

**STUDIO TECNICO AGRARIO Dott. Agr. NATALE COLOPI**  
**Viale S. Antonio n. 61 - 71042 Cerignola (FG)**  
**e-mail: [natalecolopi@libero.it](mailto:natalecolopi@libero.it) pec: n.colopi@epap.conafpec.it**  
**Tel / Fax 0885/425864 – Cellulare 339/3047026**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Espropriazione Immobiliare N. 360/2023 R. G. Esec.**

**promossa**

da ISEO SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1 e per essa, quale mandataria do Value S.P.A. con sede legale in Verona (VR), Viale dell’Agricoltura n. 7, rappresentata e difesa dall’Avv. Tommaso Ruccia con studio legale in Modugno (BA) alla Via Ostuni n. 6 ed elettivamente domiciliata nello studio del medesimo legale.

**contro**

la sig.ra nata a (FG) il ed ivi  
residente alla Via n. , rappresentata e difesa dall’Avv.  
Alfonso Ruocco con studio legale in Cerignola (FG) alla Via Puglie n. 8 ed  
elettivamente domiciliata nello studio del medesimo legale.

**Giudice dell’Esecuzione: Dott. Stefania Rignanese**

**Udienza del 17.02.2026**

**RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO**

**ESPERTO DESIGNATO**  
**Dott. Agr. NATALE COLOPI**



## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

### **Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

Relazione dell’Esperto d’Ufficio Dott. Agr. Natale Colopi nel procedimento esecutivo iscritto al N. 360/2023 del ruolo generale esecuzioni, ad istanza di ISEO SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Vittorio Alfieri n. 1, e per essa, quale mandataria do Value S.P.A. con sede legale in Verona (VR), Viale dell’Agricoltura n. 7, rappresentata e difesa dall’Avv. Tommaso Ruccia con studio legale in Modugno (BA) alla Via Ostuni n. 6 ed elettivamente domiciliata nello studio del medesimo legale, nei confronti della sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_ ed ivi residente alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dall’Avv. Alfonso Ruocco con studio legale in Cerignola (FG) alla Via Puglie n. 8 ed elettivamente domiciliata nello studio del medesimo legale.

Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese - Udienza 17.02.2026-

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Il Giudice dell’Esecuzione competente Dott.ssa Stefania Rignanese esaminati gli atti; vista l’istanza di vendita presentata dal creditore procedente; letti gli artt. 559 e 569 c.p.c., con ordinanza del 29.03.2025 ricevuta dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail dell’1.04.2025 (*All. N. 01*) designava il sottoscritto Dott. Agr. Natale COLOPI iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 299, in qualità di Esperto d’Ufficio al fine del compimento delle indagini di cui all’art. 173 *bis*, disp. att. c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe, convocandolo davanti a sé, per



il giorno 16.04.2025, data anche di prima udienza di comparizione delle parti fissata con decreto emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 29.03.2025 ricevuto dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail dell’1.04.2025 (All. N. 02), onde riceverne il giuramento di cui all’art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c., nominando quale Custode dei beni pignorati in sostituzione del debitore il Dott. Massimo Bevilacqua, anche al fine di collaborare con l’Esperto al controllo della completezza della documentazione di cui all’art. 567. II co. A mezzo pecmail dell’1.04.2025 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il decreto emesso in data 29.03.2025 dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, con il quale il Magistrato rilevato che l’Esperto designato d’ufficio fosse stato convocato per il giorno 16.04.2025 per rendere giuramento di rito relativamente all’incarico avente ad oggetto i quesiti allegati allo stesso decreto; ritenuto che potesse procedersi all’affidamento di detto incarico con modalità digitali, con onere dell’Esperto designato di provvedere a prestare giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate (ex art. 193 c.p.c.) con dichiarazione sottoscritta con firma digitale da depositare nel fascicolo telematico; per questi motivi disponeva che il nominato Esperto entro il giorno precedente alla data della convocazione del 16.04.2025, ove intendesse accettare l’incarico, avrebbe dovuto depositare atto telematico firmato digitalmente contenente la dichiarazione di accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (secondo la seguente formula *“giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi”*) rappresentandosi che ove non fosse risultato il deposito di tale atto si sarebbe proceduto alla sua sostituzione; comunicando che, a decorrere dal giorno 16.04.2025 e per il caso in cui l’Esperto avesse depositato l’atto di cui in precedenza, erano concessi 90 (*novanta*) giorni per il deposito dell’elaborato peritale. Nel decreto di cui in precedenza emesso



dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione erano allegati i quesiti e le ulteriori istruzioni per il sottoscritto Ausiliario (*All. N. 03*). Pertanto, il sottoscritto Esperto designato, in ottemperanza al decreto del 29.03.2025 (*All. N. 03*) emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione ricevuto a mezzo pecmail in data 1.04.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni immobiliari-, in data 7.04.2025 depositava nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in epigrafe la dichiarazione sottoscritta con firma digitale del 7.04.2025 afferente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (*All. N. 04*). A mezzo pecmail del 13.05.2025 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il provvedimento emesso in pari data dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese (*All. N. 08*), con il quale il Magistrato preso atto dell’accettazione dell’incarico e del giuramento del sottoscritto Esperto stimatore d’Ufficio in modalità telematiche (*All. N. 04*), richiamato il provvedimento con il quale fosse stato disposto il giuramento con tali modalità (*All. N. 03*), assegnava giorni 90 (*novanta*) al sottoscritto Esperto stimatore d’Ufficio per il deposito dell’elaborato tecnico, confermando la già fissata udienza per provvedere ex art. 569 c.p.c. in ordine alla istanza di vendita (*All. N. 01*). Effettuato il giuramento, al sottoscritto Esperto stimatore erano posti i seguenti quesiti: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l’Esperto:

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



*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, etc.) abbiano determinato modifiche sul 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 SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

*3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell’immobile, l’altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza*



*di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

*4) alla stima dei beni 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

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

*7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*



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

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

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

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio 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 e 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 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;



*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 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 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.*

L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione assegnava all’Esperto il termine sino al 15.07.2025 (90 gg) per il deposito telematico dell’elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell’indicato termine e di cui si sarebbe dovuto dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L’Esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell’art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nello stesso verbale fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell’elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarebbe stato riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L’Esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno due tentativi di accesso, anche di concerto con il Custode giudiziario, all’immobile staggito, all’esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell’esecutato, avrebbe relazionato al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Il Magistrato autorizzava l’Esperto ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell’esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell’espletamento dell’incarico; a fare uso del mezzo proprio. Terminata la relazione, l’Esperto avrebbe inviato copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare



note all’Esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., l’Esperto sarebbe intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione fissava l’udienza alla data del 17.02.2026.

## **OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, c.p.c., il sottoscritto Esperto stimatore verificava che la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa fosse conforme sotto il profilo ipocatastale, in quanto completa ed esauriente apparsa la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale ai sensi della Legge N. 302/1998 redatta dalla Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) in data 24.11.2023 esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell’Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia. A mezzo pecmail dell’8.04.2025 riceveva dal Custode Giudiziario il verbale di primo accesso ai cespiti staggiti espletato in pari data, giusta convocazione a mezzo pecmail del 3.04.2025 inviata al procuratore domiciliatario regolarmente costituito Avv. Alfonso Ruocco, nel quale era restituito che presso i cespiti staggiti localizzati nell’urbano di Cerignola (FG) alla Via Giuseppe Pisanelli n. 30 fossero presenti il Custode Giudiziario Dott. Massimo Bevilacqua, nominato dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione con ordinanza del 29.03.2025, accompagnato dal collega di studio Dott. Saverio Catalano, oltre alla debitrice esecutata sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_ ed ivi residente alla Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, identificata a mezzo carta d’identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_, con scadenza alla data del \_\_\_\_\_, l’Avv. Alfonso Ruocco procuratore domiciliatario della debitrice esecutata e l’Avv. Donatella Cotugno c.f. CTGDTL93T47C514V, con studio legale in Cerignola (FG) alla Via Salerno n. 25/A. Preliminarmente il Custode esibiva e consegnava all’esecutata



copia del provvedimento del 29.03.2025 con il quale l’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione disponeva la nomina del medesimo in qualità di Custode e del Dott. Agr. Natate Colopi in qualità di CTU; a tal fine il custode informava la debitrice esecutata che il CTU avrebbe effettuato a breve un sopralluogo degli immobili per la redazione della propria perizia di stima e che, quindi, la debitrice esecutata avrebbe dovuto rendersi disponibile per consentirgli l’accesso agli immobili pignorati. Il sopralluogo proseguiva con l’ispezione degli immobili pignorati ed il rilievo fotografico da parte del Custode, quali locale a piano terra il quale si presentava ingombro di materiale di risulta e l’appartamento al primo e secondo piano il quale si presentava allo stato rustico. Preso atto che gli immobili fossero nel possesso della debitrice esecutata e vista la sua conforme richiesta, il Custode lasciava gli stessi nella disponibilità di quest’ultima, rendendola edotta delle responsabilità a suo carico e dell’obbligo di immediata comunicazione al custode, presso l’Athena Professionisti Associati sita in Foggia (FG) alla Via Napoli 6/B, di qualsivoglia evento che avesse modificato lo stato attuale degli immobili oggetto di esecuzione. La debitrice esecutata si impegnava nei confronti del Custode per un’agevole e serena collaborazione nello svolgimento dell’attività delegatagli. Il Custode si riservava di relazionare all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione per le determinazioni del caso. Al termine era redatto il verbale di sopralluogo, il quale letto, confermato era sottoscritto dai presenti alle ore 17:00 (*All. N. 05*). Il sottoscritto Esperto stimatore prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito eseguiva indagini presso all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali al fine di verificare i dati catastali e richiedere in data 14.04.2025 le visure catastali storiche per immobile afferenti i cespiti pignorati (*All. N. 06*) rilevando la sola planimetria catastale del bene staggito censito al foglio 202, particella 1768, subalterno 6 (*All. N. 07*) al fine della esatta individuazione



dello stesso, in quanto relativamente al bene staggito e censito al foglio 202, particella 1768, subalterno 7 trattandosi di bene in corso di costruzione cat. F/3 senza rendita la planimetria non era stata depositata. A mezzo pecmail del 15.05.2025 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) chiedeva il rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi) afferenti i cespiti staggiti al fine di verificare la regolarità urbanistica (All. N. 09); a mezzo pecmail del 15.05.2025 inoltrata all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) chiedeva la trasmissione da parte dell’Ufficio Stato Civile dello stesso comune dell’estratto dell’atto di matrimonio *(ovvero il certificato di stato libero)* dell’esecutata al fine della verifica del regime patrimoniale (All. N. 10); a mezzo pecmail del 15.05.2025 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- faceva richiesta in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti al fine di verificare lo stato di possesso (All. N. 11). Espletava, altresì, un’indagine di mercato presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare, rilevando i borsini immobiliari e pubblicazioni, presso studi notarili rilevando atti pubblici di vendita dei beni immobili con analoghe caratteristiche a quelli oggetto di esecuzione, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni del cespite staggito censito al foglio 202, particella 1768, subalterno 6 inerente l’anno 2024 – Semestre 2 (All. N. 13), traendo notizie presso imprese edili insistenti nel comune in cui sono censiti i cespiti staggiti, finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per un’esauriente analisi del giudizio di stima. Acquisito a mezzo pecmail del 13.05.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- il provvedimento emesso in pari data dall’Ill.mo Sig. Giudice



dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese (*All. N. 08*), con il quale il Magistrato preso atto dell’accettazione dell’incarico e del giuramento del sottoscritto Esperto stimatore d’Ufficio in modalità telematiche (*All. N. 04*), richiamato il provvedimento con il quale fosse stato disposto il giuramento con tali modalità (*All. N. 03*), assegnando giorni 90 (*novanta*) al sottoscritto Esperto stimatore d’Ufficio per il deposito dell’elaborato tecnico, confermando la già fissata udienza per provvedere ex art. 569 c.p.c. in ordine alla istanza di vendita (*All. N. 01*) (*All. N. 08*), a mezzo pecmail del 15.05.2025 il sottoscritto Esperto stimatore comunicava all’Avv. Alfonso Ruocco procuratore domiciliatario dell’esecutata, all’Avv. Tommaso Ruccia procuratore domiciliatario della creditrice procedente ed al Custode Giudiziario Dott. Massimo Bevilacqua che il giorno 26.05.2025 avrebbero avuto luogo le operazioni di ispezione peritale con incontro presso i cespiti staggiti alle ore 16:30, in conformità a quanto restituito dal Custode Giudiziario Dott. Massimo Bevilacqua nel verbale di sopralluogo dell’8.04.2025 (*All. N. 14*). A mezzo pecmail del 16.05.2025 riceveva dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- la notifica avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti, al fine di verificare lo stato di possesso, protocollata in pari data sul Registro Ufficiale con il numero 87352 (*All. N. 15*). A mezzo pecmail del 18.05.2025 riscuoteva dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG), la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 22597 del 18.05.2025, afferente il rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi richiesti ed afferenti i cespiti staggiti (*All. N. 16*); a mezzo pecmail del 18.05.2025 riscuoteva dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG), la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 22598 del 18.05.2025, afferente il rilascio da parte dell’Ufficio Stato Civile dello stesso comune dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) dell’esecutata (*All. N. 17*).



In riscontro alla richiesta dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti trasmessa a mezzo pecmail del 13.05.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG), acquisita al protocollo n. 22597 in data 18.05.2025, a mezzo pecmail del 19.05.2025 l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) a mezzo del protocollo generale dello stesso comune, comunicava che la richiesta non poteva essere presa in esame, in quanto priva degli elementi identificativi per individuare la pratica edilizia, invitando pertanto di integrare la suddetta richiesta trasmettendo : – indicazione puntuale degli estremi del documento/atto; - copia dell’atto di divisione del 3.10.2001, per Notar Salvatore Carbone, Repertorio n. 75664 Sede Cerignola (FG), registrato al n. 1528 del 19.10.2001 al fine di poter dare seguito alla richiesta (*All. N. 18*). In riscontro alla pecmail del 19.05.2025 trasmessa dall’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) (*All. N. 18*), il sottoscritto Esperto stimatore a mezzo pecmail del 22.05.2025 comunicava gli estremi dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti rilasciati dallo stesso comune, quali: 1) Concessione Edilizia N. 22/M/97 dell’11.12.1997; 2) successiva Concessione Edilizia di completamento N. 20/M/01 del 19.09.2001(*All. N. 19*). A mezzo pecmail del 22.05.2025 riscuoteva dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 23619 del 22.05.2025 afferente la comunicazione dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti trasmessa all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune al fine del rinvenimento degli stessi (*All. N. 20*). In riscontro alla pecmail del 22.05.2025 trasmessa dal sottoscritto Esperto stimatore all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) con la quale comunicava gli estremi dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti rilasciati dallo stesso comune (*All. N. 19*), a mezzo pecmail del 23.05.2025 il Dirigente dello stesso Ufficio comunicava che per la eventuale estrazione di copie di atti, l’Ufficio fosse aperto nelle giornate di martedì dalla ore 10:00 alle ore



12:00 e giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00 (All. N. 21). Come stabilito a mezzo pecmail del 15.05.2025 con la quale il sottoscritto Esperto stimatore comunicava alle parti in causa ed al Custode Giudiziario Dott. Massimo Bevilacqua che il giorno 26.05.2025 avrebbero avuto luogo le operazioni di ispezione peritale con incontro presso i cespiti staggiti alle ore 16:30 (All. N. 14), alla data fissata ed all’ora stabilita si recava presso i cespiti staggiti dove incontrava l’esecutata sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_, identificata con carta d’identità n. \_\_\_\_\_ rilasciata dal Comune di \_\_\_\_\_ (FG) con scadenza \_\_\_\_\_ e l’Avv. Alfonso Ruocco legale rappresentante dell’esecutata costituito nella procedura di cui alla presente relata, conosciuto dallo scrivente. Data lettura all’esecutata degli atti di causa, quest’ultima consentiva l’accesso ai cespiti staggiti censiti in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, sub. 6, piano seminterrato e terra, categoria C/6, rendita € 375,57 e unità immobiliare edificata in sopraelevazione allo stato rustico censita in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, sub. 7, piano primo e secondo, categoria F/3, senza rendita. Grazie alle visure catastali portate al seguito e la planimetria afferente il primo cespite staggito, verificato che i cespiti fossero quelli oggetto di pignoramento, eseguiva misurazioni dirette (*celerimetriche*) delle superfici, al fine di potere redigere le planimetrie grafiche delle unità immobiliari oggetto di esecuzione in adeguato rapporto in scala, quindi rispondere al quesito 3) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione (All. N. 25, 26), oltre ad un rilievo fotografico (All. N. 28), rilevando le coerenze, l’ubicazione, il portone di ingresso del garage pignorato e la porta caposcala del cespite staggito in sopraelevazione allo stato rustico, le finiture interne ed esterne, la distribuzione interna, la qualità dei materiali, eventuali difformità catastali, oltre allo stato di vetustà, d’uso e manutenzione generale, rilevando che il cespite staggito quale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (garage e



deposito) fosse provvisto di impianto elettrico, idrico integrato e privo di impianto di riscaldamento, mentre il cespite staggito in sopraelevazione allo stato rustico fosse privo di impianto elettrico, idrico integrato e di riscaldamento. Non procedeva a rilevare gli elementi costituenti l’involucro utili e necessari al fine della redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) atteso che per l’immobile stalle, scuderie, rimesse, autorimesse non occorresse redigere l’attestato di cui in precedenza così come non necessario redigere lo stesso attestato per il cespite staggito in sopraelevazione in quanto vertente allo stato rustico. Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto, erano richiesti all’esecutata i contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni avesse provveduto al pagamento dell’IMU, se dovuta. A tale proposito l’esecutata consegnava la bolletta relativa alla fornitura energia elettrica emessa dal Servizio Elettrico Nazionale afferente la fattura elettronica 710945650240222 del 10.07.2023 intestata a quest’ultima ed il modello F24 afferente il pagamento IMU anno 2024 pure intestato all’esecutata (*All. N. 23*). Richieste all’esecutata le generalità dell’amministratore pro tempore condominiale, quest’ultima riferiva che il condominio non fosse costituito. Interveniva a verbale l’Avv. Alfonso Ruocco legale difensore dell’esecutata il quale dava atto che l’esecutata si fosse resa disponibile ad accompagnare il sottoscritto Esperto stimatore nel corso dell’ispezione peritale, rendendosi disponibile, ove necessario a fornire ulteriore documentazione eventualmente richiesta. Terminate le operazioni di ispezione peritale alle ore 18:00 redigeva il verbale di ispezione peritale N. 01, il quale letto, confermato era sottoscritto dai presenti e pure allegato alla presente relata (*All. N. 22*). In data 27.05.2025 rilevava presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) i titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti quali Concessione Edilizia N. 22/M/97 dell’11.12.1997 e successiva Concessione Edilizia di completamento N. 20/M/01 del 19.09.2001 (*All. N. 24*).



Al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dei cespiti staggiti in data 30.05.2025 eseguirà un’ispezione ipotecaria per aggiornamento ipotecario presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 29.10.1990 e fino al 30.05.2025 comprendente anche il periodo dalla data successiva della trascrizione del pignoramento del 20.11.2023 alla data dell’aggiornamento richiesto del 30.05.2025 (*All. N. 27*). Detta documentazione viene allegata alla presente relata. Il sottoscritto Esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione alla data del 29.05.2025 da parte dell’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- in merito alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti, in data 3.06.2025 al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso degli stessi cespiti si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso dei cespiti staggiti, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. A mezzo pecmail del 3.06.2025 riceveva dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (*All. N. 29*) richiesto a mezzo pecamil del 15.05.2025 (*All. N. 10*).

**BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CERIGNOLA (FG) QUALI, STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUORIMESSE ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 202, PARTICELLA 1768, SUB. 6, CATEGORIA C/6, CLASSE 6, POSTA AL PIANO SEMINTERRATO E PIANO TERRA DI VIA GIUSEPPE PISANELLI N. 30, IN QUOTA DI 1/1 (UNO/UNO) DI PIENA PROPRIETÀ DELL’ESECUTATA E UNITA’ IN CORSO DI COSTRUZIONE ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL**



**FOGLIO 202, PARTICELLA 1768, SUB. 7, CATEGORIA F/3, SENZA RENDITA, POSTA AL PIANO PRIMO E PIANO SECONDO DI VIA GIUSEPPE PISANELLI N. 32, IN QUOTA DI 1/1 (UNO/UNO) DI PIENA PROPRIETÀ DELL’ESECUTATA.**

**LOTTO UNICO**

**1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL’ ART. 567, COMMA 2, C.P.C.**

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, c.p.c., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa è apparsa conforme sotto il profilo ipocatastale, in quanto completa ed esauriente è apparsa la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecatastale ai sensi della Legge N. 302/1998 redatta dalla Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) in data 24.11.2023 esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e dell’Ufficio del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia. Inoltre, il sottoscritto Esperto stimatore provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali storiche per immobile (*All. N. 06*) e presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, a partire dal 29.10.1990 e fino al 30.05.2025 al fine di aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dei cespiti staggiti (*All. N. 27*).

**1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’**

**Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali**

**(Attuali proprietari)**

**Cronistoria al ventennio**

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative dei cespiti staggiti



di cui al lotto unico nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 20.11.2023, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo è possibile affermare che gli stessi insistono nel Comune di Cerignola (FG) quali, **1) stalle, scuderie, rimesse, autorimesse allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6, categoria C/6, rendita € 375,57, posta al piano seminterrato e piano terra di Via Giuseppe Pisanelli n. 30; 2) unità in corso di costruzione allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, categoria F/3, senza rendita, posta al piano primo e piano secondo di Via Giuseppe Pisanelli n. 32.** In ordine ai possessori nell’ultimo ventennio, entrambi i cespiti staggiti risultano essere di proprietà della sig.ra

, nata il                    a                    (FG) in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà:  
- giusta atto notarile pubblico di Divisione Dott. Carbone Salvatore, Notaio in Cerignola (FG) in data 3.10.2001, Numero 75664 di Repertorio, trascritto a Foggia in data 17.10.2001 al Numero 15151 di formalità; a favore della sig.ra                    nata a                    (FG) il                    per la piena proprietà; e contro il sig.                    nato a                    (FG) il                    e la sig.ra                    nata a                    (FG) il                    , per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) della piena proprietà ciascuno;  
- originariamente di proprietà del sig.                    nato a                    (FG) il                    e la sig.ra                    nata il                    a                    (FG) per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) della piena proprietà ciascuno, in virtù di atto notarile pubblico di compravendita Dott. Carbone Salvatore, Notaio in Cerignola (FG), in data 18.07.1995 Numero 70741 di Repertorio, trascritto a Perugia (PG) in data 21.07.1995 al numero 9505 di formalità.

Il Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) dichiarava nella Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecale di cui in precedenza, che esaminati i documenti e



consultati i registri del Catasto e dell’Ufficio del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, assumendone la piena responsabilità, che gli immobili oggetto di attestazione risultavano essere di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_

a \_\_\_\_\_ (FG) per la piena proprietà e che a tutto il 24.11.2023 fossero liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità :

- ipoteca volontaria n. 5444 del 22.10.2008 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria Società per Azioni con sede in Milano (MI) domicilio ipotecario eletto: Via della Moscova n. 33 Milano, e contro la sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (FG) ed i sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_ debitori non datori di ipoteca, per € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale, derivante da scrittura privata autenticata Dott. Scola Carlo, Notaio in Biella, in data 10.10.2008, numero 88980/9544 di Repertorio;

- ipoteca giudiziale n. 730 del 14.03.2019 a favore di Unione di Banche Italiane S.P.A. con sede in Bergamo (BG) (richiedente : sig. Tisci Claudio per Avv. Pasquale Cantore, Via Pasubio n. 67 - Bari (BA)), e contro la sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (FG) per € 103.000,00 di cui € 91.660,92 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale : Tribunale di Foggia (FG), in data 11.04.2018 Numero 115 di Repertorio;

- pignoramento immobiliare n. 21296 del 20.11.2023 a favore di ISEO SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) (richiedente : Avv. Tommaso Ruccia, Via Ostuni n. 6 Modugno (BA)), e contro la sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (FG), Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia (FG), in data 12.10.2023



Numero 4191 di Repertorio.

**In base ai controlli catastali effettuati presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali relativamente ai cespiti staggiti, di seguito si riportano le intestazioni con indicazioni di diritti e/o quote.**

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6 (dati catastali precedenti ex sub. 2, ex sub. 3); piano seminterrato e piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 101, rendita € 375,57.

- Unità in corso di costruzione allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, piano primo e piano secondo, categoria F/3, senza rendita (originatasi a seguito di variazione del 30.08.2001 n. 1877.1/2001, unità afferenti edificate in sopraelevazione).

#### **1. TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL’ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

A seguito della produzione delle **visure catastali storiche per immobile** e dell’indagine espletata in data 14.04.2025 (*All. N. 06*), relativamente ai cespiti staggiti è emerso che l’unità immobiliare quale Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6, piano seminterrato e piano terra, categoria C/6, classe 6, mq 101, rendita € 375,57 (*Euro trecentosettantacinque/57*), sita in Via Giuseppe Pisanelli n. 30, in ditta alla sig.ra

nata a (FG) il , C.F. , in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, mentre l’immobile quale Unità in corso di costruzione (Unità afferenti edificate in sopraelevazione) allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, piano primo e piano secondo, categoria F/3,



senza rendita sita in Via Giuseppe Pisanelli n. 32, in ditta alla sig.ra  
nata a (FG) il , C.F. , in quota di 1/1  
(uno/uno) di piena proprietà. **Nella nota di trascrizione del pignoramento** depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 20.11.2023, al Numero 26818 di Registro Generale ed al Numero 21296 di Registro Particolare, l’unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte dell’Unità negoziale n. 1, quale, immobile N. 1 quale Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6; piano seminterrato e piano terra, categoria C/6, mq 101, sita in Via Giuseppe Pisanelli n. 30, in ditta alla sig.ra nata a  
(FG) il , C.F. , in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, e immobile N. 2 fabbricati allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, piano primo e piano secondo, categoria F/3, sita in Via Giuseppe Pisanelli n. 30, in ditta alla sig.ra nata a  
(FG) il , C.F. , in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà. **Nell’atto di pignoramento immobiliare** notificato in data 13.10.2023 è restituito che l’unità immobiliare quale Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6; piano seminterrato e piano terra, categoria C/6, mq 101, rendita € 375,57 (Euro trecentosettantacinque/57), sita in Via Giuseppe Pisanelli n. 30, in ditta alla sig.ra  
nata a (FG) il , C.F. , in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, mentre l’immobile quale Unità in corso di costruzione (Unità afferenti edificate in sopraelevazione) allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, piano primo e piano secondo, categoria F/3, senza rendita sita in Via Giuseppe Pisanelli n. 30, in ditta alla sig.ra



nata a (FG) il , C.F. , in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà. Alla luce di quanto ridato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati con quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento e nell’atto di pignoramento, con la sola eccezione del numero civico dell’Unità in corso di costruzione il quale nella visura catastale trattasi del 32, mentre nell’atto di pignoramento immobiliare, nella nota di trascrizione del pignoramento e nella certificazione notarile trattasi del n. 30.

#### **1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**

A seguito della lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipocatastale ai sensi della Legge N. 302/1998 redatta dalla Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) del 24.11.2023 non è emersa la presenza di ulteriore verbale di pignoramento immobiliare gravante sui cespiti staggiti oltre quello precedentemente menzionato all’accapo **1. BIS.**, accapo **1 TER.** e accapo **9.1** della presente relata.

#### **1. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI**

In riscontro alla richiesta dell’Estratto dell’Atto di Matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutata tramessa a mezzo pecmail del 15.05.2025 al protocollo del Comune di Cerignola (FG) (*All. N. 10*), l’Ufficio Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) a mezzo Protocollo Generale trasmetteva con pecmail del 3.06.2025 l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio emesso in pari data, il quale certifica che la sig.ra nata a (FG) il e il sig. nato a (FG) il , contraevano matrimonio



nel Comune di Cerignola (FG) il 30.11.1963, visto il registro degli atti di matrimonio dello stesso comune, Anno 1963, Numero 382, Parte II, Serie A, Ufficio 1. Nell’atto che si allega è restituita la seguente annotazione 1) *In data 14.12.2000 da parte di*

*è stata proposta domanda di separazione personale fra i coniugi al Tribunale di Foggia. 2) Con provvedimento del 6.11.2001 il Tribunale di Foggia ha omologato la separazione consensuale tra i coniugi*

*pertanto, a seguito di tale annotazione il regime patrimoniale cambia da comunione a separazione dei beni (All. N. 29).*

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON L’INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Ai cespiti staggiti ubicati nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Giuseppe Pisanelli rispettivamente ai civici 30 e 32 parti integranti di un fabbricato di civile abitazione composto di locali al piano seminterrato, piano terra e sovrastante unità immobiliare al piano primo e secondo allo stato rustico, posto in aderenza su tre lati a corpi di fabbrica limitrofi, compreso nella fascia periferica dello stesso comune, si accede a partire da Piazza Castello percorrendo preliminarmente Via Napoli per mt 50 circa, di seguito voltando a sinistra percorrendo Via Ortale S. Domenico per mt 100 circa fino ad incrociare Via Melfi la quale percorsa a destra per mt 50 circa, voltando ulteriormente a destra incrocia Via Giuseppe Pisanelli, la quale percorsa per mt 30 circa consente di raggiungere il compendio staggito (*All. N. 28, Foto N. 01*). Il cespite staggito quale **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (Garage e Deposito)** è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6, piano seminterrato (Deposito) e piano terra (Garage), categoria C/6, classe 6, consistenza mq



101, superficie catastale totale mq 89, rendita € 375,57 (*Euro trecentosettantacinque/57*), sito in Via Giuseppe Pisanelli n. 30, il cespite staggito quale **unità in corso di costruzione (unità afferenti edificate in sopraelevazione)** è allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, piano primo e piano secondo, categoria F/3, senza rendita sito in Via Giuseppe Pisanelli n. 32, entrambi in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_. All’unità immobiliare quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (Garage e Deposito)** si accede a mezzo di portone d’ingresso al civico 30 con affaccio alla Via Giuseppe Pisanelli, mentre **all’unità in corso di costruzione (unità afferenti edificate in sopraelevazione)** provvista di balcone al piano primo e volume tecnico e lastrico solare al piano secondo (*All. N. 28, Foto N. 01*) al momento dell’ispezione peritale del 26.05.2025 si è avuto accesso dal cespite quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (Garage e Deposito)** al piano terra a mezzo di infisso interno e scala interna, in quanto il portoncino d’ingresso previsto nel progetto di costruzione presentato al Comune di Cerignola (FG) con affaccio da Via Giuseppe Pisanelli è risultato murato (*All. N. 28, Foto N. 01*). In merito alle coerenze i cespiti staggiti confinano a est con proprietà in ragioni di Merra Francesca, a sud con Via Giuseppe Pisanelli a ovest con proprietà in ragioni di Contino Michele. In sede di ispezione peritale l’esecutata dichiarava che relativamente al fabbricato di cui sono parti integranti le unità immobiliari pignorate non fosse stato mai costituito il condominio, pertanto il sottoscritto Esperto non è in grado di riferire in merito ai millesimi di parti comuni. La zona in cui insiste il fabbricato è a traffico modesto, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di sufficienti parcheggi ed esercizi commerciali al servizio dello stesso corpo di fabbrica

## **2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO E DEL TERRENO**



## **OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO**

A seguito di consultazione cartografica dal Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto – è stata acquisita l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale avente ad oggetto il fabbricato cui sono parti integranti i cespiti staggiti, al fine dell’esatta individuazione dello stesso (*All. N. 12*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale del 26.05.2025 ai cespiti staggiti sono stati redatti gli elaborati grafici in scala (*All. N. 25, 26*), pure allegati alla presente relata.

### **3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI**

I cespiti staggiti realizzati previa demolizione di un pianterreno e sottostante sotterraneo sono parte integrante di un fabbricato consistenti in un piano cantinato (in planimetria catastale Deposito) (*All. N. 28, Foto N. 05*) con accesso dal piano terra (in planimetria catastale Garage) provvisto di servizio igienico dismesso (*All. N. 28, Foto N. 02, 03*) a mezzo di scala interna (*All. N. 28, Foto N. 04*), di un primo piano provvisto di una finestra e balcone (*All. N. 28, Foto N. 01, 07, 08*) destinato a residenza al quale si accede a mezzo scala interna (*All. N. 28, Foto N. 06*) e di volumi tecnici consistenti nella copertura del torrino scala e dell’attigua zona destinata a stenditoio coperto (*All. N. 28, Foto N. 09, 10*). Giova precisare che al momento dell’ispezione peritale **all’unità in corso di costruzione (unità afferenti edificate in sopraelevazione)** al piano primo e secondo si



è potuto accedere dal cespite quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (Garage e Deposito)** al piano terra a mezzo di infisso interno e scala interna (*All. N. 28, Foto N. 06*) in quanto l’ingresso dal civico 32 con affaccio da Via Giuseppe Pisanelli previsto nel progetto di costruzione presentato al Comune di Cerignola (FG) è risultato murato (*All. N. 28, Foto N. 01*). L’intera struttura è apparsa realizzata in cemento armato, con telai orditi secondo le due direzioni ortogonali del fabbricato, con solai realizzato in latero cemento armato. Il piano terra destinato a garage con deposito sito al seminterrato di forma rettangolare si è presentato privo di finiture esterne, così come il piano primo e secondo (unità in corso di costruzione (unità afferenti edificate in sopraelevazione) (*All. N. 28, Foto N. 01*). In merito agli impianti tecnologici, il cespite staggito quale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (*box auto*) dispone di impianto elettrico a norma e di contatore ENEL ed interruttore magnetoterna salvavita, di impianto idrico integrato con allaccio alla rete pubblica cittadina, sprovvisto di approvvigionamento energetico, mentre il cespite quale (unità in corso di costruzione (unità afferenti edificate in sopraelevazione) al piano primo e secondo è risultato sprovvisto di impianto elettrico, idrico integrato e di approvvigionamento energetico.

### **3.1. Descrizione del cespite Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) e (Deposito al piano seminterrato)**

Il cespite staggito sito al piano seminterrato (catastalmente deposito) (*All. N. 28, Foto N. 05*) e piano terra (catastalmente garage) (*All. N. 28, Foto N. 02, 03*) al quale si accede dal portone di ingresso realizzato in ferro prospiciente Via Giuseppe Pisanelli (*All. N. 28, Foto N. 01*) è apparso in stato conservativo generalmente sufficiente (*All. N. 28, Foto N. 02, 03, 04, 05*). In merito alla distribuzione interna, a partire dal portone d’ingresso realizzato in ferro provvisto di presa d’aria sovrastante si accede all’autorimessa le cui dimensioni sono tali da ospitare due veicoli di grossa cilindrata al cui interno insiste un piccolo servizio





in ferro a bussola battente provvisto di presa d’aria sovrastante protetta da griglia in ferro (*All. N. 28, Foto N. 01*); - il pavimento dei vani al piano seminterrato e piano terra è in marmette di graniglia (*All. N. 28, Foto N. 02*); gli infissi interni a bussola battente sono in numero di due realizzati in ferro; - le pareti del vano al piano terra sono intonacate e tinteggiate a tempera ed in parte con vernice acrilica, mentre il soffitto è tinteggiato a tempera così come a tempera sono tinteggiate le pareti ed il soffitto del vano al piano seminterrato (*All. N. 28, Foto N. 02, 03, 04, 05*); - l’impianto elettrico minimale dispone di un punto luce rispettivamente al piano seminterrato e piano terra e prese di corrente di tipo economico. Lo stato d’uso e manutenzione generale è sufficiente.

### **3.2. Descrizione dell’Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione)**

Il cespite staggito provvisto di finestra e balcone con affaccio alla Via Giuseppe Pisanelli (*All. N. 28, Foto N. 01*) catastalmente è di categoria F/3 (*unità in corso di costruzione*) ed in sede di ispezione peritale è risultato in corso di definizione sotto il profilo edilizio, quindi non idoneo a compiere la sua funzione, il quale ha raggiunto un avanzamento di lavori comprendenti le murature perimetrali e la relativa copertura, senza peraltro che siano state eseguite tutte le opere di completamento quali impianti e finiture; trattasi dunque di una unità immobiliare al rustico. L’unità immobiliare pignorata al piano primo dell’altezza interna di mt 2,80 circa, sviluppa una superficie lorda coperta di mt 70,70 circa (*superficie netta di mq 49,80 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*) mentre la superficie lorda del balcone è di mq 2,35 circa; al piano secondo l’altezza interna è di mt 2,36 circa e la superficie lorda coperta è di mq 19,30 (*superficie netta di mq 16,55 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*) mentre la superficie lorda del terrazzo è di mq 33,10 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di





Relativamente alla componente edilizia del cespite staggito, le rifiniture esterne ed interne sono al rustico (*All. N. 28, Foto N. 01, 07, 08, 09*); - la struttura realizzata in cemento armato, con telai orditi secondo le due direzioni ortogonali del fabbricato avente la funzione anche di portare i solai realizzati in latero c.a., la muratura perimetrale è realizzata in mattoni forati (*All. N. 28, Foto N. 07, 08, 09*); - la pavimentazione è realizzata in massetto in c.a. del sottostante solaio (*All. N. 28, Foto N. 07, 08*); - dispone di pluviale raccolta acque (*All. N. 28, Foto N. 01*); - il balcone consta di una struttura in latero cemento con parapetto in c.a., sprovvisto di ringhiera in ferro e pavimentazione (*All. N. 28, Foto N. 01*); - il lastrico solare al piano secondo provvisto di guaina bituminosa è in parte delimitato da muratura realizzata in mattoni forati priva finiture (*All. N. 28, Foto N. 12*); - gli infissi esterni sono mancanti (*All. N. 28, Foto N. 01*); - l’ingresso al civico 32 con affaccio da Via Giuseppe Pisanelli previsto nel progetto di costruzione presentato al Comune di Cerignola (FG) è risultato murato (*All. N. 28, Foto N. 01*); - la scala interna è realizzata in c.a. allo stato rustico (*All. N. 28, Foto N. 06*); - l’intera unità immobiliare al piano primo e secondo non è intonacata e non dotata di impianti tecnologici (*idrico fognante, elettrico e di riscaldamento*) (*All. N. 28, Foto N. 06, 07, 08, 09*).

#### **4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO**

##### **4.1. Criterio di Stima**

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione tecnica d’ufficio, al fine della definizione del valore venale dell’unità immobiliare quale **Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) e (Deposito al piano seminterrato)** appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, il quale, per il caso di specie ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra



domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E’ altresì importante, sottolineare, che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà, pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti, il metodo di stima è unico e comparativo, mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due procedimenti permane in ogni caso l’elemento fondamentale correlato all’attività comparativa, attività che implica, appunto, la unitarietà del metodo stesso. E’ ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell’ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi, richiede comunque, un’indagine di mercato, comparando il bene oggetto di stima con beni simili, per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, si ribadisce, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell’ordinarietà. Purtroppo, detta indagine, quasi sempre si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici, che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell’offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi, che includono significative problematiche di natura giuridica, nonché di politica economica ed economia politica, si sottolinea che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto, si appalesa meno condizionato da elementi non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una ceck list, la



quale, ha permesso di valutare le differenze tra l’unità immobiliare oggetto di stima e quelle a cui è stata comparata. Tale operazione conclusiva, in sostanza, ha consentito di superare il problema della difficoltà operativa di “*eguagliare*” beni simili, e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento, che la zona in cui insiste l’unità immobiliare oggetto di stima, può su di essa influire. Circa la valutazione, sono state eseguite approfondite indagini e ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili in zona, posti nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione è derivato però, oltre che dal raffronto con immobili simili, anche da fattori dipendenti da aspetto, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il corpo di fabbrica ospitante la stessa unità immobiliare pignorata, dimensione di quest’ultima, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insiste, sia come fruibilità della stessa in relazione alle varie destinazioni d’uso, qualità dell’unità immobiliare (*standard sociale*) e dello stato di vetustà, conservazione, manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), condizioni e caratteristiche degli impianti idrico integrato ed elettrico ed il loro collegamento ai collettori cittadini, prospicenza dell’unità immobiliare rispetto alla strada e accesso alla stessa unità immobiliare partendo dalla pubblica via, non ultimo il regime giuridico dell’unità immobiliare. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha proceduto alla stima del cespite staggito. In riferimento alla definizione del valore venale dell’unità immobiliare quale **Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione)**, considerato che la stessa



è in via di definizione sotto il profilo edilizio in quanto in corso di costruzione, al fine della determinazione del valore venale il sottoscritto Esperto ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del “*costo di costruzione*”. Pertanto individuato l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, aspetto economico che, per il caso di specie, ben si configura nel contesto del valore di mercato, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni, considerato che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà pur potendosi operare con procedimenti diversi, infatti il metodo di stima è unico e comparativo mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico, e considerato che tra i due procedimenti permane in ogni caso l’elemento fondamentale correlato all’attività comparativa, attività che implica appunto la unitarietà del metodo stesso e considerato che l’unità immobiliare è in corso di costruzione, quindi non comparabile ad altri immobili, pertanto il metodo di stima sintetico per comparazione al fine della ricerca del valore di mercato della stessa unità immobiliare trova difficile applicazione; alla luce di siffatta considerazione, il criterio di stima adeguato ed adottato dal sottoscritto Esperto resta quello della stima cosiddetta “*a costi*”, secondo cui un bene ha un valore pari a quanto è costato (teoria di adeguamento del prezzo del costo), tenendo presente correttamente quali siano i parametri significativi dell’iniziativa immobiliare e quindi il processo di edificazione che la contraddistingue. Relativamente alla stima col metodo analitico a “*costo di costruzione*” o valore di riproduzione, un bene ha valore pari a quanto è costato (teoria di adeguamento del prezzo al costo), pertanto è opportuno quindi, per istituire correttamente la stima a costi relativi di un bene immobiliare, determinare per prima cosa i parametri che intervengono nel processo di edificazione del bene, i quali nel caso di specie possono essere sintetizzati nel seguente iter: a) fase di progettazione dell’immobile; b) fase di edificazione, e poi quali



costi comporti e quali modalità possa seguire tutto il processo di edificazione. I fattori produttivi che intervengono nelle varie fasi e che rappresentano la relativa remunerazione sono, nel caso in specie, i seguenti: a) fase di progettazione: spese tecniche di progettazione; versamenti al Comune in cui insiste l’unità immobiliare e del costo di costruzione, a) compenso delle opere di urbanizzazione dall’ente stesso apprestate; b) fase di edificazione: spese di manodopera, cui compete il salario; spese di fornitura dei materiali, includenti i salari ed i profitti degli stessi fornitori, i costi e le imposte di trasferimento, spese tecniche dei professionisti, cui competono le relative parcelle. Nel caso specifico, il sottoscritto Esperto non ha tenuto in considerazione dei parametri relativi alle attività, agli oneri finanziari, ai profitti ed alle spese generali, che competono ad eventuale promotore edilizio dell’opera, considerata la circostanza che il committente o promotore edilizio della realizzazione dell’unità immobiliare coincide con il proprietario finale del bene. Questa circostanza, che potrebbe essere considerata particolare, assume, invece, rilevanza di ordinarietà per queste tipologie particolari di immobili, in quanto è abbastanza improbabile che tale manufatto sia oggetto di iniziativa imprenditoriale da parte di un promotore finanziario che debba poi, alienare il bene realizzato. Tale ordinarietà garantisce che le operazioni di stima per la determinazione della rendita, siano fatte con criteri perequativi, non condizionati dalla individuale capacità imprenditoriale del proprietario dell’immobile. La determinazione dei costi relativi all’operazione di trasformazione edilizia (com’è nel caso in specie) identificata nelle fasi su elencate, è quindi la seguente: a) *costi determinati da leggi di mercato*: l’ammontare degli oneri finanziari – i costi di trasformazione edilizia propriamente detti; b) *costi determinati dalla legge*: il costo relativo degli eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – le parcelle ai professionisti. Per quanto riguarda il costo di costruzione, il sottoscritto Esperto stimatore ha proceduto nella



stima dell’unità immobiliare, effettuando la stima del costo totale delle opere attraverso un procedimento analitico, esteso cioè alla considerazione separata di tutte le categorie di lavoro componenti. Lo studio si è valso anche di una preventiva indagine sul campo, svolta presso qualificate imprese del settore, per risalire ai meccanismi di formazione dei costi, al fine di formulare una correlazione analitica tra i parametri caratteristici, la quale ha consentito, di pervenire alla determinazione di valori di costo medio unitario del cespite staggito. Per quanto riguarda le spese tecniche dei professionisti (progettazione, direzione lavori, certificazioni varie, permessi di autorizzazioni simiche, ISPESL), sono previste tariffe professionali, non più vincolanti, suscettibili quindi di sconti ed oscillazioni abbastanza consistenti in periodi, per esempio di ampia e prolungata congiuntura economica negativa, pertanto il sottoscritto Esperto ha ritenuto congruo valutare la percentuale complessiva del 5% rispetto al costo di costruzione. Per quanto riguarda le spese generali, ha ritenuto congruo attribuire una percentuale del 6% rispetto al costo dell’intrapresa edilizia. Il valore dell’unità immobiliare in esame è derivato anche da fattori dipendenti da aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione (*standard di manutenzione*), vetustà, dimensione dell’unità immobiliare, la destinazione, ossia l’uso a cui è destinata l’unità immobiliare, la tipologia catastale, la conformazione e la sua disposizione generale, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insiste il fabbricato cui è parte integrante il cespite staggito, sia come fruibilità dello stesso, che in relazione alla destinazione d’uso, qualità del cespite (*standard sociale*) e dello stato di manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), oltre alla qualità dei materiali costruttivi ed accessori, la prospicenza del cespite rispetto alle strade, le caratteristiche della zona in cui insiste lo stesso cespite, la distanza del cespite dal centro urbano di Cerignola (FG), assenza degli impianti tecnologici, il regime giuridico.



## **4.2. Fonti di informazione**

### **Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato dell’unità immobiliare quale Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) e (Deposito al piano seminterrato) rilevata.**

Per quanto concerne il cespite staggito, il prezzo medio al metro quadrato per la stessa tipologia di immobile di nuova costruzione insediato in zona periferica, rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insiste il cespite staggito è di € 850,00/mq, tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) Anno 2024 – Semestre 2, relativamente al valore di mercato delle unità immobiliari in stato conservativo normale, compravendute, non di nuova costruzione, dell’importo minimo di € 600,00/mq e massimo di € 700,00/mq per garage (*All. N. 13*). Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Cerignola (FG) lo scrivente ha trovato, altresì, notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti mediante atti notarili, oltre ad informazioni attinte presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) e agenzie immobiliari insistenti nello stesso comune. Considerato il sufficiente stato conservativo, di vetustà e manutenzione cui verte il cespite staggito, oltre alle condizioni del fabbricato tenuto conto della mancanza delle finiture esterne e la presenza di finiture interne del garage e deposito, oltre alla ubicazione ed i prezzi verificatisi in epoca recente per compravendite di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire per il cespite staggito l’importo di € **450,00/mq** (*Euro quattrocentocinquanta/00*).

### **Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato quale Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione) rilevata.**



Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei costi di costruzione correnti nel Comune di Cerignola (FG) lo scrivente ha operato approfondite ricerche e indagini svolte nella zona in cui insiste il fabbricato cui è porzione e parte integrante il cespite staggito in esame e presso imprese edili di costruzioni, mentre per quanto concerne i più probabili valori unitari di mercato, a mezzo di indagini presso agenzie immobiliari, studi commerciali, oltre ad informazioni attinte presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG). Alla luce delle indagini esperite e considerate le condizioni di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte il fabbricato ospitante il cespite staggito, il sottoscritto Esperto ha ritenuto equo attribuire un costo di costruzione o valore di riproduzione dello stesso dell’importo di € 400,00/mq (*Euro quattrocento/00*).

#### **4.3. Stima del bene immobile quale Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) e (Deposito al piano seminterrato) oggetto di esecuzione**

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente sufficiente cui verte, dell’importo di € 450,00/mq (*Euro quattrocentocinquanta/00*) (*All. N. 13*), per la superficie commerciale complessiva di mq 141,40 circa, pari all’importo di € 63.630,00 (*diconsi Euro sessantatremilaseicentotrenta/00*).

<u>Immobil</u>	<u>Quota di proprietà dell’esecutato</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse) (Garage al piano terra) e (Deposito al piano seminterrato)	1/1 (uno/uno)	450,00	141,40	63.630,00

Pertanto il valore venale dell’immobile oggetto di esecuzione in quota di 1/1



(uno/uno) di proprietà dell’executata quale bene personale, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **63.630,00** (diconsi Euro sessantatremilaseicentotrenta/00).

#### 4.4. Stima dell’Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà in cui verte, dell’importo di € 400,00/mq (Euro quattrocento/00), per la superficie commerciale complessiva di mq 87,40 circa, pari all’importo di € 34.960,00 (diconsi Euro trentaquattromilanovecentosessanta/00).

<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà dell’executato</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).	1/1 (uno/uno)	400,00	87,40	34.960,00

Pertanto, il valore di mercato dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione in corso di costruzione in quota di 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’executata considerato lo stato di manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **34.960,00** (diconsi Euro trentaquattromilanovecentosessanta/00).

Pertanto il valore di mercato dei cespiti staggiti è dell’importo complessivo di € **98.590,00** (diconsi Euro novantottomilacinquecentonovanta/00) (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse valore venale stimato € 63.630,00 + Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione) valore venale stimato € 34.960,00).

#### 4.5. Adeguamenti e correzioni della stima



Al valore venale stimato afferente i cespiti staggiti di cui al lotto unico dell’importo complessivo di € **98.590,00** (*diconsi Euro novantottomilacinquecentonovanta/00*) afferente la piena proprietà, atteso che nessuna riduzione dello stesso valore venale deve essere effettuata per rimborso spese condominiali in quanto non essenti, occorre detrarre i seguenti costi:

- per quanto attiene il cespite Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) (Deposito al piano seminterrato), in sede di ispezione peritale sono state rilevate le seguenti difformità catastali: 1) realizzazione di un servizio igienico nel garage al piano terra non restituito in planimetria catastale; 2) rilevata un’altezza interna del garage al piano terra di mt 3,66 circa, rispetto a mt 3,80 catastale, rilevata un’altezza interna del deposito al piano seminterrato di mt 2,36 circa, rispetto a mt 2,75 catastale; 3) difformi superfici del garage e del deposito rispetto al catastale; inoltre occorrerà redigere e depositare le planimetrie in quanto mancanti e redigere la visura catastale per aggiornamento per quanto attiene l’Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione) ed aggiornare le planimetrie e la visura catastale del garage e deposito. Pertanto a mezzo di un professionista abilitato all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale dei cespiti staggiti le cui spese tecniche stimate ammontano a complessive € **2.000,00** (*Euro duemila/00*) (*di cui € 200 spese per registrazione DOCFA, € 1.800,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA*);
- per quanto attiene i cespiti staggiti quali Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione) e Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) e (Deposito al piano seminterrato), considerato che alla data della presente relata entrambi i cespiti staggiti sono stati ultimati



nell’ossatura e completati per quanto concerne le sole finiture interne del Deposito al piano seminterrato e Garage al piano terra, mentre il piano primo e volumi tecnici e le facciate esterne del corpo di fabbrica sono ancora allo stato rustico quindi mancanti delle finiture, occorrerà presentare una SCIA di Completamento in via Ordinaria ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 380/2001 al fine di assentire i cespiti anche al fine del rilascio dell’abitabilità, volta a segnalare il completamento dell’intervento edilizio e che tutte le condizioni richieste (requisiti tecnici, conformità alle norme) siano state rispettate, all’uopo redigendo un computo metrico estimativo redatto da un professionista abilitato. Pertanto, al fine di determinare gli oneri da pagare all’ente comunale lo scrivente ha espletato un computo metrico estimativo volto a determinare i costi necessari al completamento dell’intervento edilizio stimati in € 45.000,00 (*Euro quarantacinquemila/00*), procedendo a determinare la quota commisurata al costo di costruzione scaturita dall’importo di cui al computo metrico estimativo moltiplicato il 5% come previsto dall’art. 22 del D.P.R. 380/2001, pari all’importo di € **2.250,00** (*Euro duemiladuecentocinquanta/00*), il quale rappresenta l’onere che occorrerà versare all’ente comunale, oltre alle spese tecniche di regolarizzazione urbanistica da corrispondere ad un professionista abilitato le quali ammontano ad € 1.500,00, per un importo complessivo di € **3.750,00** (*Euro tremilasettecentocinquanta/00*).

Valutato l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima in € **5.750,00** (*Euro cinquemilasettecentocinquanta/00*) ne consegue che il valore venale stimato afferente i cespiti staggiti di cui al lotto unico al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell’importo complessivo di € **92.840,00**



*(Euro novantaduemilaottocentoquaranta/00)* (Valore venale del compendio € 98.590,00 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 5.750,00).

## **5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA’ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL’ESECUTATO**

In merito al presente quesito è possibile asserire che per i cespiti staggiti è stata pignorata la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’executata. Considerate le caratteristiche distributive delle unità immobiliari, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti i cespiti non sono frazionabili.

## **6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL PRIMO LOTTO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D’ASTA**

**Il valore venale dei cespiti staggiti afferenti il lotto unico nello stato di fatto in cui si trovano quali, Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) e (Deposito al piano seminterrato) censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6, categoria C/6, consistenza 101 mq, superficie catastale totale 89 mq, rendita € 375,57 (*Euro trecentosettantacinque/57*), della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 141,40 circa e superficie commerciale di mq 141,40 circa ricevente accesso da Via Giuseppe Pisanelli civico 30, con ingresso a mezzo di portone al civico 30 con affaccio alla stessa via; Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione) allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, piano primo e piano secondo, categoria F/3, senza rendita, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 87,40 circa comprensiva di un balcone al piano primo e volumi tecnici al piano secondo e superficie**



**commerciale di mq 87,40 circa, alla quale si accede attualmente dal cespite quale Garage al piano terra a mezzo di infisso interno e scala interna, in quanto il portoncino d’ingresso previsto nel progetto di costruzione presentato al Comune di Cerignola (FG) con affaccio da Via Giuseppe Pisanelli è risultato murato. Entrambi i cespiti in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutata, parti integranti di un fabbricato confinante a est con proprietà in ragioni di Merra Francesca, a sud con Via Giuseppe Pisanelli a ovest con proprietà in ragioni di Contino Michele, è dell’importo complessivo di € 98.590,00 (*diconsi Euro novantottomilacinquecentonovanta/00*). Atteso che i cespiti sono stati pignorati per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutata ed in considerazione che l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima è dell’importo di € 5.750,00 (*Euro cinquemilasettecentocinquanta/00*) ne consegue un valore venale stimato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo complessivo di € 92.840,00 (*Euro novantaduemilaottocentoquaranta/00*) (Valore venale del compendio € 98.590,00 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 5.750,00).**

## **7. STATO DI POSSESSO**

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 15.05.2025 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (*All. N. 11*), protocollata in data 16.05.2025 sul Registro Ufficiale con il numero 87352 (*All. N. 15*), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti, il sottoscritto Esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione alla data del 29.05.2025 da parte dell’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- in merito alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti, in data 3.06.2025 al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso degli stessi cespiti si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di



Foggia-, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto, quindi alla individuazione dello stato di possesso dei cespiti pignorati, in sede di ispezione peritale del 26.05.2025 l’esecutata consegnava la bolletta relativa alla fornitura energia elettrica emessa dal Servizio Elettrico Nazionale afferente la fattura elettronica 710945650240222 del 10.07.2023 intestata a quest’ultima ed il modello F24 afferente il pagamento IMU anno 2024 pure intestato all’esecutata (All. N. 23).

#### **8. FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE**

I cespiti staggiti non sono gravati da alcun vincolo ed onere giuridico anche di natura condominiale.

#### **9. FORMALITA’, VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE**

##### **9.1. ISCRIZIONI**

Nel ventennio in esame i cespiti staggiti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :

- ipoteca volontaria n. 5444 del 22.10.2008 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria Società per Azioni con sede in Milano (MI) domicilio ipotecario eletto: Via della Moscova n. 33 Milano, e contro la sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (FG) ed i sig.ri \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_ debitori non datori di ipoteca,



per € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale, derivante da scrittura privata autenticata Dott. Scola Carlo, Notaio in Biella, in data 10.10.2008, numero 88980/9544 di Repertorio;

- ipoteca giudiziale n. 730 del 14.03.2019 a favore di Unione di Banche Italiane S.P.A. con sede in Bergamo (BG) (richiedente : sig. Tisci Claudio per Avv. Pasquale Cantore, Via Pasubio n. 67 - Bari (BA)), e contro la sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

(FG) per € 103.000,00 di cui € 91.660,92 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale : Tribunale di Foggia (FG), in data 11.04.2018 Numero 115 di Repertorio.

## **9.2. TRASCRIZIONI**

Nel ventennio in esame i cespiti staggiti sono stati oggetto della seguente formalità pregiudizievole :

- pignoramento immobiliare n. 21296 del 20.11.2023 a favore di ISEO SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) (richiedente : Avv. Tommaso Ruccia, Via Ostuni n. 6 Modugno (BA)), e contro la sig.ra \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (FG), Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia (FG), in data 12.10.2023 Numero 4191 di Repertorio.

## **10. VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

### **10.1. Conformità urbanistico edilizia**

In riscontro alla pecmail del 15.05.2025 trasmessa al protocollo del Comune di Cerignola (FG) avente ad oggetto il rilascio dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi (*All. N. 09*), a mezzo pecmail del 18.05.2025 riscuoteva dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 22597 del 18.05.2025 afferente il rilascio da



parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune degli atti richiesti (*All. N. 16*). In riscontro alla richiesta dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti trasmessa a mezzo pecmail del 13.05.2025 di cui in precedenza, l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) a mezzo del Protocollo Generale comunicava a mezzo pecmail del 19.05.2025 che la richiesta non poteva essere presa in esame, in quanto priva degli elementi identificativi per individuare la pratica edilizia, invitando pertanto il sottoscritto Esperto ad integrare la suddetta richiesta trasmettendo indicazione puntuale degli estremi del documento/atto e copia dell’atto di divisione del 3.10.2001, per Notar Salvatore Carbone, Repertorio n. 75664 Sede Cerignola (FG), registrato al n. 1528 del 19.10.2001 al fine di poter dare seguito alla richiesta (*All. N. 18*). In riscontro alla pecmail del 19.05.2025 di cui in precedenza (*All. N. 18*), il sottoscritto Esperto a mezzo pecmail del 22.05.2025 comunicava gli estremi dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti rilasciati dallo stesso comune, quali: Concessione Edilizia N° 22/M/97 dell’11.12.1997 e successiva Concessione Edilizia di completamento N° 20/M/01 del 19.09.2001 (*All. N. 19*), rilevando gli stessi atti in data 27.05.2025 (*All. N. 24*). Nello specifico dei suddetti titoli abilitativi, il Sindaco del Comune di Cerignola (FG) in data 11.12.1997 rilasciava la Concessione Edilizia N° 22/M/97 dell’11.12.1997, vista la domanda in data 21/05/97 con la quale la ditta \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_ ed ivi residente in Via Pisanelli n. 31 C.F. \_\_\_\_\_, chiedeva la concessione per poter eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione di un immobile per civile abitazione in Via Pisanelli ai civici 30 e 32, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune e del progetto redatto dall’Ing. MONACO Michele, visti i pareri espressi dal Responsabile del Dipartimento ASL FG/2 al n. 5355 datata 15.10.1997, dal Responsabile del Procedimento in data 16.07.97 (n. 6242/UT) e dalla Commissione Edilizia nella tornata del 25.07.97, al n. 158/97 del Registro; viste le



disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune; viste le leggi 17.08.1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, 28.01.77, n. 10, e la legge regionale 31.05.1980, n. 56; vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64 ed il D.M. 16.01.1996; determinato, il contributo per il rilascio della concessione, ai sensi della citata legge n. 10/77, ammontante a Lit. 5.533.859; vista l'autorizzazione sindacale 7/M/97 del 9.12.97 di rateizzazione degli oneri concessori; viste le fidejussioni assicurative contratte presso la Previdente S.P.A. a garanzia del pagamento da parte del concessionario del contributo per il rilascio della concessione riportate nella stessa concessione edilizia; viste le dichiarazioni del tecnico ai sensi delle leggi n. 46/90, e 13/89, concedeva al sig.

, innanzi generalizzato, la facoltà di poter eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione di un immobile costituito da piano scantinato, piano cantinato, piano terra, primo piano e volumi tecnici in Via Pisanelli civici 30 e 32, a condizione che i balconi avessero dimensioni regolamentari, in conformità del progetto e degli altri documenti esibiti alla stessa Amministrazione, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e delle speciali norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici vigenti nello stesso Comune, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione riuscisse solida, igienica e decorosa, atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati. In data 20.11.2001 il Dirigente del Settore – Interventi e Politiche sul Territorio Servizi di Edilizia Privata del Comune di Cerignola (FG) rilasciava la Concessione Edilizia N° 20/M/01 del 19.09.2001 vista la domanda in data 13.07.2001, con la quale la ditta

C.F. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ (FG) il \_\_\_\_\_

ed ivi residente in Via Pisanelli n. 31, in qualità di comproprietaria, chiedeva la proroga di anni uno della Concessione Edilizia n° 22/M/97 dell'11.12.1997,



di cui in precedenza, già intestata al sig. \_\_\_\_\_ comproprietario, per il completamento dei lavori relativi alla costruzione di un immobile sito in Via Pisanelli civici 30 e 32, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune, viste le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune; viste le leggi 17.8.1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, 28.1.77, n. 10, e la legge regionale 31.5.1980, n. 56; vista la legge 28 febbraio 1974, n. 64 ed il D.M. 16.01.1996; vista la Concessione Edilizia originaria N° 22/M/97 dell’11.12.1977; visto il relativo verbale d’inizio dei lavori n. 84/98 del 23.08.1998 dal quale si evince che gli stessi lavori avevano avuto inizio in pari data; vista la Relazione Tecnica a firma del Direttore dei Lavori Ing. Michele Monaco nella quale era restituito lo stato dei lavori; vista la documentazione fotografica; ritenuta meritevole di accoglimento la precitata richiesta di proroga per le motivazioni addotte nella nota del richiedente del 13.07.2001 prot. n. 21014, a condizione che ai sensi dell’art. 3.10 del Regolamento Edilizio, adottato con delibera C.C. n. 68/99, il termine di ultimazione dei lavori fosse avvenuto entro **28.08.2002**: concedendo alla ditta \_\_\_\_\_ e

la proroga di anni uno della Concessione Edilizia N° 22/M/97 dell’11.12.1997 per il completamento dei lavori relativi alla costruzione di un immobile sito in Via Pisanelli civici 30 e 32 in conformità degli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune; alle stesse condizioni previste nella concessione edilizia originaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e delle speciali norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione riuscisse solida igienica e decorosa atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati (*All. N. 24*). Considerato che alla data della presente relata i cespiti staggiti sono stati ultimati



nell’ossatura e completati nelle finiture interne per quanto concerne il deposito al piano seminterrato e autorimessa al piano terra, mentre il piano primo e volumi tecnici sono tutt’oggi ancora allo stato rustico quindi mancanti delle finiture esterne ed interne, occorrerà presentare una SCIA di Completamento in via Ordinaria ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 380/2001 al fine di assentire i cespiti anche al fine del rilascio dell’abitabilità.

## **10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano**

Dalle visure catastali storiche per immobile rilevate in data 14.04.2025 dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (*All. N. 06*) i cespiti staggiti risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola (FG). In particolare il cespite staggito quale **Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) e (Deposito al piano seminterrato)** è censito in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 6, categoria C/6 e per la stessa unità immobiliare è stata depositata planimetria all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (*All. N. 07*). Il Garage sito al piano terra è risultato dell’altezza interna di mt 3,66 circa, rispetto a mt 3,80 catastale, il Deposito sito al piano seminterrato è risultato dell’altezza interna di mt 2,36 circa, rispetto a mt 2,75 catastale (*All. N. 25*). **L’Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione)** è censita in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, categoria F/3 e per la stessa unità immobiliare non è stata depositata planimetria all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali in quanto di categoria F/3 (*unità in corso di costruzione*). L’Unità in Corso di Costruzione sita al piano primo e secondo è risultata dell’altezza interna al piano primo di mq 2,80 circa, mentre al piano secondo e secondo di mt 2,36 circa (*All. N. 26*).



### **10.3. Verifica della realizzazione degli immobili nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione**

I cespiti staggiti sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

### **10.4. Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione**

Nel corso dell’ispezione peritale dei cespiti staggiti espletata in data 26.05.2025 il sottoscritto Esperto non rilevava opere abusive. Giova precisare che alla data della presente relata i cespiti staggiti sono stati ultimati nell’ossatura e completati nelle finiture interne per quanto concerne il deposito al piano seminterrato e garage al piano terra, mentre il piano primo e volumi tecnici sono tutt’oggi ancora allo stato rustico, quindi mancanti delle finiture esterne ed interne e considerato che in data 20.11.2001 era rilasciata la Concessione Edilizia N° 20/M/01 del 19.09.2001 all’esecutata in qualità di comproprietaria, con la quale era richiesta proroga di anni uno della Concessione Edilizia n° 22/M/97 dell’11.12.1997, già intestata al sig.

comproprietario, per il completamento dei lavori relativi alla costruzione di un immobile sito in Via Pisanelli civici 30 e 32, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune, viste le disposizioni vigenti in materia, con termine di ultimazione dei lavori entro la data del **28.08.2002**; pertanto non essendo stati completati detti lavori di costruzione, occorrerà presentare una SCIA di Completamento in via Ordinaria ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 380/2001 al fine di assentire i cespiti anche al fine del rilascio dell’abitabilità.

### **10.5. Qualora gli immobili siano stati edificati con edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il cespite oggetto di pignoramento, appartenga all’Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali**



**procedure espropriative**

I cespiti staggiti non sono stati edificati con edilizia convenzionata.

**10.6. Pratiche edilizie per lavori di costruzione di casa abitazione:** nessuna.

**11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Trattandosi il cespite staggito di **Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra e Deposito al piano seminterrato)** di categoria catastale C/6 non è obbligatorio redigere l’Attestato di Prestazione Energetica, mentre per il cespite staggito quale **Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione)** cioè in corso di definizione sotto il profilo edilizio, non idonea a compiere la sua funzione, la quale ha raggiunto un avanzamento di lavori comprendenti le murature perimetrali afferenti la stessa unità immobiliare e la relativa copertura, senza peraltro che siano state eseguite tutte le opere di completamento quali impianti e finiture, per la stessa unità immobiliare non è obbligatorio redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto può essere evitato di allegare lo stesso attestato ai contratti e atti che la riguardano.

**SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

**LOTTO UNICO**

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommatoria Descrizione</u>
<p>- <b>Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)</b></p> <p>- <b>Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</b></p>	<p>I cespiti staggiti ubicati nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Giuseppe Pisanelli rispettivamente ai civici 30 e 32 parti integranti di un fabbricato di civile abitazione composto di locali al piano seminterrato (Deposito), piano terra (Garage) e sovrastante unità immobiliare al piano primo e secondo allo stato rustico, posto in aderenza su tre lati a corpi di fabbrica limitrofi, compreso nella fascia periferica dello stesso comune. All’unità immobiliare quale <b>Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage e Deposito)</b> si accede a mezzo di portone d’ingresso al civico 30 con affaccio alla Via Giuseppe Pisanelli, mentre <b>all’Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione)</b> provvista di balcone al piano primo e volume tecnico e lastrico solare al piano secondo (<i>All. N. 28, Foto N. 01</i>) al momento dell’ispezione peritale del 26.05.2025 si è avuto accesso dal cespite quale <b>Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage e Deposito)</b> al piano terra a mezzo di infisso interno e scala interna, in quanto il portoncino d’ingresso previsto nel progetto di costruzione presentato al Comune di Cerignola (FG) con affaccio da Via Giuseppe Pisanelli è risultato murato (<i>All. N. 28, Foto N. 01</i>).</p>
<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Coerenze</u>



<p>- <b>Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)</b></p> <p>- <b>Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</b></p>	<p>I cespiti staggiti confinano a est con proprietà in ragioni di Merra Francesca, a sud con Via Giuseppe Pisanelli a ovest con proprietà in ragioni di Contino Michele.</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <p>- <b>Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)</b></p> <p>- <b>Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</b></p>	<p><b><u>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano, Superficie Commerciale</u></b></p> <p>Il cespite staggito quale <b>Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage e Deposito)</b> è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6, piano seminterrato e piano terra, categoria C/6, classe 6, consistenza mq 101, superficie catastale totale mq 89, rendita € 375,57 (<i>Euro trecentosettantacinque/57</i>), sito in Via Giuseppe Pisanelli n. 30.</p> <p>Il cespite staggito quale <b>Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione)</b> è allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, piano primo e piano secondo, categoria F/3, senza rendita sito in Via Giuseppe Pisanelli n. 32, entrambi in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà della sig.ra nata a (FG) il , C.F. .</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <p>- <b>Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)</b></p> <p>- <b>Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</b></p>	<p><b><u>Stato di Occupazione</u></b></p> <p>In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 15.05.2025 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (<i>All. N. 11</i>), protocollata in data 16.05.2025 sul Registro Ufficiale con il numero 87352 (<i>All. N. 15</i>), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti, il sottoscritto Esperto non avendo ricevuto alcuna comunicazione alla data del 29.05.2025 da parte dell’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- in merito alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti, in data 3.06.2025 al fine di rilevare l’attestazione relativa lo stato di possesso degli stessi cespiti si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia-, non disponibile alla stessa data, ricevendo rassicurazione dal responsabile del Front-Office dello stesso ufficio che la stessa attestazione sarebbe stata trasmessa alla pec del sottoscritto Esperto. Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto, quindi alla individuazione dello stato di possesso dei cespiti pignorati, in sede di ispezione peritale del 26.05.2025 l’esecutata consegnava la bolletta relativa alla fornitura energia elettrica emessa dal Servizio Elettrico Nazionale afferente la fattura elettronica 710945650240222 del 10.07.2023 intestata a quest’ultima ed il modello F24 afferente il pagamento IMU anno 2024 pure intestato all’esecutata (<i>All. N. 23</i>).</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <p>- <b>Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)</b></p> <p>- <b>Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</b></p>	<p><b><u>Conformità Edilizio – Urbanistica</u></b></p> <p>In riscontro alla pecmail del 15.05.2025 trasmessa al protocollo del Comune di Cerignola (FG) avente ad oggetto il rilascio dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi (<i>All. N. 09</i>), a mezzo pecmail del 18.05.2025 riscuoteva dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 22597 del 18.05.2025 afferente il rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune degli atti richiesti (<i>All. N. 16</i>). In riscontro alla richiesta dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti trasmessa a mezzo pecmail del 13.05.2025 di cui in precedenza, l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) a mezzo del Protocollo Generale comunicava a mezzo pecmail del 19.05.2025 che la richiesta non poteva essere presa in esame, in quanto priva degli elementi identificativi per individuare la pratica edilizia, invitando pertanto il sottoscritto Esperto ad integrare la suddetta richiesta trasmettendo indicazione puntuale degli estremi del documento/atto e copia dell’atto di divisione del 3.10.2001, per Notar Salvatore</p>



	<p>Carbone, Repertorio n. 75664 Sede Cerignola (FG), registrato al n. 1528 del 19.10.2001 al fine di poter dare seguito alla richiesta (All. N. 18). In riscontro alla pecmail del 19.05.2025 di cui in precedenza (All. N. 18), il sottoscritto Esperto a mezzo pecmail del 22.05.2025 comunicava gli estremi dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti rilasciati dallo stesso comune, quali: Concessione Edilizia N° 22/M/97 dell’11.12.1997 e successiva Concessione Edilizia di completamento N° 20/M/01 del 19.09.2001 (All. N. 19), rilevando gli stessi atti in data 27.05.2025 (All. N. 24). Nello specifico dei suddetti titoli abilitativi, il Sindaco del Comune di Cerignola (FG) in data 11.12.1997 rilasciava la Concessione Edilizia N° 22/M/97 dell’11.12.1997, vista la domanda in data 21/05/97 con la quale la ditta _____ nato a _____ (FG) il _____ ed ivi residente in Via Pisanelli n. 31 C.F. _____, chiedeva la concessione per poter eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione di un immobile per civile abitazione in Via Pisanelli ai civici 30 e 32, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune e del progetto redatto dall’Ing. MONACO Michele, visti i pareri espressi dal Responsabile del Dipartimento ASL FG/2 al n. 5355 datata 15.10.1997, dal Responsabile del Procedimento in data 16.07.97 (n. 6242/UT) e dalla Commissione Edilizia nella tornata del 25.07.97, al n. 158/97 del Registro; viste le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune; viste le leggi 17.08.1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, 28.01.77, n. 10, e la legge regionale 31.05.1980, n. 56; vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64 ed il D.M. 16.01.1996; determinato, il contributo per il rilascio della concessione, ai sensi della citata legge n. 10/77, ammontante a Lit. 5.533.859; vista l'autorizzazione sindacale 7/M/97 del 9.12.97 di rateizzazione degli oneri concessori; viste le fidejussioni assicurative contratte presso la Previdente S.P.A. a garanzia del pagamento da parte del concessionario del contributo per il rilascio della concessione riportate nella stessa concessione edilizia; viste le dichiarazioni del tecnico ai sensi delle leggi n. 46/90, e 13/89, concedeva al sig. _____, innanzi generalizzato, la facoltà di poter eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione di un immobile costituito da piano scantinato, piano cantinato, piano terra, primo piano e volumi tecnici in Via Pisanelli civici 30 e 32, a condizione che i balconi avessero dimensioni regolamentari, in conformità del progetto e degli altri documenti esibiti alla stessa Amministrazione, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e delle speciali norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici vigenti nello stesso Comune, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione riuscisse solida, igienica e decorosa, atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati. In data 20.11.2001 il Dirigente del Settore – Interventi e Politiche sul Territorio Servizi di Edilizia Privata del Comune di Cerignola (FG) rilasciava la Concessione Edilizia N° 20/M/01 del 19.09.2001 vista la domanda in data 13.07.2001, con la quale la ditta _____ C.F. _____, nata a _____ (FG) il _____ ed ivi residente in Via Pisanelli n. 31, in qualità di comproprietaria, chiedeva la proroga di anni uno della Concessione Edilizia n° 22/M/97 dell’11.12.1997, di cui in precedenza, già intestata al sig. _____ comproprietario, per il completamento dei lavori relativi alla costruzione di un immobile sito in Via Pisanelli civici 30 e 32, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune, viste le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune; viste le leggi 17.8.1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, 28.1.77, n. 10, e la legge regionale 31.5.1980, n. 56; vista la legge 28 febbraio 1974, n. 64 ed il D.M. 16.01.1996; vista la Concessione Edilizia originaria N° 22/M/97 dell’11.12.1977; visto il relativo verbale d’inizio dei lavori n. 84/98 del 23.08.1998 dal quale si evince che gli stessi lavori avevano avuto inizio in pari data; vista la Relazione Tecnica a firma del</p>
--	--



	<p>Direttore dei Lavori Ing. Michele Monaco nella quale era restituito lo stato dei lavori; vista la documentazione fotografica; ritenuta meritevole di accoglimento la precitata richiesta di proroga per le motivazioni addotte nella nota del richiedente del 13.07.2001 prot. n. 21014, a condizione che ai sensi dell’art. 3.10 del Regolamento Edilizio, adottato con delibera C.C. n. 68/99, il termine di ultimazione dei lavori fosse avvenuto entro <b>28.08.2002</b>: concedendo alla ditta _____ e _____, la proroga di anni uno della Concessione Edilizia N° 22/M/97 dell’11.12.1997 per il completamento dei lavori relativi alla costruzione di un immobile sito in Via Pisanelli civici 30 e 32 in conformità degli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune; alle stesse condizioni previste nella concessione edilizia originaria, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e delle speciali norme contenute nel Regolamento Edilizio e negli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione riuscisse solida igienica e decorosa atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati (All. N. 24). Considerato che alla data della presente relata i cespiti staggiti sono stati ultimati nell’ossatura e completati nelle finiture interne per quanto concerne il deposito al piano seminterrato e autorimessa al piano terra, mentre il piano primo e volumi tecnici sono tutt’oggi ancora allo stato rustico quindi mancanti delle finiture esterne ed interne, occorrerà presentare una SCIA di Completamento in via Ordinaria ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 380/2001 al fine di assentire i cespiti anche al fine del rilascio dell’abitabilità.</p>
<p><b>Tipologia dei beni</b>                  - Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)                   - Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</p>	<p><b>Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</b>                  A tutto il 20.11.2023 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, i cespiti staggiti sono pervenuti alla debitrice eseguita per la quota dell’intero in piena proprietà;                  - giusta atto notarile pubblico di Divisione Dott. Carbone Salvatore, Notaio in Cerignola (FG) in data 3.10.2001, Numero 75664 di Repertorio, trascritto a Foggia in data 17.10.2001 al Numero 15151 di formalità; a favore della sig.ra _____ nata a _____ (FG) il _____ per la piena proprietà; e contro il sig. _____ nato a _____ (FG) il _____ e la sig.ra _____ nata a _____ (FG) il _____, per la quota di 1/2 (un/mezzo) della piena proprietà ciascuno.</p>
<p><b>Tipologia dei beni</b>                  - Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)                   - Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</p>	<p><b>Iscrizioni</b>                  Nel ventennio in esame i cespiti staggiti sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli :                  - ipoteca volontaria n. 5444 del 22.10.2008 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria Società per Azioni con sede in Milano (MI) domicilio ipotecario eletto: Via della Moscova n. 33 Milano, e contro la sig.ra _____ nata il _____ a _____ (FG) ed i sig.ri _____ nato a _____ (FG) il _____ e _____ nato a _____ (FG) il _____ debitori non datori di ipoteca, per € 200.000,00 di cui € 100.000,00 per capitale, derivante da scrittura privata autenticata Dott. scola Carlo, Notaio in Biella, in data 10.10.2008, numero 88980/9544 di Repertorio;                  - ipoteca giudiziale n. 730 del 14.03.2019 a favore di Unione di Banche Italiane S.P.A. con sede in Bergamo (BG) (richiedente : sig. Tisci Claudio per Avv. Pasquale Cantore, Via Pasubio n. 67 - Bari (BA)), e contro la sig.ra _____ nata il _____ a _____ (FG) per € 103.000,00 di cui € 91.660,92 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale : Tribunale di Foggia (FG), in data 11.04.2018 Numero 115 di Repertorio.</p>



<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <p>- Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)</p> <p>- Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</p>	<p><b><u>Trascrizioni</u></b></p> <p>Nel ventennio in esame i cespiti staggiti sono stati oggetto della seguente formalità pregiudizievole :</p> <p>- pignoramento immobiliare n. 21296 del 20.11.2023 a favore di ISEO SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) (richiedente : Avv. Tommaso Ruccia, Via Ostuni n. 6 Modugno (BA)), e contro la sig.ra _____ nata il _____ a _____ (FG), Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia (FG), in data 12.10.2023 Numero 4191 di Repertorio.</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <p>- Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)</p> <p>- Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</p>	<p><b><u>Conformità Catastale</u></b></p> <p>Dalle visure catastali storiche per immobile rilevate in data 14.04.2025 dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (<i>All. N. 06</i>) i cespiti staggiti risultano censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola (FG). In particolare il cespite staggito quale <b>Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) e (Deposito al piano seminterrato)</b> è censito in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 6, categoria C/6 e per la stessa unità immobiliare è stata depositata planimetria all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (<i>All. N. 07</i>). Il Garage sito al piano terra è risultato dell’altezza interna di mt 3,66 circa, rispetto a mt 3,80 catastale, il Deposito sito al piano seminterrato è risultato dell’altezza interna di mt 2,36 circa, rispetto a mt 2,75 catastale (<i>All. N. 25</i>). <b>L’Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione)</b> è censita in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, categoria F/3 e per la stessa unità immobiliare non è stata depositata planimetria all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali in quanto di categoria F/3 (<i>unità in corso di costruzione</i>). L’Unità in Corso di Costruzione sita al piano primo e secondo è risultata dell’altezza interna al piano primo di mq 2,80 circa, mentre al piano secondo e secondo di mt 2,36 circa (<i>All. N. 26</i>). Per quanto attiene il cespite <b>Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse (Garage al piano terra) (Deposito al piano seminterrato)</b>, in sede di ispezione peritale sono state rilevate le seguenti difformità catastali: 1) realizzazione di un servizio igienico nel garage al piano terra non restituito in planimetria catastale; 2) rilevata un’altezza interna del garage al piano terra di mt 3,66 circa, rispetto a mt 3,80 catastale, rilevata un’altezza interna del deposito al piano seminterrato di mt 2,36 circa, rispetto a mt 2,75 catastale; 3) difformi superfici del garage e del deposito rispetto al catastale; inoltre occorrerà redigere e depositare le planimetrie in quanto mancanti e redigere la visura catastale per aggiornamento per quanto attiene l’Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione) ed aggiornare le planimetrie e la visura catastale del garage e deposito. Pertanto a mezzo di un professionista abilitato all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto occorrerà procedere alla regolarizzazione catastale dei cespiti staggiti le cui spese tecniche stimate ammontano a complessive € <b>2.000,00 (Euro duemila/00)</b> (di cui € 200 spese per registrazione DOCFA, € 1.800,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA).</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b></p> <p>- Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)</p> <p>- Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</p>	<p><b><u>Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione</u></b></p> <p>Nel corso dell’ispezione peritale dei cespiti staggiti espletata in data 26.05.2025 il sottoscritto Esperto non rilevava opere abusive. Giova precisare che alla data della presente relata i cespiti staggiti sono stati ultimati nell’ossatura e completati nelle finiture interne per quanto concerne il deposito al piano seminterrato e garage al piano terra, mentre il piano primo e volumi tecnici sono tutt’oggi ancora allo stato rustico, quindi mancanti delle finiture esterne ed interne e considerato che in data 20.11.2001 era rilasciata la Concessione Edilizia N° 20/M/01 del 19.09.2001 all’esecutata in qualità di comproprietaria, con la quale era richiesta proroga di anni uno della Concessione Edilizia</p>



	<p>n° 22/M/97 dell’11.12.1997, già intestata al sig. comproprietario, per il completamento dei lavori relativi alla costruzione di un immobile sito in Via Pisanelli civici 30 e 32, in conformità degli strumenti urbanistici vigenti nello stesso comune, viste le disposizioni vigenti in materia, con termine di ultimazione dei lavori entro la data del <b>28.08.2002</b>; pertanto non essendo stati completati detti lavori di costruzione, occorrerà presentare una SCIA di Completamento in via Ordinaria ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 380/2001 al fine di assentire i cespiti anche al fine del rilascio dell’abitabilità.</p>
<p><b><u>Tipologia dei beni</u></b>                  - Autorimessa (Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse)                   - Unità in Corso di Costruzione (Unità Afferenti Edificate in Sopraelevazione).</p>	<p><b><u>Valore dei beni immobili da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u></b>  <b>Il valore venale dei cespiti staggiti che caratterizzano il lotto unico nello stato di fatto in cui si trovano, parti integranti di un fabbricato di civile abitazione composto da garage al piano terra e sottostante deposito censito in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 6, categoria C/6, consistenza 101 mq, superficie catastale totale 89 mq, rendita € 375,57 (Euro <i>trecentosettantacinque/57</i>), sito in Via Giuseppe Pisanelli n. 30, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 141,40 circa e superficie commerciale di mq 141,40 circa e sovrastante unità abitativa al piano primo e secondo allo stato rustico allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, piano primo e piano secondo, categoria F/3, senza rendita sito in Via Giuseppe Pisanelli n. 32, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 87,40 circa comprensiva di un balcone al piano primo e volumi tecnici al piano secondo e superficie commerciale di mq 87,40 circa, entrambi in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà della debitrice esecutata, è dell’importo complessivo di € 98.590,00 (<i>diconsi Euro novantottomilacinquecentonovanta/00</i>). Atteso che i cespiti sono stati pignorati per i diritti pari a 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà dell’esecutata ed in considerazione che l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima è dell’importo di € 5.750,00 (<i>Euro cinquemilasettecentocinquanta/00</i>) ne consegue un valore venale stimato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo complessivo di € 92.840,00 (<i>Euro novantaduemilaottocentoquaranta/00</i>) (Valore venale del compendio € 98.590,00 – i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 5.750,00).</b></p>

Con Osservanza

L’Esperto Stimatore Dott. Agr. Natale Colopi



Cerignola, 3 Giugno 2025

NOTE.

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa.
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell’Esperto Stimatore.

Espletato l’incarico ricevuto, deposita la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati

1) Ordinanza emessa dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 29.03.2025 afferente la nomina del Dott. Agr. Natale Colopi quale Esperto d’Ufficio al fine del compimento delle indagini di cui all’art. 173 *bis*, disp. att. c.p.c., ricevuta a mezzo pecmail dell’1.04.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – (*All. N. 01*).

2) Decreto di fissazione prima udienza di comparizioni delle parti al 16.04.2025, ricevuto a mezzo pecmail dell’1.04.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – e nomina del Custode Giudiziario Dott. Massimo Bevilacqua in sostituzione del debitore (*All. N. 02*).

3) Decreto emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 29.03.2025 avente ad oggetto il giuramento telematico del sottoscritto Esperto designato, ricevuto a mezzo pecmail in data 1.04.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari– (*All. N. 03*).

4) Dichiarazione sottoscritta con firma digitale del 7.04.2025 afferente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito, depositata telematicamente in pari data nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in epigrafe (*All. N. 04*).

5) Verbale di sopralluogo espletato in data 8.04.2025 dal Custode Giudiziario Dott. Massimo Bevilacqua (*All. N. 05*).

6) Visure catastali storiche per immobile afferenti i cespiti staggiti rilevate in data 14.04.2025 presso



l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali *(All. N. 06)*

7) Planimetria Catastale afferente il cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6 rilevata in data 14.04.2025 presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali *(All. N. 07)*

8) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 13.05.2025, trasmesso a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari-, afferente la presa d’atto di accettazione dell’incarico e del giuramento in modalità telematiche del sottoscritto Esperto stimatore e conferma della già fissata udienza del 17.02.2026 *(All. N. 08)*.

09) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 15.05.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) al fine del rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti *(All. N. 09)*.

10) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 15.05.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) al fine del rilascio da parte dell’Ufficio Stato Civile dello stesso comune dell’Estratto dell’Atto di Matrimonio *(ovvero il certificato di stato libero)* dell’esecutata *(All. N. 10)*.

11) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 15.05.2025 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di verificare lo stato di possesso dei cespiti staggiti *(All. N. 11)*.

12) Ortofoto ed elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto al fine della esatta individuazione dei beni staggiti *(All. N. 12)*.

13) Quotazioni Immobiliari inerenti l’anno 2024 – Semestre 2, rilevate in data 15.05.2025 dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) –Agenzia delle Entrate- *(All. N. 13)*.

14) Convocazione per ispezione peritale fissata per il giorno 26.05.2025 trasmessa a mezzo pecmail del 15.05.2025 all’Avv. Alfonso Ruocco procuratore domiciliatario dell’esecutata, all’Avv. Tommaso Ruccia procuratore domiciliatario della creditrice procedente ed al Custode Giudiziario Dott. Massimo



Bevilacqua (*All. N. 14*).

15) Pecmail ricevuta in data 16.05.2025 dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- afferente la notifica protocollazione avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti al fine di verificare lo stato di possesso, protocollata in data 16.05.2025 sul Registro Ufficiale con il numero 87352 (*All. N. 15*).

16) Pecmail del 18.05.2025 ricevuta dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) avente ad oggetto la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 22597 del 18.05.2025, afferente la richiesta del rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti (*All. N. 16*).

17) Pecmail del 18.05.2025 ricevuta dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) avente ad oggetto la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 22598 del 18.05.2025, afferente la richiesta del rilascio da parte dell’Ufficio Stato Civile dello stesso comune dell’Atto di Matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) dell’esecutata (*All. N. 17*).

18) Pecmail ricevuta in data 19.05.2025 dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) afferente la richiesta di integrazione documentale da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune, quale atto di divisione del 3.10.2001, per Notar Salvatore Carbone, Numero 75664 Repertorio, volta al rilascio dei titoli abilitativi dei cespiti staggiti (*All. N. 18*).

19) Comunicazione degli estremi dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti rilasciati dal Comune di Cerignola (FG) quali: 1) Concessione Edilizia N. 22/M/97 dell’11.12.1997; 2) successiva Concessione Edilizia di completamento N. 20/M/01 del 19.09.2001, trasmessa a mezzo pecmail del 22.05.2025 all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune (*All. N. 19*).

20) Pecmail ricevuta in data 22.05.2025 dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) afferente la notifica di avvenuta registrazione protocollo N. 23619 del 22.05.2025 avente ad oggetto la comunicazione da parte del sottoscritto Esperto stimatore dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti trasmessa all’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso comune al fine del rinvenimento degli stessi



(All. N. 20).

21) Comunicazione trasmessa a mezzo pecmail del 23.05.2025 dal Dirigente dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) in riscontro alla pecmail del 22.05.2025 trasmessa dal sottoscritto Esperto stimatore allo stesso Ufficio (All. N. 21).

22) Verbale di Ispezione Peritale N. 01 del 26.05.2025 (All. N. 22).

23) Documentazione consegnata dall’esecutata in sede di ispezione peritale del 26.05.2025 al fine della individuazione dello stato di possesso dei cespiti oggetto di esecuzione (All. N. 23).

24) Titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiati rilevati in data 27.05.2025 presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) (All. N. 24).

25) Elaborato grafico in adeguato rapporto di scala inerente il cespite staggiato censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 6, categoria C/6 redatto a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale del 26.05.2024 (All. N. 25).

26) Elaborato grafico in adeguato rapporto di scala inerente il cespite staggiato censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 202, particella 1768, subalterno 7, categoria F/3 redatto a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale del 26.05.2024 (All. N. 26).

27) Ispezione ipotecaria del 30.05.2025 rilasciata dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dei cespiti staggiati (All. N. 27).

28) Documentazione fotografica dei cespiti staggiati (All. N. 28).

29) Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio emesso in data 3.06.2025 dall’Ufficio Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) (All. N. 29).

La presente relazione di stima si compone di 61 (*sessantuno*) pagine dattiloscritte e numerate, degli allegati di cui in precedenza e dei seguenti allegati:

- originale del presente elaborato peritale, con relativi allegati;
- elaborato peritale depurato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla



privacy);

- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Cerignola, 3 Giugno 2025

**L’ESPERTO STIMATORE**

**Dott. Agr. Natale Colopi**

