

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin
via A. Gramsci, 73 – 71122 Foggia
☎ 0881634905 – 3201779955
studiobardin@libero.it
augusto.bardin@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G. Es. N. 142/2023 promossa da

[REDACTED] contro
[REDACTED]

GIUDICE: dott. Claudio CARUSO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

ILL.MO GIUDICE
dott. Claudio CARUSO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G. Es. N. 142/2023 promossa da

[REDACTED] contro [REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del **14/01/2025** il sottoscritto dott. arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con studio in Foggia alla via A. Gramsci n. 73 veniva nominato dall'Ill.mo G.E. dott. Michele Palagano Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto. Durante l'udienza del **13/02/2025** lo scrivente, previo giuramento di rito innanzi al Giudice dell'Esecuzione, accettava l'incarico di Esperto e si impegnavo a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice



dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1_{bis}) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

1_{quater}) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1_{quinquies}) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;



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

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

4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché



per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.

L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;



8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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



- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze 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 ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – *quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Veniva assegnato il termine del **13/05/2025**, per il **deposito telematico dell'elaborato peritale**.

La procedura veniva rinviata all'udienza del **10/09/2025**.



OPERAZIONI PERITALI (All.1)

Il giorno **07/03/2025** alle **ore 16.00**, così come precedentemente concordato con il custode giudiziario avv. **Ciro Console**, lo scrivente si è recato in **Cerignola (FG)** alla **via Ferrandina, 4** per procedere allo svolgimento delle operazioni peritali.

Ivi giunto ha trovato presente:

- sig. ██████████ debitore, il quale consentiva l'accesso ai luoghi;
- avv. **Ciro Console**, custode giudiziario.

L'immobile è occupato dal sig. ██████████ stesso.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici dei luoghi.

Lo scrivente chiedeva il libretto della caldaia per l'Attestato di Prestazione Energetica, che non gli veniva fornito; ma il sig. ██████████ si impegnava di procurarlo.

Vi è una zona con tettoia chiusa da porte-finestre e finestre che in realtà è diventato un salone con copertura in legno, muretti in muratura.

Lo scrivente dovrà verificare se è stata regolarizzata in conformità.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pavimenti in piastrelle di gres porcellanato cm (60 x 60); infissi interni in legno, esterni in PVC antintrusione con vetrocamera da mm 8.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano, la caldaia si trova esternamente sul balcone della camera da letto.

Il sig. ██████████ dichiara che ad oggi non vi sono pendenze condominiali.

Alle **ore 16.35** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.



RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO G.E.

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Cerignola (FG) e preso l'Ufficio Tecnico Comunale, espletati idonei rilievi metrici e fotografici, lo scrivente può, infine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., così come riportati in premessa.

Nel pignoramento immobiliare è stato inserito anche un bene comune non censibile (lastrico solare), nonostante quest'ultimo non possa essere pignorato.

Questo perché il BCNC non è un bene autonomo e non è suscettibile di costituzione autonoma di diritti reali.

In pratica non può essere considerato un bene indipendente che può essere pignorato per soddisfare un debito.

Ovviamente lo scrivente, non potendo entrare nel merito di questioni squisitamente giuridiche, lo ha riportato nel lotto pignorato anche perché essendo il lastrico solare una parte comune del fabbricato non ha un valore proprio di vendita, quindi non crea problemi.

L'immobile pignorato è il seguente:

LOTTO UNICO

Abitazione in terzo piano sita in Cerignola (FG) alla via Ferrandina civico 4, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 295, particella 1002 sub 27 con annesso bene comune non censibile al foglio 295, particella 1003 subalterno 25 quarto piano (lastrico solare).



Quesito n.1: “Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”.

Si è ottemperato a quanto richiesto.

Quesito n.1bis: “Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo”.

- **Proprietà per la quota di 1/1** in regime di bene personale in favore di [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], dell’abitazione a piano terzo sita in Cerignola (FG) alla **via Ferrandina, 4**, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 295, particella 1002 subalterno 27**, zona censuaria 1, categoria **A/2**, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale **mq 184**, escluse aree



scoperte mq 160 e rendita € 849,57; si allega visura storica catastale (All.2) **con annesso bene comune non censibile** (lastrico solare) censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 295, particella 1003 subalterno 25**; si allega visura storica catastale (All.8).

Al sig. [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva (all'epoca foglio 295 particella 1002 subalterno 26) è **pervenuto giusta atto di compravendita del 26/01/2005**, rep. 3128 a rogito del notaio Marco Pepe di Cerignola che risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Foggia ai nn. 3371/2460 del 10/02/2005 **dalla [REDACTED]**
[REDACTED] con sede in [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Nel quadro D è riportato quanto segue:

“La vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutte le accessioni, pertinenze, azioni e ragioni relative, servitù attive e passive quali risultanti dalla realizzazione del complesso; congiuntamente ai proporzionali diritti di comproprietà sulla quota degli spazi, parti, opere, impianti e servizi comuni dell'edificio a norma di legge”.

In epoca anteriore al ventennio:

alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED]
– C.F. [REDACTED], l'intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola alla via Ferrandina distinte in Catasto Fabbricati al foglio 295, particelle graffate 274 e 279, natura D7 al piano terra e particelle graffate 275 e 276 natura I opificio industriale, è **pervenuta al sig.**
[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], con **atto di permuta** per notar Salvatore Carbone di Cerignola **del 21/05/2002** repertorio n.



76233, che risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Foggia ai nn. 13016/9526 del 10/06/2002

Variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

dal 12/11/2002 al 31/05/2004

Foglio **295** Particella **1002** Subalterno **7**

COSTITUZIONE del 12/11/2002 Pratica n. 273149 in atti dal 12/11/2002 COSTITUZIONE (n. 1975.1/2002)

dal 31/05/2004 al 23/04/2012

Immobile predecessore

Foglio **295** Particella **1002** Subalterno **26**

Variazione del 31/05/2004 Pratica n. FG0133296 in atti dal 31/05/2004 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU **LASTRICO SOLARE** (n. 8678.1/2004)

VARIAZIONE del **23/04/2012** Pratica n. FG0101560 in atti dal 23/04/2012 **AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA** (n. 13205.1/2012)

dal 31/05/2004 al 31/05/2004

ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 31/05/2004 Pratica n. FG0133207 in atti dal 31/05/2004 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 8663.1/2004)



dal 07/12/2004 al 23/04/2012

Immobile predecessore

Comune di **CERIGNOLA (C514) (FG)**

Foglio **295** Particella **1002** Subalterno **26**

Rendita: **Euro 485,47**

Zona censuaria **1**

Categoria **A/2a)**, Classe **3**, Consistenza **4,0 vani**

VARIAZIONE del 07/12/2004 Pratica n. FG0265603 in
atti dal 07/12/2004 **RETTIFICA CLASS.PROP.**

PROT.133296/04 (n. 29192.1/2004) Notifica in corso
con protocollo n. FG0265634 del 07/12/2004

Annotazione di immobile: mod. 58 n. 7401

Per quanto concerne il bene comune non censibile:

dal 12/11/2002 al 22/07/2004

Foglio **295** Particella **1003** Subalterno **10**

COSTITUZIONE del 12/11/2002 Pratica n. 273173 in
atti dal 12/11/2002 **COSTITUZIONE** (n. 1976.1/2002)

dal 22/07/2004

Immobile attuale

Foglio **295** Particella **1003** Subalterno **25**

VARIAZIONE del 22/07/2004 Pratica n. FG0169053 in
atti dal 22/07/2004 **SOPPRESSIONE E COSTITUZIONE**
(n. 13371.1/2004)



Quesito n.1ter: “Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater: “Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali”.

Alla data del 27/01/2025 non risultano esserci altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile (All.10).

Quesito n.1quinques: “Alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.

Il sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED], dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Cerignola (FG) al



Numero 255 Parte II Serie A Ufficio 1 **anno 1964** risulta che il giorno 17 agosto 1964 **ha contratto matrimonio in** [REDACTED] con la sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (All.9).

ANNOTAZIONI

Nessuna

Quesito n. 2: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”.

Lotto unico

Abitazione in terzo piano (attico) sita in Cerignola (FG) alla **via Ferrandina, 4**, con accesso da portone su via Ferrandina, 4.

L’abitazione confina con corso via Ferrandina, vano scala, via Avigliano e via Atella; salvo altri.

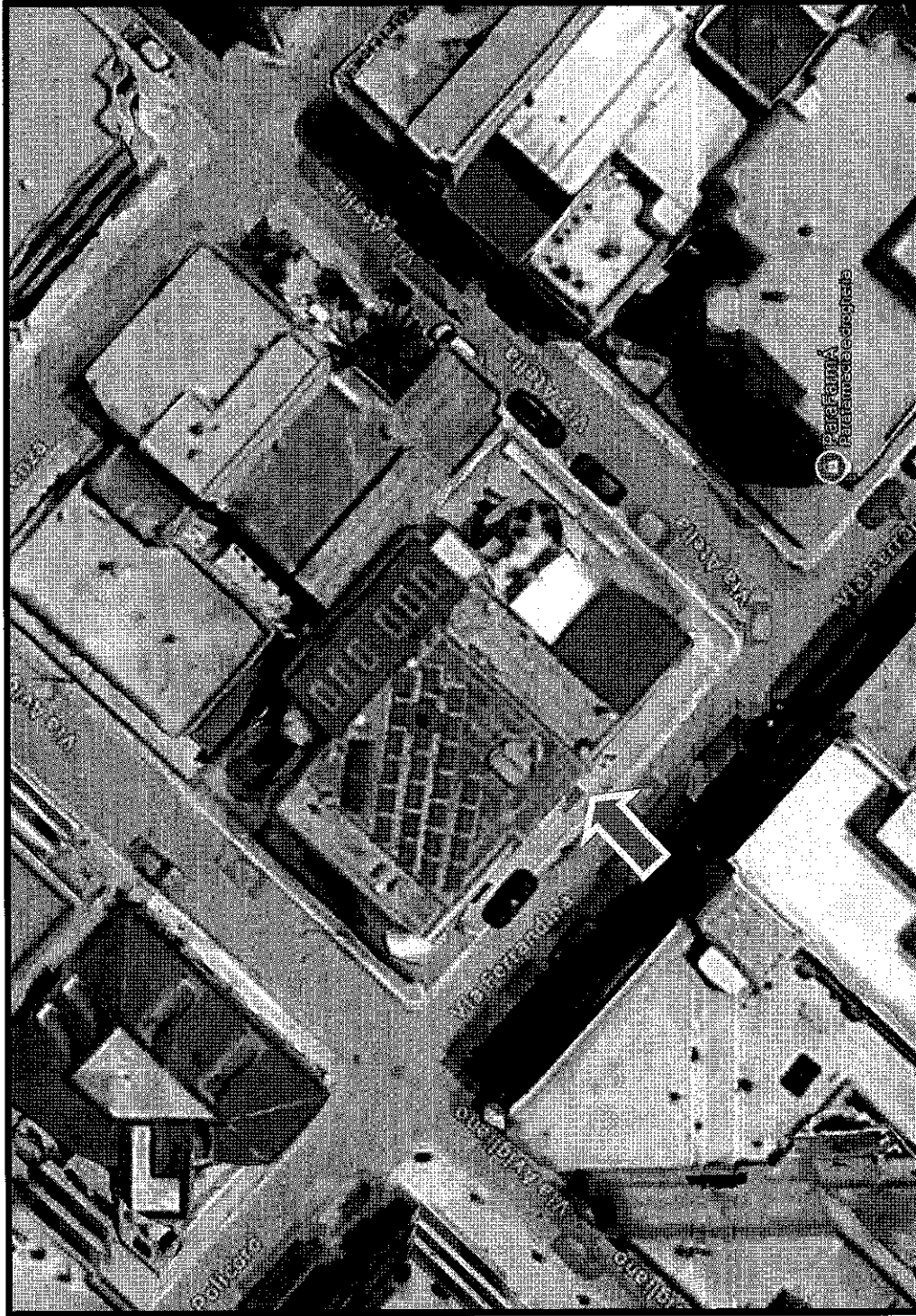
In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola è censito al **foglio 295, particella 1002 subalterno 27**, zona censuaria 1, categoria **A/2**, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale **mq 184**, escluse aree scoperte mq 160 e rendita € 849,57; si allega visura storica catastale (All.2) **con annesso bene comune non censibile** (lastrico solare) censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 295, particella 1003 subalterno 25**; si allega visura storica catastale (All.8).



Quesito n. 2bis: “Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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”.

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.





Edificio alla via Ferrandina civico 4 in Cerignola (FG)



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

Lotto unico

L’abitazione sita in terzo piano (attico), con accesso da via Ferrandina civico 4, è evidenziata nelle foto 1-10 della documentazione fotografica (All.15), nella planimetria catastale (All.3), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: **pianta quotata con abusi edilizi (All.4); pianta quotata con ripristino dello stato di fatto (All.5); superfici nette (All.6) e superficie lorda (All.7).**

Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona periferica di Cerignola. L’edificio è costituito da cinque piani, di cui uno interrato adibito a box auto e quattro fuori terra: rialzato, primo, secondo e terzo (attico); per un totale di n. 13 box e sette abitazioni.

L’immobile risale agli anni **2002/2003**.

La struttura portante è in cemento armato con solaio e solette – balcone in latero cemento e muratura di tamponamento in laterizio alveolato; il rivestimento è di intonaco rustico e piastrelle di ceramica. All’appartamento in terzo piano si accede tramite portone d’ingresso sul fronte (foto 2).



L'altezza utile interna del piano è di **m 2.55**.

Vi è l'ascensore.

L'abitazione è costituita da un salone (foto 3) **creato abusivamente con la chiusura di parte della tettoia** (foto 4), **non sanabile**; una cucina (foto 8); un corridoio (foto 6, 7) che porta, sulla destra, a due bagni, di cui uno bagno padronale dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca (foto 8) ed un bagno di servizio dotato di tazza, bidet, lavabo (foto 9) più un ripostiglio, frontalmente ad una camera da letto matrimoniale (foto 10), e a sinistra a due camere da letto (foto 11, 12) ed un ripostiglio.

Entrambi i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Le sue caratteristiche intrinseche sono: pavimenti in piastrelle di gres porcellanato cm (60 x 60); infissi interni in legno, esterni in PVC antintrusione con vetrocamera da mm 8.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano, la caldaia si trova esternamente sul balcone della camera da letto.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è buono.



Quesito n. 4: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i 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”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Cerignola, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.



Lotto unico – abitazione più bene comune non censibile

L'immobile ha una superficie netta di mq 140 circa, ed una superficie lorda commerciale, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, del terrazzo calcolato nella misura del 40%, applicabile fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 10%, pari a mq 184 circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Cerignola – anno 2024 – Semestre 2, quest'ultimo per le abitazioni di tipo civile nella zona D2 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 950,00/mq ad un massimo di € 1.150,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, ma la difficoltà di vendita di tali metrature, ed essendo l'immobile in una zona priva di servizi, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore minimo di € 950,00/mq.

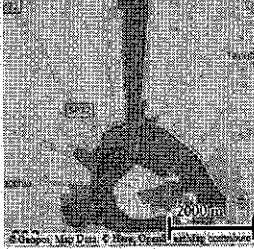
Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: FOGGIA
Comune: CERIGNOLA
Fascia/zona: Periferica ZONA %20ESTERNA, VLE %20PONENTE, LEVANTE, MAUSILIATRICE
Codice zona: D2
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Abitazione sita alla via Ferrandina n. 4 - terzo piano



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1150	L	3,5	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	800	L	2	3	L
Box	Normale	600	700	L	2,7	3,5	L

Stampa

Legenda



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Cerignola, per le abitazioni in stabili di prima fascia, quest'ultimo dà un parametro che va da un minimo di € 896,00/mq ad un massimo di € 1.187,00/mq. Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore medio di € 896,00/mq.

	Abitazioni in stabili di 1° fascia		
	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 896	Euro 1.041	Euro 1.187	
	Abitazioni in stabili di fascia media		
	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 759	Euro 882	Euro 1.005	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia		
	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 625	Euro 695	Euro 764	

Confrontandosi anche con agenzie immobiliari della zona, queste ultime hanno dato parametri più bassi, anche su abitazioni in buono stato: parametro che va da un minimo di € 800,00/mq ad un massimo di € 900,00/mq.



Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore medio di € 800,00/mq.

Andando ora a fare una media tra questi tre valori avremo:

- $€ 950,00/mq + € 896,00/mq + € 800,00 / 3 = € 882,00/mq$

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 184 \times € 882,00/mq = € 162.288,00$$

Andremo ora ad applicare i coefficienti correttivi per ottenere in reale valore dell'immobile secondo le seguenti tabelle.

Stato locativo	Coefficiente di merito
libero	100%
locato a canone libero	-20%
locazione breve	-5%

Piano	Coefficiente (con ascensore)	Coefficiente (senza ascensore)
seminterrato	-25%	-25%
piano terra o rialzato	-10%	-10%
primo piano	-10%	-10%



secondo piano	-3%	-15%
terzo piano	0	-20%
piani alti	+5%	-30%
ultimo piano	+10%	-30%
attico	+20%	-30%
Conservazione	Coefficiente di merito	
da ristrutturare	-10%	
buono stato	0	
ristrutturato	+5%	
finemente ristrutturato	10%	
nuova costruzione	10%	
Luminosità	Coefficiente di merito	
molto luminoso	+10%	
luminoso	+5%	
Esposizione / Vista	Coefficiente di merito	
esterna panoramica	+10%	
esterna	+5%	



mista	0%		
interna	-5%		
interamente interna	-10%		
Anzianità	Ottimo stato	Normale	Scadente
1 – 20 anni	0%	0%	-5%
20 – 40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	+10%	0%	-15%
Riscaldamento	Coefficiente di merito		
autonomo	+5%		
centralizzato	0		
centralizzato valvole	+2%		
assente	-5%		

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\diamond € 162.288,00 + 5\% + 10\% + 10\% + 5\% = € 210.974,40$$

A detto importo andremo a sottrarre i lavori che serviranno allo smontaggio delle porte finestre del salone e della seconda cucina (realizzata fuori al terrazzo) ed alla Sanatoria della parte di terrazza chiusa con copertura non dichiarata.



Prendendo come riferimento il **PREZZARIO DELLA REGIONE PUGLIA EDIZIONE 2025**, avremo:

- 01.E02.011 Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare 01.E02.011.001 muratura in mattoni pieni, € 11,65/mq.
- $m\ 5.00 \times m\ 1.20 + m\ 3.70 \times m\ 1.20 = mq\ 10.44$
- $mq\ 10.44 \times €\ 11,65/mq = €\ 121,62$

- 01.E02.169 Smontaggio di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi 01.E02.169.001 infissi in ferro o alluminio, € 24,52/mq.
- $(m\ 5.00 \times m\ 1.20 + m\ 3.70 \times m\ 1.20 + mq\ 1.80 \times 2.00) \times 2 =$
 $mq\ 14.00 \times 2\ (cucina\ esterna) = mq\ 28$
- $Mq\ 28 \times €\ 24.52/mq = €\ 686,56$

Quindi € 800,00 circa, a cui andremo ad aggiungere € 1.000,00 per sanatoria zona tettoia chiusa (CILA tardiva) ed € 1.500,00 per pagamento tecnico ed € 500,00 per nuovo accatastamento.

Il tutto per un totale di € 3.800,00.

**In definitiva il valore dell'abitazione sarà pari ad € 210.974,00 -
- € 3.800,00 = Euro 207.174,00**



Quesito n. 4bis: “Alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all’allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell’OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile”.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	140,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	12,50
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	2,50
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	5,00
Terrazzo	40% fino a mq 25	-	14,00
Terrazzo	10% eccedenza	-	10,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			184,00

Quesito n. 5: “Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all’esecutato.

L’esperto dovrà indicare il valore di stima dell’intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell’immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola”.

Trattasi del pignoramento dell’intera unità immobiliare.



Quesito n. 6: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto unico

Abitazione in terzo piano (attico) sita in Cerignola (FG) alla **via Ferrandina, 4**, con accesso da portone su via Ferrandina, 4; confinante con corso via Ferrandina, vano scala, via Avigliano e via Atella; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola è censita al **foglio 295, particella 1002 subalterno 27**, zona censuaria 1, categoria **A/2**, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale **mq 184**, escluse aree scoperte mq 160 e rendita € 849,57 **con annesso bene comune non censibile** (lastrico solare) censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 295, particella 1003 subalterno 25**.

Prezzo base: € 207.174,00

Quesito n. 7: “Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l’intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l’ICI/IMU) con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.



Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”.

Il lotto è abitato dal sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Quesito n. 8: “All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima”.

Non vi sono pendenze condominiali.

Quesito n. 9: “All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.

Dall'elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.10), alla data del **09/05/2025**, sono state riscontrate all'attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**



- **Iscrizione ipoteca** in rinnovazione registro generale n. 31817, registro particolare n. 3601 del 23/12/2022 di Euro 1.394.433,00 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in virtù di atto per notar Lodovico Genghini di Cerignola del 06/02/2003 repertorio n. 4634.

Formalità di riferimento: iscrizione de 08/02/2003, registro particolare n. 439.

A garanzia della somma di Euro 929.622,00.

Ipoteca, tra gli altri immobili, su: unità immobiliari in Cerignola, alla via Avigliano, snc – via Ferrandina, snc, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1002 sub 27 (già particella 1002 sub 26 e 7) e particella 1003 sub 25 natura E al piano quarto.

- **Trascrizione N. 9992/7838** del 20/04/2023 nascente dal **pignoramento immobiliare** del 27/03/2023 numero di repertorio n. 1248 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nato ad [REDACTED], [REDACTED], C.F. [REDACTED] sull'abitazione al foglio 295, particella 1002 subalterno 27, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 184, escluse aree scoperte mq 160 e rendita € 849,57 con annesso bene comune non censibile (lastrico solare) censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 295, particella 1003 subalterno 25 (All.11).



- **Iscrizione N. 1312/13407 del 31/05/2023** nascente da **ipoteca giudiziale** derivante da **decreto ingiuntivo del 07/07/2022** numero di repertorio n. 244/20222 – **Ufficiale Giudiziario Tribunale di Biella a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] sull’abitazione al foglio 295, particella 1002 subalterno 27, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 184, escluse aree scoperte mq 160 e rendita € 849,57 (All.12).**

Quesito n. 10: “Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all’accertamento dell’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L’immobile è dotato di certificato di agibilità: pratica N. 161/02 – protocollo N. 28/09 del 23/12/2009.

Quesito n. 11: “Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla



predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze 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 ad uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il [REDACTED] nonostante innumerevoli solleciti, non ha fornito il libretto della caldaia!

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) **Non è stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti in quanto risultano realizzati due veri e propri vani sulla superficie del terrazzo: un salone ed una cucina, non sanabili, che**



andranno quindi riportati allo stato di terrazzo con sola copertura, come da D.I.A. N. 137/Soc/2010 del 25/03/2010 (All.13) e successiva D.I.A N.368/2010 del 09/11/2010 (All.14).

Vedasi la planimetria redatta dallo scrivente (All.4).

Inoltre, in adiacenza al salone chiuso, è stata chiusa una parte di terrazza non presente nelle D.I.A. succitate: però questa potrà essere oggetto di sanatoria.

I lavori che serviranno allo smontaggio delle porte finestre del salone e della seconda cucina (realizzata fuori al terrazzo) ed alla Sanatoria della parte di terrazza chiusa con copertura non dichiarata saranno pari a circa € 3.800,00.

€ 800,00 circa per smontaggi, € 1.000,00 per Sanatoria zona tettoia chiusa ed € 1.500,00 per pagamento tecnico ed € 500,00 per nuovo accatastamento.

c) L'immobile è munito di Concessione Edilizia N. 26/P/2001 del 02/10/2001 e Concessione Edilizia N. 24/SOC/2002 del 23/07/2002. D.I.A. prot. 33349 del 04/12/2002 prat. N. 295/2002 e prot. 9959 del 05/04/2004 prat. N. 78/2004.

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) Sono presenti opere abusive (vedasi punto b).

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.



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

Non si tratta di edilizia riguardante l’Istituto Autonomo per le Case Popolari.

RIEPILOGO LOTTO UNICO

Abitazione in terzo piano sita in Cerignola (FG) alla via Ferrandina civico 4, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 295, particella 1002 sub 27 con annesso bene comune non censibile al foglio 295, particella 1003 subalterno 25 quarto piano (lastrico solare).

Abitazione in terzo piano (attico) sita in Cerignola (FG) alla via Ferrandina, 4, con accesso da portone su via Ferrandina, 4.

L’abitazione confina con corso via Ferrandina, vano scala, via Avigliano e via Atella; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) è censita al **foglio 295, particella 1002 subalterno 27**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale **mq 184**, escluse aree scoperte mq 160 e rendita € 849,57 **con annesso bene comune**



non censibile (lastrico solare) censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 295, particella 1003 subalterno 25.**

- **Iscrizione ipoteca** in rinnovazione registro generale n. 31817, registro particolare n. 3601 del 23/12/2022 di Euro 1.394.433,00 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], contro [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in virtù di atto per notar Lodovico Genghini di Cerignola del 06/02/2003 repertorio n. 4634.

Formalità di riferimento: iscrizione de 08/02/2003, registro particolare n. 439.

A garanzia della somma di Euro 929.622,00.

Ipoteca, tra gli altri immobili, su: unità immobiliari in Cerignola, alla via Avigliano, snc – via Ferrandina, snc, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1002 sub 27 (già particella 1002 sub 26 e 7) e particella 1003 sub 25 natura E al piano quarto.

- **Trascrizione N. 9992/7838** del **20/04/2023** nascente dal **pignoramento immobiliare** del **27/03/2023** numero di repertorio n. 1248 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia **a favore di** [REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nato [REDACTED], C.F. [REDACTED] sull'**abitazione** al **foglio 295, particella 1002 subalterno 27**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 184, escluse aree scoperte mq 160 e rendita € 849,57 con **annesso bene comune non censibile** (lastrico solare) censito in Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al **foglio 295, particella 1003 subalterno 25.**



- **Iscrizione N. 1312/13407 del 31/05/2023 nascente da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 07/07/2022 numero di repertorio n. 244/20222 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Biella a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] contro [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] sull'abitazione al foglio 295, particella 1002 subalterno 27, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 184, escluse aree scoperte mq 160 e rendita € 849,57.**

Il lotto è abitato dal sig. [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità: pratica N. 161/02 – protocollo N. 28/09 del 23/12/2009.

Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il sig. Antonio Petrolla, nonostante innumerevoli solleciti, non ha fornito il libretto della caldaia!

L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

Non è stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti in quanto risultano realizzati due veri e propri vani sulla superficie del terrazzo: un salone ed una cucina, non sanabili, che andranno quindi riportati allo stato di terrazzo con sola copertura, come da D.I.A. N. 137/Soc/2010 del 25/03/2010 (All.13) e successiva D.I.A. N.368/2010 del 09/11/2010. Inoltre, in adiacenza al salone chiuso, è stata chiusa una parte di terrazza non presente nelle D.I.A. succitate: però questa potrà essere oggetto di sanatoria.



L'immobile è munito di **Concessione Edilizia N. 26/P/2001** del **02/10/2001** e **Concessione Edilizia N. 24/SOC/2002** del **23/07/2002**.
D.I.A. prot. 33349 del 04/12/2002 prat. N. 295/2002 e prot. 9959 del 05/04/2004 prat. N. 78/2004.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Non si tratta di edilizia riguardante l'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

Prezzo base: Euro 207.174,00

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbale di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale abitazione via Ferrandina, 4 al foglio 295, particella 1002 subalterno 27 (All.2);
- ✓ planimetria catastale abitazione via Ferrandina, 4 al foglio 295, particella 1002 subalterno 27 (All.3);
- ✓ pianta abitazione via Ferrandina, 4 al foglio 295, particella 1002 subalterno 27 con abusi edilizi (All.4);
- ✓ pianta quotata abitazione via Ferrandina, 4 al foglio 295, particella 1002 subalterno 27 (All.5);
- ✓ pianta superfici nette abitazione via Ferrandina, 4 al foglio 295, particella 1002 subalterno 27 (All.6);
- ✓ pianta superficie lorda abitazione via Ferrandina, 4 al foglio 295, particella 1002 subalterno 27 (All.7);




- ✓ visura storica catastale abitazione via Ferrandina, 4 al foglio 295, particella 1003 subalterno 25 (All.8);
- ✓ estratto di matrimonio sig. ██████████ (All.9);
- ✓ ispezione telematica: elenco delle formalità (All.10);
- ✓ nota trascrizione contro (All.11);
- ✓ nota iscrizione contro (All.12);
- ✓ D.I.A. N. 137/Soc/2010 del 25/03/2010 (All.13);
- ✓ D.I.A N.368/2010 del 09/11/2010 (All.14);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.15).

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Foggia, 13 maggio 2025

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Architetto Augusto Bardin

Aut. Augusto Bardin



AUGUSTO BARDIN
ARCHITETTO
Sezione A n° 057
della Provincia di Foggia

