

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: DOTT.SSA ~~STEFANIA RIGNANESI~~

**CAUSA: ~~CONTRATTO DI COMPRAVENDITA~~
CONTRO**

R.G. Es. N. 120/2015

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

**IL C.T.U.
Ing. Angelo A. F. Prencipe**



INDICE

0. PREMESSA, ricerca documentale e catastale, sopralluoghi, descrizione luoghi.
1. COMPLETEZZA DOCUMENTI ART. 567 C.2 C.P.C.
- 1.bis. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE IMMOBILI PIGNORATI.
- 1.ter. VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO
- 1.quater. VERIFICA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE .
- 1.quinquies. VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEBITORE.
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (CONFINI, DATI CATASTALI).
- 2.bis. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (ORTOFOTO+CATASTALE)
3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI (PLANIMETRIE, FOTO, RILIEVI,...)
4. STIMA DEI BENI, VALORE DI MERCATO.
- 4.bis. TABELLA SUPERFICI RILEVATE (tab.2 Manuale Banca Dati OMI).
5. VERIFICA COMODA SEPARABILITA' BENI INDIVISI.
6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA.
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI, TITOLO, CONTRATTI IN ESSERE.
8. EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI a carico acquirente.
9. EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI che saranno cancellati.
10. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI, ...
11. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEI BENI.
- 11.a REGOLARE ACCATASTAMENTO;
- 11.b CONFORMITA' CATASTALE;
- 11.c COSTRUZIONE >=< 01.09.1967;
- 11.d RISPETTO NORME EDILIZIE ALLORA VIGENTI;
- 11.e EVENTUALI OPERE ABUSIVE;
- 11.f EDILIZIA CONVENZIONATA;
12. EVENTUALI CESSIONI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI
13. CONCLUSIONI e allegati:
 - a1- verbali di sopralluogo;
 - a2- documentazione planimetrica e catastale, rilievi, aerofoto,...;
 - a3- documentazione fotografica;
 - a4- schede riepilogative beni pignorati;
 - a5- attestato di prestazione energetica lotti abitativi;
 - a6- ricerca valori immobiliari (borsini, agenzie, banche dati,...);
 - a7- documentazione anagrafica ed urbanistica comunale (Cerignola);
 - a8- documentazione consegnata al CTU dall'esecutata (enel, genio civile..)
 - a9- istanza del CTU al G.E. (28/02/18 e 19/07/2018) temuta interclusione beni;
 - a10- corrispondenza con le parti, trasmissione relazione finale e varie;
 - a11- richiesta di liquidazione parcella CTU + spese documentate.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

0. PREMESSA.

Il sottoscritto, ing. Angelo A. F. Prencipe, residente in Monte S. Angelo (FG) in Via Raffaele Cassa n° 36, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Foggia al n° 1341 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia al n° 219, è stato nominato Esperto/Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese con ordinanza dell'11/11/2017 nella causa promossa da **[REDACTED]** **[REDACTED]** srl contro **[REDACTED]**

Presentatosi all'udienza di comparizione il 6/02/2018, dopo aver prestato il giuramento di rito, lo scrivente otteneva l'autorizzazione a procedere nelle indagini (di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2 cpc) ed a depositare in Cancelleria relazione scritta entro il 20/04/2018, con l'incarico di (la presente relazione tecnica seguirà anche nella numerazione dei paragrafi tale ordine):

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

1) Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio



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

1-bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii "per relationem" alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto: in mancanza di continuità nelle trascrizioni o in caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale, l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) 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 -nel 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 (in tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E.);

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 della relativa annotazione;

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

2-bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe



catastali elaborate dalla Sogei, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia con 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 l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografie 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 DM 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni (specificando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa, quali borsini immobiliari,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio- ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una miglior individuazione dei beni, la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione), in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le



eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta) data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ad es. spese condominiali ordinarie; le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, precisando se le cause con le stesse siano ancora in corso ed in che stato, la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del



pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), 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 di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art.56 DPR 115/2002) della



sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora 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 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

11d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

11e) 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;

11f) 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 eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad 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.

RICERCA DOCUMENTALE E CATASTALE

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU localizzava



gli immobili in causa sulle planimetrie cartografiche e catastali
allegate in stralcio. Effettuava, inoltre, visure catastali (allegate tutte
alla presente relazione) dei tre immobili in causa, rilevando che essi,
situati nel territorio di Cerignola (FG), risultano accatastato (Catasto
Fabbricati del Comune di Cerignola) come da tabella sotto-riportata:

foglio	Part	sub	Cat.	Cons.	Indirizzo	Proprietari intestatari catastali
136	327	1			Strada Provinciale 77 Rivolese km 5,500, piano T	Bene comune non censibile (perimetro esterno fabbricato a p.T.)
136	327	2			Strada Provinciale 77 Rivolese km 5,500, piano T	Bene comune non censibile (portico perimetrale a p.T.)
136	327	3	C/6	265mq	Strada Provinciale 77 Rivolese km 5,500, piano S1, superficie totale catastale 284mq, rendita € 670,62	[REDACTED] (esecutata)
136	327	4	F/3		Strada Provinciale 77 Rivolese km 5,500, piano T, in corso di costruzione	[REDACTED] (esecutata)
136	327	5	F/5		Strada Provinciale 77 Rivolese km 5,500, piano I, lastrico solare, 280 mq	[REDACTED] (esecutata)
foglio	Part	sub	Cat.	Cons.	Indirizzo	Proprietari intestatari catastali

SOPRALUOGHI

Il giorno 22 febbraio 2018, previa comunicazione alle parti avvenuta
mediante raccomandate A/R (all'indirizzo degli immobili pignorati
ed alla residenza anagrafica dell'esecutata) e p.e.c. allegate alla



presente relazione, alle ore 16:00 avevano inizio le operazioni peritali a Cerignola (FG), sui luoghi in causa, al km. 5,500 circa della Strada Provinciale 77 Rivolese – SS545 (quasi di fronte al casello autostradale), piano S1, terra e primo, censiti al Catasto Urbano del Comune di Cerignola al foglio 136, p.lla 327, subalterni 3, 4, 5.

La convocazione all'esecutata, già inviata al precedente domicilio in atti (SS545 Rivolese al km. 5,500 a Cerignola), è stata dallo scrivente CTU reinviata al nuovo indirizzo di residenza dell'esecutata a Cerignola in Via Gran Sasso n.40.

Era presente al primo sopralluogo, con il CTU, il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] figlio dell'esecutata assente per problemi di salute.

Nessuno era presente per il creditore procedente.

Dopo aver atteso alcuni minuti per eventuali ritardatari, lo scrivente CTU iniziava a visionare i tre lotti dall'esterno: piano interrato, terra o rialzato e primo, visionava e fotografava gli interni del piano terra, saliva non senza difficoltà sul lastrico (primo piano), scattava prime foto, rilevava prime misure annotate a parte, spiegava i termini della procedura in corso, chiedeva la documentazione (bollette elettriche, ricevute ICI, IMU, TARSU, ecc...) necessaria per rispondere correttamente ai quesiti posti dal Giudice, Recuperava recapiti



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

telefonici con cui concordare a breve eventuali ulteriori sopralluoghi.

Si rinviava ad un secondo sopralluogo da concordare a breve via filo/mail/pec.

La parte debitrice dichiarava la volontà di formalizzare al più presto una proposta conciliativa alla parte creditrice.

Il primo sopralluogo si concludeva in Cerignola alle ore 18:30.

Dopo aver ricontattato l'esecutata telefonicamente, si concordava la data di un secondo sopralluogo per il 15/03/2018

Con lo scrivente CTU, era presente al secondo sopralluogo (15/03/2018) il Sig. [REDACTED], figlio dell'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] assente per motivi di salute, assistita dall'avv. [REDACTED]

[REDACTED] Non era presente il debitore precedente. Alla presenza dei suddetti signori, lo scrivente CTU effettuava il secondo sopralluogo, scattava ulteriori foto allegate alla presente relazione, rilevava misure annotate a parte, anche per verificare la attendibilità della planimetria catastale preventivamente richiesta all'Agenzia delle Entrate e stampata in allegato.

[REDACTED] per la parte debitrice ribadiva la disponibilità della debitrice ad una conciliazione a breve della vertenza.

Il Sig. [REDACTED] consegnava al CTU documentazione



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

allegata, relativa a bollette elettriche, planimetrie progettuali, documenti concessori, ecc...

L'immobile risulta costituito da tre lotti distinti, che verranno descritti di seguito, parzialmente grezzo e non rifinito (piano interrato) adibito a deposito-rimessa, in parte arredato e quasi rifinito (piano terra), abitato dal figlio della debitrice, parzialmente non costruito (piano primo), come si dirà più avanti in dettaglio e come da documentazione fotografica allegata.

Un eventuale prosieguo delle operazioni peritali sarebbe stato comunicato dal CTU alle parti via filo/pec/ mail.

La trasmissione della relazione finale sarebbe avvenuta esclusivamente via pec alle parti.

Come si dirà anche nel paragrafo 11/a, gli immobili pignorati risultano comunque in parte (solo piano interrato) regolarmente accatastati, come da planimetria di piano interrato, allegata alla presente relazione, redatta dal geom. [REDACTED] nell'aprile 2003, presentata in Catasto con scheda n.101522. Manca ancora l'accatastamento del piano terra, oramai quasi ultimato, mentre è totalmente vuoto il primo piano, come da foto allegate, seppur inizialmente previsto progettualmente ed ancora non autorizzato per



carezza di terreno da asservire.

Non risultano ultimazioni lavori, né agibilità, come meglio descritto nel paragrafo 10 della presente relazione.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

La SS 545 - Strada Provinciale 77 "Rivolese" al km.5,500 circa (foto n. 1, 3, 9, 10 allegate), a Cerignola (FG), è posta, come da planimetrie allegate, nella zona periferica nord di Cerignola, poco oltre la zona artigianale e la "Stazione ferroviaria Campagna" di Cerignola verso Manfredonia, tra il casello autostradale Cerignola Est dell'autostrada A14 e l'autostrada medesima.

Gli immobili pignorati sono ubicati nel fondo dell'esecutata, con accesso (foto n.1, 3) comune ad una graziosa chiesetta detta dell'Annunziata (foto n. 6), accesso utilizzato anche da altri proprietari di terreni limitrofi.

I tre beni oggetto di stima, privi di numero civico, sono ubicati uno sull'altro dal piano interrato, al piano terra, al primo piano (foto n. 5, 32, ...).

Un cancello metallico (foto n. 5) consente l'accesso ad un vialetto sterrato che conduce agli immobili oggetto di stima.



LOTTO 1: PIANO INTERRATO

Sul retro (rispetto alla Strada Statale 545 - Provinciale 77 “Rivolese”) una rampa (foto n. 15, 16, 31) larga circa 4,40 m conduce al piano interrato, protetto da ampio portone metallico (foto n. 31, 32, 53, 54).

Il piano interrato risulta ancora grezzo e non rifinito, con pavimento solo in cemento (foto n.55, 56, 57, ...), pilastri centrali e pareti perimetrali in cemento armato (foto n. 57, 58, 59, ...) non intonacati, finestre orizzontali lunghe (foto n. 28, 29, 58, 59,...) in sommità lungo le pareti perimetrali dell’autorimessa, soffitto ancora rustico (foto n. 61, 62, 63, 67, 68,) non intonacato con travi sovente a spessore di solaio, travetti e pignatte in vista.

Il piano interrato è privo di tramezzatura interna; in pratica è un unico ambiente ancora “grezzo” e non rifinito, con pareti perimetrali di spessore riferito di 20-30 cm circa e pilastratura centrale, dimensioni 30x50 cm circa, non intonacati.

Gli impianti sono del tutto assenti, tranne alcuni fili elettrici volanti (foto n. 65 e 66) per illuminare eccezionalmente il locale interrato.

L’altezza attuale interna del piano interrato supera di poco i tre metri



(3,10_3,15m), che si ridurrà una volta realizzato il pavimento.

Le finestre perimetrali a nastro in sommità hanno altezza di circa 45 cm e lunghezza di circa 180 e sono protette da rete metallica, vetro e barre verticali.

Il piano interrato risulta quasi completato “al grezzo”, non ultimato, accatastato, privo di impianti, privo di intonaci, privo di pavimenti.

Perimetralmente all’edificio vi sono un portico (subalterno 2 della p.lla 327, F.136) comune ai tre lotti ed una stradina perimetrale sterrata (subalterno 1 della p.lla 327, F.136) anch’essa comune ai tre lotti.

LOTTO 2: PIANO TERRA

Il lotto a piano terra si presenta leggermente rialzato (di circa 90 centimetri, variabili lungo il perimetro) rispetto al terreno circostante ed è delimitato sull’intero perimetro da un bel portico colonnato (foto n. 12, 13, 14, 27, 28, ...) che costituisce bene comune ai tre lotti (subalterno 2 della p.lla 327, F. 136) ; un portone principale (foto n. 35, sulla destra guardando) di accesso anteriore ed una porta di servizio (foto n. 34, sulla sinistra guardando) si presentano sul lato principale dell’edificio verso la strada statale-provinciale asfaltata.



Lungo il portico perimetrale si notano finestre ed altre porte di ingresso secondarie laterali e posteriori; le finestre sono protette da infisso esterno di sicurezza in lamiera metallica, rete antimosche intermedia ed infisso metallico interno vetrato.

All'interno della abitazione a piano terra – rialzato si incontrano un soggiorno (foto n. 36), una ampia cucina (foto n. 37 e 38), poi su un corridoio (foto n. 41 e 42) danno le camere della zona notte: due bagni (foto n. 47, 48, ...) ed una cameretta (foto n. 46) sulla destra, camera da letto (foto n. 43, 44) e cameretta (foto n. 45) sulla sinistra.

Il pavimento della abitazione è in gres porcellanato di colore chiaro, dimensioni piastrelle circa 50x50 cm, posato in diagonale (a 45°) con tozzetti più scuri, come da foto allegate.

Un quadro elettrico generale (foto n. 40) è posto nel ripostiglio della cucina e serve l'intera abitazione.

Le porte interne, previste progettualmente a scomparsa, hanno solo i telai a scomparsa murati nelle tramezzature; porte in legno, usate a battente (e di altezza inferiore, come da foto n.41), provvisoriamente separano gli ambienti, in attesa di quelle definitive a scomparsa ancora da acquistare.

Le finestre a vetri, alcune anche ad anta ribalta (foto n.50), sono in



metallo colorato ed hanno telaio da circa 60 mm di spessore.

Le pareti interne sono intonacate e ben tinteggiate, rivestite di ceramica nella zona cottura e nel bagno, completo di rubinetteria e sanitari, come da foto allegate.

L'abitazione a piano terra risulta arredata quasi completamente, come da foto allegate.

Gli impianti, tutti ancora privi delle necessarie certificazioni, sono: l'elettrico, idrico-sanitario (probabilmente da pozzo freatico nel terreno circostante e scarico liquami in fossa di accumulo), di riscaldamento mediante termo-camino a legna e collettore (foto n. 51) di distribuzione acqua calda, di videosorveglianza con telecamere perimetrali.

Non risulta allaccio idrico né fognario alla rete idrico-fognante cittadina.

Non risulta allaccio gas alla rete cittadina.

L'alimentazione elettrica è garantita da un contatore Enel, intestato alla debitrice, ubicato in prossimità della strada statale-provinciale che serve sia il terreno (vivaio, pozzo, impianti di irrigazione, ecc...) che l'abitazione.

L'attuale distribuzione planimetrica degli ambienti a piano terra non



risulta in Catasto, ma da planimetria allegata alla presente relazione.

L'abitazione a piano terra risulta quasi ultimata, quasi completamente rifinita, abitata dal figlio della debitrice, non accatastata, non ultimata, non certificata negli impianti.

L'altezza utile interna della abitazione a piano terra-rialzato è di circa 2,90 cm.

Perimetralmente alla abitazione a piano terra-rialzato vi sono un portico (subalterno 2 della p.lla 327, F.136) comune ai tre lotti ed una stradina perimetrale sterrata (subalterno 1 della p.lla 327, F.136) anch'essa comune ai tre lotti.

LOTTO 3: PIANO PRIMO

Posteriormente all'edificio, una scalinata (foto n. 17, 18) ancora rustica (in cemento armato, grezza, non pavimentata né intonacata) conduce al piano superiore ancora lastrico solare (foto da n.19 a n.26) privo di ambienti, con torrino scale incompleto (foto n. 21, 22).

Si notano i monconi di pilastri (foto n. 19, 20,...) per la soprelevazione prevista nel progetto originario e mai realizzata.

Perimetralmente al primo piano non vi è parapetto né alcuna protezione anticaduta (foto n. 21, 23, ...).



Due grondaie metalliche longitudinali (foto n. 23 e 24) raccolgono l'acqua piovana della copertura, allontanandola dal portico di facciata sottostante.

Una buona guaina bituminosa impermeabilizza il solaio di copertura (foto da n. 19 a n.26), proteggendo il solaio di copertura del piano terra.

Il primo piano è sprovvisto di ogni finitura, tamponatura, pavimento, tramezzatura, impianto, ecc...

Risulta compreso nel progetto originario presentato, ma non autorizzato per insufficiente terreno da asservire, come si vedrà più avanti e come da documentazione concessoria reperita in Comune ed allegata alla presente relazione tecnica.

Perimetralmente all'edificio vi sono un portico (subalterno 2 della p.lla 327, F.136) comune ai tre lotti ed una stradina perimetrale sterrata (subalterno 1 della p.lla 327, F.136) anch'essa comune ai tre lotti.

Catastalmente, come già scritto, gli immobili in vendita sono censiti al N.C.E.U. di Cerignola:

LOTTO 1: F. 136 p.lla 327 sub.3 SP77 "Rivolese" km5,500 (quasi di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

fronte al casello autostradale di Cerignola Est) p.S1, cat.C/6,
consistenza 265mq, superficie catastale totale 284mq, rendita: €
670,62.

LOTTO 2: F. 136 p.lla 327 sub.4 SP77 "Rivolese" km5,500 (quasi di
fronte al casello autostradale di Cerignola Est) p.T. in corso di
costruzione, abitazione quasi ultimata.

LOTTO 3: F. 136 p.lla 327 sub.5 SP77Rivolese km5,500 (quasi di
fronte al casello autostradale di Cerignola Est) p.1 lastrico solare.

1) VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

"proceda l'esperto 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."

In adempimento all'incarico ricevuto, lo scrivente CTU ha provveduto al controllo preliminare circa la completezza dei



documenti di cui all'art. 567 (istanza di vendita) del c.p.c. che, al secondo comma, recita:

“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”

In particolare risultavano già depositati telematicamente in Cancelleria:

- 11/06/2003 Contratto di mutuo fondiario Notaio [REDACTED] di Cerignola
- 18/06/2003 Iscrizione ipotecaria [REDACTED]
- 13/11/2014: atto di precetto notificato il 12/01/2015
- 06/03/2015 Atto di pignoramento immobiliare notificato 16/03/2015
- 27/03/2015 iscrizione a ruolo (R.G.Es. 120/2015)
- 15/04/2015 istanza di vendita
- 09/04/2015 nota di trascrizione pignoramento
- 13/10/2015 certificazione notarile Notaio [REDACTED] di Bari, dopo istanza di proroga autorizzata dal G.E.
- 11/11/2017 nomina CTU



-
- 06/02/2018 giuramento CTU
 - 14/02/2018 Istanza di visibilità procedura da Avv. [REDACTED] per la debitrice [REDACTED]
 - 28/02/2018 istanza del CTU al Giudice riguardo alla temuta interclusione dei beni pignorati;

1-bis) RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE.

1-bis) “proceda l'esperto 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: in mancanza di continuità nelle trascrizioni o in caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale, l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;



Lo scrivente, attraverso gli atti depositati e ricerche documentali svolte, ricostruisce di seguito sinteticamente le vicende traslative occorse agli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

06/09/1967: trascrizione compravendita a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
per i terreni in agro di Cerignola alla Contrada Santa Maria dei Manzi F.136, p.lle 3, 20 e 114 su parte dei quali è sorto il fabbricato oggetto della presente stima;

07/02/1969: trascrizione a favore dei germani [REDACTED] contro la defunta [REDACTED] per la giusta metà dei terreni indivisi in esame;

22/02/1969: matrimonio celebrato (prima del 1975) a Cerignola tra l'esecutata Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni;

26/02/1970: trascrizione a favore dei germani [REDACTED] contro il defunto [REDACTED] per la giusta metà dei terreni indivisi in esame;

08/06/1971: trascrizione atto di divisione (decesso della ~~Signora~~ [REDACTED] avvenuto il 24/01/1968) del [REDACTED]



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

22/05/1971 per Notaio [REDACTED]

sono stati assegnati all [REDACTED]

agro di Cerignola alla Contrada Santa Maria dei Manzi F.136, p.lle
3, 20 e 223 (ex 114) su parte dei quali è sorto il fabbricato oggetto
della presente stima;

10/02/1998: trascrizione (atto Notaio [REDACTED] di Cerignola del
6/2/1998) a favore dell'esecutata Signora [REDACTED]
bene personale contro la Signora [REDACTED] dei terreni in
agro di Cerignola alla Contrada Santa Maria dei Manzi F.136, p.lle
3, 20 e 223 (ex 114) su parte dei quali è sorto il fabbricato oggetto
della presente stima;

12/09/2002: trascrizione a favore del Comune di Cerignola contro
la [REDACTED] nascente da scrittura privata
contenente vincolo di asservimento (per la realizzazione della
nuova volumetria oggi oggetto di stima in zona agricola);

05/12/2002: richiesta verbale di inizio lavori

9-24/12/2002: deposito al Genio Civile del progetto inerente i
lavori di costruzione fabbricato rurale, pratica n.144, prot. 26502;

10/01/2003: verbale di inizio lavori n.3/2003;

2002-2003?: parziale progressiva edificazione dell'edificio (piano



seminterrato e struttura in c.a., p.T. ancora non ultimato ed in corso
di costruzione) oggetto della presente stima;

11/06/2003: Contratto di mutuo fondiario per Notaio [REDACTED]
di Cerignola concesso all'esecutata dalla [REDACTED] per €
80.000,00 per 15 anni al tasso fisso 5,2%;

18/06/2003: Iscrizione ipotecaria a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro la Signora [REDACTED] nascente da contratto di
mutuo sui beni oggetto di stima per la somma complessiva di €
160.000,00 (80.000,00 di capitale + 80.000,00 di interessi);

2003-2005?: parziale realizzazione dell'abitazione al piano terra
(ancora non ultimata e catastalmente "in corso di costruzione")
oggetto della presente stima ;

.... progressive difficoltà economico-finanziarie della debitrice,
derivanti da crisi del settore floro-vivaistico e crisi globale;

09/03/2011: Iscrizione di ipoteca legale a favore della [REDACTED]
[REDACTED] di Cosenza contro la Signora [REDACTED] nascente
da atto amministrativo per la somma di € 56.258,68, ipoteca
gravante unicamente sul bene F.136 p.lla 327 sub.3 (lotto1);

16/01/2013: Iscrizione di ipoteca giudiziale a favore del Signor
[REDACTED] contro la Signora [REDACTED] nascente da



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

decreto ingiuntivo del 14/11/2011 per la somma di € 12.000,00;

13/11/2014: atto di precetto notificato all'executata il 12/01/2015;

06/03/2015 Atto di pignoramento immobiliare dei beni oggetto di

stima per la creditrice [REDACTED]

[REDACTED] emesso dal Tribunale di Foggia e notificato

all'executata il 16/03/2015;

27/03/2015: iscrizione a ruolo (R.G.Es. 120/2015);

15/04/2015: istanza di vendita per la [REDACTED]

[REDACTED] dei beni oggetto di

stima;

09/04/2015: nota di trascrizione pignoramento a favore della

[REDACTED] contro l'executata Sig.ra [REDACTED]

13/10/2015: certificazione notarile del Notaio [REDACTED] di

Bari, dopo istanza di proroga autorizzata dal G.E.;

11/11/2017: nomina dello scrivente CTU ing. A.A.F. [REDACTED]

06/02/2018: giuramento dello scrivente CTU dinanzi al Giudice per

l'Esecuzione.

14/02/2018 Istanza di visibilità procedura da Avv. [REDACTED] per la debitrice

Sig.ra [REDACTED]

22/02/2018: primo sopralluogo del CTU, prime foto e primi rilievi;



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

28/02/2018: istanza del CTU al Giudice riguardo alla temuta

interclusione dei beni pignorati;

07/03/2018: reperimento documentazione tecnico-urbanistica presso

l'Ufficio Tecnico Comunale;

15/03/2018: secondo sopralluogo del CTU, ulteriori foto e rilievi.

19/07/2018: reiterata istanza del CTU al Giudice riguardo alla temuta

interclusione dei beni pignorati.

**1-ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI
CON PIGNORAMENTO.**

“proceda alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando -nel 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 (in tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E.)”.

Lo scrivente CTU, letti gli atti e consultato il Catasto, conferma che i dati catastali (foglio, particella, subalterno, categoria, consistenza)



dei tre immobili oggetto della presente relazione, già suddivisi in lotti per fissarne la numerazione, non hanno subito variazioni negli ultimi anni e coincidono con i dati riportati a tutt'oggi in Catasto (come da visure allegate), nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento già depositati agli atti e precisamente:

- **LOTTO 1: AUTORIMESSA al piano seminterrato S1** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, piano S1, Z.C.2, a Cerignola (FG), censito al N.C.E.U. al **F. 136, p.lla 327, sub.3**, cat. C/6, cl.2, consistenza mq 265, superficie catastale totale 284 mq, rendita € 670,62, catastalmente intestato alla Sig.ra [REDACTED] nata a Cerignola il 14/09/1950;

- **LOTTO 2: ABITAZIONE al piano Terra (rialzato)** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500 a Cerignola (FG), censito al N.C.E.U. al **F. 136, p.lla 327, sub.4**, piano T, in corso di costruzione, catastalmente intestato, in categoria F/3 in corso di costruzione, alla Sig.ra [REDACTED] nata a Cerignola il 14/09/1950;

- **LOTTO 3: LASTRICO SOLARE al piano primo** alla Strada



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, piano 1, a Cerignola (FG), censito al N.C.E.U. al **F. 136, p.lla 327, sub.5**, lastrico solare, consistenza mq 280, catastalmente intestato, in categoria F/5 in corso di costruzione, alla Sig.ra [REDACTED] nata a Cerignola il 14/09/1950.

1-quater) VERIFICA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE.

"proceda l'esperto 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"

Lo scrivente CTU, che non ha accesso a procedure e procedimenti per i quali non è stato nominato CTU, sulla base delle informazioni assunte presso la Cancelleria e presso il Catasto, può riferire che sembrano non risultare altre procedure esecutive gravanti sulla medesima esecutata e sui medesimi immobili.

Risultano, invece, due ulteriori iscrizioni ipotecarie, già evidenziate nella relazione notarile agli atti, a favore di [REDACTED] del Signor [REDACTED] sui beni oggetto della presente stima (Equitalia solo sulla autorimessa al piano S1).



**1-quinquies) VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DELLA
DEBITRICE.**

“proceda l'esperto 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”

L'esecutata Signora [REDACTED] nata a Cerignola (FG) il 14/09/1950, ed ivi residente in Via Gran Sasso 40, risulta cittadina italiana, sposata con il Sig. [REDACTED] nato a Cerignola il [REDACTED] dopo il matrimonio contratto a Cerignola (FG) il 22/02/1969 (n. 50 parte II serie A) **in regime patrimoniale di comunione legale dei beni**, come da certificazione anagrafica allegata alla presente relazione.

Il terreno su cui sorge l'edificio oggetto della presente stima fu acquistato dalla Signora [REDACTED] nel 1998 tramite Notaio Ada Ruo di Cerignola, dunque dopo il matrimonio, ma comunque come bene personale, **“escluso dalla comunione dei beni in quanto serve alla sua attività di imprenditrice agricola a titolo principale”** (si veda punto 10 dell'atto di compravendita reperito in Comune ed



allegato alla presente relazione tecnica).

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI.

“proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”

Si procede, quindi, alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, già suddivisi in lotti per semplicità:

- **LOTTO 1: AUTORIMESSA al piano seminterrato S1** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l'officina [REDACTED] verso Manfredonia, piano S1, Z.C.2, a Cerignola (FG).

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola al **F. 136, p.lla 327, sub.3**, cat. C/6, cl.2, consistenza mq 265, superficie catastale totale 284 mq, rendita € 670,62, catastalmente intestato alla Sig.ra [REDACTED], nata a Cerignola il [REDACTED]

Pertinenze: i subalterni 1 (stradina sterrata perimetrale) e 2 (portico perimetrale) del foglio 136 p.lla 327, come da planimetria



subalterni allegata.

Confinante tutt'intorno con terreni di proprietà della Signora

██████████ (F.136, p.lle 14, 321, 323, 325).

Foto allegate da n. 53 a n. 68.

- **LOTTO 2: ABITAZIONE al piano Terra (rialzato)** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l'officina ██████████ ██████████ verso Manfredonia, piano terra, a Cerignola (FG).

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al **F. 136, p.lla 327, sub.4**, piano T, in corso di costruzione, catastalmente intestato, in categoria F/3, alla Sig.ra ██████████, nata a Cerignola il 14/09/1950; abitazione quasi ultimata da certificare, accatastare, regolarizzare amministrativamente richiedendo la necessaria abitabilità.

Pertinenze: i subalterni 1 (stradina sterrata perimetrale) e 2 (portico perimetrale) del foglio 136 p.lla 327, come da planimetria subalterni allegata.

Confinante tutt'intorno con terreni di proprietà della Signora



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
[REDACTED] F.136, p.lle 14, 321, 323, 325).

Foto allegate da n. 33 a n. 48.

- **LOTTO 3: LASTRICO SOLARE al piano primo** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l'officina [REDACTED] [REDACTED] verso Manfredonia, piano 1, a Cerignola (FG).

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola al **F. 136, p.lla 327, sub.5**, lastrico solare, consistenza mq 280, catastalmente intestato, in categoria F/5, alla Sig.ra [REDACTED] nata a Cerignola il 14/09/1950; sono presenti le sole attese dei pilastri per l'edificazione del primo piano, previsto nel progetto iniziale redatto dall'ing. [REDACTED] ma non più autorizzato per carenza di terreno da asservire.

Pertinenze: i subalterni 1 (stradina sterrata perimetrale) e 2 (portico perimetrale) del foglio 136 p.lla 327, come da planimetria subalterni allegata.

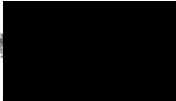
Confinante tutt'intorno con terreni di proprietà della Signora [REDACTED] (F.136, p.lle 14, 321, 323, 325).



Foto allegate da n. 18 a n.26.

**2. bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI
(ORTOFOTO+CATASTALE).**

“proceda l'esperto 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 con 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”.

In allegato lo scrivente CTU ha prodotto planimetrie ed aerofoto, anche sovrapposte, in numero e scale adeguate a individuare ed ubicare con relativa precisione i tre lotti in vendita ubicati in unica palazzina situata alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 “Rivolese”, al km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l'officina  verso Manfredonia, in agro



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

di Cerignola (FG).

Come evidente osservando l'aerofoto, sussiste una potenziale interclusione dei beni pignorati (circondati tutt'intorno da terreni di proprietà dell'esecutata): tale questione è stata affrontata con quesito dello scrivente CTU al Giudice in data 28/02/2018, quesito reiterato il 19/07/2018 ed affrontato nel seguito della presente relazione quale onere ulteriore, a carico del creditore procedente e/o dell'eventuale acquirente, di acquisto di diritto di passaggio sulla attuale pista di accesso alla palazzina pignorata. Si rinvia comunque al Giudice, per autorità e competenza, circa eventuali ulteriori riconoscimenti superiori e, soprattutto, circa la possibilità di risolvere coattivamente una simile interclusione;

3) ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI.

“proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

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 DM 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”

In ossequio alle richieste del Giudice, segue l’analitica descrizione dei beni (come da planimetrie e fotografie allegate), tutti situati in agro di Cerignola (FG) con le caratteristiche strutturali e distributive, le finiture, lo stato di manutenzione, gli impianti, ecc.:

- **LOTTO 1: AUTORIMESSA al piano seminterrato S1** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l’officina [REDACTED] verso Manfredonia, piano S1, Z.C.2, a Cerignola (FG).

Composto da unico ampio vano interrato rustico con accesso da rampa situata posteriormente rispetto alla SS545-SP 77.

Sul retro (rispetto alla Strada Statale 545 - Provinciale 77 “Rivolese”) una rampa (foto n. 15, 16, 31) larga circa 4,40 m conduce al piano interrato, protetto da ampio portone metallico (foto n. 31, 32, 53, 54).



Il piano interrato risulta ancora grezzo e non rifinito, con pavimento solo in cemento (foto n.55, 56, 57, ...), pilastri centrali e pareti perimetrali in cemento armato (foto n. 57, 58, 59, ...) non intonacati, finestre orizzontali lunghe (foto n. 28, 29, 58, 59,...) in sommità lungo le pareti perimetrali dell' autorimessa, soffitto ancora rustico (foto n. 61, 62, 63, 67, 68, ...) non intonacato con travi sovente a spessore di solaio, travetti e pignatte in vista.

Il piano interrato è privo di tramezzatura interna; in pratica è un unico ambiente ancora "grezzo" e non rifinito, con pareti perimetrali di spessore riferito di 20-30 cm circa e pilastratura centrale, dimensioni 30x50 cm circa, non intonacati.

Gli impianti sono del tutto assenti, tranne alcuni fili elettrici volanti (foto n. 65 e 66) per illuminare eccezionalmente il locale interrato.

L' altezza attuale interna del piano interrato supera di poco i tre metri (3,10_3,15m), che si ridurrà una volta realizzato il pavimento.

Le finestre perimetrali a nastro in sommità hanno altezza di circa 45 cm e lunghezza di circa 180 e sono protette da rete metallica, vetro e barre verticali.

Il piano interrato risulta quasi completato "al grezzo", non ultimato, accatastato, privo di impianti, privo di intonaci, privo di pavimenti.



Totalmente assenti nel piano interrato gli impianti elettrico, idrico-sanitario, antincendio, riscaldamento, ecc..., per i quali occorrerà spendere svariate migliaia di euro per la completa rifinitura, variabili in funzione del futuro utilizzo (deposito, autorimessa, archivio, ricovero mezzi, officina, discoteca, ecc...) del bene.

L'assenza di una seconda uscita di sicurezza e/o emergenza comporterà ulteriori limiti all'utilizzo del bene o spese ancora superiori per la regolarizzazione e messa a norma.

Strutture in c.a. dell'edificio depositate al Genio Civile nel 2002 a firma dell'ing. Cioffi (concessione edilizia n. 16-D-2002 del 23/09/2002) costituite da pilastri in c.a. 30x50 cm circa, pareti perimetrali riferite da 20-30 cm circa di spessore, solai in latero-cemento con travi in c.a. sovente a spessore di solaio.

Finiture parziali ed incomplete, pavimento costituito dal solo massetto, cemento grezzo ovunque non intonacato, solaio grezzo non intonacato con pignatte e travetti a vista, impianti del tutto assenti.

Infissi esterni a vetro semplice retinato alle finestre, protette da rete e barre metalliche, alte sulle pareti perimetrali.

Infissi interni e tramezzature interne del tutto assenti.



Censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola al **F. 136, p.lla 327, sub.3**, cat. C/6, cl.2, consistenza mq 265, superficie catastale totale 284 mq, rendita € 670,62, catastalmente intestato alla Sig.ra

[REDACTED]
Pertinenze: i subalterni 1 (stradina sterrata perimetrale) e 2 (portico perimetrale) del foglio 136 p.lla 327, come da planimetria subalterni allegata.

Confinante tutt'intorno con terreni di proprietà della Signora [REDACTED] (F.136, p.lle 14, 321, 323, 325).

Foto allegate da n. 53 a n. 68.

- **LOTTO 2: ABITAZIONE al piano Terra (rialzato)** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l'officina [REDACTED] [REDACTED] verso Manfredonia, piano terra, a Cerignola (FG).

Il lotto 2 a piano terra si presenta leggermente rialzato (di circa 90 centimetri, variabili lungo il perimetro) rispetto al terreno circostante ed è delimitato sull'intero perimetro da un bel portico colonnato (foto n. 12, 13, 14, 27, 28, ...) che costituisce bene comune ai tre lotti



(subalterno 2 della p.lla 327, F. 136) ; un portone principale (foto n. 35, sulla destra guardando) di accesso anteriore ed una porta di servizio (foto n. 34, sulla sinistra guardando) si presentano sul lato principale dell'edificio verso la strada statale-provinciale asfaltata.

Lungo il portico perimetrale si notano finestre ed altre porte di ingresso secondarie laterali e posteriori; le finestre sono protette da infisso esterno di sicurezza in lamiera metallica, rete antimosche intermedia ed infisso metallico interno vetrato.

All'interno della abitazione a piano terra – rialzato si incontrano un soggiorno (foto n. 36), una ampia cucina (foto n. 37 e 38), poi su un corridoio (foto n. 41 e 42) danno le camere della zona notte: due bagni (foto n. 47, 48, ...) ed una cameretta (foto n. 46) sulla destra, camera da letto (foto n. 43, 44) e cameretta (foto n. 45) sulla sinistra.

Il pavimento della abitazione è in gres porcellanato di colore chiaro, dimensioni piastrelle circa 50x50 cm, posato in diagonale (a 45°) con tozzetti più scuri, come da foto allegate.

Un quadro elettrico generale (foto n. 40) è posto nel ripostiglio della cucina e serve l'intera abitazione.

Le porte interne, previste progettualmente a scomparsa, hanno solo i telai a scomparsa murati nelle tramezzature; porte in legno, usate a



battente (di altezza inferiore, come da foto n.41), provvisoriamente separano gli ambienti, in attesa di quelle definitive a scomparsa ancora da acquistare.

Le finestre a vetri, alcune delle quali anche ad anta ribalta (foto n.50), sono in metallo colorato ed hanno telaio da circa 60 mm di spessore.

Le pareti interne sono intonacate e ben tinteggiate, rivestite di ceramica nella zona cottura e bagno, completo di rubinetteria e sanitari, come da foto allegate.

L'abitazione a piano terra risulta arredata quasi completamente, come da foto allegate.

Gli impianti, tutti ancora privi delle necessarie certificazioni, sono: l'elettrico, con quadro (foto n. 40) in cucina, l'idrico-sanitario (probabilmente da pozzo freatico ubicato nel terreno circostante e scarico liquami in fossa di accumulo), di riscaldamento mediante termo-camino (foto n. 37) a legna e collettore (foto n. 51) di distribuzione acqua calda, di videosorveglianza con telecamere perimetrali.

Non risulta allaccio idrico né fognario alla rete idrico-fognante cittadina.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Non risulta allaccio gas alla rete cittadina.

L'alimentazione elettrica è garantita da un contatore Enel, intestato alla debitrice, ubicato in prossimità della strada statale-provinciale che serve sia il terreno (vivaio, pozzo, impianti di irrigazione, ecc...) che l'abitazione.

L'attuale distribuzione planimetrica degli ambienti a piano terra non risulta in Catasto, ma da planimetria allegata alla presente relazione.

L'abitazione a piano terra risulta quasi ultimata, quasi completamente rifinita ed ammobiliata, abitata dal figlio della debitrice, non accatastata, non ultimata, non certificata negli impianti.

L'altezza utile interna della abitazione a piano terra-rialzato è di circa 2,90 cm.

Perimetralmente alla abitazione a piano terra-rialzato vi sono un portico (subalterno 2 della p.lla 327, F.136) comune ai tre lotti ed una stradina perimetrale sterrata (subalterno 1 della p.lla 327, F.136) anch'essa comune ai tre lotti.

Il secondo lotto è dunque composto da: portico perimetrale aperto con pilastri circolari perimetrali, ingresso-soggiorno comunicante



con ampia cucina , due camerette, camera da letto, doppio bagno,
portico perimetrale antistante.

Le strutture in c.a. dell'edificio sono state depositate al Genio Civile nel 2002 a firma dell'ing. Cioffi (concessione edilizia n. 16-D-2002 del 23/09/2002), sono costituite da pilastri in c.a., pareti perimetrali in murature a cassetta con camera d'aria parzialmente coibentata da 40-45 cm circa di spessore, solai in latero-cemento con travi in c.a. sovente a spessore di solaio.

Come già scritto, gli infissi esterni sono doppi (in metallo elettrocolorato quelli interni, in ferro verniciato color marrone quelli eterni), porte interne previste a scomparsa, con controtelai già murati nella tramezzatura, ma per il momento con porte in legno a battente usate adattate alla meglio, porta di ingresso blindata, impianti quasi completi ma tutti non certificati: riscaldamento con termocamino e radiatori ad acqua, idrico-sanitario senza allaccio alla rete idrica cittadina né fognaria urbana (verosimilmente con fossa biologica nei terreni circostanti), elettrico con quadro non certificato, complessivamente di recente realizzazione e in buono stato di conservazione.

Per la regolarizzazione e messa a norma (DM 37/2008 ex L. 46/90,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

ecc...) degli impianti, occorreranno svariate migliaia di euro, variabili a seconda dell'uso che l'eventuale acquirente vorrà farne.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al **F. 136, p.lla 327, sub.4**, piano T, in corso di costruzione, catastalmente intestato, in categoria F/3, in corso di costruzione, alla Sig.ra [REDACTED] nata a Cerignola il [REDACTED] abitazione quasi ultimata da certificare, da accatastare, da richiedere in Comune la necessaria agibilità ex abitabilità.

Pertinenze: i subalterni 1 (stradina sterrata perimetrale) e 2 (portico perimetrale) del foglio 136 p.lla 327, come da planimetria subalterni allegata.

Confinante tutt'intorno con terreni di proprietà della Signora [REDACTED] (F.136, p.lle 14, 321, 323, 325).

Foto allegate da n.33 a n. 48.

- **LOTTO 3: LASTRICO SOLARE al piano primo** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l'officina [REDACTED] verso Manfredonia, piano 1, a Cerignola (FG).



Posteriormente all'edificio, una scalinata (foto n. 17, 18) ancora rustica (in cemento armato, grezza, non pavimentata né intonacata) conduce al piano superiore ancora lastrico solare (foto da n.19 a n.26) privo di ambienti, con torrino scale incompleto (foto n. 21, 22). Si notano i monconi di pilastri (foto n. 19, 20,...) per la soprelevazione prevista nel progetto originario e mai realizzata.

Perimetralmente al primo piano non vi è parapetto né alcuna protezione anticaduta (foto n. 21, 23, ...).

Due grondaie metalliche longitudinali (foto n. 23 e 24) raccolgono l'acqua piovana della copertura, allontanandola dal portico di facciata sottostante.

Una buona guaina bituminosa impermeabilizza il solaio di copertura (foto da n. 19 a n.26), proteggendo il solaio di copertura del piano terra.

Il primo piano è sprovvisto di ogni finitura, tamponatura, pavimento, tramezzatura, impianto, ecc...

Risulta compreso nel progetto originario presentato, ma non autorizzato per insufficiente terreno da asservire, come si vedrà più avanti e come da documentazione concessoria reperita in Comune ed allegata alla presente relazione tecnica.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Il terzo lotto è dunque composto in pratica da un ampio lastrico solare a copertura e protezione del piano terra sottostante, con accesso da rampa in c.a. rustica grezza non pavimentata né rivestita che conduce al primo piano, ove sono presenti le sole attese dei pilastri, privo di parapetto perimetrale o di altro sistema di protezione anti-caduta, con sola guaina impermeabilizzante posta a pavimento (per evitare infiltrazioni al piano terra sottostante) .

Assenti pareti, tramezzature, infissi, impianti, ecc..., come da foto allegate: in pratica il solo lastrico solare.

Le strutture in c.a. dell'edificio sono state depositate al Genio Civile nel 2002 a firma dell'ing. [REDACTED] (concessione edilizia n. 16-D-2002 del 23/09/2002), sono costituite, al primo piano, da sole attese dei pilastri in c.a., senza pareti perimetrali né tramezzature, senza copertura né impianti né finiture.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola al **F. 136, p.lla 327, sub.5**, lastrico solare, consistenza mq 280, catastalmente intestato, in categoria F/5, alla Sig.ra [REDACTED] la il [REDACTED] sono presenti le sole attese dei pilastri per [REDACTED]



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

l'edificazione del primo piano previsto in progetto redatto dall'ing.

Cioffi, non autorizzato per carenza di terreno da asservire.

Pertinenze: i subalterni 1 (stradina sterrata perimetrale) e 2 (portico perimetrale) del foglio 136 p.lla 327, come da planimetria subalterni allegata.

Confinante tutt'intorno con terreni di proprietà della

(F.136, p.lle 14, 321, 323, 325).

Foto allegate da n. 18 a n. 26.

4) STIMA DEI BENI.

“4) proceda l'esperto alla stima dei beni (specificando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa, quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio- ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

occasione di vendita od una miglior individuazione dei beni, la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione), in base al loro 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;

Si procede, quindi, alla stima dei beni, in base al loro valore di



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu


cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

mercato e tenendo conto dei diritti reali o personali a favore di terzi.

Il criterio di stima adottato dallo scrivente per la determinazione del prezzo base di vendita è sintetico- comparativo, con elementi di riscontro (allegati alla presente relazione) catastali, da agenzie immobiliari, da esperienza diretta nel settore immobiliare, da dati dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate, suddividendo comunque i beni in lotti, al fine evidente di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita.

Più in dettaglio, si è partiti dal valore catastale, opportunamente rivalutato; si sono poi consultati i dati oramai più che affidabili dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio, parte dell'Agenzia delle Entrate; si sono consultate, inoltre, alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio, oltre ad informazioni direttamente assunte in zona dallo scrivente CTU.

L'intero edificio (LOTTI 1, 2 e 3) in vendita risulta intestato catastalmente per intero all'esecutata, che ne acquistò il terreno con atto del 1998 (Notaio )

Non si configura, quindi, la fattispecie di beni indivisi,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

La superficie totale catastale /commerciale dei tre lotti, , rilevata nel corso dei sopralluoghi, come da tabelle del successivo paragrafo §4bis, risulta rispettivamente pari a 284mq (lotto 1), 145mq (lotto 2) e 280 mq (lotto 3).

Valore catastale dell' autorimessa (lotto 1) a piano S1:

Valore catastale dell'autorimessa:

€ 670,62 x 126 = € 84.498,12,

o, in base ai nuovi coefficienti recentemente introdotti:

€ 670,62 x 160 = € 107.299,20.

Valore catastale dell'abitazione (lotto 2) a piano Terra:

Non risultando ancora accatastato, il piano terra è privo di valore catastale.

Valore catastale del lastrico solare (lotto 3) al piano primo:

Non risultando ancora accatastato, il piano primo è privo di valore catastale.

Dati dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Territorio, oggi confluito nell'Agenzia delle Entrate:

Per abitazioni civili, l'Osservatorio istituito presso l'Agenzia del Territorio, con dati aggiornati semestralmente in base ai reali valori di compravendita, pone valori unitari oscillanti tra 800 e 1.100 €/mq per la zona periferiche, da migliorare per tener conto del buon livello delle finiture. Per autorimesse e box i valori unitari dell'Osservatorio oscillano tra i 600 e gli 800 €/mq.

Si può, dunque, ragionevolmente stimare un valore unitario delle autorimesse pari a 700 €/mq, ottenendo per il primo bene in vendita (lotto 1) un valore di vendita di circa 200.000,00 euro e per le abitazioni in zona di qualità simile circa 1.000,00 euro al metro quadrato, ottenendo per l'abitazione in vendita (lotto 2) un valore complessivo, pari a circa € 145.000,00. Estrapolando i valori per un lastrico solare il valore unitario si aggirerebbe intorno ai 200 €/mq, ottenendo per il lastrico solare (lotto 3) un valore complessivo di circa € 60.000,00

Dati da agenzie immobiliari:

Dalle agenzie immobiliari operanti in zona, consultate ed in parte allegate alla presente relazione, si evince un prezzo medio di vendita



per immobili simili (autorimesse di dimensioni e finiture simili, appartamenti di analoghe caratteristiche, lastrici solari simili) a quelli in causa rispettivamente intorno ai 200.000,00 euro (autorimessa lotto 1), 150.000,00 euro (abitazione lotto 2), 60.000,00 (lastrico solare lotto 3).

Dati da esperienza personale ed informazioni direttamente assunte dallo scrivente CTU: si può porre, per concludere, un valore unitario di realizzo, stante la attuale crisi dilagante, con conseguente incertezza ed indisponibilità generalizzata di denaro, pari a circa 700 €/mq per l'autorimessa, 1.000,00 €/mq al metro quadrato per l'abitazione, 200 €/mq per il lastrico solare in esame, già corretti per tener conto delle problematiche visionate, delle finiture, ecc...

Si possono, quindi, attribuire ai tre lotti in vendita i seguenti valori:

autorimessa (lotto 1): **€200.000,00 (euro duecentomila/00);**

abitazione (lotto 2): **€150.000,00 (euro centocinquantamila/00);**

lastrico solare (lotto 3): **€60.000,00 (euro sessantamila/00);**

4.bis) TABELLA SUPERFICI RILEVATE.

4-bis) "proceda l'esperto 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”.

Come richiesto dal Giudice, si procede a dettagliare in forma tabellare le superfici rilevate nei tre beni pignorati:

LOTTO 1

LOTTO 1 – piano S1	mq	coefficienti	Parziali:	
Superficie netta:	264	1	264	
Muri perimetrali:	20	1	20	
Mansarde:	0	0,75	0	
Sottotetti non abitabili:	0	0,35	0	
Soppalchi abitabili:	0	0,80	0	
Soppalchi non abitabili:	0	0,15	0	
Verande rifinite:	0	0,80	0	
Taverne abitabili:	0	0,60	0	
Balconi:	0	0,25	0	
Terrazzi:	0	0,35	0	
Cantine e soffitte	0	0,20	0	



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Locali accessori	0	0,35	0	
Box:	0	0,50	0	
Superficie commerciale:			284	

LOTTO 2

LOTTO 2 – piano T	mq	coefficienti	Parziali:	
Superficie netta:	120	1	120	
Muri perimetrali:	25	1	25	
Mansarde:	0	0,75	0	
Sottotetti non abitabili:	0	0,35	0	
Soppalchi abitabili:	0	0,80	0	
Soppalchi non abitabili:	0	0,15	0	
Verande rifinite:	0	0,80	0	
Taverne abitabili:	0	0,60	0	
Balconi:	0	0,25	0	
Terrazzi:	0	0,35	0	
Cantine e soffitte	0	0,20	0	
Locali accessori	0	0,35	0	
Box:	0	0,50	0	



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Superficie commerciale:			145	
-------------------------	--	--	-----	--

LOTTO 3

LOTTO 3 – piano 1	mq	coefficienti	Parziali:	
Superficie netta:	280	1	280	
Muri perimetrali:	0	1	0	
Mansarde:	0	0,75	0	
Sottotetti non abitabili:	0	0,35	0	
Soppalchi abitabili:	0	0,80	0	
Soppalchi non abitabili:	0	0,15	0	
Verande rifinite:	0	0,80	0	
Taverne abitabili:	0	0,60	0	
Balconi:	0	0,25	0	
Terrazzi:	0	0,35	0	
Cantine e soffitte	0	0,20	0	
Locali accessori	0	0,35	0	
Box:	0	0,50	0	
Superficie commerciale:			280	



**5) VERIFICA COMODA SEPARABILITA' DI BENI
INDIVISI.**

"5) proceda l'esperto 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 del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Come risulta dalle descrizioni e dalle quote di proprietà dei beni, i tre lotti in vendita sono intestati alla sola esecutata Sign.ra [REDACTED] [REDACTED] che, pur essendo in comunione legale dei beni con il marito Sig. [REDACTED] a comunque acquistato nel 1998 (atto di compravendita tramite Notaio [REDACTED] allegato) il terreno (su cui è stato edificato l'edificio pignorato) quale bene personale "escluso dalla comunione dei beni in quanto serve alla sua attività di imprenditrice agricola a titolo principale".

Non si configura, quindi, la fattispecie di beni indivisi, ma di immobili di cui la debitrice ha la piena titolarità, essendo stati realizzati su terreno di sua esclusiva proprietà. Si rinvia comunque al



G.E., per autorità e competenza, per una eventuale diversa interpretazione dei documenti ed atti allegati e /o depositati.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

“6) proceda l’esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Si procede ora alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

- LOTTO 1: AUTORIMESSA al piano seminterrato S1 alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l’officina Di Ciomma, verso Manfredonia, piano S1, Z.C.2, a Cerignola (FG).

Composto da unico ampio vano interrato rustico con accesso da rampa situata posteriormente rispetto alla SS545-SP 77.

Sul retro (rispetto alla Strada Statale 545 - Provinciale 77 “Rivolese”) una rampa (foto n. 15, 16, 31) larga circa 4,40 m



conduce al piano interrato, protetto da ampio portone metallico (foto n. 31, 32, 53, 54).

Il piano interrato risulta ancora grezzo e non rifinito, con pavimento solo in cemento (foto n.55, 56, 57, ...), pilastri centrali e pareti perimetrali in cemento armato (foto n. 57, 58, 59, ...) non intonacati, finestre orizzontali lunghe (foto n. 28, 29, 58, 59,...) in sommità lungo le pareti perimetrali dell'autorimessa, soffitto ancora rustico (foto n. 61, 62, 63, 67, 68,) non intonacato con travi sovente a spessore di solaio, travetti e pignatte in vista.

Il piano interrato è privo di tramezzatura interna; in pratica è un unico ambiente ancora "grezzo" e non rifinito, con pareti perimetrali di spessore riferito di 20-30 cm circa e pilastratura centrale, dimensioni 30x50 cm circa, non intonacati.

Gli impianti sono del tutto assenti, tranne alcuni fili elettrici volanti (foto n. 65 e 66) per illuminare eccezionalmente il locale interrato.

L'altezza attuale interna del piano interrato supera di poco i tre metri (3,10_3,15m), che si ridurrà una volta realizzato il pavimento.

Le finestre perimetrali a nastro in sommità hanno altezza di circa 45 cm e lunghezza di circa 180 e sono protette da rete metallica, vetro e barre verticali.



Il piano interrato risulta quasi completato “al grezzo”, non ultimato, accatastato, privo di impianti, privo di intonaci, privo di pavimenti.

Totalmente assenti nel piano interrato gli impianti elettrico, idrico-sanitario, antincendio, riscaldamento, ecc..., per i quali occorrerà spendere svariate migliaia di euro per la completa rifinitura, variabili in funzione del futuro utilizzo (deposito, autorimessa, archivio, ricovero mezzi, officina, discoteca, ecc...) del bene.

L'assenza di una seconda uscita di sicurezza e/o emergenza comporterà ulteriori limiti all'utilizzo del bene o spese ancora superiori.

Strutture in c.a. dell'edificio depositate al Genio Civile nel 2002 a firma dell'ing. [REDACTED] (concessione edilizia n. 16-D-2002 del 23/09/2002) costituite da pilastri in c.a. 30x50 cm circa, pareti perimetrali riferite da 20-30 cm circa di spessore, solai in latero-cemento con travi in c.a. sovente a spessore di solaio.

Finiture parziali ed incomplete, pavimento costituito dal solo massetto, cemento grezzo ovunque non intonacato, solaio grezzo non intonacato con pignatte e travetti a vista, impianti del tutto assenti.

Infissi esterni a vetro semplice retinato alle finestre, protette da rete e barre metalliche, alte sulle pareti perimetrali.



Infissi interni e tramezzature interne del tutto assenti.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola al **F. 136, p.lla 327, sub.3**, cat. C/6, cl.2, consistenza mq 265, superficie catastale totale 284 mq, rendita € 670,62, catastalmente intestato alla Sig.ra

██████████) nata a Cerignola il ██████████

Pertinenze: i subalterni 1 (stradina sterrata perimetrale) e 2 (portico perimetrale) del foglio 136 p.lla 327, come da planimetria subalterni allegata.

Confinante tutt'intorno con terreni di proprietà della Signora ██████████ (F.136, p.lle 14, 321, 323, 325).

Foto allegate da n. 53 a n. 68.

Prezzo base: € 200.000,00 (euro duecentomila/00).

- **LOTTO 2: ABITAZIONE al piano Terra (rialzato)** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l'officina ██████████ verso Manfredonia, piano terra, a Cerignola (FG).

Il lotto 2 a piano terra si presenta leggermente rialzato (di circa 90 centimetri, variabili lungo il perimetro) rispetto al terreno circostante



ed è delimitato sull'intero perimetro da un bel portico colonnato (foto n. 12, 13, 14, 27, 28, ...) che costituisce bene comune ai tre lotti (subalterno 2 della p.lla 327, F. 136) ; un portone principale (foto n. 35, sulla destra guardando) di accesso anteriore ed una porta di servizio (foto n. 34, sulla sinistra guardando) si presentano sul lato principale dell'edificio verso la strada statale-provinciale asfaltata.

Lungo il portico perimetrale si notano finestre ed altre porte di ingresso secondarie laterali e posteriori; le finestre sono protette da infisso esterno di sicurezza in lamiera metallica, rete antimosche intermedia ed infisso metallico interno vetrato.

All'interno della abitazione a piano terra – rialzato si incontrano un soggiorno (foto n. 36), una ampia cucina (foto n. 37 e 38), poi su un corridoio (foto n. 41 e 42) danno le camere della zona notte: due bagni (foto n. 47, 48, ...) ed una cameretta (foto n. 46) sulla destra, camera da letto (foto n. 43, 44) e cameretta (foto n. 45) sulla sinistra.

Il pavimento della abitazione è in gres porcellanato di colore chiaro, dimensioni piastrelle circa 50x50 cm, posato in diagonale (a 45°) con tozzetti più scuri, come da foto allegate.

Un quadro elettrico generale (foto n. 40) è posto nel ripostiglio della cucina e serve l'intera abitazione.



Le porte interne, previste progettualmente a scomparsa, hanno solo i telai a scomparsa murati nelle tramezzature; porte in legno, usate a battente (di altezza inferiore, come da foto n.41), provvisoriamente separano gli ambienti, in attesa di quelle definitive a scomparsa ancora da acquistare.

Le finestre a vetri, alcune delle quali anche ad anta ribalta (foto n.50), sono in metallo colorato ed hanno telaio da circa 60 mm di spessore.

Le pareti interne sono intonacate e ben tinteggiate, rivestite di ceramica nella zona cottura e bagno, completo di rubinetteria e sanitari, come da foto allegate.

L'abitazione a piano terra risulta arredata quasi completamente, come da foto allegate.

Gli impianti, tutti ancora privi delle necessarie certificazioni, sono: l'elettrico, con quadro (foto n. 40) in cucina, l'idrico-sanitario (probabilmente da pozzo freatico ubicato nel terreno circostante e scarico liquami in fossa di accumulo), di riscaldamento mediante termo-camino (foto n. 37) a legna e collettore (foto n. 51) di distribuzione acqua calda, di videosorveglianza con telecamere perimetrali.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Non risulta allaccio idrico né fognario alla rete idrico-fognante cittadina.

Non risulta allaccio gas alla rete cittadina.

L'alimentazione elettrica è garantita da un contatore Enel, intestato alla debitrice, ubicato in prossimità della strada statale-provinciale che serve sia il terreno (vivaio, pozzo, impianti di irrigazione, ecc...) che l'abitazione.

L'attuale distribuzione planimetrica degli ambienti a piano terra non risulta in Catasto, ma da planimetria allegata alla presente relazione.

L'abitazione a piano terra risulta quasi ultimata, quasi completamente rifinita ed ammobiliata, abitata dal figlio della debitrice, non accatastata, non ultimata, non certificata negli impianti.

L'altezza utile interna della abitazione a piano terra-rialzato è di circa 2,90 cm.

Perimetralmente alla abitazione a piano terra-rialzato vi sono un portico (subalterno 2 della p.lla 327, F.136) comune ai tre lotti ed una stradina perimetrale sterrata (subalterno 1 della p.lla 327, F.136) anch'essa comune ai tre lotti.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Il secondo lotto è dunque composto da: portico perimetrale aperto con pilastri circolari perimetrali, ingresso-soggiorno comunicante con ampia cucina, due camerette, camera da letto, doppio bagno, portico perimetrale antistante.

Le strutture in c.a. dell'edificio sono state depositate al Genio Civile nel 2002 a firma dell'ing. [REDACTED] (concessione edilizia n. 16-D-2002 del 23/09/2002), sono costituite da pilastri in c.a., pareti perimetrali in murature a cassetta con camera d'aria parzialmente coibentata da 40-45 cm circa di spessore, solai in latero-cemento con travi in c.a. sovente a spessore di solaio.

Come già scritto, gli infissi esterni sono doppi (in metallo elettrocolorato quelli interni, in ferro verniciato color marrone quelli eterni), porte interne previste a scomparsa, con controtelai già murati nella tramezzatura, ma per il momento con porte in legno a battente usate adattate alla meglio, porta di ingresso blindata, impianti quasi completi ma tutti non certificati: riscaldamento con termocamino e radiatori ad acqua, idrico-sanitario senza allaccio alla rete idrica cittadina né fognaria urbana, elettrico con quadro non certificato, complessivamente di recente realizzazione e in buono stato di conservazione.



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

Per la regolarizzazione e messa a norma (DM 37/2008 ex L. 46/90, ecc...) degli impianti, occorreranno svariate migliaia di euro, variabili a seconda dell'uso che l'eventuale acquirente vorrà farne.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al **F. 136, p.lla 327, sub.4**, piano T, in corso di costruzione, catastalmente intestato, in categoria F/3, in corso di costruzione, alla Sig.ra [REDACTED]; abitazione quasi ultimata da certificare, da accatastare, da richiedere in Comune la necessaria abitabilità.

Pertinenze: i subalterni 1 (stradina sterrata perimetrale) e 2 (portico perimetrale) del foglio 136 p.lla 327, come da planimetria subalterni allegata.

Confinante tutt'intorno con terreni di proprietà della Signora [REDACTED] (F.136, p.lle 14, 321, 323, 325).

Foto allegate da n.33 a n. 48.

Prezzo base: € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

- **LOTTO 3: LASTRICO SOLARE al piano primo** alla Strada Statale 545 – Strada Provinciale 77 Rivolese, km. 5,500, in località Santa Maria dei Manzi, quasi di fronte al casello autostradale di



Cerignola Est sulla A14, dopo il distributore Eni e l'officina

verso Manfredonia, piano I, a Cerignola (FG).

Posteriormente all'edificio, una scalinata (foto n. 17, 18) ancora rustica (in cemento armato, grezza, non pavimentata né intonacata) conduce al piano superiore ancora lastrico solare (foto da n.19 a n.26) privo di ambienti, con torrino scale incompleto (foto n. 21, 22). Si notano i monconi di pilastri (foto n. 19, 20,...) per la sopraelevazione prevista nel progetto originario e mai realizzata.

Perimetralmente al primo piano non vi è parapetto né alcuna protezione anticaduta (foto n. 21, 23, ...).

Due grondaie metalliche longitudinali (foto n. 23 e 24) raccolgono l'acqua piovana della copertura, allontanandola dal portico di facciata sottostante.

Una buona guaina bituminosa impermeabilizza il solaio di copertura (foto da n. 19 a n.26), proteggendo il solaio di copertura del piano terra.

Il primo piano è sprovvisto di ogni finitura, tamponatura, pavimento, tramezzatura, impianto, ecc...

Risulta compreso nel progetto originario presentato, ma non autorizzato per insufficiente terreno da asservire, come si vedrà più



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

avanti e come da documentazione concessoria reperita in Comune ed
allegata alla presente relazione tecnica.

Il terzo lotto è dunque composto in pratica da un ampio lastrico solare a copertura e protezione del piano terra sottostante, con accesso da rampa in c.a. rustica grezza non pavimentata né rivestita che conduce al primo piano, ove sono presenti le sole attese dei pilastri, privo di parapetto perimetrale o di altro sistema di protezione anti-caduta, con sola guaina impermeabilizzante posta a pavimento (per evitare infiltrazioni al piano terra sottostante).

Assenti pareti, tramezzature, infissi, impianti, ecc..., come da foto allegate: in pratica il solo lastrico solare.

Le strutture in c.a. dell'edificio sono state depositate al Genio Civile nel 2002 a firma [REDACTED] (concessione edilizia n. 16-D-2002 del 23/09/2002), sono costituite, al primo piano, da sole attese dei pilastri in c.a., senza pareti perimetrali né tramezzature, senza copertura né impianti né finiture.

Censito al N.C.E.U. del Comune di Cerignola al **F. 136, p.lla 327, sub.5**, lastrico solare, consistenza mq 280, catastalmente intestato,



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

in categoria F/5, alla Sig.ra [REDACTED] nata a Cerignola il

[REDACTED] sono presenti le sole attese dei pilastri per l'edificazione del primo piano previsto in progetto redatto dall'ing.

[REDACTED] non autorizzato per carenza di terreno da asservire.

Pertinenze: i subalterni 1 (stradina sterrata perimetrale) e 2 (portico perimetrale) del foglio 136 p.lla 327, come da planimetria subalterni allegata.

Confinante tutt'intorno con terreni di proprietà della Signora [REDACTED] (F.136, p.lle 14, 321, 323, 325).

Foto allegate da n. 18 a n. 26.

Prezzo base: € 60.000,00 (euro sessantantamila/00).

7) STATO DI POSSESSO DEI BENI.

“7) proceda l'esperto 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

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;

Stato di possesso dei beni: i tre lotti sono interamente di proprietà dell'esecutata Sig.ra [REDACTED], che ha acquistato il terreno nel 1998 quale bene personale e poi realizzato vivai, serre, edificio in causa; attualmente tutti utilizzati come deposito (piano interrato) e/o abitati (piano terra-rialzato) o comunque nelle disponibilità dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] e del figlio Sig. [REDACTED] [REDACTED] ivi residente anche senza contratto di locazione (verosimilmente un comodato verbale non registrato).

Le bollette di utenza elettrica allegate, fornite dall'esecutata, risultano a lei intestate e forniscono energia elettrica al terreno (irrigazione del vivaio, pompe di emungimento acqua da pozzi, ecc..) oltre che all'edificio pignorato.

Non essendovi allaccio alla rete idrico-fognaria cittadina, non vi sono bollette AQP. Analogamente per il gas.

L'Ufficio Tributi del Comune di Cerignola ed il Consorzio delegato



.....
alla riscossione delle tasse comunali attestano (in allegato) che il Sig.

[REDACTED] (figlio della debitrice [REDACTED]) ha
dichiarato l'imposta TARI (non assolta) per il subalterno 3 della p.lla
327, lotto 1 della presente esecuzione, mentre l'IMU non viene
assolta dall'esecutata, intestataria catastale dei beni pignorati.

8) FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE.

*"8) proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali
formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (indichi in
particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o
manutenzione ad es. spese condominiali ordinarie; le eventuali
spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le
eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due
anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le
domande giudiziali, precisando se le cause con le stesse siano
ancora in corso ed in che stato, la sussistenza di provvedimenti
giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il
debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali
obbligazioni propter rem), 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".

Si procede, quindi, 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:

- I tre lotti sopra definiti risultano utilizzati e comunque nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] ivi residente anche anagraficamente, senza contratto di locazione (verosimilmente un comodato gratuito).

- I tre lotti sono stati autorizzati e realizzati per uso agricolo: le numerose pratiche ancora da espletare per l'ottenimento della agibilità/abitabilità (accatastamento, fine lavori, idoneità statica, collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti, parere igienico sanitario per fossa biologica, ecc...) andranno



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

verosimilmente espletate ancora a nome della debitrice e più che opportunamente a cura dell'ing. [REDACTED] che ha seguito tutto l'iter progettuale, probabilmente ancora da onorare della parcella anche per il lavoro già svolto, per completare finalmente la concessione edilizia a lei rilasciata nel lontano 2002 limitatamente ai piani interrato (deposito e ricovero di mezzi agricoli) e terra (esposizione di piante e fiori); l'autorizzazione ad eseguire il primo piano ad uso abitativo sarebbe forse stata concessa in seguito, previo asservimento di ulteriore terreno; onere economico necessario a cura del creditore procedente o dell'eventuale acquirente: circa 30.000,00 euro;

– Come già scritto sopra, ai tre lotti mancano numerose attestazioni e certificazioni obbligatorie (DPR 380/2001, DM 37/2008 ex L.46/90, ecc...) che dovranno necessariamente essere redatte e trasmesse agli Enti Preposti competenti per la loro definitiva e compiuta regolarizzazione: ultimazione lavori al Comune di Cerignola, agibilità del piano seminterrato, abitabilità del piano terra, ultimazione lavori del deposito strutture in c.a. al Genio Civile (attuale Ufficio Sismico della Provincia di Foggia), idoneità statica, collaudo statico, certificazione dei vari impianti (dichiarazioni di conformità impianti elettrico, termico, idrico – sanitario, parere



igienico – sanitario per fossa biologica, superamento barriere architettoniche, antincendio, ecc...) a norma ed a regola d'arte, accatastamento all'Agenzia del Territorio di Foggia (ex "Catasto") del piano terra oramai quasi completato, eventuale accatastamento del nuovo primo piano ancora a farsi, per il quale non vi è ancora autorizzazione, per carenza di terreno da asservire, ecc...; per tutti tali adempimenti l'onere a carico del creditore o dell'eventuale acquirente, difficilmente valutabile in dettaglio in questa fase, ammontano a circa 30.000,00 euro;

- Come già accennato sopra, probabilmente l'intero progetto, redatto e presentato in Comune ed agli Enti Preposti (ASL, Soprintendenza, Genio Civile, ecc..), non è ancora stato pagato all'ing. [REDACTED]: al Giudice, per autorità e competenza, se detta parcella possa essere trasferita come onere al creditore precedente e/o agli eventuali acquirenti; una approssimativa stima di tale onere si aggira intorno ai 20.000,00 euro;

- Occorrerà probabilmente asservire aree e pertinenze per creare accessi autonomi, liberi ed indipendenti ai vari lotti, al momento tutti inclusi nell'area agricola circostante (non pignorata né posta in vendita) di proprietà della medesima eseguita Sig.ra [REDACTED]



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

manutenuti (immobili e terreni) dal figlio Sig. [REDACTED]

[REDACTED] quesito di temuta interclusione posto dallo scrivente CTU al G.E. in data 28/02/2018, reiterato in data 19/07/2018, qui stimato in una pista (la attuale stradina di accesso alla palazzina) di cinque metri di larghezza e cento metri di lunghezza, dunque di circa cinquecento metri quadrati di superficie, al valore anche di 50.000,00 €/Ha massimo di mercato per terreni simili (valori agricoli medi e di mercato anche aggiornati allegati), conduce ad un onere forfettario *una-tantum* di passaggio, che risolverebbe la temuta interclusione, pari a circa 3.000,00 euro: si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa eventuali ulteriori riconoscimenti superiori e, soprattutto, circa la possibilità di risolvere coattivamente una simile interclusione;

– Ai lotti pignorati mancano ancora numerose finiture (intonaci, pavimenti, infissi, ecc...) e tutte le certificazioni impiantistiche che saranno realizzate a cura e spese dal creditore procedente o dei nuovi eventuali acquirenti, per rifinire i beni pignorati e condurli all'ottenimento di agibilità ed abitabilità, peraltro tardive (la concessione edilizia risale al 2002): l'onere economico necessario dipende evidentemente dal livello e qualità delle finiture scelte, ma si



aggira intorno ai 30-50.000,00 euro;

- Occorrerà, poi, creare nuovi impianti indipendenti e nuovi allacci alle varie utenze autonomi ed indipendenti ai tre lotti, realizzando, ad esempio, una riserva idrica esterna ed una fossa biologica per ciascun lotto, con tubazioni di adduzioni e scarico a/da ciascun lotto, impianti fognari indipendenti, tre allacci elettrici indipendenti e tre impianti elettrici che dai nuovi punti di fornitura su strada raggiungano i tre lotti, eventuali altri impianti autonomi (videocitofonico, allarme, telefonico, ecc...), con un onere approssimativo di € 10.000,00 per ciascun lotto, a carico del creditore precedente o dei nuovi acquirenti;
- Occorrerà, inoltre, separare gli impianti esistenti ed attualmente unitari ed utilizzati unicamente dall'esecutata, quali l'impianto antifurto con videocamere, l'impianto elettrico, l'idrico-sanitario, la fossa biologica, ecc... attualmente unitari per l'intero edificio, con un onere approssimativo di € 5.000,00 per ciascun lotto, a carico del creditore precedente o degli eventuali acquirenti;
- I lotti 2 e 3 risultano ancora rispettivamente accatastati come F/3 in corso di costruzione ed F/5 lastrico solare: per il trasferimento occorrerà forse variarli catastalmente, almeno il lotto 2 in A/3-A/4,



con un onere, a carico dell'acquirente o del creditore precedente, pari a circa € 3.000,00 per ciascun lotto;

- Lievi difformità (planimetrico - distributive: tramezzatura al piano terra - rialzato, ecc...) tra planimetria di progetto presentata in Comune e situazione di fatto riscontrata durante il sopralluogo dello scrivente CTU richiederanno forse rettifiche ulteriori con un onere stimato, a carico dell'acquirente o del creditore precedente, di circa € 3.000,00;
- Non è stato possibile appurare eventuali spese per manutenzione del lastrico solare e/o piano terra ancora da pagare e/o già pagate, verosimilmente effettuate dall'esecutata e dal figlio ivi residente in economia diretta;
- Non risulta esserci un amministratore condominiale a gestire la palazzina pignorata e chiesta in vendita;
- Da comunicazioni allegate, ricevute dall'Ufficio Tributi del Comune e dal Consorzio da esso delegato, è stato possibile appurare che vi sono rate Tari e IMU arretrate ancora da pagare: si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa la eventuale trasferibilità di tali oneri al creditore precedente o agli eventuali acquirenti;
- Non è stato possibile appurare se vi siano arretrati elettrici ancora



.....
da pagare dall'esecutata per i beni pignorati: le bollette elettriche, fornite dall'esecutata ed allegate alla presente relazione tecnica, si riferiscono al 2017, bollette più recenti potrebbero essere ancora inevase: si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa la trasferibilità di tali eventuali oneri al creditore procedente e/o agli eventuali acquirenti;

- Come evidente osservando l'aerofoto, sussiste una potenziale interclusione dei beni pignorati (circondati tutt'intorno da terreni di proprietà dell'esecutata): tale questione è stata affrontata con quesito dello scrivente CTU al Giudice in data 28/02/2018, quesito reiterato in data 19/07/2018: come anticipato sopra, potrebbe risolvere la potenziale interclusione una pista, corrispondente alla attuale stradina di accesso alla palazzina, di cinque metri di larghezza e cento metri di lunghezza complessiva, dunque di circa cinquecento metri quadrati di superficie, che, anche al valore di 50.000,00 €/Ha massimo di mercato per terreni simili (valori agricoli medi e di mercato anche aggiornati allegati), condurrebbe ad un onere di passaggio, forfettario *una-tantum* e risolutivo della temuta interclusione, pari a circa 3.000,00 euro: si rinvia al Giudice, per autorità e competenza, circa eventuali ulteriori riconoscimenti



superiori e, soprattutto, circa la possibilità di risolvere coattivamente una simile interclusione;

- come risultante dagli atti depositati, gravano attualmente sui beni pignorati due ipoteche : la prima, ipoteca legale iscritta nel 2011 a favore della Equitalia ETR SpA di Cosenza contro la Signora [REDACTED] per la somma di € 56.258,68, ipoteca gravante unicamente sul bene F.136 p.lla 327 sub.3 (lotta1); la seconda, ipoteca giudiziale iscritta nel 2013 a favore del Signor [REDACTED]

[REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo del 14/11/2011 per la somma di € 12.000,00; tali ipoteche permarranno evidentemente sui lotti pignorati fino al loro soddisfacimento, salvo un intervento di tali creditori nella presente esecuzione immobiliare.

9) FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE.

“9) proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.

Si è poi accertata l'esistenza delle sotto-elencate formalità, vincoli od



oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

-
-
-
-

10) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

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

Per gli immobili in esame, lo scrivente CTU può, sulla base dei documenti già agli atti e di quelli visionati presso il Catasto e più faticosamente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cerignola, attestare la parziale regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ed un parziale accatastamento dei beni, come da visure e planimetrie



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

allegate alla presente.

Più in dettaglio, per le tre lotti pignorati, tutti lungo la SS545 SP77 Rivolese al km. 5,500, ai piani interrato, terra e primo è stata faticosamente visionata ed in parte reperita in copia ed allegata, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (terzo piano, Rag.

[REDACTED] gentilmente messi a disposizione dello scrivente CTU per rispondere ai quesiti del G.E.) la seguente documentazione:

01/12/1997: certificato di destinazione urbanistica (zona agricola E e fasce di rispetto stradale ed autostradale);

06/02/1998: atto notarile (Notaio [REDACTED]) di acquisto dei terreni in località Santa Maria dei Manzi in favore [REDACTED] quale bene personale;

12/04/1999: nulla osta dall'Anas per recinzione del fondo rustico;

07/07/1999: presentazione **progetto 228/99** dall'ing. [REDACTED] Comune di Cerignola per conto della Signora [REDACTED] per la costruzione di un vivaio con annesso fabbricato rurale composto da piano seminterrato e due piani fuori terra;

18/08/1999: parere favorevole Soprintendenza Beni ambientali per recinzione fondo rustico;

23/09/1999: Denuncia di Inizio Attività 162/99 del 23/09/1999 prot.



n. 30882 per recinzione fondo rustico;

07/10/1999: esame del progetto 228/99 da parte della commissione edilizia comunale;

09/11/1999: prot. 36940 - integrazione atti a completamento domanda di concessione edilizia - **pratica 228/99** - lavori (in economia) di realizzazione di un vivaio con annesso fabbricato rurale in zona agricola, progettista e DL ing. [REDACTED]

31/05/2000: prot. 16416 – integrazione atti rif. Nota n. 1311 del 17/01/2000 con relazione tecnica illustrativa dell'ing. [REDACTED] per la Sig.ra [REDACTED]

13/06/2000: prot. 17647 proposta motivata del Comune di Cerignola di concessione edilizia, a condizione che prima di rilascio della c.e. venga prodotto atto di asservimento;

-18/07/2000: presentazione richiesta per una autorizzazione edilizia prot. 21105 ottenuta con n. 13/D, rilasciata dal Comune di Cerignola il 4/9/2000, per installazione di serre per vivaio, con progetto a firma dell'ing. [REDACTED] con parere dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura del 4/7/2000;

- 01/07/2001: inizio lavori (in economia) di installazione serre autorizzate con **Autorizzazione Edilizia n. 13/D/2000 del 4/9/2000;**



10/06/2002: prot. 16339 - richiesta rilascio concessione edilizia per i soli piano interrato e terra, non avendo la possibilità di asservire ulteriore terreno per la realizzazione dell'intera costruzione;

04/09/2002: atto di asservimento Notaio [REDACTED]
vincolo di in edificabilità sui terreni della Sig. [REDACTED]

23/09/2002: **concessione edilizia n. 16/D/2002 del 23/09/2002** per la realizzazione di un vivaio con annesso fabbricato rurale, limitatamente ai piani seminterrato e terra;

9-19-24/12/2002: attestazione di avvenuto deposito (pratica n. 144, prot. 26502) al Genio Civile del progetto strutturale redatto e calcolato dall'ing. [REDACTED] e relativo all'edificio in causa;

L'unico immobile pignorato regolarmente accatastato è il lotto 1 al piano interrato , come da planimetria catastale allegata alla presente relazione, redatta dal geom. [REDACTED] nel 2003 e riportante la generica autorimessa priva di tramezzature e finiture, in unico indiviso ambiente, comunque non ancora rifinito né pavimentato né intonacato e privo di impianti.

Come già scritto sopra, l'abitazione a piano terra (lotto 2 della presente relazione) risulta quasi totalmente realizzata, ma non ancora



.....
ultimata né accatastata: per completare la pratica occorrerà documentare il corretto smaltimento dei materiali inerti, comunicare la fine dei lavori e, dopo aver redatto e presentato tutte le necessarie certificazioni, chiederne l'abitabilità e procedere all'accatastamento. Permane la difficoltà generale del creditore precedente o dell'eventuale acquirente a sostituirsi alla debitrice durante la suddetta pratica, autorizzata nel lontano 2002, ed ancora da completare (evidentemente oltre il limite dei tre anni dal rilascio del verbale di inizio lavori), essendo stato il bene autorizzato come fabbricato rurale annesso a vivaio della esecutata in quanto imprenditrice agricola, con piano terra da adibire ad esposizione e solo successivo primo piano (non ancora autorizzato per carenza di terreno da asservire) ad abitazione.

11) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

11) "proceda l'esperto 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 DPR 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora non vi sia,



*alla predisposizione della medesima certificazione, con
asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

Come richiesto dal Giudice, lo scrivente allega certificazione energetica, attuale A.P.E. – attestato di prestazione energetica, per i beni pignorati, non avendo ritrovato traccia di precedenti certificazioni energetiche redatte per i beni pignorati.

In realtà, ai sensi di Legge, l'unico bene da certificare è il secondo (lotto 2- abitazione a piano terra), essendo il piano interrato (lotto 1) autorimessa priva di impianti ed il lastrico solare (lotto 3) privo di ogni carattere abitativo. La classe energetica dell'appartamento al piano terra-rialzato è, purtroppo, alquanto bassa : G, in linea con edifici realizzati negli anni passati con gravi carenze termigrometriche e oramai termicamente datati.

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

IIa) accertare se essi risultino regolarmente accatastati, limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti; dei tre lotti, risulta accatastato solamente il primo lotto (piano interrato); il piano terra ed il primo piano, infatti, non risultano ultimati né accatastati.



Lievi difformità planimetrico - distributive della abitazione a piano terra (attualmente ancora F/3 - in fase di costruzione) rispetto al progetto (che, in verità, prevedeva l'abitazione al primo piano ed una esposizione di piante al piano terra) presentato in Comune potranno essere rettificata a cura e spese del creditore procedente e/o dell'acquirente nella necessaria fase di accatastamento in categoria A/3-A/4 con un onere di circa € 3.000,00.

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;

Lievi difformità planimetrico-distributive della abitazione a piano terra rispetto al progetto (che, in verità, prevedeva l'abitazione al primo piano ed una esposizione di piante al piano terra) presentato in Comune potranno essere rettificata a cura e spese del creditore procedente e/o dell'eventuale acquirente nella necessaria fase di accatastamento con un onere di circa € 3.000,00.



11c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa:

tutte le concessioni ed autorizzazioni ottenute dall'esecutata per l'edificio pignorato sono riportate nel precedente paragrafo §10 – verifica regolarità edilizia ed urbanistica; si riporta comunque di seguito il documento principale relativo ai beni pignorati: in data 23/09/2002 il Comune di Cerignola ha rilasciato la allegata **concessione edilizia n. 16/D/2002 del 23/09/2002 per la realizzazione di un vivaio con annesso fabbricato rurale, limitatamente ai piani seminterrato e terra;**

Permangono perplessità generali per il creditore procedente o l'eventuale acquirente a sostituirsi alla debitrice durante la suddetta pratica, autorizzata nel lontano 2002, ed ancora da completare (evidentemente oltre il limite dei tre anni dal rilascio del verbale di inizio lavori), essendo stato il bene autorizzato come fabbricato rurale annesso a vivaio della esecutata in quanto imprenditrice



agricola, con piano terra da adibire ad esposizione e solo successivo primo piano (non ancora autorizzato per carenza di terreno da asservire) ad abitazione.

11d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Per i beni pignorati ed oggetto della presente relazione è stato redatto e presentato in Comune progetto completo n. **pratica 228/99** - lavori (in economia) di realizzazione di un vivaio con annesso fabbricato rurale in zona agricola, con progettista e DL l'ing. [REDACTED] che ha anche curato i calcoli strutturali ed il deposito al Genio Civile in data 9-19-24/12/2002 (pratica n. 144, prot. 26502).

Il titolo abilitativo allegato, **concessione edilizia n. 16/D/2002 del 23/09/2002**, consentiva la realizzazione di un vivaio con annesso fabbricato rurale, limitatamente ai piani seminterrato e terra, essendo il primo piano del progetto complessivo già presentato in Comune (n. **228/99**) non autorizzato per carenza di terreno da asservire.



Il progettista e DL ing. [REDACTED], il geom. [REDACTED] che a vario titolo si sono succeduti negli anni durante la realizzazione della palazzina, ciascuno per le proprie responsabilità e competenze, hanno certamente progettato, realizzato, controllato, certificato ed accatastato le opere, sotto loro responsabilità, nel rispetto delle Norme allora Vigenti.

Evidentemente le Norme (sismiche, termiche, acustiche, impiantistiche, ecc...) sono cambiate, rese più restrittive dal punto di vista sia sismico che impiantistico che termico, rendendo vetusto e non più a norma oggi quanto realizzato vent'anni fa. Interventi di rinforzo, adeguamento, miglioramento e riqualificazione statica, sismica, energetica, igienica, ecc.. sono sempre auspicabili ed opportuni ogni qualvolta si intervenga anche solo per semplici riparazioni di facciate, tetti, impianti, infissi, finiture interne, ...

11e) 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



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

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: dall'esame dei luoghi, dalla vetustà dei fabbricati, dall'assenza di superfetazioni e/o integrazioni volumetriche evidenti, dalla sequenza di prospetti e tetti, ecc.... si può ragionevolmente affermare che non risultano opere macroscopicamente abusive.

Permane, tuttavia, la difficoltà generale del creditore procedente o dell'eventuale acquirente a sostituirsi alla debitrice durante la suddetta pratica, autorizzata nel lontano 2002, ed ancora da completare (evidentemente oltre il limite dei tre anni dal rilascio del verbale di inizio lavori), essendo stato il bene autorizzato come fabbricato rurale annesso a vivaio della esecutata in quanto imprenditrice agricola, con piano terra da adibire ad esposizione e solo successivo primo piano (non ancora autorizzato per carenza di terreno da asservire) ad abitazione.

Si ricorda che i tre lotti sono stati autorizzati e realizzati per uso agricolo: le pratiche ancora da espletare per l'ottenimento della



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
agibilità/abitabilità (accatastamento, fine lavori, idoneità statica, collaudo statico, dichiarazioni di conformità degli impianti, parere igienico sanitario per fossa biologica, ecc...) andranno verosimilmente espletate ancora a nome della debitrice e più che opportunamente a cura dell'ing. [REDACTED] che ha seguito tutto l'iter progettuale, probabilmente ancora da onorare della parcella anche per il lavoro già svolto, per completare finalmente la concessione edilizia a lei rilasciata nel lontano 2002 limitatamente ai piani interrato (deposito e ricovero di mezzi agricoli) e terra (esposizione di piante e fiori); l'autorizzazione ad eseguire il primo piano ad uso abitativo sarebbe forse stata concessa in seguito, previo asservimento di ulteriore terreno; onere economico necessario a cura del creditore precedente o dell'eventuale acquirente: circa 30.000,00 euro;

11f) 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 eventuali procedure espropriative: non applicabile.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

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: non applicabile.

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: non applicabile: il bene pignorato è esclusivamente la palazzina, con l'area perimetrale (subalterni vari del F. 136, p.lla 327); il terreno agricolo circostante, di proprietà dell'esecutata, non pignorato né chiesto in vendita, è stato asservito nel 2002 per la realizzazione del fabbricato rurale in vendita.

12) VERIFICA SUSSISTENZA ART.1 L.199/2008.



12) *“proceda l'esperto 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.”*

Non sembrano sussistere le 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.

13) **CONCLUSIONI e allegati.**

Lo scrivente C.T.U. ha studiato attentamente la documentazione agli atti, verificando la completezza degli atti (paragrafo §1); ricostruito le vicende traslative degli immobili nel paragrafo §1bis; verificato la corrispondenza tra i dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento nel §1-ter; verificata l'assenza di altre procedure esecutive sui medesimi immobili nel §1-quater; verificato il regime



patrimoniale della debitrice nel §1-quinquies; identificato i beni (§2), dopo aver ricercato e trovato la ulteriore documentazione planimetrica e catastale allegata; individuato planimetricamente i beni mediante ortofoto e planimetrie nel §2-bis; ricercato la effettiva residenza dell'esecutata, ispezionato gli ambienti in causa, descritti nel paragrafo §3; esaminati e fotografati i luoghi in causa (si veda l'acclusa documentazione fotografica); stimato nel §4 i beni in base al valore di mercato, con criterio sintetico-comparativo, anche consultando l'Osservatorio Immobiliare ed agenzie immobiliari della zona; specificato in forma tabellare, nel §4-bis, le superfici dei vari lotti con gli opportuni coefficienti di omogeneizzazione; verificato, nel paragrafo §5, che i tre lotti appartengono integralmente all'esecutata e dunque non si configura la fattispecie di beni indivisi; individuato e descritto i tre lotti da porre in vendita nel §6; individuato lo stato di possesso dei beni nel §7, anche mediante la ricerca ed acquisizione di bollette di utenza e ricevute di tasse comunali; accertata l'esistenza di formalità e vincoli a carico dell'acquirente (§8) e che saranno cancellati (§9); verificata la parziale regolarità edilizia ed urbanistica (§10); verificata l'assenza e redatto nuovo attestato di prestazione energetica per il lotto n.2



abitativo pignorato (§11); accertato il primo parziale accatastamento del lotto n. 1 e la ancora incompleta pratica di accatastamento dei lotti n.2 e n.3 (§11-a) con lievi rettifiche planimetrico - distributive al progetto presentato in Comune ed accatastamento in categoria A/3-A/4 del lotto 2 da fare prima dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni (§11-b); accertata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la realizzazione dell'edificio pignorato (lotti 1 e 2) con concessione edilizia n. 16/D/2002 (§11-c); verificato il rispetto delle norme vigenti all'epoca della costruzione dei beni con progetto n. 228/99 a firma dell'ing. [REDACTED] (§ 11-d); descritte le opere abusive (§11-e); edilizia convenzionata non applicabile (§11-f); verificata la non sussistenza delle condizioni per l'eventuale trasferimento dei beni pignorati agli istituti autonomi case popolari (§12). Seguono in allegato specchi riepilogativi di ciascun lotto pignorato, come da indicazioni del Giudice dell'esecuzione.

Il medesimo CTU ha via via seguito le prescrizioni ed i quesiti del Giudice dell'esecuzione, riportando la medesima numerazione nei paragrafi nella presente relazione tecnica.

Lo scrivente CTU si permette di segnalare al Giudice la volontà dell'esecutata (iscritta dal figlio della debitrice nel verbale di primo



Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
tel. e fax 0884-565327,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

cell. 348-3314686,

e-mail: angeloprencipe@alice.it

sopralluogo e confermata nel secondo) di tentare un bonario
componimento della vertenza, auspicabilmente senza sfociare nella
vendita dei beni oggetto della presente stima.

Allegati:

- a1- verbali di sopralluogo;
- a2- documentazione planimetrica e catastale, rilievi, aerofoto,...;
- a3- documentazione fotografica;
- a4- schede riepilogative beni pignorati;
- a5- attestato di prestazione energetica lotto abitativo;
- a6- ricerca valori immobiliari (borsini, agenzie, banche dati,...);
- a7- documentazione anagrafica ed urbanistica comunale (Cerignola);
- a8- documentazione fornita dall'esecutata al CTU (enel, genio civile,...);
- a9- istanza del CTU al G.E. del 28/02/2018, reiterata il 19/07/2018, circa una temuta interclusione dei beni pignorati;
- a10- corrispondenza con le parti, trasmissione relazione finale e varie;
- a11- richiesta di liquidazione parcella CTU + spese documentate.

Monte S. Angelo, 23 luglio 2018

Il C.T.U.

ing. Angelo A. F. Prencipe

