



STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 232/23 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

**Lotto Unico**

**PERIZIA GENERALE**

(F.295 p.IIa 1068 sub.31 - cat. A/3 e sub.26 - cat. C/6)

Scala:

Elaborato n.:

Data:

**EL.01**

**Il Tecnico**



Ing. Antonio Salandra

S T U D I O   T E C N I C O   D I   I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511

email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto:antonio.salandra@ingpec.eu)



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. M. PALAGANO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 232/23 R.G.E.

*Promossa da*

████████████████████

*contro*

████████████████████

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1.00



## INDICE DEI CAPITOLI

### PREMESSA

### RISPOSTE AI QUESITI

#### 1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

#### 2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

#### 3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

#### 4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

#### 5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

#### 6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

#### 7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

#### 8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

#### 9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

#### 10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

**11.0 QUESITO 11**

11.1 Attestato di prestazione energetica

**12.0 QUESITO 12**

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

**13.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi**



## ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Verbali di sopralluogo
- C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- D – Atto di provenienza
- E – Visure catastali aggiornate
- F – Mappa censuaria
- G – Planimetrie catastali
- H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.
- I – Individuazione fabbricato con ortofoto
- J – Zona PRG - CDU
- K – Regime patrimoniale del debitore
- L – Stato di possesso dei beni
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



## 0.0 - PREMESSA

Con provvedimento del 20/09/2024, comunicato via PEC in data 23/09/2024, il Giudice dell'Esecuzione dott. Michele PALAGANO nominava quale esperto il sottoscritto **ing. Antonio SALANDRA** con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52 e convocava lo stesso per il giorno 05/11/2024, onde prestare il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. Att. C.p.c. per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 232/23 R.G.E. Imm. promossa da [REDACTED] e per essa, quale procuratore, [REDACTED] - (Società Di Capitali) con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] che agisce in qualità di procuratore speciale di [REDACTED] contro: [REDACTED] [REDACTED]. In tale data Il Giudice affidava all'esperto 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 al:*

**1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c.** (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima.

**1.bis - Ricostruzione 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

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

**1.ter – Verifica 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 (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: 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. 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 – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, 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. 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. 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 – Specificazione delle superfici rilevate** 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. Verifica della comoda separabilità** in caso di 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. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. 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. Accertamento 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;
- (\*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*



**9. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

**10. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**, 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. Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica**, 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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. 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
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, 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
- d. 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
- e. 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

- f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso 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 sovra ordinati e dai regolamenti locali;

#### **12.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 relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

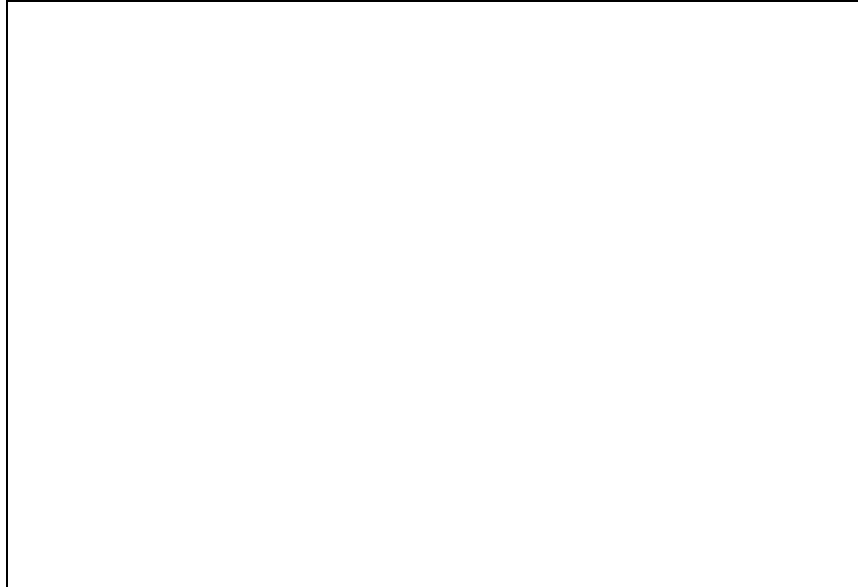
Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di Pignoramento relativo alla Proc. Esec. Imm. n. 232/23 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti beni di Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] :

- 1) **Autorimessa** o rimessa in CERIGNOLA (FG) **Foglio 295 Particella 1068 Subalterno 26**  
Natura C6 Consistenza 16 metri quadri Indirizzo VIA POLICORO n. SNC Piano T
- 2) **Appartamento** di tipo economico in CERIGNOLA (FG) **Foglio 295 Particella 1068 Subalterno 31** Natura A3 Consistenza 5 vani Indirizzo VIA TOLVE n. 22 Piano 3

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	VIA POLICORO - VIA TOLVE n. 22		
Comune	CERIGNOLA		
Latitudine	41.259440		41°15'34.0"N
Longitudine	15.891080		15°53'27.9"E





FABBRICATO IN CERIGNOLA (FG), via Tolve n. 22 (Foglio 295 Particella 1068 Sub.26 Cat. C/6 e Sub 31 Cat. A/3)

### Operazioni peritali

Il sopralluogo per l'ispezione dei beni ha avuto luogo in data 03/12/2024, così come predisposto dal custode giudiziario avv. Ciro Console e congiuntamente all'accesso di questi. In detta occasione, il sottoscritto si è recato in Comune di Cerignola (FG) presso gli immobili siti in via Tolve- via Policoro, dove ha trovato convenuti l'avv. Ciro Console, [REDACTED] [REDACTED] che ha permesso l'accesso ai luoghi. Quindi, dopo aver identificato con esattezza gli immobili da periziare, ha proceduto all'ispezione degli stessi, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nei verbali di sopralluogo (cfr. All. B).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di CERIGNOLA (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di CERIGNOLA (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare



- l'Agencia del Territorio di Foggia.

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- presso l'Agencia del Territorio di Foggia
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CERIGNOLA
    - P.d.C n. 32 del 22/11/2004 con elaborati grafici
    - D.I.A. 56/06 del 02/03/2006 Prot. 5980
  - presso l'Ufficio Stato Civile del comune di CERIGNOLA
    - *Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio per* [REDACTED]  
[REDACTED]
  - Presso il Notaio Paolo SIMONETTI
    - Atto di compravendita Rep. 3175 Racc. 2210 del 26/04/2006

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1.0 QUESITO 1

#### 1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- **Certificazione notarile**, sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, a firma del [REDACTED] di [REDACTED] del



28/07/2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari  
Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore  
precedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

## **1.2. Ricostruzione vicende traslative**

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

### **CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ**

#### *degli immobili pignorati*

- **Autorimessa – F. 295 P.Illa 1068 Sub 26 cat. C/6 - CERIGNOLA (FG)**
- **Appartamento – F. 295 P.Illa 1068 Sub. 31 (ex. Sub 23) cat. A/3 - CERIGNOLA (FG)**  
di proprietà 1/1 di [REDACTED]  
[REDACTED] bene personale.
- Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili siti in Cerignola censiti al F. 295 p.Illa 1068 sub 26 e sub 31 (ex sub 23) sono pervenuti per l'intero in piena proprietà come bene personale per **Atto di Compravendita del 26/04/2006 N. Rep. 3175/2210** a rogito del Notaio SIMONETTI Paolo di Cerignola, registrato a Cerignola il 28/04/2006 al n. 981/1T, trascritto a Foggia il 02/05/2006 ai nn. 10437/7025 da potere di [REDACTED].  
[REDACTED].
- A [REDACTED] gli immobili in oggetto sono pervenuti per aver edificato, in virtù di P.d.C. n. **32/SOC/04 del 22/11/2004** e DIA 56/06, prot. 5980 del 02/03/2006, il fabbricato, servito da due scale, scala "A" e scala "B", di cui gli stessi sono parte, su suolo al F. 295 p.Illa 1024.



- Il **suolo** edificatorio al F. 295 p.lle 904, 1024 e 1026 è pervenuto alla società [REDACTED] per atto di compravendita del 12/02/2004 N. Rep. 4 Racc. 2, a rogito del Notaio SIMONETTI Paolo di Cerignola, registrato a Cerignola il 20/02/2004 al n. 342/1T, trascritto a Foggia il 21/02/2004 ai nn. 4246/3182 da potere di [REDACTED]
- A [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà del **suolo** al F. 295 p.lle 904, 1024 e 1026 è pervenuta per atto di compravendita del 31/12/1996 n. Rep. 45882 a rogito del Notaio SPECCHIO Nicola trascritto il 23/01/1997 ai nn. 1701/1481 da potere di [REDACTED]

### 1.3 Corrispondenza dei dati catastali

- ✓ L'immobile in Comune di Cerignola al Foglio 295 p.la 1068 sub 31 è stato generato dalla soppressione dell'immobile in Comune di Cerignola al Foglio 295 p.la 1068 sub 23.
- ✓ Gli immobili in Comune di Cerignola al Foglio 295 p.la 1068 sub 26-31 sono stati edificati sul terreno Foglio 295 p.la 1068 il quale è stato originato dalla soppressione del terreno al Foglio 295 p.la 1024, a sua volta generato dalla soppressione del terreno Foglio 295 p.la 809.

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### 1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.



## 1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di CERIGNOLA (FG) risulta che [REDACTED], in data 08/07/2000 si è **sposata** con [REDACTED]  
[REDACTED]

Con **provvedimento del Tribunale Ordinario di Foggia in data 10/03/2022 n. 6067/2021**, è stato omologato il **verbale di separazione consensuale** sottoscritto il 01/03/2022 fra i coniugi. (v. All. K)

## 2.0 QUESITO 2

### 2.1 Identificazione dei beni

#### Dati Catastali

Immobili riportati in Catasto Fabbricati del Comune di CERIGNOLA (FG) al:

#### A) **Autorimessa:**

**Foglio 295 Particella 1068 Subalterno 26** – via Policoro s.n.c. - piano T – Zona Censuaria 1 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 16 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 19 m<sup>2</sup> – Rendita Euro 59,90.

In ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: **Proprietà per 1/1** Regime: bene personale.

#### B) **Appartamento:**

**Foglio 295 Particella 1068 Subalterno 31** – via Tolve n.22 – Scala A Interno 5 - piano 3 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 5 vani – Superficie catastale totale 100 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 96 m<sup>2</sup> – Rendita Euro 477,72.



In ditta: [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di: **Proprietà per 1/1** Regime: bene personale.

### Tipologia

Abitazione al piano 3 + Autorimessa al piano T, in fabbricato condominiale

### Ubicazione e Accessi

I beni pignorati sono parte di un fabbricato sito in abitato del comune di Cerignola (FG) alla via Tolve, via Rapolla e via Policoro, zona periferica.

L'**appartamento** è posto al terzo piano (quarto fuori terra o attico) e ha accesso dal portone condominiale sporgente su via Tolve n. 22, servito dalla scala "A", con ingresso dalla porta posta sulla sinistra sia uscendo dall'ascensore sia salendo le scale, distinto con il numero interno cinque (int. n. 5).

L'**autorimessa** (box auto) è posto al pianoterra, e ha accesso dalla via Policoro s.n.c.

### Confini

L'**appartamento** confina con via Tolve, con pianerottolo, con vano scala e vano ascensore e con altri appartamenti al piano, salvo altri.

L'**Autorimessa** (box auto) confina con locale autoclave e con altro box auto, salvo altri.

### Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Costituiscono pertinenze dell'appartamento:

- la quota proporzionale sulle parti comuni di cui i cespiti in oggetto sono parte, così come elencate dall'art. 1117 e s.s. C.C.

## 2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"



### 3.0 QUESITO 3

#### 3.1 Descrizione analitica dei beni

##### ➤ LOTTO UNICO

Il lotto è composto da appartamento al terzo piano (sottotetto) e box auto facenti parte di un fabbricato servito da due scale. Scala "A" e scala "B" composto da piano interrato e piano terra adibiti a garage, da primo e secondo piano adibiti ad abitazione, e da un piano terzo (sottotetto) anch'esso adibito ad abitazione.

##### **Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:**

##### ➤ **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**

- Struttura: portante in c.a.
- Copertura a tetto.
- Solai del tipo misto in latero-cemento e travetti precompressi
- Tamponature esterne realizzate in blocchi tipo "Leca" a doppia fodera.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
- Scala condominiale: in c.a., rifinita con rivestimento in pietra per quanto riguarda alzate e pedate.
- Ascensore: a servizio di tutti i piani
- Balconi: pavimentazione in piastrelle per esterni, ringhiere in ferro.

##### **APPARTAMENTO (F. 295 p.lla 1068 sub 31)**

##### ➤ **Composizione interna:**

L'appartamento è composto da: ingresso/sala comunicante con cucina/tinello, due camere, due bagni, una zona di disimpegno, un ripostiglio e due balconi.

##### **Altezza interna utile:**



- $h_{\max}$  (al colmo) = 2,70 m
- $h_{\min}$  (lato via Tolve) = 2,50 m
- $h_{\min}$  (lato cortile interno) = 2,10 m

➤ **Finiture e caratteristiche esterne e interne**

- Pavimenti: piastrelle in gres
- Pareti intonacate e pitturate
- Bagni:
  - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di gres porcellanato
  - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, vasca/doccia
- Infissi esterni (finestre e porte-finestre): in legno, dotati di vetro camera e tapparelle avvolgibili o persiane.
- Infissi interni (porte): in legno tamburato;
- Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.

(v. rassegna fotografica All. M).

➤ **Dotazione impiantistica**

- Impianto elettrico sottotraccia allacciato alla rete urbana
- Impianto idrico -fognario allacciato alla rete urbana,
- Impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, alimentati da caldaia a gas allacciata alle rete urbana, anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "c" (vizi occulti). (v. All. Q)

**Pertinenze**



- quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

### Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **ottimo** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. M).

### AUTORIMESSA (F. 295 p.lla 1068 sub 26)

#### ➤ Composizione interna

L'autorimessa è composta da un unico vano di mq 14,00, posto a piano terra con accesso diretto da via Policoro.

#### ➤ Altezza interna utile:

- Piano S1 h = 3,40 m

### Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: piastrelle in gres
- Pareti intonacate e pitturate
- Porta in ferro a due battenti di larghezza pari a 2,25 m.

### Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia allacciato alle rete urbana

### Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **buono** in relazione all'epoca di



costruzione.

(v. rassegna fotografica All. M).

#### 4.0 QUESITO 4

##### 4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **“A corpo”**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Il valore di mercato è una rappresentazione del prezzo a cui l'immobile verrebbe venduto sul libero mercato. In questo caso il prezzo è dato da un equilibrio tra l'offerta e la domanda del mercato in base alla data di valutazione

Il Regolamento europeo 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) **il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».**

Per addivenire al valore di mercato a corpo del bene oggetto della presente perizia, inteso come **il prezzo più probabile, ragionevolmente ottenibile sul mercato alla data della valutazione, in conformità con le realtà del mercato attuale e con le attuali aspettative del mercato**, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili oggetto di recente compravendita. Il



metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il confronto e la sintesi dei seguenti parametri:

- Il prezzo di vendita/acquisto di beni simili al bene in oggetto, presenti sul territorio, aventi finiture di tipo standard, in normale stato di manutenzione conservativa;
- i dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione riferiti ad immobili residenziali;
- il valore intrinseco dei beni legato ai costi di costruzione (progettazione, autorizzazioni, materiali, realizzazione);
- Coefficienti correttivi funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni costituenti il lotto.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili è emerso che, per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

- Appartamento: min Euro 950,00 al mq - max Euro 1.250,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza;
- Box: min Euro 700,00 al mq - max Euro 900,00 al mq.

Quindi dall'applicazione della formula estimativa che si utilizza nel caso di stima sintetica multiparametrica, tenendo conto della superficie commerciale dell'immobile desunta dal rilievo metrico eseguito dallo stesso CTU, si ottiene, per ogni bene componente il lotto, il più



probabile valore di mercato:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- $V_m$  è il valore di mercato unitario più probabile,
- $S_c$  la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- |                                                           |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|
| – <b>Appartamento</b> (Foglio 295 - P.lla 1068 – sub. 31) | €/mq 1.150,00 |
| – <b>Box</b> (Foglio 295 - P.lla 1068 – sub. 26)          | €/mq 770,50   |

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; immobile condominiale di tre piani fori terra dotato di ascensore con accesso da androne condominiale .....1,00;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato negli anni 60, attualmente non abitato in discrete condizioni di manutenzione); .....0,90



- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità); .....0,90
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero .....1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1,00+0,90+0,90+1,00)/4 = 0,95$$

Applicando i relativi correttivi e coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **104,88 mq**, di cui 96,50 mq superficie lorda appartamento, 10,75 mq superficie balconi considerata al 50% di quella residenziale e 12,00 mq superficie parti comuni considerata al 25% di quella residenziale (3,00mq), oltre ad un box di 14mq così come indicato nella tabella di seguito:

**Tab. 1:**

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).



Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

➤ coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 3%, per un totale complessivo di circa € 3.743,18 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1,5%;
- **quote condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 1,5%;

Dalle informazioni fornite dai proprietari, risulta che il pagamento delle quote condominiali è stato regolare fino ad oggi e che non sono state deliberate spese straordinarie. Tuttavia, non è stato possibile contattare l'amministratore del condominio per ottenere un'attestazione ufficiale sulla situazione contabile dell'immobile. Pertanto, si considera prudenzialmente una si considera una percentuale forfettaria riduttiva pari al 1,5%;

- **difformità catastale:** non si considera alcuna percentuale riduttiva (v. parag. 10.3).

➤ **coefficiente correttivo (c)** per eventuale **mancaza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Si considera una percentuale pari al 3%, per un totale complessivo di circa € 3.743,18 così ripartito:

- **mancaza di agibilità:** immobile non dotato di agibilità, per l'ottenimento del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, bisogna procedere mediante Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01, i cui costi restano pro quota a carico dell'acquirente: Si considera una forfettariamente una percentuale pari al 3% (v.



par. 10.2);

- **difformità urbanistica:** si è riscontrata una sostanziale corrispondenza nella distribuzione degli spazi interni tra la planimetria progettuale allegata al titolo abilitativo, la planimetria catastale e lo dello stato dei luoghi, non si considera alcuna percentuale riduttiva (v. par. 10.1);

➤ **coefficiente correttivo (d)** relativo al grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica: si considera una percentuale pari al 1%, per un totale complessivo di circa € 1.247,73.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

**LOTTO UNICO.....€ 115.000,00**

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. N).

**VALUTAZIONE LOTTO**

Appartamento e Box in Cerignola (FG) via Tolve, 20 - F.295 p.IIa 1068 Sub.31 – Cat. A/3 e Sub.26 – Cat. C/6

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
Piano Terzo (Foglio 295 part.1068 sub.31 – Cat. A/3 abitazione)											
Appartamento	96,50	100%	96,50	1 150,00	€ 110 975,00	95%	€ 105 426,25	97%	97%	99%	€ 98 203,60
Tab. 2 Balcone	5,00	50%	2,50	1 150,00	€ 2 875,00	95%	€ 2 731,25	97%	97%	99%	€ 2 544,13
balcone	5,75	50%	2,88	1 150,00	€ 3 306,25	95%	€ 3 140,94	97%	97%	99%	€ 2 925,76
Piano Sottotetto (unità immobiliare in parte adibita ad abitazione)											
androne e scala (parti comuni)	12,00	25%	3,00	1 150,00	€ 3 450,00	95%	€ 3 277,50	97%	50%	99%	€ 1 573,69
Piano Terra (Foglio 295 part.1068 sub.26 – Cat. C/6 box)											
box	14,00	67%	9,33	1 150,00	€ 10 733,33	95%	€ 10 196,67	97%	97%	99%	€ 9 498,10
TOTALE			<b>114,21</b> mq		<b>€ 131 339,58</b>		<b>€ 124 772,60</b>				<b>€ 114 745,29</b>
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)</b>							<b>€ 131 339,58</b>				
<b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)</b>							<b>€ 124 772,60</b>				
<b>VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)</b>							<b>€ 114 745,29</b>				
<b>VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO</b>							<b>€ 115 000,00</b>				



Si precisa che il prezzo stabilito dal sottoscritto perito estimatore e fatto proprio dal G.E. ha sempre un valore meramente indicativo che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti (cfr. Cass. N. 1092/1974, n. 1166/1981, 9908/1998, 10335/2005).

A tal proposito la giurisprudenza della Suprema Corte è concorde nel ritenere che il prezzo base della vendita dei beni oggetto di espropriazione non deve necessariamente coincidere con il loro attuale valore di mercato, come dimostra la possibilità di successivi ribassi/rialzi all'esito delle procedure di vendita ed, in ogni caso, il meccanismo dell'incanto da un lato e quello della vendita senza incanto dall'altro garantiscono possibili adeguamenti del prezzo base fissato per la vendita a valori più vicini a quelli di mercato.

#### 4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano Terzo (F.295 p.lla 1068 Sub.31 - abitazione)		
ingresso/sala	19,10	mq
cucina/Tinello	18,90	mq
rip.	0,85	mq
cappottiera	2,30	mq
wc	4,80	mq
dis.	1,80	mq
wc	5,00	mq
camera	11,85	mq
camera	18,40	mq
<b>tot.</b>	<b>83,00</b>	<b>mq</b>
balcone	5,00	mq
balcone	5,75	mq
<b>tot.</b>	<b>10,75</b>	<b>mq</b>



## 5.0 QUESITO 5

### 5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.

## 6.0 QUESITO 6

### 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

#### LOTTO

Il Lotto è costituito da:

**Appartamento per civile abitazione** con doppia esposizione posto al piano terzo (piano sottotetto – quarto fuori terra) interno 5 scala "A" + **Box auto** a piano terra, facenti parte di un fabbricato di quattro piani fuori terra, ed un piano interrato, in abitato del comune di CERIGNOLA (FG), tra le vie Tolve, Rapolla e Policoro, con l'accesso alla scala condominiale dal civico 22 di via Tolve, in zona periferica della città.

L'appartamento, avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra sia uscendo dall'ascensore sia salendo la scala condominiale, è composto da: ingresso/sala comunicante con cucina/tinello, due camere, due bagni, una zona di disimpegno, un ripostiglio e due balconi, per una superficie netta di 83,00 mq, più 2 balconi: uno prospiciente via Tolve di circa 5,75 mq, ed uno sul lato opposto circa 5,00 mq; confina con via Tolve, con pianerottolo, con vano scala e vano ascensore e con altri appartamenti al piano, salvo altri.

Il box auto, avente accesso da via Policoro, è composto da un unico vano di mq 14,00, posto a piano terra, con apertura di ingresso di larghezza pari a 2,25 m circa, e confina con locale autoclave e con altro box auto, salvo altri



Applicando i relativi correttivi e coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **114,21 mq**, di cui 96,50mq superficie lorda appartamento, 10,75 mq superficie balconi considerata al 50% di quella residenziale e 12,00 mq superficie parti comuni considerata al 25% di quella residenziale pari a 3,00mq di superficie commerciale e 14,00 mq superficie box considerata al 67% di quella residenziale.

In NCEU del Comune di CERIGNOLA (FG) al:

- **Foglio 295 Particella 1068 Subalterno 31** – via Tolve n.22 – Scala A Int. 5 - piano 3 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 5 vani – Sup. catastale totale 100 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 96 m<sup>2</sup> – Rendita Euro 477,72.
- **Foglio 295 Particella 1068 Subalterno 26** – via Policoro s.n.c. - piano T – Zona Censuaria 1 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 16 m<sup>2</sup> – Superficie catastale 19 m<sup>2</sup> – Rendita Euro 59,90.

In ditta: [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà per 1/1** Regime: bene personale.

**Prezzo base d'asta del LOTTO € 115.000,00**

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto).

## **7.0 QUESITO 7**

### **7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni**

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono in piena ed esclusiva proprietà come bene personale a [REDACTED]  
[REDACTED], e da questa e dalla sua famiglia utilizzati come abitazione.



## 8.0 QUESITO 8

### 8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Gli immobili ricadono nella zona individuata dall'attuale PRG del Comune di Cerignola (FG) zona denominata "B2/ru di (riassetto urbano)"; per il quale in particolare sono previste le seguenti prescrizioni (All. H):

che gli immobili, di cui all'istanza della ditta sopra indicata, con riferimento agli atti del P.R.G., hanno la destinazione urbanistica di seguito specificata:

**Secondo il vigente P.R.G.:**

#### **B2/ru: RIASSETTO URBANO - ART. 17.2**

DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA			
FOGLIO MAPPA	PARTICELLA CATASTALE	ESTENSIONE (IN MQ)	ZONA DI PRG	ART. NTA	USO CONSENTITO	POSSIBILITÀ EDIFICATORIE
295	1068	486	B2/ru (di riassetto urbano)	17.2	Residenziale (art. 17)	Sono consentite mediante <b>intervento edilizio diretto</b> le opere di: <ul style="list-style-type: none"><li>• manutenzione ordinaria;</li><li>• manutenzione straordinaria;</li><li>• restauro e risanamento conservativo;</li><li>• ristrutturazione edilizia.</li></ul> Sono consentiti mediante <b>P.d.C.</b> con convenzione o atto unilaterale d'obbligo gli interventi di: <ul style="list-style-type: none"><li>- ristrutturazione edilizia;</li><li>- sostituzione edilizia;</li><li>- nuova costruzione.</li></ul> Le <b>nuove costruzioni</b> dovranno rispettare i seguenti indici: <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>If max</b> = 2 mc/mq anche per gli interventi di sopraelevazione;</li><li>- <b>Rc max</b> = 60%;</li><li>- <b>He max</b> = m 13,50;</li><li>- <b>Dc</b> = m 5 o in aderenza ad edifici preesistenti sul confine;</li><li>- <b>De min</b> = in aderenza e comunque non inferiore a m 10;</li></ul> Sono subordinati a <b>PP o PR</b> esteso ad un <b>isolato</b> gli interventi di: <ul style="list-style-type: none"><li>- ristrutturazione urbanistica, applicando i seguenti indici:<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>V max</b> = pari al preesistente;</li><li>• <b>He max</b> = m 13,50;</li><li>• <b>Rc max</b> = 60%;</li><li>• <b>Dc min</b> = m 5;</li><li>• <b>De min</b> = m 10 rispetto ad edifici esterni al comparto;</li><li>• <b>Ds min</b> = m 10, fatti salvi gli allineamenti preesistenti</li></ul></li></ul>

## 9.0 QUESITO 9

### 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili al F. 295 p.la 1068 sub 26 e sub 31 (ex sub 23) oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione N. 15625/2979 del 07/07/2011 - IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/07/2011 n. Rep. 2183/1515 Notaio CALICE ELENA di ORTANOVA (FG) - a favore di [REDACTED], [REDACTED] (domicilio ipotecario



eletto; [REDACTED] ) - contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] quale debitore non datore di  
ipoteca.

- **Trascrizione N. 18925/14497 del 26/07/2023** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/06/2023 n. Rep. 2669 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA sede di FOGGIA - a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ) contro [REDACTED]  
[REDACTED] sull'intera piena proprietà.  
(v. All. C).

## 10.0 QUESITO 10

### LOTTO UNICO

Appartamento e Box in Cerignola (FG) via Tolve, 20:

- **Appartamento** (Foglio 295 p.lla 1068 sub. 31 – Cat. A/3)
- **Box** (Foglio 295 p.lla 1068 sub. 26 – Cat. C/6)

### 10.1 **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**

L'unità immobiliare, appartamento e box in Cerignola (FG) via Tolve n.20, sono parte di un fabbricato di tre piani fuori terra edificato in zona denominata "B2/ru" - RIASSETTO URBANO - ART. 17.2, secondo il vigente PRG del comune di CERIGNOLA (FG) in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Cerignola (v. All. H):



1. **Permesso di Costruire n° 32/Soc/04 del 22/11/04**, rilasciato dal Comune di Cerignola (FG) alla ditta [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni composto da piano interrato, piano terra, primo e secondo piano con sottotetto a terzo piano ubicato in via Tolve, Via Rapolla e via Policoro catastalmente individuato al Foglio di mappa n. 295 p.lle n. 904,-1024 e 1026. e ricadente in zona "B2/ru." di PRG;
2. **Comunicazione di inizio lavori del 03/01/05**;
3. **D.I.A n.56/06 prot. 5980 del 02/03/06**: Denuncia di inizio attività art. 22 del D.P.R 0°380/01 per Realizzazione di varianti inessenziali (Diversa distribuzione degli spazi interni e varianti prospettiche) al fabbricato assentito con PdC n° 32/Soc/04 del 22/11/04- Prog. N° 183/04
4. **Verbale di fine lavori n° 08/2006 del 30/03/2006**.
5. **Permesso di Costruire n° 37/09 del 01/12/09**: alla ditta [REDACTED], per la realizzazione dell'intervento di *"Recupero del sottotetto all'immobile al 3° piano, scala "A" int. 5 di Via Tolve n. 22"*, ai sensi della L.R. 15/11/2007 n° 33.

#### **Difformità urbanistico-edilizie**

Dal raffronto comparativo tra gli elaborati grafici allegati al progetto assentito (**Permesso di Costruire n° 37/09 del 01/12/09**) , la planimetria catastale in atti al Foglio 295 p.lla 1068 sub 31 e sub.26 e lo stato attuale dei luoghi, si rileva una sostanziale conformità tra quanto assentito e quanto riscontrato in sede di sopralluogo.



## 10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Da ricerche svolte presso L'UTC del Comune di Cerignola, è stato rinvenuto una richiesta di Certificato di Agibilità - Abitabilità in Ditta: [REDACTED] relativo al fabbricato composto da piano interrato, piano terra, 1-2-3 piano, ubicato nel Comune di Cerignola Via Tolve angolo via Rapolla angolo via Policoro del 11/04/2006 prot.10277.

In data 07/06/2006 prot.15407 il comune di Cerignola comunicava alla ditta [REDACTED] una richiesta di integrazioni: *"In riferimento alla richiesta del certificato di agibilità, avanzata con nota del 11.04.2006 - prot.n.10277, si comunica che il rilascio di quanto richiesto è subordinato al perfezionamento della documentazione prevista dall'art.25 del D.P.R. 380/01"*.

Pertanto per l'ottenimento del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, bisogna procedere mediante Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01, i cui costi restano pro quota a carico dell'acquirente sono stati tenuti forfettariamente in considerazione nel valore di stima attraverso il coefficiente correttivo "c"

## 10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia per gli immobili, Appartamento e Box in Cerignola (FG) via Tolve, 20, riportati:

- **Appartamento** (Foglio 295 p.lla 1068 sub. 31 – Cat. A/3)
- **Box** (Foglio 295 p.lla 1068 sub. 26 – Cat. C/6)

del Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) risulta:

- immobile regolarmente accatastato
- tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile non vi sono discordanze



- planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.

## 11.0 QUESITO 11

### 11.1 **Attestato di prestazione energetica**

Dalle ricerche condotte, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per l'appartamento al Foglio 295 p.lla 1068 sub. 31 – Cat. A/3; inoltre si rappresenta che in fase di sopralluogo il sottoscritto ha richiesto alla [REDACTED] la documentazione della caldaia (il libretto e certificazione periodica di manutenzione della caldaia a gas), propedeutica ai fini della redazione dell'APE.

*"Il CTU -ing. Antonio Marco Salandra- rileva che occorre il libretto e la certificazione periodica di manutenzione della caldaia a gas e chiede detta documentazione alla [REDACTED]. Questa riferisce che al momento non è in grado di fornirla ma si riserva di farla avere al CTU, per il tramite del suo avvocato. L'ing. Salandra riferisce che la documentazione potrà essere inviata all'indirizzo di posta ordinaria [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it), perché propedeutica ai fini della redazione dell'APE"*

Pertanto lo stesso CTU provvederà alla predisposizione della suddetta certificazione non appena in possesso di detta documentazione.

## 12.0 QUESITO 12

### 12.1 **Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008**

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del



patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene **non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008** poiché:

- l'abitazione, già realizzata non rientra tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composta da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato.

*Lucera, 28/02/2025*

*Firma del C.T.U.*

*Dott. Ing. Antonio SALANDRALOTTO UNICO*



A handwritten signature in blue ink that reads "Antonio Salandra".



## CONCLUSIONI

### Tabella riepilogativa

#### LOTTO UNICO

<b>Tipologia</b>	Abitazione + Autorimessa (box)
<b>Descrizione degli immobili</b>	<p>Il lotto è costituito da :</p> <p><b>Appartamento</b> al terzo piano (sottotetto) e <b>box auto</b> facenti parte di un fabbricato servito da due scale. Scala "A" e scala "B" composto da piano interrato e piano terra adibiti a garage, da primo e secondo e terzo piano (sottotetto) adibiti ad abitazione.</p> <p><b>Caratteristiche del fabbricato</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Struttura: portante in c.a.</li> <li>- Copertura a tetto.</li> <li>- Solai del tipo misto in latero-cemento e travetti precompressi</li> <li>- Tamponature esterne in blocchi tipo "Leca" a doppia fodera.</li> <li>- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li> <li>- Scala condominiale in c.a., rifinita con rivestimento in pietra per quanto riguarda alzate e pedate.</li> <li>- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno</li> <li>- Ascensore</li> </ul>
<b>Composizione Unità abitativa</b>	<p>L'<b>appartamento</b> è composto da: ingresso/sala comunicante con cucina/tinello, due camere, due bagni, una zona di disimpegno, un ripostiglio e due balconi.</p> <p><b>Altezza interna</b> h= 2,95 m</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>piano seminterrato: locale cantina</b> usata come tavernetta di 62,70 mq con annesso bagno e ripostiglio, per una superficie complessiva di 112 mq, a cui si accede dal piano sovrastante mediante scala interna in c.a.</li> </ul> <p><b>Sup. lorda</b> 112,00 mq</p> <p><b>Altezza interna</b> hmax= 2,70 m hmin = 2,50m e 2,10m</p> <p>L'<b>autorimessa</b> è composta da:                  un unico vano di mq 14,00, posto a piano terra con accesso diretto da via Policoro, avente larghezza di circa 2,25 m.</p>
<b>Finiture</b>	<p><b>APPARTAMENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato</li> <li>• Pareti intonacate e pitturate</li> <li>• Bagni:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rivestimento in piastrelle di gres porcellanato</li> <li>- Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia, vasca</li> </ul> </li> <li>• Infissi esterni (finestre): in in legno, dotati di vetro camera e tapparelle o persiane</li> <li>• Infissi interni (porte): in legno tamburato;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Porta d'ingresso: blindata con pannelli in legno.</li> </ul> <b>BOX AUTO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato</li> <li>Porta Box: in ferro a due battenti</li> </ul>
<b>Dotazione impiantistica</b>	<b>APPARTAMENTO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Impianto elettrico sottotraccia</li> <li>Impianto idrico – fognario</li> <li>Impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, alimentati da caldaia a gas allacciata alle rete urbana, anche per la produzione di acqua calda sanitaria.</li> </ul> <b>BOX AUTO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Impianto elettrico</li> </ul>
<b>Stato di Manutenzione e Conservazione</b>	<b>Molto buono</b>
<b>Ubicazione</b>	Comune di CERIGNOLA (FG), via Tolve, Rapolla, Policoro, zona periferica L'appartamento è posto al terzo piano (quarto fuori terra o attico) e distinto con il numero interno cinque
<b>Accessi</b>	L'appartamento ha accesso dal portone condominiale sporgente su via Tolve n. 22, servito dalla scala "A", con ingresso dalla porta posta sulla sinistra sia uscendo dall'ascensore sia salendo le scale Il box auto ha accesso diretto da via Poliocoro
<b>Confini</b>	L'appartamento confina con via Tolve, con pianerottolo, con vano scala e vano ascensore e con altri appartamenti al piano, salvo altri. L'Autorimessa (box auto) confina con locale autoclave e con altro box auto, salvo altri.
<b>Dati catastali</b>	NCEU del Comune di CERIGNOLA (FG) al: <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Foglio 295 Particella 1068 Subalterno 31</b> – via Tolve n.22 – Scala A Int. 5 - piano 3 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 5 vani – Sup. catastale totale 100 m2, Totale escluse aree scoperte: 96 m2 – Rendita Euro 477,72.</li> <li><b>Foglio 295 Particella 1068 Subalterno 26</b> – via Policoro s.n.c. - piano T – Zona Censuaria 1 – Categoria C/6 – Classe 6 – Consistenza 16 m2 – Superficie catastale 19 m2 – Rendita Euro 59,90.</li> </ul>
<b>Proprietari</b>	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietà per 1/1 Regime: bene personale.
<b>Titolo di Provenienza</b>	<b>Atto di Compravendita del 26/04/2006 N. Rep. 3175/2210</b> a rogito del Notaio SIMONETTI Paolo di Cerignola
<b>Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente</b>	Gli immobili ricadono nella zona individuata dall'attuale PRG del Comune di Cerignola (FG) zona denominata <b>"B2/ru di (riassetto urbano)"</b> con le previste prescrizioni:
<b>Iscrizioni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Iscrizione N. 15625/2979 del 07/07/2011 - IPOTECA VOLONTARIA</b></li> </ul>



Trascrizioni	nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/07/2011 n. Rep. 2183/1515 Notaio CALICE ELENA di ORTANOVA (FG) - a favore di [REDACTED] <ul style="list-style-type: none"> <li>• Trascrizione N. 18925/14497 del 26/07/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/06/2023 n. Rep. 2669 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA sede di FOGGIA - a favore di [REDACTED]</li> </ul>
Stato di possesso e occupazione	Attualmente l'appartamento è nel possesso di [REDACTED] Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta <b>utilizzato dalla proprietaria e dalla sua famiglia come abitazione.</b>
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili sono parte è stato edificato in virtù di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di Costruire n° 32/Soc/04 del 22/11/04</li> <li>- D.I.A n.56/06 prot. 5980 del 02/03/06</li> <li>- Permesso di Costruire n° 37/09 del 01/12/09:</li> </ul> <b>Difformità urbanistiche:</b> lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato - concordanza tra i dati catastali e lo stato dell'immobile - planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi
Agibilità	Certificato di agibilità relativo all'immobile NON rinvenuto
Superficie commerciale complessiva	114,21 mq
Valore di stima	€ 115.000,00

Lucera, 26/11/2024

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

