

STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 22/2022 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele PALAGANO

Parti:

Creditore: - GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A.

Debitore: - [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO



SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 5

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 32

ALLEGATI:

1. Quesiti;
2. Comunicazioni inviate alle parti - Ricevute;
3. Verbale sopralluogo;
4. Elaborati grafici;
5. Documentazione fotografica;
6. Documentazione catastale e ipotecaria;
7. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
8. Certificati Uff. Anagrafe e Stato Civile;
9. Copia bollettini e contratti utenze domestiche;
10. Copia dei titoli autorizzativi edilizio-urbanistici.





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

Giudice Esecutore: Dott. Michele PALAGANO

R.G.E.I.: N°22/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele PALAGANO del 05/10/2023 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N° 1207, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°22/2022 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell' accettare l'incarico in data 10/10/2023 prestando giuramento innanzi al G.E. Dott. Michele PALAGANO, venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti contenuti nel Verbale di comparizione dell'esperto (vedasi copia in allegato n.1).

§§§§§



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali come descritto nel seguente resoconto cronologico:

30/10/2023 - visita di sopralluogo:

Previa notifica fatta pervenire alle parti a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C. ed a seguito di successivi accordi telefonici con il debitore, lo scrivente C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali di primo sopralluogo recandosi il giorno 30/10/2023 alle ore 9:30 presso l'abitazione della parte esecutata, sita nel Comune di CERIGNOLA (FG) alla via F.lli Rosselli n.40 - 3° piano scala B.

Nel corso del sopralluogo si è proceduto alla ricognizione dei luoghi ispezionando le seguenti due unità immobiliari:

- Abitazione posta al 3° piano scala B di via F.lli Rosselli n. 40;
- Box auto con accesso da vico Salento s.n.c., ubicato al 2° piano sotto-strada¹.

Per le suddette due U.I. staggite è stato effettuato il controllo di corrispondenza tra le planimetrie attualmente esistenti in atti

¹ Relativamente alla posizione del suddetto box auto si chiarisce quanto segue: nel verbale di sopralluogo (Allegato n.3) è stato erroneamente indicato un livello di piano non corrispondente a quello in cui si trova effettivamente collocata la predetta U.I.. A tale proposito **si precisa che il piano corretto è quello identificato dal 2° livello sotto-strada**, come si evince dalla documentazione catastale attualmente risultante in atti (vedasi E.P. in allegato n.6, nel quale viene riportata l'esatta posizione dei subalterni rispetto ai livelli di piano).



del catasto e la situazione reale rilevata sul posto con opportune misurazioni di verifica. Dopo aver eseguito il rilievo metrico completo dei cespiti sono state acquisite le fotografie digitali ed annotati i dati tecnici generali con particolare riguardo alla qualità dei materiali impiegati nella costruzione, accertando anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico, concludendo le suddette operazioni alle ore 11:50.

Le summenzionate attività risultano tutte registrate nel relativo verbale di sopralluogo (vedi allegato n.3).

Attività di ricerca successive alla visita di sopralluogo:

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio, la banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), l'Ufficio Anagrafe e di Stato civile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG).

§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

❖ QUESITO N. 1 : *"al controllo preliminare circa la completezza dei documenti..."*

Esaminato il fascicolo si conferma che la documentazione prodotta in atti dal creditore risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.



❖ QUESITO N. 1 - bis: *"alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."*

Storia Catastale nel ventennio

PREMESSA:

Gli immobili staggiti fanno parte di un edificio condominiale edificato su area urbana precedentemente identificata con il mappale 2882 del foglio 202. A seguito di frazionamento del 09/11/1994 n. 2069.1/1994 è stata poi originata l'attuale particella 8491 con la soppressione delle particelle nn. 8492,2882,8493 del foglio 202.

Successivamente gli immobili pignorati sono stati fatti oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali:

1. Abitazione di cat. A/2 - Foglio 202, particella 8491 sub 36:

- COSTITUZIONE del 14/12/1994 in atti dal 15/12/1994 (n. B00769.3/1994);
- CLASSAMENTO del 01/12/1994 in atti dal 28/05/1999 PIA.STRA.98/99 (n. B769.32/1994);
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/1994, prot. n. B769.

2. Box auto di cat. C/6 - Foglio 202, particella 8491 sub 51:

- COSTITUZIONE del 14/12/1994 in atti dal 15/12/1994 (n. B00769.3/1994);
- CLASSAMENTO del 01/12/1994 in atti dal 28/05/1999 PIA.STRA.98/99 (n. B769.47/1994);



- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2015 Pratica n. FG0279446 in atti dal 19/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 117015.1/2015);
- Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 07/12/1994, prot. n. B769.

Storia Ipotecaria

Gli immobili pignorati, censiti in NCEU con i mappali 8491 sub 36 e 8491 sub 51 del Foglio 202 del Comune di Cerignola, sono pervenuti all'attuale proprietaria in ragione dei seguenti passaggi:

1. alla signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] di separazione dei beni:

- per l'abitazione di cat. A/2, censita al NCEU al Foglio 202, p.lla n. 8491 sub 36 con atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia stipulato in data 10 febbraio 2003 al numero 30884 di repertorio, trascritto a Foggia il 19 febbraio 2003 ai numeri 3374/4246, con il quale acquistava dalla società [REDACTED]
[REDACTED]
- per il box auto, censito al NCEU al Foglio 202, p.lla n. 8491 sub 51 con atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia stipulato in data 27 febbraio 2004 al numero 32119/20493 di repertorio, trascritto a Foggia il 4 marzo 2004 ai numeri 3940/5327, con il quale acquistava



dalla società [REDACTED]

[REDACTED].

2. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Cerignola

(FG [REDACTED])

- atto di compravendita rogito notaio Salvatore Carbone di Cerignola in data 22 maggio 1990 numero 66102/16061 di repertorio, trascritto a Foggia il 25 maggio 1990 ai numeri 280397/10315;
- atto di compravendita rogito notaio Salvatore Carbone di Cerignola in data 29 dicembre 1989 numero 65802 di repertorio, trascritto a Foggia il 16 gennaio 1990 ai numeri 272819/1189.

Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione delle visure ipotecarie e catastali allegate alla perizia.

❖ QUESITO N. 1 - ter: *"alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..."*

Gli attuali dati catastali degli immobili staggiti trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

❖ QUESITO N. 1 - quater: *"alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..."*



Da accertamenti eseguiti in data 10 Ottobre 2023 c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia è emerso quanto segue:

- a carico del debitore esecutato risulta attualmente attiva un'altra procedura esecutiva, iscritta a ruolo con il n. 158/2022 (G.E. Valentina PATTI) che tuttavia NON riguarda i cespiti compresi nel compendio pignorato a cui si riferisce il presente procedimento.
- risulta estinto un precedente pignoramento immobiliare, corrispondente al ruolo n. R.G.E. 38/2019.

In conclusione alla data del 10/10/2023 non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati compresi nel presente procedimento.

❖ QUESITO N. 1 - quinquies: *"alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."*

A seguito di richiesta fatta pervenire via P.E.C. all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) risulta che il debitore, in persona della Sig.ra [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Con atto in data 5.1.1984 del Notaio ADA RUO del Distretto Notarile di FOGGIA gli sposi [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] a [REDACTED] rispettivamente [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] residenti in CERIGNOLA hanno



stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime della separazione dei beni.

- Con sentenza del Tribunale di FOGGIA in data 11.1.2005 è stata pronunciata la separazione personale dei coniugi: [REDACTED]/[REDACTED].

❖ QUESITO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."

Gli immobili staggiti individuati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono i seguenti:

1. Appartamento posto al terzo piano sito nel Comune di Cerignola alla Via F.lli Rosselli n. 40 - scala B, in Catasto al foglio 202 particella 8491 sub 36 - cat. A/2.

Accessi: l'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del 3° piano scala B a cui si giunge dall'androne d'ingresso, scala ed ascensore dell'edificio condominiale sito in abitato di Cerignola al civico n.40 di via F.lli Rosselli.

Confini: l'immobile fa parte dell'edificio condominiale che risulta delimitato dalle seguenti vie: via F.lli Rosselli, via Toscana, vico Salento, via Sicilia. L'appartamento è dotato di esposizione angolare, con affaccio a nord su via F.lli Rosselli ed a ovest su via Toscana. Sul pianerottolo del 3° piano confina a est con il vano scala e con altro appartamento adiacente (sub.98) ed a sud con altra abitazione dello stesso stabile (sub.37).

2. Box auto sito nel Comune di Cerignola, ubicato al 2° piano sotto-strada, con accesso da Vico Salento s.n.c., in Catasto al foglio 202 particella 8491 sub 51 - cat. C/6.



Accessi: l'immobile è ubicato al secondo piano sotto-strada dell'edificio condominiale di cui fa parte. Ad esso si giunge dalla rampa di discesa e corsia di manovra con accesso da Vico Salento s.n.c..

Confini: l'immobile all'interno del piano S.2 confina a nord con la corsia condominiale di manovra, a sud con intercapedine di aerazione e nelle restanti direzioni est ed ovest con altri box auto appartenenti allo stesso edificio, identificati dai rispettivi sub n. 52 e n. 50.

❖ QUESITO N. 2 - bis: *"all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."*

I due cespiti risultano esattamente individuati nella loro posizione topografica essendo mappati nella cartografia locale e catastale. Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione dei beni si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.

❖ QUESITO N. 3: *"alla analitica descrizione dei beni ..."*

I beni interessati dalla procedura risultano analiticamente descritti come segue:

1. Appartamento posto al terzo piano sito nel Comune di Cerignola alla Via F.lli Rosselli n. 40 - scala B, in Catasto al foglio 202 particella 8491 sub 36 - cat. A/2.



La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
202	8491	36	A/2	3	7,5 vani	910,26

Attualmente in Ditta:

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Accessi: l'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del 3° piano scala B a cui si giunge dall'androne d'ingresso, scala ed ascensore dell'edificio condominiale sito in abitato di Cerignola al civico n.40 di via F.lli Rosselli.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è composto da 7,5 vani catastali. Entrando dalla porta di caposcala posta sul pianerottolo del 3° piano si trova la zona dell'ingresso, che forma un unico ampio vano open-space con il soggiorno, al cui centro si trova il caminetto. Subito a sinistra della porta d'ingresso c'è un piccolo vano adibito a guardaroba e più avanti una porta che mette in comunicazione la U.I. con l'appartamento adiacente, identificato catastalmente dal sub. n.37, quest'ultimo escluso dal compendio pignorato². Proseguendo si trova il bagno, la cucina e una cameretta. L'appartamento si completa di due balconi del tipo a mensola sporgente a cui si accede dal soggiorno a dalla cucina, rispettivamente con esposizione su via F.lli Rosselli e

² In quanto appartenente al Sig. [REDACTED] [REDACTED], coniuge della Sig.ra [REDACTED] G., con il quale la debitrice esecutata si trova attualmente in stato di separazione personale (Vedi certificato di stato civile in allegato n. 8).



via Toscana ed un altro balcone del tipo "alla romana" a servizio della cameretta, con affaccio su via Toscana (vedi planimetria in allegato n. 4).

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale e dell'immobile in esso ospitato possono così riassumersi:

Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento.

Coperture: La struttura di copertura dell'edificio condominiale che ospita la U.I. staggita è del tipo a tetto.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di tompagno in blocchi di laterizio forato, con faccia esterna rifinita ad intonaco.

Scale e pianerottoli: la scala condominiale ha i gradini ed i pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale (granito sardo); le pareti sono tinteggiate con pittura plastica in tinta chiara stesa a rullo con finitura a buccia d'arancia.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno la pavimentazione della zona ingresso/soggiorno è costituita da parquet in listoni rettangolari posati a cassero, di essenza legnosa verosimilmente identificabile con il noce nazionale, mentre per la cucina e la cameretta i pavimenti sono in monocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagno e dell'angolo cottura della cucina sono in mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in lega di alluminio di colore rosso imperiale, del tipo ad ante scorrevoli per le porte-finestre, con specchiature composte da



vetro isolante a camera d'aria. I serramenti sono provvisti di tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettoni esterni in lamiera metallica. La porta d'ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, provvista di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato, laccate di colore bianco.

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Il bagno è provvisto di piatto doccia ed apparecchi sanitari in vetrochina (lavabo, bidet e tazza w.c.), con rubinetterie in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento, del tipo a termosifoni, è composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano e masse radianti del tipo a colonna in ghisa pressofusa. La caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è posizionata all'esterno, nell'apposito vano ricavato sul balcone che affaccia su via F.lli Rosselli. L'immobile è altresì provvisto di impianto di raffrescamento che consta di due apparecchi del tipo a pompa di calore (split) posizionati nel soggiorno e nella cucina.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la ricezione audio e video, dotato di dispositivo apri-porta.



Altezza utile interna: l'altezza interna dell'abitazione misura m 2,78.

Allacci e forniture di servizi: il fabbricato è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione dei seguenti servizi: acqua potabile, fogna, elettricità e gas metano.

Certificazione degli impianti: Il debitore occupante l'immobile ha dichiarato di non essere in possesso delle certificazioni di conformità relative agli impianti: elettrico, idrico-fognario e rete gas.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: L'edificio condominiale che ospita la u.i. si compone di due scale (scala A e scala B), ciascuna dotata di impianto ascensore funzionante.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado superiore alla media ma versa nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione che può definirsi solo discreto. In particolare oltre all'usura del pavimento in ceramica del bagno (con qualche mattonella lesionata) si segnala per la zona pavimentata con parquet la diffusa presenza di fessurazioni nei giunti (vedi foto n.8 in allegato n.5).

2.Box auto sito nel Comune di Cerignola, ubicato al 2° piano sotto-strada con accesso da Vico Salento s.n.c., in Catasto al foglio 202 particella 8491 sub 51 - cat. C/6.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
202	8491	51	C/6	6	21 mq	78,09



Attualmente in Ditta:

- [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Accessi: l'immobile è ubicato al secondo piano sotto-strada dell'edificio condominiale che lo ospita. Ad esso si giunge dalla rampa di discesa e corsia di manovra con accesso da Vico Salento s.n.c.. il box è raggiungibile anche dall'interno dell'edificio attraverso le scale e l'ascensore.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile è composto da un solo vano adibito ad autorimessa (vedi planimetria in allegato grafico n.4).

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale e dell'immobile in esso ospitato possono così riassumersi:

Struttura portante: idem come al cespite n.1.

Coperture: idem come al cespite n.1.

Prospetti esterni: idem come al cespite n.1.

Scale e pianerottoli: idem come al cespite n.1.

Pavimenti e rivestimenti: la pavimentazione della rampa di discesa e della corsia di manovra è costituita da tappeto d'usura in conglomerato bituminoso; il box al suo interno è pavimentato con mattonelle di tipo commerciale da cm 25x25, in cemento pressato e scaglie di marmo.

Serramenti esterni e porte interne: La porta di accesso al box è costituita da serranda metallica con apertura a scorrimento orizzontale, provvista di chiusura a chiave.



Tinteggiature e decorazioni: Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico, del tipo a filo sfilabile, è costituito da canaline esterne e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti e risulta provvisto di interruttore magnetotermico differenziale.

Altezza utile interna: l'altezza interna del box misura m 2,50.

Allacci e forniture di servizi: è presente la sola fornitura di energia elettrica.

Certificazione degli impianti: idem come al cespite n.1.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: idem come al cespite n.1.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quelli da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che



generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)³.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove:

Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);

Slc = superficie lorda commerciale;

$\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;

³ Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell' Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si veda l'allegato n.7, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari e quelli OMI editi dall' Agenzia delle Entrate - anno 2022, 2° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale.

In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, vengono assunti per (Pmu) i valori seguenti:

- o Per l'abitazione di cat. A/2: $Pmu_1 = € 1.350/mq$
- o Per il box auto di cat. C/6: $Pmu_2 = € 1.000/mq$

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Dicembre 2023).

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorde Commerciale (Slc)⁴ dei due cespiti, che risulta essere di:

⁴ Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis);

Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.



o Per l'abitazione cat. A/2: Slc₁ = mq 156

o Per il box auto cat. C/6: Slc₂ = mq 23

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Appartamento Cat. A/2 (α_1)	Box auto Cat. C/6 (α_2)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	4,00%	2,00%
2	per lo stato di possesso		
3	per i vincoli ed on. Giur. non elim.		
4	per oneri regolar. Urbanistica	0,71%	
5	per oneri regolar. Catastale		
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%	3,00%
7	per opere e manufatti da realizzare o rimuovere (*)	0,21%	
8	per altri oneri e pesi (**)	0,40%	0,03%
SOMMA DELLE DETRAZIONI $\Sigma(\alpha)$		8,32%	5,03%

Note esplicative:

(*) Il fattore di correzione n.7 tiene conto del costo che sarà necessario sostenere per la chiusura della porta che attualmente mette in comunicazione la U.I. staggita con l'abitazione adiacente distinta dal sub.37. Il costo stimato ammonta ad € 450 e comprende: lo smontaggio della porta esistente, la chiusura del vano di passaggio tra le due U.I. con mattoni forati e malta cementizia, la posa dell'intonaco di finitura e la tinteggiatura della parete con pittura al ducotone.

(**) il fattore correttivo n. 8 tiene conto delle spese condominiali che risultano scadute e non pagate negli ultimi due anni.

Relativamente ai fattori correttivi n.4, n.7 e n.8 si è pervenuti ai corrispondenti valori espressi in percentuale attraverso i



seguenti conteggi (vedasi anche quanto meglio precisato nella risposta ai quesiti n. 8 e n. 11/e):

- Per il fattore n.4: € 1.500 /Slc x Pmu = 0,71%;
- Per il fattore n.7: € 450/Slc x Pmu = 0,21%;
- Per il fattore n.8 (Abit.): € 836,94/Slc x Pmu = 0,40%;
- Per il fattore n.8 (Box): € 74,69/Slc x Pmu = 0,03%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

Abitazione: **(Va1) = Pmu1 x Slc1 x (1- Σ α1) ;**

(Va1) = € 1.350/mq x mq 156 x (1-8,32%) = € 193.078= che si arrotonda ad € 193.000=

Box auto: **(Va2) = Pmu2 x Slc2 x (1- Σ α2) ;**

(Va2) = € 1.000/mq x mq 23 x (1-5,03%) = € 21.843= che si arrotonda ad € 22.000=

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale degli immobili (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

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



COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie⁵:
 - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
 - fino a 25 mq: 0.30
 - oltre 25 mq: 0.10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
 - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0.10
 - per le superfici eccedenti: 0.02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
ABITAZIONE CAT. A/2	PIANO TERZO - SCALA B	Ingresso	14,30	1,00	14,30
		Soggiorno	73,35	1,00	73,35
		Cucina	21,06	1,00	21,06
		Camera	14,28	1,00	14,28
		Bagno	5,95	1,00	5,95
		Arm. Muro	1,10	1,00	1,10
		Balconi (3)	20,59	0,30	6,18
		muri est. / interni	19,66	1,00	19,66
		Tot. Mq (1)	130,04		
		Tot. Mq (2)	149,70		
TOTALE SLC ABITAZIONE AL 3° PIANO					155,88
BOX C/6	P. S.2	Box auto	21,54	1,00	21,54
		muri est. / interni	1,06	1,00	1,06
		Tot. Mq (1)	21,54		
		Tot. Mq (2)	22,60		
TOTALE SLC BOX AUTO AL PIANO S.2					22,60

NOTE:

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;

⁵Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



- (2) Superf. esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superf. scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per sup. eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superf. Dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

❖ QUESITO N. 5: *"alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."*

Nella fattispecie in esame le due unità immobiliari staggite non rientrano nella casistica dei beni comuni indivisi.

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

In considerazione della tipologia, natura e consistenza dei beni staggiti, si formerà un **LOTTO UNICO denominato LOTTO A**, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 dei seguenti due immobili:

1. Appartamento posto al terzo piano sito nel Comune di Cerignola alla Via F.lli Rosselli n. 40 - scala B, in Catasto al foglio 202 particella 8491 sub 36 - cat. A/2.

Ubicazione: Via F.lli Rosselli n.40 - 3° piano scala B;

Consistenza: l'immobile consta di n. 7,5 vani compreso accessori per una superficie catastale lorda di mq 147 escluso aree scoperte;

Confini: l'immobile fa parte dell'edificio condominiale delimitato dalle seguenti vie: via F.lli Rosselli, via Toscana, vico Salento, via Sicilia. L'appartamento è dotato di esposizione angolare, con affaccio a nord su via F.lli Rosselli ed a ovest su via Toscana. Sul pianerottolo del 3°



piano confina a est con il vano scala e con altro appartamento adiacente (sub 98) ed a sud con altra abitazione dello stesso stabile (sub 37).

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 8491 sub 36, cat. A/2;

Valore a base d'asta del cespite: € 193.000= (Euro Centonovantatremila).

2. Box auto sito nel Comune di Cerignola, ubicato al 2° piano sotto-strada con accesso da Vico Salento s.n.c., in Catasto al foglio 202 particella 8491 sub 51 - cat. C/6.

Ubicazione: Vico Salento s.n.c. - piano S.2;

Consistenza: l'immobile consta di un solo vano adibito a ricovero di autovetture, per una superficie catastale lorda di mq 23;

Confini: l'immobile all'interno del piano S.2 confina a nord con corsia condominiale di manovra, a sud con intercapedine di aerazione e nelle restanti direzioni est ed ovest con altri box auto appartenenti allo stesso edificio, identificati rispettivamente dai sub n.52 e n.50.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 8491 sub 51, cat. C/6;

Valore a base d'asta del cespite: € 22.000= (Euro Ventiduemila).

PREZZO a BASE D'ASTA DEL LOTTO: (€ 193.000 + € 22.000) = € 215.000=

(Diconsi Euro Duecentoquindicimila).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.



❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

Allo stato attuale gli immobili si trovano nel pieno possesso della debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED], che ha adibito l'appartamento a propria residenza ed il locale di cat. C/6 ad autorimessa ad uso personale. A dimostrazione di ciò in allegato n.9 è stato riprodotto uno stralcio dell'ultima bolletta del consumo di gas metano, che risulta regolarmente intestata alla Sig.ra [REDACTED].

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*

Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente.

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di Assegn. della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esist.di diritti reali (usufrutto,uso, abitazione, servitù...)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	(*)
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	--
9	Difformità urbanistico-edilizie	(**)
10	Difformità catastali	--



Nota(*) - punto 7)

Al fine di fornire tutte le informazioni richieste nei quesiti, si comunica quanto segue:

- La gestione contabile dello stabile condominiale che ospita le due u.i. staggite è attualmente affidata all'Amministratore pro-tempore Sig. [REDACTED], con ufficio in via F.lli Rosselli n. 40 - scala A, Cerignola (FG).
- Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dai riscontri contabili effettuati dall'Amministratore in data 17/11/2023 risulta che la somma delle rate condominiali non pagate negli ultimi due anni ammonta a € 911,63, di cui:

- Per l'abitazione: € 836,94=
- Per il box auto : € 74,69=

Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria ammontano ad € 849,19 salvo conguagli, di cui:

- Per l'abitazione: € 756,74=
- Per il box auto : € 92,45=

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

- Per l'abitazione: € 121,65=
- Per il box auto : € 39,92=

Cause in corso e domande giudiziali

Alla data del 17/11/2023 il Condominio R.R. di via F.lli Rosselli n.40 - C.F.: 90020250719 ha in corso una causa civile avente per



oggetto il ristoro per danni da infortunio, dovuti alla caduta di una persona anziana nel vano scala. Procedimento iscritto a ruolo con il n. 3787/21 R.G. del Tribunale di Foggia.

Nota ()- punto 9)**

Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. Per l'appartamento di cat. A/2 sito in abitato di Cerignola (FG) alla via F.lli Rosselli n.40 - 3° piano scala B:

- ISCRIZIONE del 03/10/2016 - Registro Particolare 2333 Registro Generale 19476 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22071 del 22/09/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 28/01/2019 - Registro Particolare 1220 Registro Generale 1677 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 85/2019 del 15/01/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 03/02/2022 - Registro Particolare 2003 Registro Generale 2506 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 59 del 11/01/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico

2. Per il Box auto di cat. C/6 sito in abitato di Cerignola (FG) al vico Salento s.n.c. - piano S.2:

- ISCRIZIONE del 03/10/2016 - Registro Particolare 2333 Registro Generale 19476 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22071 del 22/09/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico



- TRASCRIZIONE del 03/02/2022 - Registro Particolare 2003 Registro Generale 2506 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 59 del 11/01/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

L'edificio condominiale che ospita le due unità immobiliari comprese nel presente Lotto A è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, con i seguenti titoli abilitativi (vedi copie riprodotte in allegato n.10):

- Concessione Edilizia N° 6 del 01/03/1990;
- Concessione Edilizia (Variante) N° 17 del 05/06/1991;
- Concessione Edilizia (Variante Bis) N°26 del 07/09/1994.

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

L'immobile è risultato sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE). La sua redazione da parte del sottoscritto C.T. non è stata resa possibile per mancanza della documentazione prevista dalla vigente normativa (Libretto impianto e Rapporto di controllo caldaia) che la debitrice esecutata si era riservata di produrre successivamente alla data di sopralluogo e consegnare allo scrivente, senza però poi adempiere all'impegno assunto.

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*



Gli immobili staggiti risultano entrambi regolarmente accatastati (vedi allegato n.6).

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto. Per l'abitazione si precisa che nella pianta catastale non è stato riportato il varco che mette in comunicazione l'unità immobiliare staggita con il sub n. 37 (si ricorda che quest'ultima U.I. è esclusa dal compendio pignorato).

❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'edificio condominiale di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rilasciati dal Comune (vedi allegato n. 10).

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Dalle verifiche effettuate c/o l'U.T.C. di Cerignola è emerso che le due unità immobiliari staggite sono state realizzate in conformità dei titoli autorizzativi rilasciati e nel rispetto



delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione, tranne che per alcuni aspetti di secondaria importanza che riguardano esclusivamente l'abitazione, meglio evidenziati nella risposta al successivo quesito n.11/e.

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

In relazione all'abitazione si riscontrano alcune discordanze di modesta entità e di natura non sostanziale emerse dal confronto tra la situazione reale rilevata sul posto e quanto invece assentito dall'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune (Variante Bis di cui alla C.E. n.26 del 07/09/1994). Le differenze riscontrate possono sintetizzarsi nei seguenti punti:

1. Diversa configurazione delle tramezzature interne nella zona del disimpegno antistante il bagno;
2. Mancata realizzazione di una finestra e di una porta-finestra rispettivamente nei vani cucina e cameretta, con entrambe le aperture che - secondo il progetto di variante depositato - avrebbero dovuto prospettare sul balcone di via Toscana.

Oltre a ciò si segnala un'altra discordanza, di natura più prettamente formale, rappresentata da quanto di seguito esposto:

- esaminando la planimetria allegata al progetto di "Variante Bis" si evince che l'abitazione staggita forma un'unica unità immobiliare con l'appartamento adiacente posto a sinistra dell'ingresso, mentre invece in fase di accatastamento sono state costituite due distinte unità immobiliari contrassegnate dai rispettivi sub n.36 e n.37. Dato che dalle



indagini condotte presso l'U.T.C. non vi è traccia di pratiche successive alla variante di progetto deve desumersi che il frazionamento della U.I. sia stato effettuato senza rispettare l'iter procedurale che prevede la notifica ed il deposito della documentazione di accompagnamento agli atti del Comune.

Conclusioni:

Per quanto sopra si ritiene che le suddette difformità di natura non sostanziale possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo preventivato per l'allestimento ed il deposito della pratica edilizia di sanatoria viene stimato in complessivi € 1.500, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

❖ QUESITO N. 11/f): *"per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo ..."*

La proprietà del suolo su cui sorge l'edificio condominiale che ospita i due beni pignorati non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

❖ QUESITO N. 12: *"alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ..."*

Nel merito si riscontra quanto segue:



Trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano i cespiti staggiti, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO UNICO (A) - (VALORE A BASE D'ASTA: € 215.000)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

3. appartamento (cat. A/2) sito in abitato di Cerignola (FG) alla via F.lli Rosselli n.40 - 3° piano scala B.

Ubicazione: Via F.lli Rosselli n.40 - 3° piano scala B.

Consistenza: l'immobile consta di n. 7,5 vani per una superficie catastale lorda di mq 147 escluso aree scoperte.

Confini: l'immobile fa parte dell'edificio condominiale che lo ospita, delimitato dalle seguenti vie: via F.lli Rosselli, via Toscana, vico Salento, via Sicilia. L'appartamento è dotato di esposizione angolare, con affaccio a nord su via F.lli Rosselli ed a ovest su via Toscana. Sul pianerottolo del 3° piano confina a est con il vano scala e con altro appartamento adiacente (sub 98) ed a sud con altra abitazione dello stesso stabile (sub 37).

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 8491 sub 36, cat. A/2.



Proprietario attuale: [REDACTED]

regime di separazione dei beni.

Titolo di provenienza: atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia stipulato in data 10 febbraio 2003 al numero 30884 di repertorio, trascritto a Foggia il 19 febbraio 2003 ai numeri 3374/4246, con il quale acquistava dalla società [REDACTED]

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dal debitore esecutato che lo ha adibito a propria residenza.

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il sostanziale riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato, tranne che per alcuni aspetti di natura secondaria che possono essere regolarizzati con una SCIA in sanatoria al costo preventivato di € 1.500.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto attuale⁶.

abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

Certificazione energetica: L'immobile è risultato sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica (APE). La sua redazione da parte dello scrivente C.T. non è stata resa

⁶ Fatta eccezione per la mancata indicazione della porta che mette in comunicazione l'unità immobiliare staggita con l'abitazione adiacente contrassegnata dal sub. 37, esclusa dal compendio pignorato.



possibile per mancanza della documentazione prevista dalla vigente normativa.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 193.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

4. **Box auto (cat. C/6)** sito in abitato di Cerignola (FG) al vico Salento s.n.c. - piano S.2.

Ubicazione: Vico Salento s.n.c. - piano S.2.

Consistenza: l'immobile consta di un solo vano adibito a ricovero di autovetture, per una superficie catastale lorda di mq 23.

Confini: l'immobile all'interno del piano S.2 confina a nord con corsia condominiale di manovra, a sud con intercapedine di aerazione e nelle restanti direzioni est ed ovest con altri box auto appartenenti allo stesso edificio, rispettivamente identificati dai sub n. 52 e n. 50.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 202, p.lla 8491 sub 51, cat. C/6.

Proprietario attuale: [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Titolo di provenienza: atto di compravendita a rogito del notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia stipulato in data 27 febbraio 2004 al numero 32119/20493 di repertorio, trascritto a Foggia il 4 marzo 2004 ai numeri 3940/5327, con



il quale acquistava dalla società [REDACTED]

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dal debitore esecutato che lo usa a titolo personale.

Regolarità edilizio-urbanistica: Quanto assentito dai titoli abilitativi trova riscontro con quanto in concreto realizzato.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale è conforme allo stato di fatto attuale.

abitabilità/usabilità: L'immobile è sprovvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 22.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui due cespiti⁷:

1. Per l'appartamento di cat. A/2 sito in abitato di Cerignola (FG) alla via F.lli Rosselli n.40 - 3° piano scala B:

- ISCRIZIONE del 03/10/2016 - Registro Particolare 2333 Registro Generale 19476 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22071 del 22/09/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 28/01/2019 - Registro Particolare 1220 Registro Generale 1677 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 85/2019 del 15/01/2019 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 03/02/2022 - Registro Particolare 2003 Registro Generale 2506 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 59 del 11/01/2022 - ATTO ESECUTIVO O

⁷ Per la consultazione completa dei dati si rimanda alla stampa delle ispezioni ipotecarie contenute nell'Allegato n.4.



CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico

2. Per il Box auto di cat. C/6 sito in abitato di Cerignola (FG) al vico Salento s.n.c. - piano S.2:

- ISCRIZIONE del 03/10/2016 - Registro Particolare 2333 Registro Generale 19476 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 22071 del 22/09/2016 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 03/02/2022 - Registro Particolare 2003 Registro Generale 2506 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE Repertorio 59 del 11/01/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO A	U.I.	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEI CESPITI	VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA
	1	APPARTAMENTO CAT. A/2 VIA F.lli ROSSELLI N. 40, 3° PIANO - SC.B, CERIGNOLA (FG)	€ 193.000	€ 215.000
	2	BOX AUTO CAT. C/6 VICO SALENTO S.N.C., CERIGNOLA (FG) - PIANO S.2	€ 22.000	

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.:

Geom. Antonio Graziano



STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.78.32

CELL. 329.40.90.859

Iscritto nel Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207
P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 22/2022 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele PALAGANO

Parti:

Creditore: - GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A.

Debitore: - [REDACTED]

ALLEGATO 5

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO



FOTO 1 - PROSPETTO DELLA PALAZZINA CONDOMINIALE SU VIA F.LLI ROSSELLI.



FOTO 2 - INGRESSO CONDOMINIALE VIA F.LLI ROSSELLI N.40.



FOTO 3 - PORTA D'INGRESSO ABITAZIONE.



FOTO 4 - PARTICOLARE SCALA CONDOMINIALE.

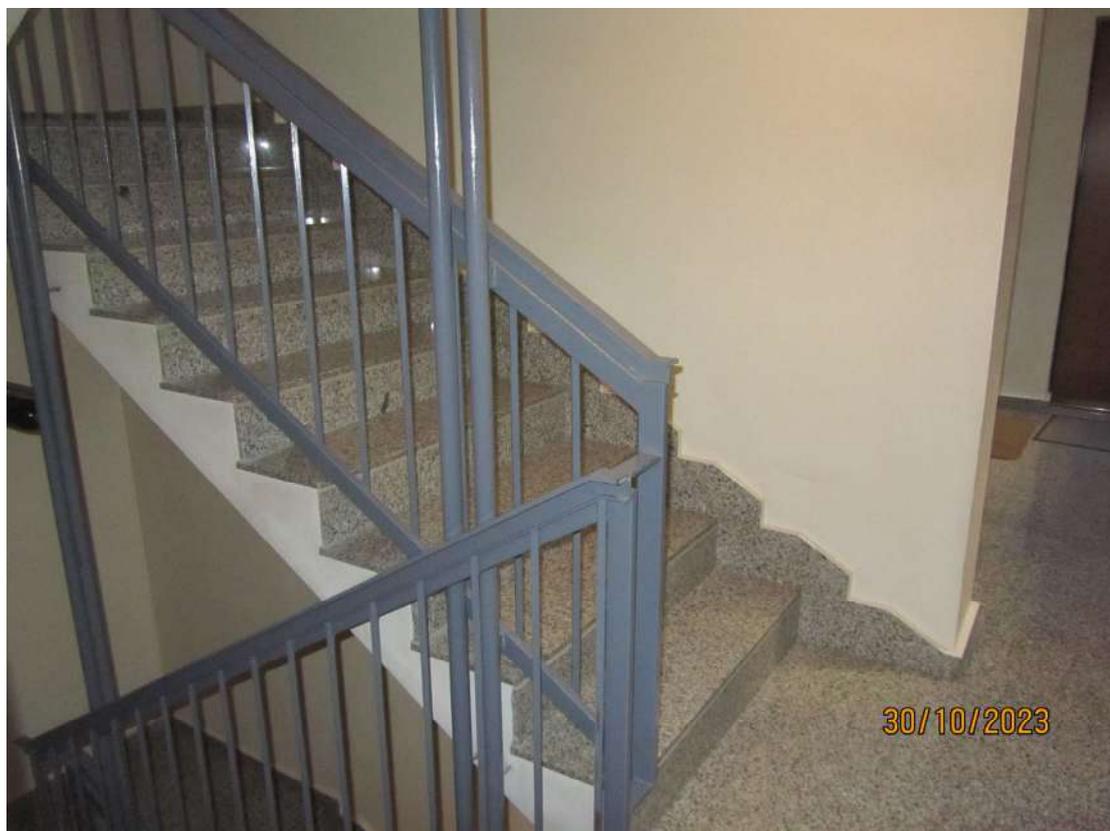


FOTO 5 - ZONA INGRESSO-SOGGIORNO.



FOTO 6 - VISTA DEL SOGGIORNO.



FOTO 7 - LA FRECCIA INDICA LA PORTA DI COMUNICAZIONE CON ALTRA U.I..

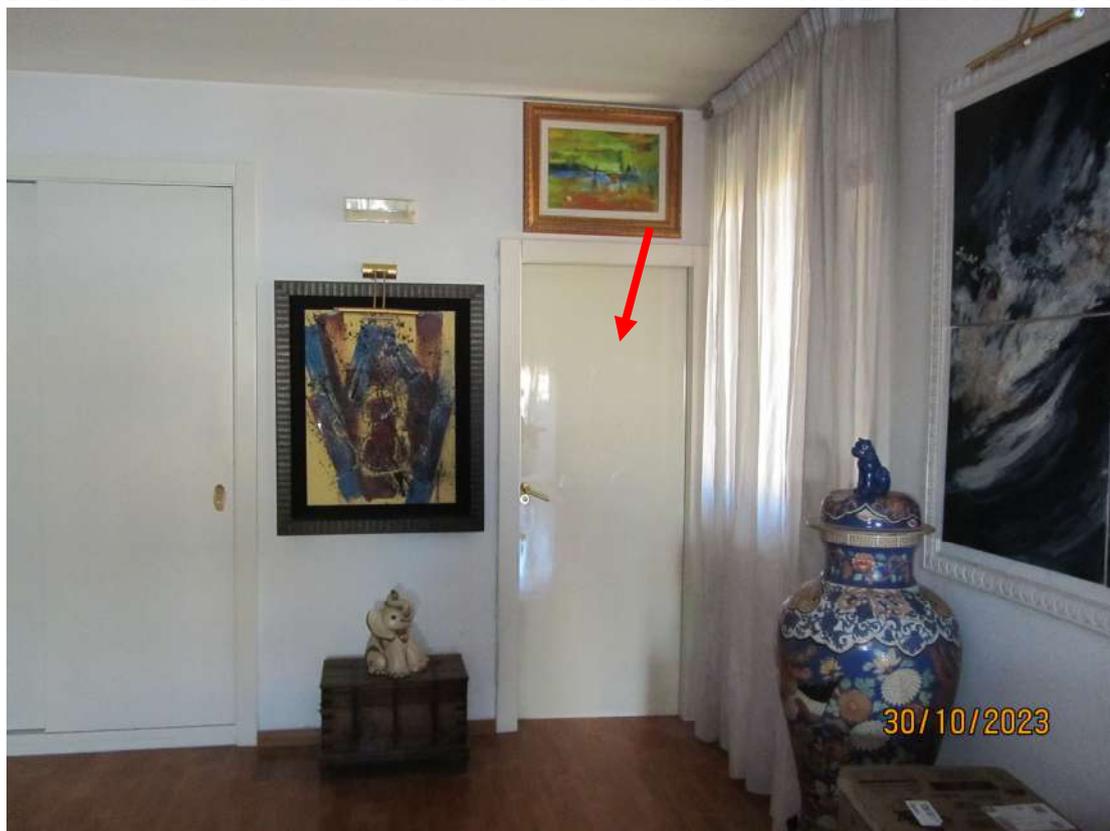


FOTO 8 - PARTICOLARE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL PARQUET.



FOTO 9 - VISTA DELLA CUCINA.



FOTO 10 - VISTA DELLA CAMERETTA.



FOTO 11 - VISTA DEI SANITARI DEL BAGNO.



FOTO 12 - VISTA DELLA CABINA DOCCIA.



FOTO 13 - BALCONE CON AFFACCIO SU VIA F.LLI ROSSELLI.



FOTO 14 - IDEM C.S. - POSIZIONE CALDAIA A GAS.



FOTO 15 - BALCONE CON AFFACCIO SU VIA TOSCANA.



FOTO 16 - PARTICOLARE INFISSI SCORREVOLI.



FOTO 17 - PARTICOLARE CASSONETTI ESTERNI E TAPPARELLE IN PVC.



FOTO 18 - VISTA DEL CANCELLO DI ACCESSO AI PIANI AUTORIMESSE SU VICO SALENTO.



FOTO 19 - BOX AUTO AL 2° PIANO SOTTOSTRADA.



FOTO 20 - PARTICOLARE LINEA ELETTRICA INTERNA AL BOX AUTO.



STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.78.32

CELL. 329.40.90.859

Iscritto nel Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207
P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 22/2022 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele PALAGANO

Parti:

Creditore: - GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A.

Debitore: - [REDACTED]

ALLEGATO 4

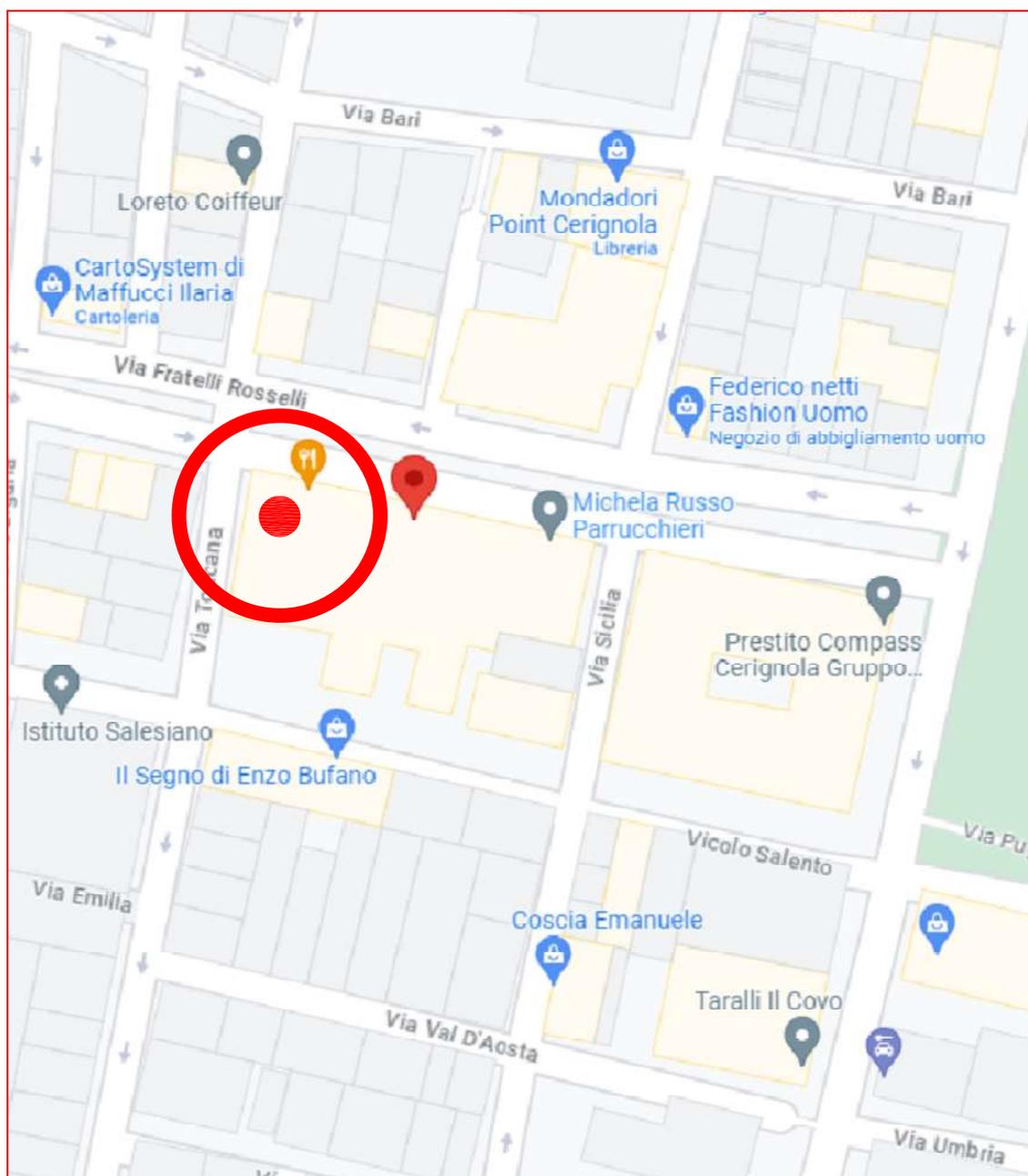
ELABORATI GRAFICI

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO



POSIZIONE TOPONOMASTICA



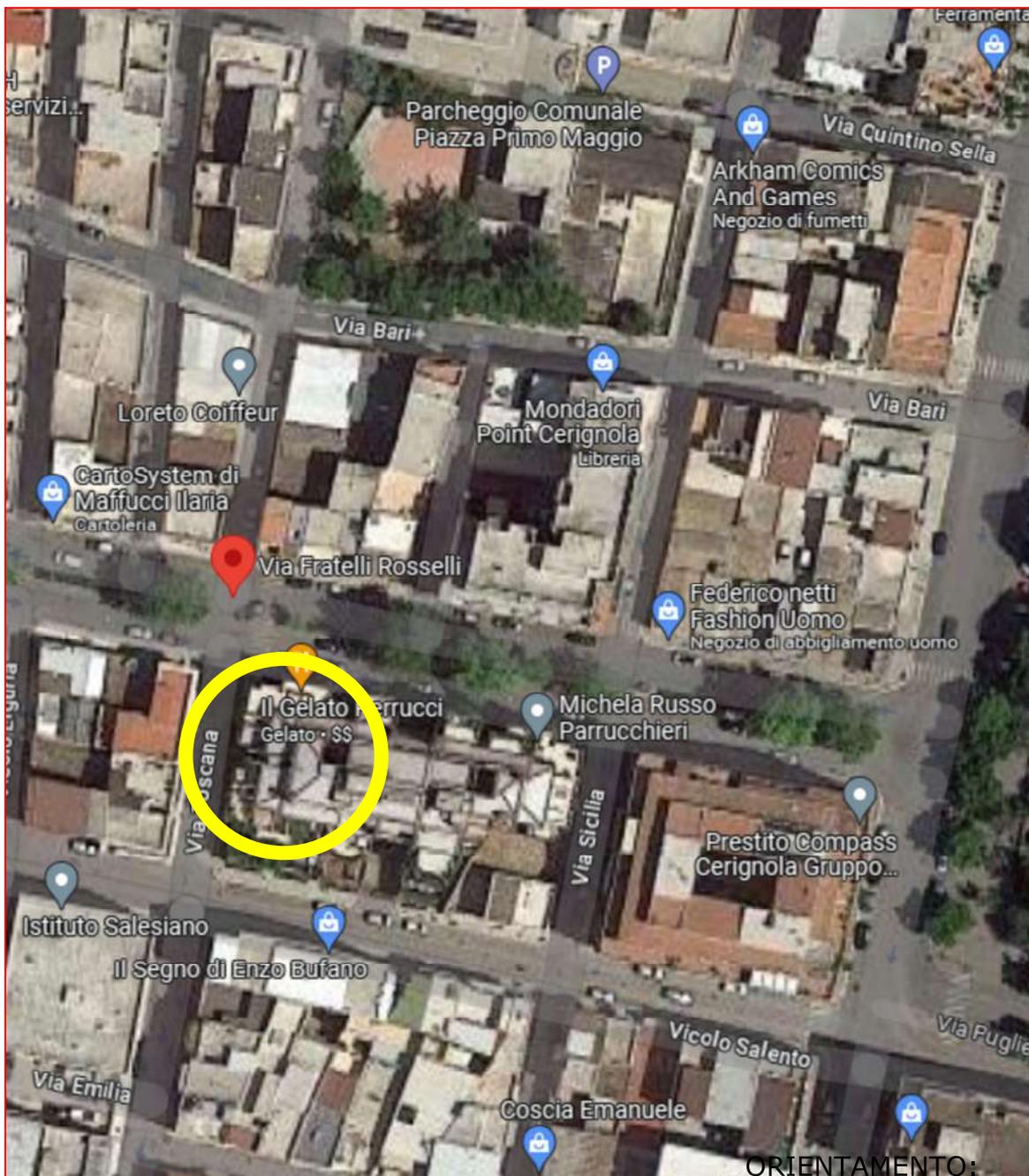
COMUNE DI CERIGNOLA (FG)

MAPPA STRADALE



IMMAGINI SATELLITARI - GOOGLE

LOTTO A



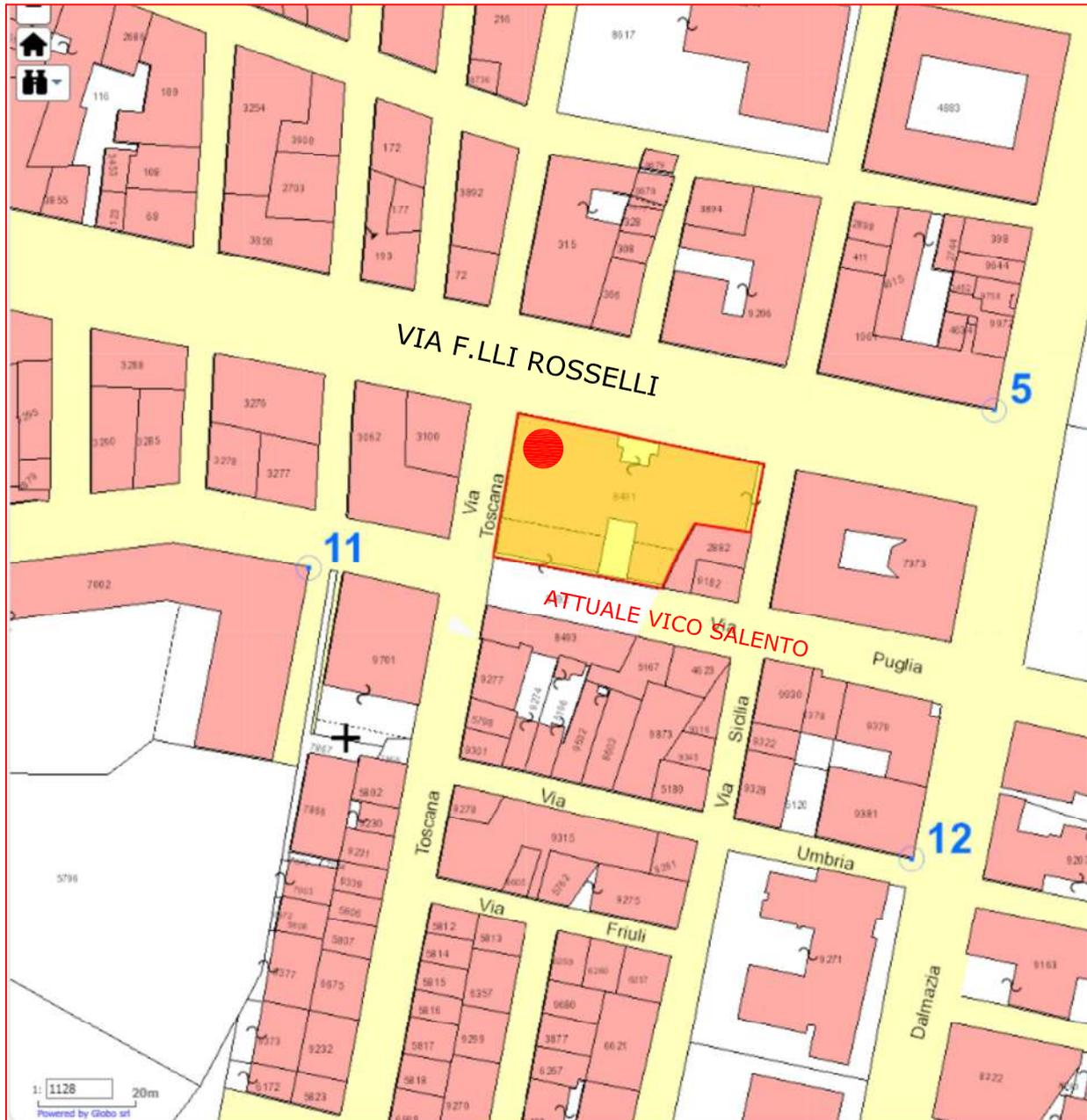
COMUNE DI CERIGNOLA (FG)

IMMAGINI SATELLITARI



S.I.T. PROVINCIA DI FOGGIA STRALCIO CATASTALE

LOTTO A



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI CERIGNOLA (FG)
FOGLIO 202 - PARTICELLA N. 8491
VIA F.LLI ROSSELLI



MAPPA ORTOFOTO/CATASTALE

LOTTO A



COMUNE DI CERIGNOLA (FG)
FOGLIO 202 - PARTICELLA N. 8491
VIA F.LLI ROSSELLI



MODULARIO
F. rig. rend. 497



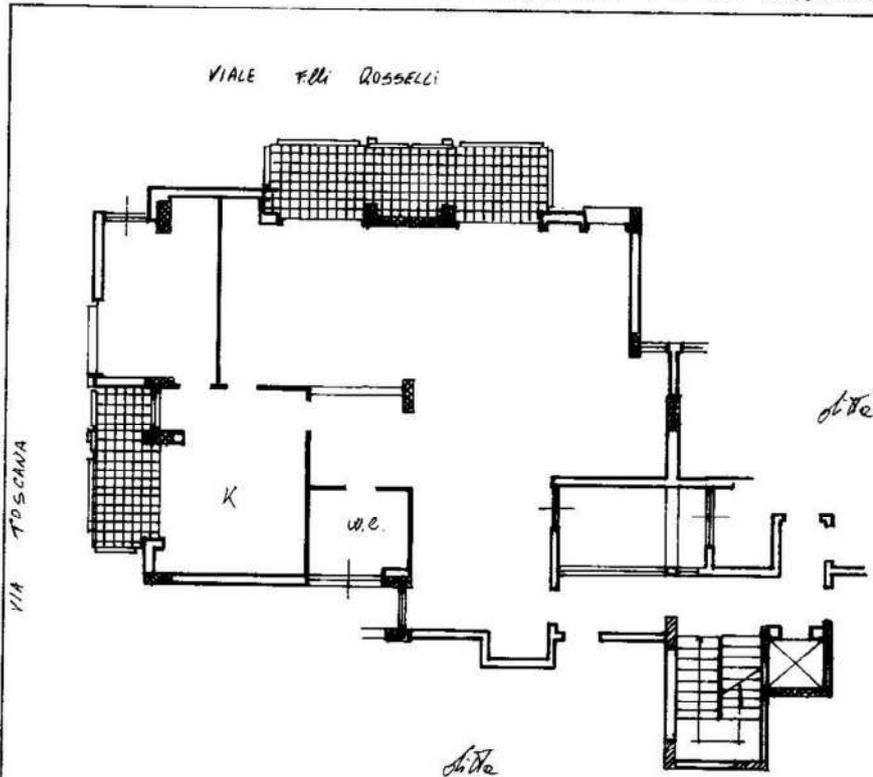
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN¹ - CEU

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

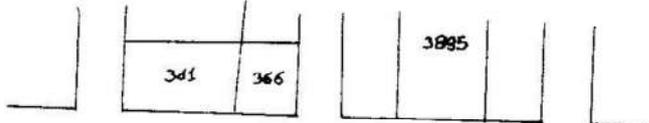
LIRE
385

Planimetria di u.i.u. in Comune di CERIGNOLA via h. F.lli. ROSSELLI civ.

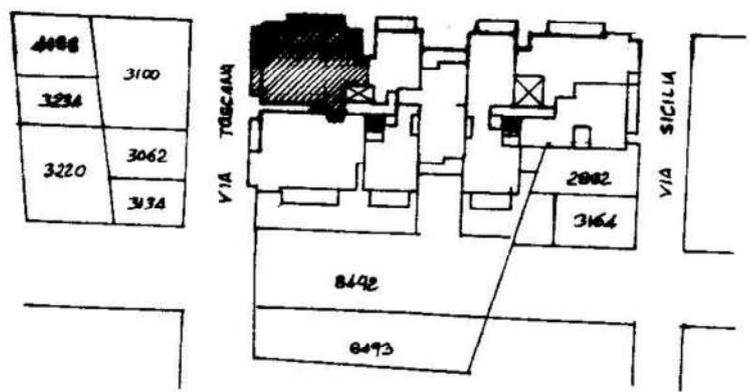


TERZO PIANO SCALA B
INT. 13
H=2,80

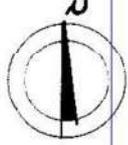
STRALCIO PLANIMETRICO RAPR 1:5000



VIALE FRATELLI ROSSELLI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
RENZULLO CIPRIANO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO
2.12.14

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
FAGGIOLI

Ultima planimetria catastale
F. 202/b
8491

Data presentazione: 07/12/1994 - Data: 09/10/2023 - n. T49772 - Richiedente: GRZNTN60M20D969A
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

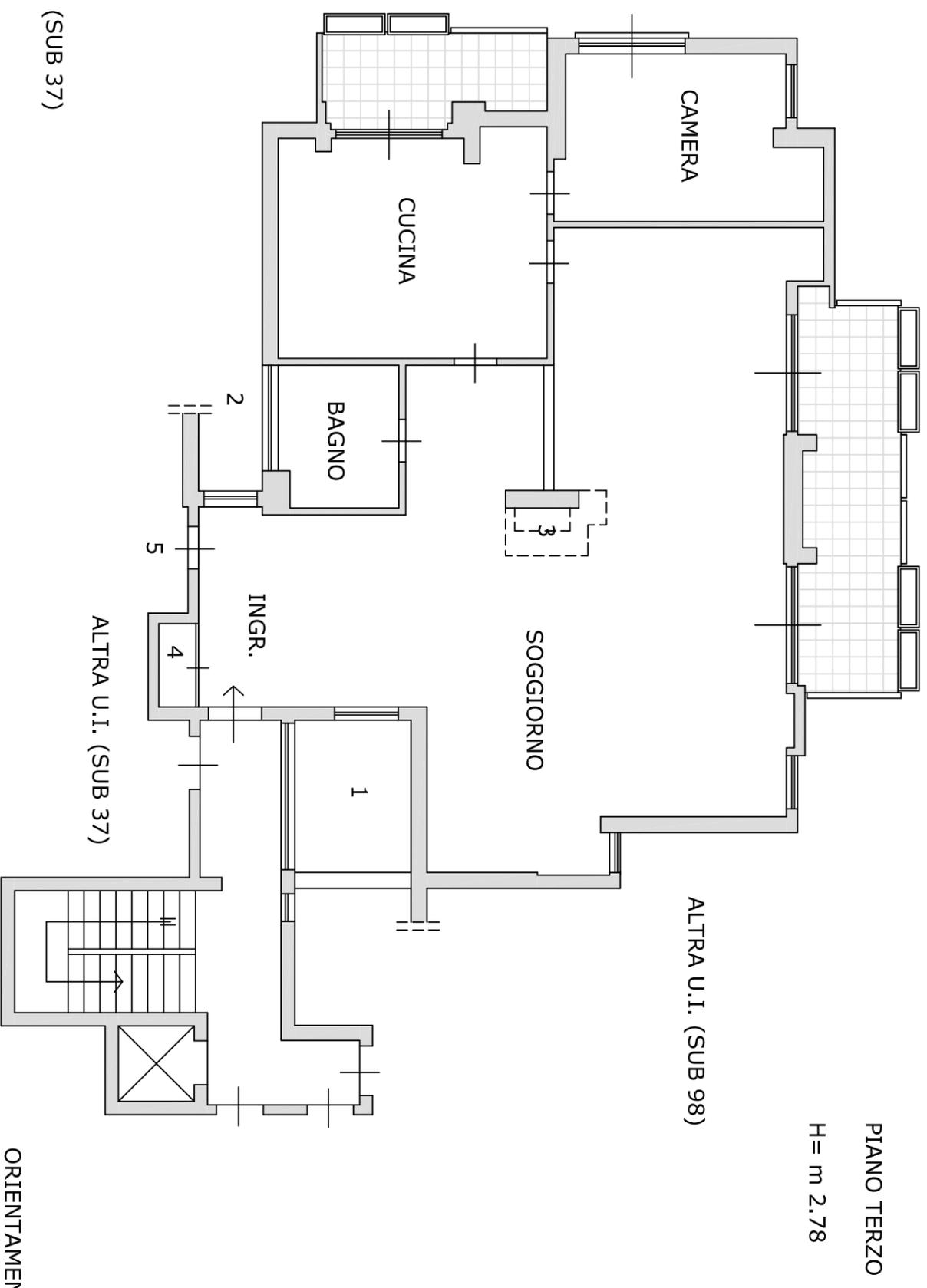
ipam 01
Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/10/2023 - Comune di CERIGNOLA(C514) - < Foglio 202 - Particella 8491 - Subalterno 36 >
VIA FRATELLI ROSSELLI - Scala B Interno 13 Piano 3
Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fc52627a82bc071

PLANIMETRIA ABITAZIONE CAT. A/2

LOTTO A

VIA F.LLI ROSSELLI

VIA TOSCANA



LEGENDA:

- 1 - CORTILE INTERNO
- 2 - POZZO LUCE
- 3 - CAMINETTO
- 4 - ARMADIO A MURO
- 5 - PORTA DI ACCESSO AD ALTRA U.I. (SUB 37)

ORIENTAMENTO:



COMUNE DI CERIGNOLA (FG)
FOGLIO 202 - PARTICELLA N. 8491 SUB 36
SCALA 1:100

MODULARIO
F. rig. rend 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

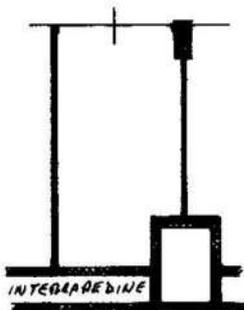
MOD. BN (CEU)

LIRE
385

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CERIGNOLA via PROLUNGAMENTO VIA SALENTO civ.

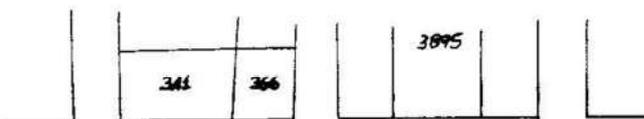
SECONDO SEMINTERRATO
Box AUTO N.9 mq. 21,25
H= 2,52 m.



di Fa

di Fa

STRALCIO PLANIMETRICO RAPPO, 1:1000



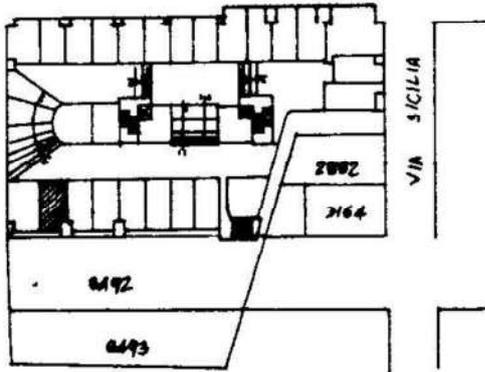
VIALE FRATELLI ROSELLI



02802478

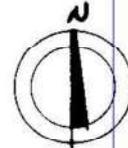
4488	3100
3234	3062
3220	3154

VIA TOSCANA



VIA SICILIA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
RENZULLO CIPRIANO
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali
Data presentazione: 07/12/1994 - Data: 09/10/2023 - n. T49773 - Richiedente: GRZNTN60M20D969A
F. 208/B
Totale schiere: 51 formato di acquisizione: A4(210x297) formato stampa: Cinesco: A4(210x297)
n. 8491 sub 51

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
FORBIA n. 3365
data 16/11/94 Firma *[Signature]*

2-12-PL

6769

ipam 01
Catasto dei fabbricati - Situazione: 09/10/2023 - Comune di CERIGNOLA(C514) - < Foglio 202 - Particella 8491 - Subalterno 51 >
VICO SALENTO Piano S2

Firmato Da: GRAZIANO ANTONIO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fc52627a82bc071

LOTTO A

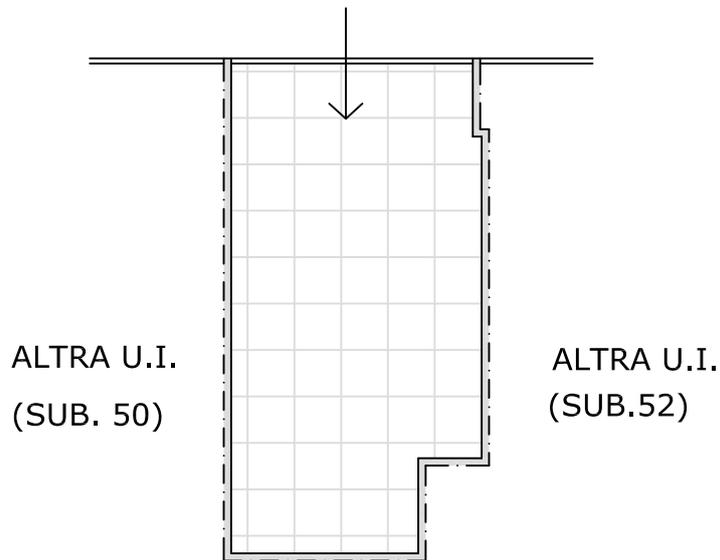
PLANIMETRIA BOX AUTO CAT. C/6

CERIGNOLA (FG) - FOGLIO 202 - PARTICELLA N.8491 SUB.51 - p. S.2

H= m 2,50

PIANO S.2

CORSIA DI MANOVRA



ORIENTAMENTO:

COMUNE DI CERIGNOLA (FG)
FOGLIO 202 - PARTICELLA N. 8491 SUB 51
SCALA 1:100

