



Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zazzera, nato a Foggia il 13.05.1983, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2980, con domicilio professionale in Foggia, al Viale Michelangelo n.95, veniva nominato in data 18.09.2023 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa Valentina PATTI.

In data 26.10.2023, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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;
 - 1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
 - 1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
 - 1quater. 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;
 - 1quinq. 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;



2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) 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 vizi 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;

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

5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;



8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- 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;
- 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;
- descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.



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

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

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

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato e a ultimazione dell'attività svolta.



INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- Visura storica dell'immobile;
- Planimetria catastale.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cerignola veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica del compendio staggito.

In data 07.12.2023 alle ore 15.30 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED] procedendo con una regolare ispezione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato **(all.4-5)**.



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lotto I

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 1 di un fabbricato urbano sito in Cerignola (FG), Via Terracina n.14, identificata al N.C.E.U. Foglio 277 part. 931 sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, vani 2,5, R.C. euro 213,04. S.C. 54 mq” in ditta alla sig. [REDACTED] per la quota di 1/1.



Lotto I

Lotto I

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 1 di un fabbricato urbano sito in Cerignola (FG), Via Terracina n.14, identificata al N.C.E.U. Foglio 277 part. 931 sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, vani 2,5, R.C. euro 213,04. S.C. 54 mq” in ditta alla sig. ██████████ per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare ad uso residenziale fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale al 1966-67 e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via Terracina n. 14, in Cerignola.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Sud con aperture in facciata e un balcone. Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: altra u.i.;
- a EST: altra u.i.;
- a SUD: Via Terracina;
- a OVEST: altra u.i.

Si riporta all'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

Risposta al quesito 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di un Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (28.03.2022).



ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 28.03.2022

Pignoramento immobiliare del 28.03.2022, n. 5947, in virtù di atto giudiziario Unep del Tribunale di Foggia del 03/02/2022 repertorio n.504, a favore Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino c.f. 00799960158, contro [REDACTED] nato a Cerignola il [REDACTED] per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Ipoteca volontaria del 30/11/2012, n. 2135 di euro 110.000,00, in virtù di atto per notar Nicola Specchio di Cerignola del 26.11.2012 repertorio n. 169644/14714 (mutuo di 55.000€ da rimborsare in 15 anni), a favore Banco di Napoli Spa con sede in Napoli in via Toledo n.177 c.f. 04485191219, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Risposta al quesito 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative dell'intero immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento.

L'immobile costituente un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, risulta in ditta al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Compravendita trascritta in data 30.11.2012 repertorio n.17669, in virtù di atto per notar Nicola Specchio di Cerignola del 26.11.2012, n. 169643/14713, a favore [REDACTED] nato a Cerignola il 18.04.1970 per diritti di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED] nato a Cerignola il 04.02.1963 per diritti di 1/1 di piena proprietà.

Donazione accettata trascritta in data 06.06.1991 n. 10549, in virtù di atto per notar Salvatore Carbone di Cerignola (FG) del 23.05.1991 repertorio n.67028, a favore [REDACTED]

**Risposta al quesito 1 ter****DATI CATASTALI**

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risulta pertanto così censito al Catasto fabbricati Comune di Cerignola (FG):

**Foglio 277 part. 931 sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, vani 2,5, R.C. euro 213,04.
S.C. 54 mq, in ditta alla sig. ██████████ per la quota 1/1.**

Risposta al quesito 1 quater**VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI**

In data 05/02/2024, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutata ██████████, intestatario dell'immobile nella misura di 1/1, non sussistono ulteriori procedure.

Risposta al quesito 1 quinquies**VERIFICA REGIME PATRIMONIALE**

Come da estratto di matrimonio (all.III), l'esecutato ██████████ proprietario per 1/1 dell'immobile in oggetto, risulta coniugato con ██████████, in regime di separazione dei beni, come da atto del 26.11.2012 a rogito del Notaio Nicola Specchio.

Risposta al quesito 2**IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di esecuzione, è sito nella zona periferica a Sud dell'abitato di Cerignola (FG).

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola come segue:

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 1 di un fabbricato urbano sito in Cerignola (FG), Via Terracina n.14, identificata al N.C.E.U. Foglio 277 part. 931 sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, vani 2,5, R.C. euro 213,04. S.C. 54 mq”



L'unità immobiliare, in visura catastale (all. III) risulta localizzata al civico n.14 di Via Terracina. La stessa è composta da un soggiorno, cucina, un bagno, due camere. È caratterizzata da unica esposizione a Sud, con finestre e balconi.

Risposta al quesito 2 bis

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (**all.3**).

Risposta al quesito 3

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il lotto pignorato è parte costituente di un fabbricato di 4 piani fuori terra, costruito intorno al 1966-67 che si presenta con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto piano pavimentato (terrazzo).

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone con le facciate esterne quasi totalmente rivestite in piastrelle quadrate posate in diagonale, con lastre di marmo che rivestono i primi 90 cm del piano terra e con i parapetti dei balconi in parte di c.a. facciavista e in parte con ringhiere metalliche verdi o marroni.

Accedendo dal portone al civico 14 di Via Terracina, si percorre il piccolo corridoio comune in fondo al quale una rampa di scale conduce ai piani superiori. Non è presente ascensore. Percorrendo le rampe di scale, si raggiunge il pianerottolo del primo piano e, sulla destra è collocata la porta di accesso all'immobile. L'appartamento di che trattasi si sviluppa su un unico piano con forma in pianta rettangolare, per una estensione di circa 54 mq coperti, altezza 3,40 metri, con unico balcone lato prospetto principale. Una volta varcata la soglia d'ingresso, si accede nella zona soggiorno-pranzo, sulla sinistra una porta-finestra consente l'accesso all'unico balcone dell'immobile con affaccio sul prospetto a Sud. Frontalmente all'ingresso vi è la porta che dà accesso al wc con finestra (affaccio lato Sud) mentre, alla sua destra, vi è la cucina. Sul lato opposto della balcone una porta dà accesso alla cameretta e, subito sulla sinistra, si colloca la porta della camera da letto. Entrambe le camere sono cieche e una piccola finestra alta consente un parziale ingresso di luce dalla zona soggiorno alla camera matrimoniale.

Le condizioni di manutenzione interne sono discrete: le pareti delle zona soggiorno-pranzo presentano zone con muffe e un parziale distacco della pitturazione. Le due camere sono state di recente tinteggiate con pittura murale di colore chiaro di colorazioni



differenti. La pavimentazione risulta essere in grés di colore uniforme in ogni ambiente della casa fatta eccezione del bagno, con piastrelle grigio-bianche a parete e pavimento, la cucina è piastrellata con mattonelle di ceramica a forma quadrata di colore chiaro fino ad una altezza di 2,50m.

Il bagno, all'atto del sopralluogo, è dotato di servizi, lavandino, vasca da bagno.

I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro, mentre le tre porte interne sono in legno tamburato e vetro di colore chiaro.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, riscaldamento e climatizzazione.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono appena sufficienti; nel complesso l'immobile risulta essere utilizzabile, ma necessita comunque di un ripristino nelle zone ammalorate da muffe.

Gli allegati n. 4 e 5 della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

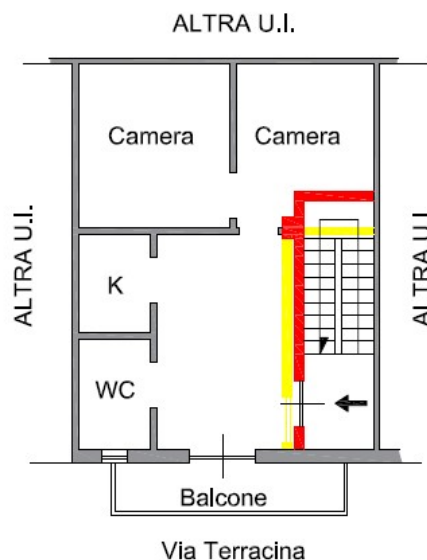
NOTA. L'immobile risulta accatastato, la planimetria catastale NON coincide completamente con lo stato dei luoghi, come si evince confrontando la planimetria catastale nell'allegato n. 3 e il rilievo nel n. 4. La difformità è limitata alla zona dell'ingresso e cameretta molto probabilmente dovuto a un errore di rappresentazione grafica in sede di richiesta di sanatoria. Risolvibile con un aggiornamento catastale per un costo di circa € 600.



COMUNE DI CERIGNOLA (FG)

Eg. 277 Part. 931 sub. 2

Pianta Piano Primo
h=3,40 m



- Tramezzi presenti solo su catastale
- Tramezzi esistenti ma non presenti solo su catastale

Risposta al quesito 4 e 4 bis

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle **“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”**.

- Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:
- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).



La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Piano Primo	52,00	52,00	3,40 m
Area Scoperta Piano Primo	6,00	2,00	
Totale		54,00	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

Superficie Commerciale Immobile	54,00 mq
--	-----------------

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie



procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

Con tale metodologia è stato possibile di svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Nello specifico la valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2023 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione ubicata nel Comune di Cerignola (FG), nella zona D2, oscilla tra un valore minimo di 650,00 €/mq ed un valore massimo di 800,00 €/mq (**all.4**).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valor medio dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 725,00 per metro quadrato**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ESTERNA,V.LE PONENTE,LEVANTE,M.AUSILIATRICE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1100	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	800	L	2	3	L
Box	NORMALE	600	700	L	2,7	3,6	L



Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, 54 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$54,00 \text{ mq} \times 725,00 \text{ €/mq} = \text{€}39.150,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre i costi di sistemazione catastale per un totale di € 600 arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I

€ 36.500,00



Risposta al quesito 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Cerignola (FG) alla Via Terracina n. 14.
DATI CATASTALI	Foglio 277 part. 931 sub. 2, Categoria A/4, Classe 3, vani 2,5, R.C. euro 213,04. S.C. 54,00 mq. in ditta al sig. MANSI Gerardo per la quota 1/1.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 54,00 mq
CONFINI	NORD: altra u.i.; EST: altra u.i.; SUD: Via Terracina; OVEST: altra u.i..
PROPRIETA'	Sig. MANSI Gerardo per la quota di 1/1.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutato, ma attualmente occupato con usufrutto gratuito dai sigg.ri: ████████████████████
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Concessione Edilizia in Sanatoria n.3/7/91 del 22.03.1991 rif. domanda condono n.1458.
AGIBILITA'	Non richiesta per immobili ante 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 36.500,00



Risposta al quesito 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava in uso al debitore ma attualmente occupato con usufrutto gratuito dai sigg.ri: [REDACTED].

Risposta al quesito 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto dispone di alcune aree in comunione con altri proprietari ma non vi sono le spese di condominio in quanto l'immobile non è costituito come Condominio.

Risposta al quesito 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

Pignoramento immobiliare del 28.03.2022, n. 5947, in virtù di atto giudiziario Unep del Tribunale di Foggia del 03/02/2022 repertorio n.504, a favore Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino c.f. 00799960158, contro [REDACTED] nato a Cerignola il [REDACTED] per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Ipoteca volontaria del 30/11/2012, n. 2135 di euro 110.000,00, in virtù di atto per notar Nicola Specchio di Cerignola del 26.11.2012 repertorio n. 169644/14714 (mutuo di 55.000€ da rimborsare in 15 anni), a favore Banco di Napoli Spa con sede in Napoli in via Toledo n.177 c.f. 04485191219, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Risposta al quesito 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG), è stato possibile accertare che l'immobile in oggetto, è stato regolarizzato con la seguente documentazione (all. III):



- Concessione Edilizia in Sanatoria n.3/7/91 del 22.03.1991 rif. domanda condono n.1458.

Risposta al quesito 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessita di certificazione energetica, ne risulta privo. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica APE (**all. 7**), che ha classificato l'immobile in Classe Energetica E, corrispondente a un consumo di 77,06 kWh/m².

Risposta al quesito 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 18 pagine e 7 allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'III.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 19.06.2024

L'esperto
Ing. Giovanni ZAZZERA