

venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
-) Ufficio Tecnico del comune di Cerignola;
-) Ufficio Patrimonio del comune di Cerignola.

In data 31 gennaio 2025 alle ore 16:30, come concordato e definito dal Custode Giudiziario Avv. Carmine di Dio, avevano inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni, utili alla stima del loro valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica. Sui luoghi si rinveniva la presenza del signor [REDACTED] il quale permetteva l'accesso all'interno degli immobili staggiti ubicati nel comune di [REDACTED] piano terra e piano quarto.

Alla continua presenza degli intervenuti venivano eseguiti un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e del fabbricato di cui essi fanno parte. Si effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e planimetrico. Nel corso del sopralluogo il signor [REDACTED] dichiarava che l'appartamento risulta sprovvisto di certificazione energetica, e che lo stesso è in uso e nel suo pieno possesso, costituendo la propria residenza e abitazione principale. Inoltre veniva accertato che la caldaia a metano installata nell'appartamento risulta priva del libretto d'impianto e dei relativi rapporti di controllo periodici prescritti. Alle ore 17:45, terminate le operazioni peritali si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 1).

Per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 23 gennaio 2025 presentava all'Ufficio Tecnico del comune di [REDACTED] istanza, protocollata il 24 gennaio al n° 3657, per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato in cui i beni risultano inseriti (vd. allegato n° 2). Dopo l'incontro con gli impiegati dell'ufficio tecnico e approfondite ricerche



nei relativi archivi lo scrivente il 6 febbraio riusciva a recuperare la pratica edilizia da cui acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione. Infine, avendo constatato che i cespiti sono stati pignorati per il diritto di proprietà superficaria e che il suolo su cui insistono è di proprietà del comune di [REDACTED] è reso necessario effettuare ulteriori accertamenti presso l'ufficio patrimonio del comune di [REDACTED] per determinare il costo della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di Cerignola per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

1) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Dall'esame preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

1bis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.

Gli immobili in oggetto sono censiti nel catasto fabbricati del comune di Cerignola (FG) in ditta a [REDACTED] nato a Cerignola (FG) il [REDACTED] proprietà superficaria per ½, [REDACTED] nata a Cerignola (FG) il [REDACTED] proprietà superficaria per ½, e a Comune di Cerignola (CF 00362170714), proprietà per l'area, al foglio e particella sotto elencati (vd. allegati n° 3 e n° 4):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
199	153	159	1	A/3	4	6,5 vani	Totale: 128 mq Totale escluse aree scoperte: 123 mq	520,33
199	153	138	1	C/6	6	19 mq	Totale: 23 mq	70,65



Ibis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 22 gennaio 2025 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato 5) i beni immobili de quo si appartengono a:

- [REDACTED] nato a Cerignola (FG) il [REDACTED] per la quota di ½ della proprietà superficiaria;
- [REDACTED] nata a Cerignola (FG) il [REDACTED], per la quota di ½ della proprietà superficiaria;
- Comune di Cerignola (CF 00362170714), per la proprietà dell'area;

come si evince dalla seguente **cronistoria al ventennio**.

- In epoca anteriore al ventennio il suolo su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte i beni in esame, che risultava censito in catasto in maggiore consistenza al foglio 199 particelle nn. 16-94-99-127, pervenne in diritto di superficie per la durata di anni novanta (90) alla SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA PATRIA A R.L. (CF 00382880714) con sede in Cerignola, in virtù di atto di convenzione a firma del Segretario Generale del Comune di Cerignola, dott. [REDACTED] repertorio n° 260, trascritto a Foggia il 2/4/1984 ai nn. 168245/5550, da potere del Comune di Cerignola (FG) (CF 00362170714) quale concedente e proprietario del terreno (vd. allegato n° 6).
- In forza di regolari concessioni edilizie negli anni 2000 la SOCIETA' [REDACTED] costruì sul predetto suolo edificatorio il fabbricato di cui fanno parte i beni in esame, e successivamente in base a tipo di frazionamento e diverse variazioni catastali per costituzione e classamento tra cui la n. 2270.1/2004 del 17/12/2004 pratica n° FG0273639 agli immobili staggiti venivano assegnati gli attuali identificativi catastali (vd. allegati n° 3 e n° 4).
- In virtù di atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito del notaio dott. [REDACTED] repertorio n° 1871, raccolta n° 1247, e trascritto a Foggia il 25/6/2005 ai nn. 14303/9871, il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED] acquistavano ciascuno i diritti pari a ½ (un mezzo) della proprietà superficiaria per la durata di 90 anni dei suddetti cespiti (vd. allegato n° 6).



1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dei beni corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 12/3/2004 ai nn. 6176/4990.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

Alla data di produzione delle ispezioni ipotecarie (vd. allegato n° 5) gli immobili in esame risultano non gravati da altre procedure esecutive in corso. Si segnala, però, che sui beni è ancora trascritta la formalità del 2/3/2010 Reg. Part. n° 3337 e Reg. Gen. n° 4696 per un vecchio pignoramento immobiliare relativo al procedimento di esecuzione n° 11/2010 promosso dalla BNL SPA contro gli odierni esecutati. Il Custode Giudiziario, avv. Carmine di Dio, con il suo puntuale accertamento condotto presso la cancelleria del Tribunale di Foggia, di cui dava atto nella relazione di primo accesso del 28/11/2024, ha verificato che detto procedimento è stato estinto in data 11/12/2015 in forza di decreto del Giudice Dott.ssa Filomena Mari.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Cerignola (FG) il 29/11/2024, già in atti in quanto depositato dal Custode Giudiziario in pari data, risulta che i debitori esecutati contrassero matrimonio a Cerignola (FG) il giorno 30 giugno 2005, e quindi in data successiva all'acquisto degli immobili. Dalle annotazioni riportate a margine del suddetto certificato si rileva che all'atto del matrimonio gli sposi adottarono il regime patrimoniale di separazione dei beni, e che successivamente in forza di provvedimento del Tribunale Ordinario di Foggia del 5/10/2021 n. 1288/2021 veniva omologato il verbale di separazione personale dei coniugi.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

L'Esperto ha individuato i beni immobili oggetto della procedura così



come di seguito riportato.

BENE A)

Appartamento ad uso abitativo posto al piano quarto della palazzina condominiale denominata ‘Scala H’, sito nell’abitato del comune di Cerignola (FG) all’[REDACTED] distinto con il numero interno dieci (10), con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, corridoio, cabina-ripostiglio e quattro balconi per una superficie complessiva coperta di circa 124 mq e una superficie scoperta di circa 16 mq, il tutto confinante con il vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui distinto con l’interno 11, con altro immobile della “Scala G” distinto con l’interno 8, e prospiciente per due lati su corte condominiale, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Cerignola (FG) in ditta a [REDACTED] nato a Cerignola (FG) [REDACTED] proprietà superficaria per ½, [REDACTED] nata a Cerignola (FG) i [REDACTED], proprietà superficaria per ½, e a Comune di Cerignola (CF 00362170714), proprietà per l’area, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 199, particella n° 153 subalterno 159, cat. A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 128 mq totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 520,33 € (vd. allegati n° 3 e n° 7).

BENE B)

Locale box-auto posto al piano terra della palazzina condominiale denominata ‘Scala H’, sito nell’abitato del comune di Cerignola (FG) alla via Urbe n° 1, distinto con il numero interno uno (1), ricevente accesso dalla corte condominiale, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 23 mq, il tutto confinante con detta corte, con corridoio esterno condominiale, e con altro box-auto di proprietà altrui contraddistinto con l’interno 2, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Cerignola (FG) in ditta a [REDACTED] nato a Cerignola (FG) il [REDACTED], proprietà superficaria per ½, a [REDACTED] nata a Cerignola (FG) il [REDACTED], proprietà superficaria per ½, e a Comune di Cerignola (CF 00362170714), proprietà per l’area, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 199, particella n° 153 subalterno 138, cat. C/6, classe 6, consistenza 19



mq, Superficie Catastale totale 23 mq, rendita 70,65 € (vd. allegati n° 4 e n° 8).

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare il fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala, posto in allegato 9, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto scaricata dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figura n° 1).



Figura 1. Elaborato grafico di sovrapposizione tra l'ortofoto e la vigente mappa catastale con indicazione del fabbricato in cui sono inseriti i beni (particella 153 del foglio 199).

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

3.1) *Descrizione sommaria del fabbricato in cui sono inseriti i beni*

Le unità immobiliari in esame costituiscono porzioni di una palazzina condominiale per civili abitazioni denominata 'Scala H' facente parte di un complesso edilizio costituito da 8 palazzine, ubicato nell'abitato del comune di Cerignola e ricevente accesso dal civico 1 di vi [REDACTED] (vd. figura n° 1 e allegati n° 10 e n° 11). Esso nel suo insieme confina su due lati con altri fabbricati e relative



pertinenze estere, con [REDACTED] i formanti angolo fra di loro (vd. figura n° 1 e allegati n° 10 e n° 11).

Il complesso edilizio è di tipo residenziale, si sviluppa su una pianta del tipo a L, è composto da palazzine affiancate disposte a schiera, e risulta completamente delimitato da un muretto in cemento con sovrastante recinzione in grigliato di acciaio zincato tipo “orsogril”. Il complesso condominiale è provvisto di una corte comune molto ampia che lo circonda completamente. Essa è in parte asfaltata destinata a parcheggio e a viabilità interna, in parte è occupata da vialetti pedonali pavimentati, e in parte è destinata a giardino con aiuole in cui sono presenti piante ornamentali, siepi e alberi di medio e alto fusto. E’ dotata di lampioni per l’illuminazione esterna. Le palazzine hanno forma in pianta di tipo rettangolare o a L, e sono composte da 5 piani fuori terra, incluso il pianterreno, destinati ad abitazione ai piani superiori e ad autorimessa al pianoterra. L’accesso al cortile condominiale avviene da via [REDACTED] 1 tramite due varchi carrabili dotati di cancelli metallici verniciati e muniti di sistemi automatici per l’apertura e la chiusura, e di un cancelletto metallico pedonale anch’esso verniciato. E’ presente anche un accesso pedonale secondario con cancello metallico verniciato sporgente su via Evangelista Torricelli. Dal cortile ricevono accesso diretto tutti gli immobili posti al pianoterra nonché i portoni condominiali per gli appartamenti collocati ai piani superiori (vd. figura n° 2). Ogni fabbricato è provvisto di due portoni, un androne, una scala e un ascensore condominiali. I fabbricati hanno struttura portante costituita da fondazioni a travi rovesce e intelaiatura verticale in cemento armato. I solai interpiano e di copertura sono realizzati in latero cemento armato. La copertura è piana. I muri di tompagno sono realizzati a cassavuota con doppia fodera. I tramezzi interni sono realizzati in mattoni forati (vd. figura n° 2).



Ing. Gianni Iagulli

Via Cerulli 1^a traversa scala F, 71016 San Severo (FG)

Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



(a)



(b)





Figura n° 2. Fotografie del complesso condominiale: prospetti visibili da via [redacted] (a); cancelli pedonali e carrabili di accesso (b); corte recintata con aiuole, giardino e strade di viabilità interna (c); facciate del fabbricato 'Scala H' (d); portoni condominiali e androne (e); scalinata (f).

Le facciate dei fabbricati risultano in parte rivestite di mattonelle ad effetto mattoncini e in parte in cemento armato pitturato, a meno del pianoterra che presenta lastre di pietra. I parapetti dei balconi e dei terrazzi sono in calcestruzzo cementizio pitturato e ringhiera metallica verniciata (vd. figura n° 2). L'accesso alla palazzina 'Scala H' avviene tramite due portoni condominiali dotati di



citofono e realizzati con telai in alluminio verniciato e inserti in vetro. La pavimentazione della scalinata è rivestita di pietra naturale ed è dotata di corrimano in metallo verniciato. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate (vd. figura n° 2).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del complesso edilizio e dello stabile è buono, a meno della presenza in facciata di lacerazioni ove il cemento copri-ferro si è staccato e va ripristinato (vd. figura n° 2).

Il fabbricato è ubicato in zona periferica avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico sostenuto, munita di sufficienti parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle vicinanze sussistono alcune attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città.

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

BENE A)

Appartamento ad uso abitativo posto al piano quarto della palazzina condominiale denominata ‘Scala H’ sito nell’abitato del comune di Cerignola (FG) alla vi. [REDACTED] distinto con l’interno dieci (10), con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, che si compone nel suo insieme di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, un corridoio, cabina-ripostiglio e quattro balconi (vd. figura n° 3).

Dal confronto della planimetria dell’immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni (vd. figura n° 3).

L’appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in alluminio smaltato, di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di condizionamento con due split a parete, di impianto citofonico, di impianto di illuminazione d’emergenza, di impianto di allarme e antenna per la televisione. L’impianto elettrico è a norma. La caldaia a metano risulta priva di verbale di prima messa in esercizio e pertanto non è munita del libretto d’impianto. Essa non è dichiarata o censita presso l’ufficio comunale competente e non risulta controllata e/o certificata per il suo corretto funzionamento.



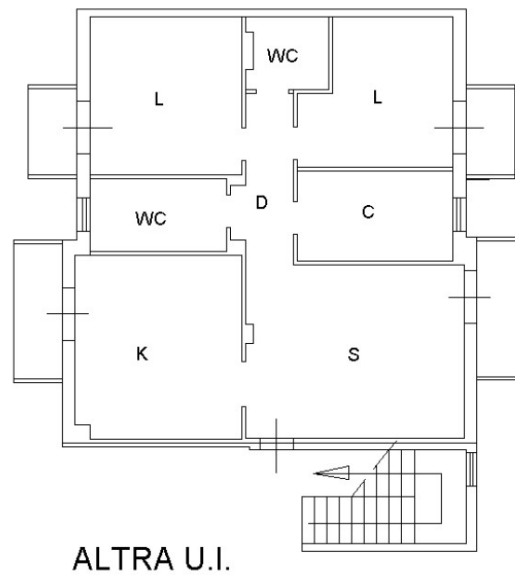


Figura n° 3. Planimetria dell'appartamento ubicato in via Urbe n° 1 Scala H – interno 10 - piano 4.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone. La cucina e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. I bagni hanno la pavimentazione in ceramica e risultano dotati di sanitari in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in anticorodal smaltato con vetro doppio, e risultano dotati di tapparelle in plastica e zanzariere. La porta di accesso caposcala è blindata. L'abitazione possiede complessivamente 4 balconi la cui pavimentazione è realizzata con mattonelle di monocottura per esterni, mentre il relativo parapetto è in calcestruzzo cementizio e ringhiera in metallo verniciato (vd. figura n° 4). L'altezza utile interna è di circa 2,70 m.

Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono di buon livello. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado medi. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è buono (vd. allegato n° 12).



Ing. Gianni Iagulli

Via Cerulli 1^a traversa scala F, 71016 San Severo (FG)

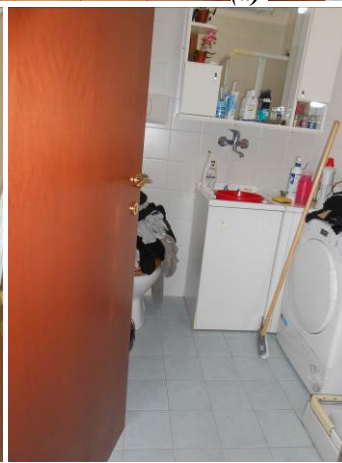
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



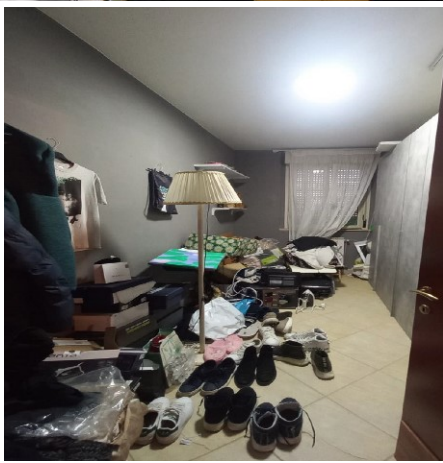
(a)



(b)



(c)



(d)



(e)





Figura n° 4. Fotografie dell'appartamento ubicato in via Urbe n° 1 Scala H – interno 10 - piano 4: soggiorno (a); cucina (b); bagni (c); cabina-ripostiglio (d); balconi (e); camere (f).

BENE B)

Locale box-auto posto al piano terra della palazzina condominiale denominata “Scala H” sito nel comune di Cerignola (FG) alla vi [REDACTED], contraddistinto con il numero interno uno (1), e costituito da un unico locale (vd. figura n° 5).

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni (vd. figura n° 5).

L'accesso all'interno del locale avviene attraverso una serranda in metallo a due ante battenti che si apre direttamente sulla corte condominiale (vd. figura n° 6). Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia con illuminazione a neon, e di impianto idrico con lavandino. E' provvisto di pavimento rivestito con mattonelle di gres ceramico, e le sue pareti risultano intonacate e pitturate con idropittura. L'altezza utile interna è di circa 2,58 m. Lo stato di conservazione e manutenzione generale del locale box è buono a meno della presenza di una macchia sul soffitto per vecchia infiltrazione e una riparazione sul pilastro (vd. figura n° 6 e allegato n° 12).

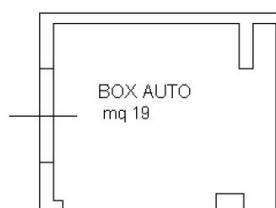


Figura n° 5. Planimetria del locale box a pianterreno ubicato in via Urbe n° 1 Scala H – interno 1.





Figura n° 6. Fotografie del box-auto a pianterreno ubicato in via Urbe n° 1 Scala H – interno 1: serranda di accesso (a); ambiente interno (b).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le planimetrie di progetto è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile: BENE A	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Raggiungimento	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento in quarto piano ad uso abitativo sito alla via Urbe n° 1 – interno 10 - Scala H	Superficie coperta	124	1	124
	Superficie scoperta – balconi	16	0,3	4,8
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				129 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE B	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Raggiungimento	Superficie Commerciale (mq)
Box-auto a pianterreno sito alla via Urbe n° 1 – interno 1 - Scala H	Superficie coperta	23	1	23
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				23 mq

(*) approssimata al metro quadro

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima



Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo*, che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni simili di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

4.2) Valutazione di mercato

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità delle unità immobiliari in esame è buono in relazione alla zona in cui sono ubicate, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versano.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che, per immobili della stessa fattispecie e destinazione d'uso di quelli in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 991,00 €/mq e 600,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e per autorimesse (agenzie immobiliari di Cerignola, proposte di vendita a febbraio 2025, allegato n° 13),
- b) 988,00 €/mq e 572,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e per autorimesse (borsino immobiliare - quotazioni fascia media a febbraio



2025, allegato n° 13),

- c) 1.000,00 €/mq e 600,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e per autorimesse (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio - quotazioni medio-minime del 1° semestre 2024, allegato n° 13).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali degli immobili in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell’unità di superficie (mq) un valore unitario medio rispettivamente pari a 993,00 €/mq per l’appartamento e uno pari a 590,00 €/mq per l’autorimessa, ritenuti i più congrui per i beni oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato delle unità immobiliari, riferito alle superfici commerciali vendibili e ai valori unitari individuati, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
BENE A) Appartamento in quarto piano ad uso abitativo sito alla via Urbe n° 1 – interno 10 - Scala H	129	993,00	128.097,00
BENE B) Box-auto a pianterreno sito alla via Urbe n° 1 – interno 1 - Scala H	23	590,00	13.570,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA’ (€) (*) =			141.700,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

A conclusione del presente quesito si riferisce che i beni sono stati pignorati per i diritti di proprietà pari al 100 % dell’intero e quindi non consistono in beni indivisi.

4.3) Adeguamenti e correzioni della stima

Dall’analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, non si evince l’esistenza sugli immobili di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sugli stessi che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che i cespiti presentano alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, e precisamente:

- a) la caldaia a metano non è a norma per la mancanza del libretto d’impianto e dei controlli prescritti;



- b) i beni sono stati pignorati per il diritto di superficie;
- c) sussistono delle spese condominiali insolute nell'ultimo biennio;
- d) il locale box richiede il ripristino della tinteggiatura.

Il comune di Cerignola determina il corrispettivo dovuto ai sensi dell'art. 31 comma 45 e seguenti e della Legge n° 488 del 23/12/1998 per la cessione in diritto di proprietà con soppressione dei relativi vincoli delle aree comprese nei Piani di Edilizia Economico Popolare di cui alla Legge 167/92, già concesse in diritto di superficie, tramite il regolamento e le modalità definite nella Delibera della Giunta Comunale n° 136/2004 nonché nn. 46/2023 e 47/2023, e nelle Determine Dirigenziali nn. 196/2019 e 671/2019. Applicando le formule definite nel predetto regolamento il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà dovuto per l'alloggio in parola è pari a circa 4.900,00 €, mentre l'importo necessario per la rimozione dei vincoli è di circa 650,00 € oltre alle spese per l'istruttoria (150,00 €), ed eventuale registrazione, trascrizione e voltura catastale (300,00 €).

Bisogna precisare che gli immobili non presentano caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo e autorimesse, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni similari presenti nel mercato di zona.

Pertanto, alla luce di quanto detto, ***verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.***

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione per il BENE A (€)	Valore della Riduzione per il BENE B (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	6.404,85	678,50
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	informazioni assunte dal condominio	2.100,00	0,00
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	Verbale di messa in esercizio e libretto caldaia con controlli Ripristino tinteggiatura	300,00	300,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00	0,00



Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00	0,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà	6.000,00	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Non applicabile	0,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		14.800,00	1.000,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore Incremento BENE A (€)	Valore Incremento BENE B (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni simili presenti nel mercato di zona	Nessuna	0,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		0,00	0,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) Valore venale complessivo dei beni

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare ai valori di mercato così come determinati nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per i cespiti in esame, nello stato di fatto in cui si trovano e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a (con approssimazione alle centinaia più vicine):

Valore Venale Complessivo del BENE A = 113.300,00 €

Valore Venale Complessivo del BENE B = 12.600,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che gli immobili sono stati pignorati in danno dei debitori esecutati per i diritti di proprietà superficiale dell'intero.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE



IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di raggrupparli in un lotto indipendente e distinto per il quale procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

LOTTO UNICO

-) Appartamento ad uso abitativo posto al piano quarto della palazzina condominiale denominata 'Scala H', sito nell'abitato del comune di Cerignola (FG) all'██████████ distinto con il numero interno dieci (10), con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, corridoio, cabina-ripostiglio e quattro balconi per una superficie complessiva coperta di circa 124 mq e una superficie scoperta di circa 16 mq, il tutto confinante con il vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui distinto con l'interno 11, con altro immobile della "Scala G" distinto con l'interno 8, e prospiciente per due lati su corte condominiale, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Cerignola (FG) in ditta a ██████████ nato a Cerignola (FG) i ██████████, proprietà superficaria per ½, a ██████████ nata a Cerignola (FG) i ██████████ proprietà superficaria per ½, e a Comune di Cerignola (CF 00362170714), proprietà per l'area, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 199, particella n° 153 subalterno 159, cat. A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 128 mq totale escluse aree scoperte 123 mq, rendita 520,33 €.

-) Locale box-auto posto al piano terra della palazzina condominiale denominata 'Scala H', sito nell'abitato del comune di Cerignola (FG) alla via Urbe n° 1, distinto con il numero interno uno (1), ricevente accesso dalla corte condominiale, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 23 mq, il tutto confinante con detta corte, con corridoio esterno condominiale, e con altro box-auto di proprietà altrui contraddistinto con l'interno 2, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Cerignola (FG) in ditta ██████████ a Cerignola (FG) il ██████████ proprietà superficaria per ½, a ██████████ nata a Cerignola (FG) ██████████, proprietà superficaria per ½, e a Comune di Cerignola (CF



00362170714), proprietà per l'area, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 199, particella n° 153 subalterno 138, cat. C/6, classe 6, consistenza 19 mq, Superficie Catastale totale 23 mq, rendita 70,65 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 125.900,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dal signor [REDACTED] (vd. allegato n° 1) è emerso che attualmente i cespiti risultano nella piena disponibilità e possesso del signor [REDACTED] che li occupa quale abitazione principale e residenza anche in virtù del provvedimento emesso dal Tribunale di Foggia il 5/10/2021 con cui è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi [REDACTED] assegnando la casa familiare al signor [REDACTED] (vd. doc. 6 allegato alla relazione di primo accesso del Custode Giudiziario). Gli immobili sono dotati di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica e gas metano intestati al signor [REDACTED] [REDACTED] (vd. allegato n° 14).

8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sugli immobili non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità dei cespiti (vd. allegato n° 5).

Sussistono, invece, i vincoli, obblighi, riserve, servitù e diritti di comproprietà sulle parti e spazi comuni, quali e quanti risultanti dal vigente Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali che trovansi allegati all'atto di assegnazione a rogito del notaio dott. [REDACTED] di Cerignola del 20 aprile 2005, repertorio n° 1520 e raccolta n° 1003. Analogamente sussistono i vincoli e le prescrizioni definite nella convenzione a firma del Segretario Generale del Comune di Cerignola, dott. [REDACTED] repertorio n° 260, trascritto a Foggia il 2/4/1984 ai nn. 168245/5550.



I cespiti non sono dichiarati d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non sono soggetti alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

Informazioni aggiuntive in merito a eventuali oneri condominiali:

- la quota annua per le spese condominiali è pari a circa 600,00 €,
- alla data della perizia risultano spese condominiali insolute negli ultimi due anni.

9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 5).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott. ██████████ Cerignola del 21/6/2005 rep. n° 1872 racc. n° 1248, iscritta a Foggia in data 25/6/2005 al n° 2727 Reg. Part. e al n° 14304 Reg. Gen..

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 28/12/2009 repertorio n° 3910 e trascritto in data 2/3/2010 al n° 4696 Reg. Gen. e al n° 3337 Reg. Part..
- Pignoramento immobiliare a favore di MARTE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 5/2/2024 repertorio n° 412 e trascritto in data 12/3/2024 al n° 6176 Reg. Gen. e al n° 4990 Reg. Part..

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI



BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di Cerignola è risultato che i beni ricadono in forza del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e del Piano Urbanistico Generale (P.U.G.) approvato con delibera di Giunta n. 180 del 04/10/2024, in zona omogenea di tipo B3 “zona di recente formazione” a destinazione residenziale, e che la loro destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.R.G. e P.U.G..

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i beni è stata autorizzata con regolare concessione edilizia n° 1/soc/89 dell’11/1/1989, nonché successiva concessione n° 10-soc-03 del 25/3/2003 e Permesso di Costruire in variante n° 14-soc-05 del 5/5/2005 (vd. allegato n° 15). I lavori di costruzione del fabbricato ebbero inizio il 14/4/2003 in virtù di verbale di inizio lavori n° 34/2003 di pari data, e terminarono il 9/5/2005 in forza di verbale di fine lavori n° 13/2005 emesso dal Comune in data 12 maggio 2005. Per il fabbricato venne rilasciato il Certificato di Agibilità n° 5-soc-2012 del 23/2/2012 (vd. allegato n° 15).

Il fabbricato venne realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell’edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. Per gli immobili oggetto di pignoramento nessuna difformità urbanistica/edilizia e catastale è stata riscontrata.

Le unità immobiliari risultano essere regolarmente accatastate con gli estremi attuali su riportati.

Il fabbricato fu costruito con edilizia convenzionata su suolo di proprietà del Comune di Cerignola. Per gli immobili pignorati la proprietà del suolo su cui sorgono non è stata riscattata all’Ente concedente.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO

È stato accertato che il BENE A risulta sprovvisto di Certificazione Energetica. Si assevera, però, che la stessa unità immobiliare trattandosi di appartamento destinato ad abitazione deve essere dotata di valido Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall’art. 2



del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013.

Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica del cespite in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando l'APE n° 7102025000595605 del 10/2/2025, da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 209,89 kWh/m²*anno e che appartiene alla **Classe Energetica "F"** (vd. allegato n° 16).

Si assevera, invece, che il BENE B è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica poiché trattasi di autorimessa.

12) SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199

Per gli immobili sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008, pertanto gli esecutati hanno la piena facoltà di formulare, prima che sia disposta la vendita, apposita istanza di cessione in proprietà dell'immobile all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altri istituti autonomi comunque denominati o trasformati.

>>>>>>>><<<<<<<<<

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI **DA PORRE IN VENDITA**

<u>LOTTO UNICO</u>
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni BENE A) Appartamento ad uso abitativo posto al piano quarto della palazzina condominiale denominata 'Scala H', sito nell'abitato del comune di Cerignola (FG) alla vi [REDACTED] distinto con il numero interno dieci (10), con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, corridoio, cabina-ripostiglio e quattro balconi per una superficie complessiva coperta di circa 124 mq e una superficie scoperta di circa 16 mq, il tutto confinante con il vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui distinto con l'interno 11, con altro immobile della "Scala G" distinto con l'interno 8, e prospiciente per due lati su corte condominiale, salvo altri e migliori confini. BENE B) Locale box-auto posto al piano terra della palazzina condominiale denominata 'Scala H', sito nell'abitato del comune di Cerignola (FG) alla vi [REDACTED], distinto con il numero interno uno (1), ricevente accesso dalla corte condominiale, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 23 mq, il tutto confinante con detta corte, con corridoio esterno condominiale, e con altro box-auto di proprietà altrui contraddistinto con l'interno 2, salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali



- 6) atto di provenienza;
- 7) planimetria catastale appartamento;
- 8) planimetria catastale locale box;
- 9) elaborato grafico per localizzazione dei beni;
- 10) stralcio del foglio di mappa 199 del comune di Cerignola;
- 11) fotografia aerea;
- 12) rilievi fotografici;
- 13) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 14) fattura utenza energia elettrica;
- 15) concessioni edilizie ed agibilità;
- 16) APE n° 7102025000595605;
- 17) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 22 marzo 2025

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

