuire della domanda; inoltre si sono considerati i vari fattori che influenzano il valore di mercato, come la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione.

Si sono, altresì, ricercati i valori di mercato per metro quadro per beni immobiliari simili a quello in oggetto e siti nella stessa fascia/zona, e/o simili del Comune di Cerignola, riportati sull'ultima edizione di una pubblicazione specializzata redatta su dati forniti dall'Agenzia del Territorio e sottoposta ad aggiornamento semestrale e di seguito riportati nella tabella I (allegato n.7).



Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/m <sup>2</sup> )		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	Lorda

Tabella 1: Osservatorio delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio – anno 2019 – 1° semestre

Inoltre lo scrivente ha effettuato indagini di mercato in zona interpellando operatori del settore immobiliare nonché i cosiddetti “opinion leader” che, in gergo corrente, tengono il polso del mercato, a seguito di ciò ha accertato che il prezzo di mercato corrente unitario a mq di superficie commerciali per immobili di caratteristiche similari a quello di che trattasi oscilla come riportato nella tabella 2, dove la quotazione massima è riferita ad immobili di nuova costruzione.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/m <sup>2</sup> )		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	750	Lorda

Tabella 2: dati delle quotazioni immobiliari da indagini di mercato

Ciò premesso, nel caso in esame si ritiene lecito fissare quale più probabile valore di mercato dell'appartamento pari a € 700,00 al mq.

### 7.3 PARAMETRI CORRETTIVI E COEFFICIENTE DI COMPARAZIONE GLOBALE

#### ✓ Parametro di Zona

È da intendere nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche quali la sua localizzazione nella zona, l'esposizione ai punti cardinali, l'aerazione, la luminosità, ecc.

#### ✓ Parametri Costruttivi

È inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche



tipologiche di natura strutturale, relative all'assetto statico delle strutture portanti e delle finiture interne ed esterne.

✓ Parametro Relativo agli Impianti Tecnologici e Sanitari

È costituito dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ascensore, dall'impianto elettrico, telefonico, citofonico, idrico e fognari in termini di comparazione con quelle connotanti l'immobile ideale, medio, di riferimento.

✓ Parametro Relativo allo Stato d'Uso e Manutenzione

È costituito dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e di manutenzione in termini di comparazione con quelle connotanti l'immobile ideale, medio, di riferimento.

Sono stati quindi utilizzati, per tutti i parametri che concorrono all'individuazione del valore unitario di stima del singolo bene, i coefficienti correttivi compresi tra gli intervalli di seguito riportati:

	Da	A
<b>Ottimo</b>	1.20	1.00
<b>Buono</b>	1.00	0.85
<b>Mediocre</b>	0.85	0.75
<b>Scadente</b>	0.75	0.65

Tabella 3: Intervalli di oscillazione per singolo parametro di stima

Esplicitando ordinatamente i valori dei coefficienti, il valore del coefficiente di comparazione globale vale:



Parametri					
Tipologia	Zona	Costruttivi	Impianti	Stato d'Uso	K <sub>TOT</sub>
Abitazione	0,80	1,00	0,80	1,00	0,64

Tabella 4: Calcolo del coefficiente di comparazione globale

#### 7.4 VALORE DELL'IMMOBILE SUL MERCATO

Il valore determinato è riferito alla superficie lorda “convenzionale vendibile” (superficie commerciale) dell'immobile, che secondo le Norma UNI 10750/2005 riporta i seguenti i criteri di computo:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;



- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

<b>IMMOBILE 1° PIANO</b>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superf. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superf. Commerciale</i>	<i>Altezza media</i>	<i>Condizioni Manutentive</i>
Sup. Calpestabile Tramezzi			67,20 m <sup>2</sup>	2,95 m	Buone
Balconi	3,52 m <sup>2</sup>	0,25	0,88 m <sup>2</sup>		

Tabella 5: Tabelle riepilogative delle superfici convenzionalmente vendibili degli immobili

<b>IMMOBILE 2° PIANO</b>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superf. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superf. Commerciale</i>	<i>Altezza media</i>	<i>Condizioni Manutentive</i>
Sup. Calpestabile Tramezzi			45,71	2,90 m	Buone
Terrazzo	24,66 m <sup>2</sup>	0,25	6,17 m <sup>2</sup>		

Tabella 6: Tabelle riepilogative delle superfici convenzionalmente vendibili degli immobili

La superficie commerciale totale dell'immobile (S) risulta essere:

$$S = 67,20 + 0,88 + 45,71 + 6,17 = 119,96 \text{ mq}$$

Pertanto il valore dell'immobile sul mercato risulta essere:

$$V_{IM} = 700 * 119,96 = 83.972,00 \text{ euro}$$

### 7.5 VALORE ALL'ASTA DELL'IMMOBILE

Applicando il coefficiente totale  $K_{TOT}$ , funzione degli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nella trattative tra privati dell'immobile di causa e rispetto a quelli dell'immobile ideale di riferimento, si ottiene il valore all'asta dell'immobile.





Poiché, come riportato nel paragrafo 7.3 il coefficiente di comparazione globale:  $K_{TOT}$  è pari a 0,64 pertanto si ha:

<b>APPARTAMENTO</b>		
<i>Valore immobile sul mercato</i>	<i>Coefficiente di comparazione globale</i>	<i>Valore immobile all'asta</i>
€ 83.972,00	0,64	€ 53.742,08
PREZZO DI VENDITA: € 53.742,08		

*Tabella 7: Tabella Riepilogativa del prezzo di vendita degli immobili all'asta*

Il valore del lotto sul mercato è pari a € **83.972,00** (ottantatremilanovecentosettantadue/00).

Il valore dell'immobile all'asta è pari a € **53.742,08** (cinquantatremilasettecentoquarantadue/08).

**8. QUESITO-N°5: VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO**

L'immobile interessato dalla presente procedura è un bene di piena proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (uno/uno).

**9. QUESITO-N°6: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA**

Il lotto oggetto dell'esecuzione consiste in n.1 immobile collocato su due livelli (piano primo e piano secondo ad uso abitativo).

L'immobile fa parte di un unico ed indivisibile lotto.

**❖ Lotto Unico**



Immobile ad uso abitazione privata situato su due livelli, ubicato nel Comune di Cerignola alla via Giuseppe Pisanelli con accesso al numero civico 36/A.

Il bene immobile ad uso abitazione è censito al N.C.E.U. di Foggia nel Comune Censuario di Cerignola al Foglio 202, come segue:

	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	1768	12	A/3	4	6 vani	Euro 480,30

La consistenza della superficie commerciale dell'appartamento è pari a 119,96 mq, per un valore complessivo di base per la vendita all'asta pari a € 53.742,08 (cinquantatremilasettecentoquarantadue/08).

L'immobile fa parte di un unico ed indivisibile lotto.

**10. QUESITO N°7: INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI**

In merito allo stato occupativo dell'immobile oggetto di esecuzione, lo stesso è nella disponibilità dell'esecutato, a conferma di ciò il C.T.U. può riferire che, in seguito ad informative effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, non risultano essere stati registrati contratti di locazione anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento e che in fase di sopralluogo l'immobile è risultato abitato dal sig. \_\_\_\_\_, e dai loro due figli.

In base a quanto riferito in fase di sopralluogo dal sig. \_\_\_\_\_ a quest'ultimo è intestato il contratto della luce (foto n.15-16), mentre quello dell'acqua è intestato alla madre della sig.ra \_\_\_\_\_ che vive nell'appartamento attiguo situato a piano terra, non vi è fornitura di gas e non vi sono spese condominiali (allegato n.2).



**11. QUESITO N°8: ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dall'indagine della vincolistica effettuata sul portale della Provincia di Foggia è risultato che la particella sulla quale è situato l'immobile presenta il seguente vincolo ambientale (allegato n.8):

- Ulteriori contesti Paesaggistici: Area di rispetto delle componenti culturali e insediative (100m - 30m). Rete tratturi

Non vi sono oneri condominiali a carico dell'esecutato.

**12. QUESITO-N°9: ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia non sono emersi ulteriori vincoli ad esclusione dell'esistenza delle formalità già citate.

**12.1 PIGNORAMENTI**

Sulla proprietà immobiliare eseguita, n. 1 appartamento situato nel Comune di Cerignola alla Via Giuseppe Pisanelli n. 36/A, allibrata al Catasto Fabbricati di questo comune al Foglio 202, Particella 1768, Subalterno 12, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 480,30 (euro quattrocentottanta/30), - grava atto di pignoramento, emesso in data 11/05/2017 Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia - numero di Repertorio 3815/2017, a favore della BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOC. COOP. PER AZIONI ed a carico della sig.ra \_\_\_\_\_, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di



Pubblicità Immobiliare di Foggia al numero 13368 del Registro Generale ed al numero 10062 del Registro Particolare in data 20/06//2017.

**13. QUESITO N°10: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

**13.1 CONFORMITÀ CATASTALE**

Dalle visure catastali effettuate, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta regolarmente accatastata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola (allegato n.3).

**13.2 PRATICHE EDILIZIE**

A seguito di accertamenti presso il comune di Cerignola e l'Agenzia del Territorio di Foggia, lo scrivente ha rilevato quanto di seguito riportato:

- ✓ Conformità urbanistico edilizia: → difformità dovuta alla chiusura del tetto e delle pareti del terrazzo mediante una struttura in legno ed alla realizzazione di una finestra nel ripostiglio adibito a cucinino del secondo piano.
- ✓ Pratiche edilizie: → non è stato possibile reperire presso il comune di Cerignola la concessione edilizia.
- ✓ Attualmente, in base al vigente P.R.G. del comune di Cerignola, l'immobile ricade in zona di espansione ottocentesca (allegato n.9-10).

**14. QUESITO N°11: VERIFICA DELLA CLASSE ENERGETICA**

L'appartamento oggetto di esecuzione è dotato di impianto di riscaldamento completo ai sensi di legge, essendo il pignoramento trascritto successivamente al



01.01.2008, è soggetto all'allegazione dell'APE all'atto del trasferimento di proprietà.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, essendo stato appurato il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza elevati, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, pertanto identificabile in classe energetica "G" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale di 592,3 kWh/m<sup>2</sup> annui.

Allegata alla presente relazione di stima si allega Attestato di Prestazione Energetica conforme alla normativa cogente (allegato n. I I).

**15. QUESITO N°11A: VERIFICA SE L'IMMOBILE È ACCATASTATO**

L'immobile oggetto della presente relazione risulta regolarmente accatastato.

**16. QUESITO N°11B: VERIFICA DELLA CONFORMITÀ TRA QUANTO RILEVATO E QUANTO RIPORTATO NELLE PLANIMETRIE CATASTALI**

In fase di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato al piano secondo, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, le seguenti difformità:

1. chiusura totale del terrazzo mediante struttura in legno;
2. realizzazione di una finestra nel ripostiglio adibito a cucinino;



**17. QUESITO N°11C: ACCERTAMENTO SE LA COSTRUZIONE È STATA REALIZZATA PRIMA DEL 01/09/1967**

In base alle notizie acquisite presso il comune di Cerignola su fabbricati attigui ed in base alla tipologia edilizia utilizzata, il fabbricato presumibilmente risulta essere stato costruito prima del 01.09.1967.

**18. QUESITO N° 11D: VERIFICA DELLA REALIZZAZIONE NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE**

Non è stato possibile reperire presso il comune di Cerignola la concessione edilizia, ad ogni buon conto si evidenzia che, rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali, al piano secondo nel ripostiglio adibito a cucinino è stata realizzata una finestra e che il terrazzo è stato chiuso totalmente (pareti e soffitto) con una struttura in legno.

**19. QUESITO N° 11E: DESCRIZIONE DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE**

Al piano secondo nel ripostiglio adibito a cucinino è stata realizzata una finestra ed inoltre il terrazzo è stato chiuso totalmente (pareti e soffitto) con una struttura in legno.

Dette opere risultano abusive e da quanto riferitomi in data 13/01/2020 dal dott. Francesco Cotugno, Istruttore Amministrativo del Servizio Edilizia Privata del Comune di Cerignola, non sono suscettibili di sanatoria.

Per la demolizione e/o rimozione delle stesse, utilizzando il prezzario della Regione Puglia anno 2019, si stima un importo pari a 1000 euro



**20. QUESITO N°11F: EDILIZIA CONVENZIONATA**

In base alle informazioni acquisite in data 13/01/2020 dal dott. Francesco Cotugno, Istruttore Amministrativo del Servizio Edilizia Privata del Comune di Cerignola, non si tratta di edilizia convenzionata.

**21. QUESITO N°12: VERIFICA SUSSISTENZA ART. 1-quater L. N. 199/08**

Esaminiamo, ora, se nella situazione di che trattasi trova applicazione l'art. 1 quater della L. N. 199/08.

Detto articolo riporta testualmente: “Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l’acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

Viene qualificata edilizia residenziale pubblica quel settore dell’edilizia realizzato dallo Stato, direttamente o tramite enti pubblici appositamente costituiti, o comunque con interventi finanziari o di altro genere concessi dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali (Regione, Comune), nonché con i fondi derivanti dai contributi dei lavoratori ai sensi della Legge n.60/1963, allo scopo di consentire la creazione di alloggi abitativi per cittadini con scarso reddito; si tratta di alloggi realizzati a costi



ridotti e contenuti, che hanno caratteristiche di tipo economico-popolare.

In base alle informazioni acquisite in data 13/01/2020 dal dott. Francesco Cotugno, Istruttore Amministrativo del Servizio Edilizia Privata del Comune di Cerignola, non sono soddisfatte le condizioni di edilizia residenziale pubblica e pertanto l'art. 1-  
quater della Legge 199/2008 non trova applicazione.

## 22. CONCLUSIONI

Nel corso della presente ed a seguito della relativa trattazione sono state desunte le seguenti determinazioni:

- a. Previa indicazione dell'ubicazione, dei dati catastali, delle coerenze dell'immobile interessato, lo scrivente ha provveduto a descriverlo dettagliatamente, il tutto come meglio suesposto.
- b. Tutti i dati risultanti dalle certificazioni agli atti corrispondono con quanto accertato dallo scrivente presso i pubblici uffici; dell'immobile interessato si sono anche ricostruite le vicende dell'ultimo ventennio.
- c. Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile risultava di piena proprietà dell'esecutato.
- d. Si sono indicati i diritti reali a favore di terzi e precisato che non sussistono vincoli incidenti.
- e. L'immobile risulta essere nella disponibilità dell'esecutato.
- f. Si è provveduto a stimare il valore di mercato dell'immobile pignorato, determinando un prezzo base di vendita all'asta del LOTTO UNICO costituito dall'appartamento.





Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti, con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata, e rassegna la presente relazione tecnica di consulenza, cui sono acclusi i seguenti documenti:

- Allegato n. 1: comunicazione inizio operazioni peritali.
- Allegato n.2: verbale di sopralluogo.
- Allegato n.3: visura storica – rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio (servizi catastali).
- Allegato n.4): planimetria catastale dell'appartamento – rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio (servizi catastali).
- Allegato n.5: estratto del certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Cerignola.
- Allegato n.6: planimetrie:
  - 6.a) localizzazione immobile da aereofoto;
  - 6.b) localizzazione immobile su ortofoto e catastale;
  - 6.c) planimetria stato di fatto dell'appartamento al primo piano;
  - 6.d) planimetria stato di fatto dell'appartamento al secondo piano.
- Allegato n. 7: quotazioni Immobiliari anno 2019 – semestre I.
- Allegato n.8: vincolistica presente sulla particella.
- Allegato n. 9: tavola del PRG del comune di Cerignola.



- Allegato n. 10: tavola del PRG del comune di Cerignola.
- Allegato n. 11: Attestato di Prestazione Energetica.
- Allegato n.12: Fascicolo Fotografico.

La presente relazione, che si compone di n. 34 pagine oltre allegati, è depositata in cancelleria tramite invio telematico con allegata anche la relazione tecnica omessa l'indicazione dell'esecutato.

Foggia, 27 gennaio 2020

**IL CONSULENTE TECNICO**

(dott. ing. Gianmatteo Dibitonto)

A handwritten signature in black ink is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text: "INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA", "DOTT. ING. GIANMATTEO DIBITONTO", "PES. 2154", and "PROVINCIA DI FOGGIA".