

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. CLAUDIO CARUSO

ESECUZIONE IMMOBILIAREN. 73-2024 REG. E. ES.

PROMOSSA DA

CURATELA DEL FALLIM. PAMAC S.R.L. CONTRO LIQUIDAZIONE [REDACTED]

[REDACTED] + 1

La sottoscritta arch. Angela SCARPIELLO, in qualità di Esperto stimatore, giusta nomina del 16/09/2025, riporta all'On.le Giudice quanto di seguito.

Preliminarmente ad ogni attività, su invito del Custode, la scrivente partecipava al primo accesso dal medesimo effettuato in data 22 luglio 2025 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione:

- Immobile per civile abitazione sito in Cerignola (FG) al Viale Paolo Borsellino n.4, riportato nel Catasto Fabbricati Comune di Cerignola (FG) al Foglio 277, Particella 643, Sub.14.

Successivamente, adempiuto al giuramento telematico con deposito del 06/09/2025, la scrivente si recava nuovamente sui luoghi il giorno 2 ottobre 2025, al fine di accedere all'immobile staggito e per svolgere le proprie operazioni peritali. In tale circostanza si aveva la presenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED] rilasciata in data 06/09/2019 dal Comune di Cerignola (FG), coniuge della sig.ra [REDACTED],

preventivamente notiziata del sopralluogo con Pec. del 25/09/2025. Il sig. [REDACTED],

anche in questa circostanza, confermava quanto già dichiarato al Custode Giudiziario, circa la volontà di trasferire la propria residenza anagrafica dal Comune di Longarone (PR), come ancora risultante dalla C.I., al Comune di Cerignola presso l'appartamento staggito. Allo stesso tempo precisava che l'appartamento, precedentemente, era stato nella disponibilità della sig.ra [REDACTED]

Esecuzione Immobiliare n. 73/2024

Tecnico incaricato: Arch. Angela SCARPIELLO

Piazza Padre Pio, 39/A – 71121 Foggia – Tel. 0881.880911 – scarpello.angela@legalmail.it

1 di 20



[REDACTED] fino al suo decesso, avvenuto il 21 marzo 2025.

Il sig. [REDACTED] inoltre dichiarava che la sig.ra [REDACTED] è attualmente residente nel Comune di Cerignola (FG) ma in altra abitazione e di essere in fase di separazione coniugale con la medesima.

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, avendone accertata la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e acquisita altra documentazione, ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico e allegata all'elaborato peritale, la sottoscritta arch. Angela SCARPIELLO, procedeva all'ispezione dello stesso immobile, redigendo specifico verbale di sopralluogo (cfr. allegato).

Pertanto, dopo aver preso atto delle caratteristiche costruttive degli immobili in questione ed aver acquisito la documentazione e le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico conferito, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1) bis: proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i 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;***

A tutto il 18 marzo 2024 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile, oggetto del pignoramento, appartiene per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni a:

- [REDACTED]



L'immobile staggito risulta così catastalmente identificato:

- Appartamento sito nel Comune di Cerignola (FG), al Viale Paolo Borsellino n. 4, piano 5 - int. 10 - scala A, identificato nel NCEU del Comune di Cerignola (FG) al Foglio 277, P.lla 643, Sub. 14, Cat. A/3, Classe 4, vani 6, sup. cat. tot. mq.106, tot. escluse aree scoperte: 96 mq, R.C.€480,30.

1. L'unità immobiliare staggita, sita in Cerignola al Viale Paolo Borsellino n.4, pervenne alla sig.ra [REDACTED], che acquistava, in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'immobile in oggetto con **atto di compravendita** a rogito del Notaio Augusto Henzel di Casalmaggiore in data 11/01/2014, rep. n. 15.568, trascritto a Foggia il 3/02/2014 ai nn. 2.368/2.030, da [REDACTED].

2. Si precisa che in data 3 febbraio 2014, ai nn. 2.369/2.031, è stata trascritta a Foggia a favore dei venditori, sigg. [REDACTED] e contro il de cuius, sig. [REDACTED], **accettazione tacita di eredità** scaturente dalla vendita in data 11 gennaio 2014.

3. In data 10 ottobre 2023, ai nn.23.349/2.565, è stata annotata a Foggia, a **margin**e della trascrizione del 3 febbraio 2014, nn. 2.368/2.030, contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED].



[REDACTED], inefficacia totale, nei confronti della “Curatela del Fallimento Pamac Srl”, con sede in Foggia, C.F. 00489380717, giusta Sentenza emessa dalla Corte di Appello di Bari in data 17 aprile 2023, rep. n. 596/2023, del detto contratto di compravendita a rogito del Notaio A. Henzel di Casalmaggiore dell’11/01/2014, rep. n. 15.568, trascritto a Foggia il 3 febbraio 2014, ai nn. 2.368/2.030.

4. A seguito di successione legittima al rispettivo coniuge e padre, sig. [REDACTED], deceduto il 5/11/1999, (Dichiarazione di Successione classificata presso l’Agenzia delle Entrate di Cerignola il 9 gennaio 2012, al n.12 del Volume 9990, trascritta a Foggia il 4 aprile 2012, ai nn.7.250/5.589 e successiva Dichiarazione di Successione modificativa classificata presso l’Agenzia delle Entrate di Cerignola il 14 giugno 2012, al n. 266 del Volume 9990, trascritta a Foggia il 25 luglio 2012, ai nn. 14.710/11.427), i diritti di comproprietà pari a complessivi due quarti (2/4) indivisi dell’intero spettanti al de cuius si sono devoluti ai signori [REDACTED] e [REDACTED], per i diritti di comproprietà pari ad un quarto (1/4) indiviso dell’intero ciascuno, avendo gli altri figli ed eredi legittimi, signori:

- [REDACTED]
 - [REDACTED]
- [REDACTED]



rinunciato all'eredità paterna, giusta atto ricevuto dal Cancelliere del Tribunale di Foggia – Sezione distaccata di Cerignola in data 15/05/2001, Rep. n. 119, Cron. N. 1.225, registrato a Cerignola il 30/05/2001, al n. 364/4 e, dopo di loro, avendo formalizzato la loro rinuncia all'eredità, quali unici soggetti chiamati per rappresentazione all'eredità suddetta, i signori:

- [REDACTED]

(figli dell'innanzi citato sig. [REDACTED]
[REDACTED]), giusta atto ricevuto dalla Cancelleria del Tribunale di Foggia, Sezione distaccata di Cerignola in data 17/01/2012, Cron. N. 141/2012, Rep. n. 35/12, Numero R.G. 6/2012.

5. L'immobile oggetto del pignoramento apparteneva a [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di comproprietà pari a complessivi due quarti (2/4) indivisi dell'intero ciascuno, ai quali pervenne dalla signora [REDACTED]
[REDACTED], giusta **atto di compravendita** a rogito del Notaio Giuseppe Panico, già di Cerignola, in data 12 settembre 1979, Rep. n. 82.613, registrato a Cerignola in data 01/10/1979, al n. 2.806, trascritto a Foggia il 27/09/1979, ai nn. 87.061/13.504.



Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **DOMANDA GIUDIZIALE DI REVOCA DI ATTO** trascritta a Foggia il 22 settembre, ai nn.17.012/13.434, a favore della “Curatela del Fallimento Pamac S.r.l., con sede in foggia, C.F. 00489380717, contro i sigg. [REDACTED] giusta atto emesso dal Tribunale di Foggia in data 4 settembre 2014, Rep.n. 21.216/2.014.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** trascritto a Foggia il 7 marzo 2024, ai nn. 5.819/4.695, a favore della “Curatela del Fallimento Pamac Srl”, con sede in Foggia, C.F. 00489380717, contro la sig.ra [REDACTED] giusta atto giudiziario del Tribunale di Foggia in data 26 febbraio 2024, rep. n. 1.064/2024.

1) ter: proceda alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e specificatamente sono:



Lotto N. 1

- Appartamento sito nel Comune di Cerignola, al Viale Paolo Borsellino n. 4, piano 5 (sesto fuori terra), identificato nel NCEU del Comune di Cerignola (FG) al Foglio 277 – P.Illa 643 – Sub. 14, Z.C.1, Cat. A/3, Cl. 4, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. Mq 106, totale escluse aree scoperte mq 96, R.C. €480,30

Si precisa:

- che, avendo preso visione degli atti di compravendita richiamati nella certificazione notarile, è emerso che l'immobile staggito è stato acquisito dalla debitrice in uno ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato condominiale di maggiore consistenza di cui è parte. Tra le dette parti comuni vi è un piano seminterrato, adibito ad autorimessa aperta, catastalmente così identificata: Foglio 277, P.Illa 643 sub 3 e 31, insieme graffiati;
- che, il pignoramento immobiliare trascritto dal creditore precedente afferisce unicamente l'appartamento sito in Cerignola al Viale Paolo Borsellino n. 4, catastalmente identificato al Foglio 277, P.Illa 643 Sub 14 e non già la quota relativa all'autorimessa catastalmente identificata;
- che, ad ogni buon conto, come già evidenziato, l'appartamento comprende le quote proporzionali della citata autorimessa sulla quale, però, non vi è alcuna trascrizione del citato verbale di pignoramento.

Pertanto, la scrivente ha provveduto a presentare all'Ill.mo Giudice, in data 10/11/2025, istanza chiedendo specifiche indicazioni circa la necessità di ricomprendere, o meno, nella stima immobiliare anche la quota parte dell'autorimessa, in capo alla debitrice.

Con provvedimento del 13/11/2025 l'Ill.mo Giudicante rimetteva gli atti alla scrivente ***“affinchè prosegua l'attività di stima relativamente alla sola unità immobiliare oggetto di trascrizione di pignoramento”***.



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;

Non è stata riscontrata la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

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;

[REDACTED] risulta coniugata in regime di separazione dei beni (cfr. estratto atto di matrimonio)

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 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;



Lotto N. 1

Cerignola (FG) – Viale Paolo Borsellino n. 4 – scala A – piano 5 (sesto fuori terra) – Int. 10

Dati catastali:

- Foglio 277 – P.lla 643 – Sub. 14, Cat. A\3, Cl. 4, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. mq 106 – totale, escluse aree scoperte mq 96 – R.C. €480,30.

Appartamento per civile abitazione di tipo economico posto al piano quinto (sesto fuori terra), con ingresso condominiale dal civico 4 di Viale Paolo Borsellino in Cerignola (FG). All'appartamento si accede dal pianerottolo in quinto piano dalla porta posta sulla destra uscendo dall'ascensore, distinto con il numero interno 10, composto di 6 vani catastali.

Confini:

Nord: area sovrastante cortile condominiale;

Est: altra unità imm.re sub 27:

Ovest: vano scala e altra unità immobiliare sub 15

Sud: Via Benedetto Croce

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.



Lotto N. 1

Cerignola (FG) – Viale Paolo Borsellino n. 4 – scala A – piano 5 (sesto fuori terra)– Int. 10

Dati catastali:

- Foglio 277 – P.lla 643 – Sub. 14, Cat. A\3, Cl. 4, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. mq 106 – totale, escluse aree scoperte mq 96 – R.C. €480,30.

Appartamento per civile abitazione di tipo economico, ubicato al quinto piano della scala A di un fabbricato condominiale con ingresso dal civico 4 di Viale Paolo Borsellino.

Confini:

Nord: area sovrastante cortile condominiale;

Est: altra unità imm.re sub 27:

Ovest: vano scala e altra unità immobiliare sub 15

Sud: Via Benedetto Croce

Il fabbricato condominiale presenta le strutture portanti in calcestruzzo armato; solai in latero-cemento armato; tramezzi e tamponature in laterizi.

Trattasi di un appartamento per civile abitazione sito al quinto piano della scala A, (sesto piano fuori terra), con ingresso condominiale dal civico 4 di Viale Paolo Borsellino in Cerignola (FG). All'appartamento si accede dal pianerottolo in quinto piano dalla porta posta sulla destra uscendo dall'ascensore, distinto con il numero interno 10. L'appartamento è composto da: sala, soggiorno-cucina come unico ambiente (lievemente diversa da quanto rappresentato nella planimetria catastale). Due camere da letto, un bagno e un ripostiglio ricavato lateralmente all'ingresso principale. Lo stesso risulta dotato di due terrazzini a livello, di cui uno sovrastante area cortilizia condominiale e l'altro su Viale B. Croce.

Il pavimento è in piastrelle di marmette di marmo segato, ad esclusione di quello di una delle camere da letto e del bagno, il cui pavimento è in grès di piccole dimensioni. Le pareti



del cucinino e del bagno presentano un rivestimento, a mezza'altezza, in ceramica. Tutte le altre stanze risultano rifinite con pittura del tipo lavabile. Lo stesso risulta dotato di infissi esterni e cassettoni in legno, di colore chiaro e vetro-camera.

Completano l'appartamento impianto elettrico, idrico - fognario e di riscaldamento, del tipo autonomo con caldaia a gas metano (Ariston), che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08.

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) 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;

In base alle indicazioni di cui all'allegato 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:



LOTTO N. 1

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Appartamento	94,00	1	94.00	/	Discrete
Balconi	25	0.30	7,5		
	20	0.10	2		
TOTALE	139,00		103,5		

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, immobili ubicati nella zona in cui sono posti gli immobili staggiti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CERIGNOLA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE USA,URSS,VENEZIA,DEI MILLE,LEVANTE,PONENTE,VIA NAPOLI,MARIA AUSILIATRICE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Esecuzione Immobiliare n. 73/2024

Tecnico incaricato: Arch. Angela SCARPIELLO

Piazza Padre Pio, 39/A – 71121 Foggia – Tel. 0881.880911 – scarpello.angela@legalmail.it

12 di 20



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1150	L	3,5	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	2,6	3,4	L
Box	Normale	600	700	L	3,2	3,9	

Tali quotazioni sono state riscontrate dallo scrivente con indagini presso agenzie immobiliari e/o siti web specializzati, che hanno confermati valori indicati in considerazione della tipologia di complesso condominiale di cui sono parte i beni staggiti.

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni staggiti, si applicherà, per l'appartamento, un valore di mercato al metro quadrato pari a 900,00/mq, tenendo anche conto delle condizioni manutentive dell'immobile.



LOTTO N. 1 – Appartamento per civile abitazione

Valore commerciale mq. 103,50 x €900,00/mq = €125.100,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti:

Valore stimato	€ 93.150,00
Costi adeguamenti impianti	- € 2.150,00
Costi per sanatoria	- € 3.000,00
Restano	€ 88.000,00

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

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;

L'immobile staggito risulta di piena proprietà dei debitori. Pertanto, il valore stimato e già indicato, si riferisce all'intero dei detti immobili.

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuna di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Lotto N. 1

Cerignola (FG) – Viale Paolo Borsellino n. 4 – scala A – piano 5 (sesto fuori terra) – Int. 10

Dati catastali:

- Foglio 277 – P.lla 643 – Sub. 14, Cat. A\3, Cl. 4, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. mq 106 – totale, escluse aree scoperte mq 96 – R.C. €480,30.

Esecuzione Immobiliare n. 73/2024

Tecnico incaricato: Arch. Angela SCARPIELLO

Piazza Padre Pio, 39/A – 71121 Foggia – Tel. 0881.880911 – scarpello.angela@legalmail.it

14 di 20



Appartamento per civile abitazione ubicato al quinto piano della scala A di un complesso condominiale, con ingresso dal civico 4 del Viale Paolo Borsellino.

Confini:

Nord: area sovrastante cortile condominiale;

Est: altra unità imm.re sub 27:

Ovest: vano scala e altra unità immobiliare sub 15

Sud: Via Benedetto Croce

Prezzo base: €88.000,00

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, comma III come c.a, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Le unità immobiliari staggite risultano in uso al sig. [REDACTED]

In considerazione delle condizioni manutentive degli immobili staggiti, dell'ubicazione, si può ritenere congruo un canone di locazione, per entrambi i lotti, di €380,00 al mese.



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 ;

Non sono state accertate formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile staggito.

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;

Su richiesta della scrivente, l'amministratore condominiale, studio [REDACTED], con pec del 10 novembre 2025, comunicava che il debito maturato dall'esecutata, relativamente all'immobile staggito ammontava a €773,60.

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;

Il fabbricato condominiale è stato edificato con Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 31/08/1968 con Pratica n. 39/M, a seguito di Denuncia di Opere edili presentata in data 02/07/1968. Successivamente, in data 16/10/1970 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Cerignola (FG), Licenza di uso e di abitabilità.



Esaminando gli elaborati grafici, di cui al progetto presentato al Comune di Cerignola (FG), la planimetria catastale, attualmente presente al Catasto dei Fabbricati dell’Agenzia del Territorio, con la distribuzione interna dell’appartamento, riscontrata in fase di sopralluogo, si può riferire che vi sono difformità nella distribuzione interna, così come rappresentato nella planimetria di rilievo allegata. Tali difformità sia catastali che edilizie sono sanabili mediante presentazione sia al comune che al catasto di specifiche richieste di sanatoria. Inoltre, si sono riscontrate anche delle lievi difformità anche nella distribuzione del vano scala e dell’ascensore.



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

Per il Lotto n. 1 si è proceduto a predisporre un Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, dai quali si evincono i seguenti dati:

Classe Energetica F – 250,40 Kwh/mq anno



Riepilogando quanto sopra riportato, la valutazione complessiva dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare viene così a determinarsi:

LOTTI	QUOTA	BENI MOBILI	VALORE QUOTA
Lotto n. 1	1/1	<p>Cerignola (FG) – Viale Paolo Borsellino n. 4 – scala A – piano 5 (sesto fuori terra) – Int. 10</p> <p><u>Dati catastali:</u></p> <p>- Foglio 277 – P.lla 643 – Sub. 14, Cat. A\3, Cl. 4, consistenza 6 vani, sup. cat. tot. mq 106 – totale, escluse aree scoperte mq 96 – R.C. €480,30.</p> <p>Appartamento per civile abitazione ubicato al quinto piano (sesto fuori terra), della scala A di un complesso condominiale, con ingresso dal civico 4 di Viale Paolo Borsellino.</p> <p><u>Confini:</u></p> <p>Nord: area sovrastante cortile condominiale; Est: altra unità imm.re sub 27; Ovest: vano scala e altra unità imm.re sub 15 Sud: Via Benedetto Croce</p>	
Attuali proprietari		<div style="text-align: center;">   </div>	



Attuali possessori			
Conformità edilizia e catastale		NO	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 88.000,00

- CONCLUSIONI

La sottoscritta, dott. arch. Angela SCARPIELLO, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole, dà atto che la presente relazione viene depositata telematicamente, nonché spedita ai creditori e ai debitori.

Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

1. Pec per sopralluogo
2. Verbale di sopralluogo
3. Estratto atto di matrimonio
4. Ortofoto
5. Pec richiesta amministratore
6. Estratto conto quote condominiali
7. Rendiconto Amministratore al 10-11-2025
8. Visura storica
9. Planimetria catastale
10. Planimetria di rilievo
11. Istanza dek 10-11-2025
12. Provvedimento risposta istanza
13. Richiesta accesso atti comune di Cerignola



- 14. Denuncia di opere edili
- 15. Nulla Osta
- 16. Licenza e uso abitabilità
- 17. Estratto elaborati di progetto
- 18. APE depositato
- 19. Rilievi fotografici

Foggia, 7 dicembre 2025



Arch. Angela SCARPIELLO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Angela Scarpiello".

