

## TRIBUNALE DI FOGGIA

*Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 386/2023 R.GES. promossa da \_\_\_\_\_ in danno di \_\_\_\_\_*

### 1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 29.3.25 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania, l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 21.5.25 il prescritto giuramento.

Alla data del 29.3.25 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 21.5.25.

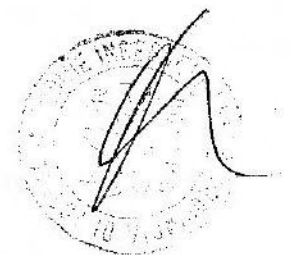
Intanto, il 16.4.25, lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

### 1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione, proceda:

**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 inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;**

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

**1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) 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, anche mediante allegazione di planimetriche catastali per gli immobili urbani, delle planimetriche 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 alla stima, ivi



compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare



riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

10) alla verifica della regolarità edilizia ed 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.**

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'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 opere presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici,



parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza 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.

**Inoltre:**

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.

## **2 - OPERAZIONI SVOLTE**



Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell'appartamento (all.to n. 3) e la planimetria catastale dello stesso (all.to n. 4), nonché il fl. di mappa (all.to n. 5).

In seguito, sempre presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, eseguiva, come meglio si dettaglierà nel prosieguo, tutta una serie di accertamenti riguardanti anche l'immobile confinante identificato con il sub 8, attesa la dicitura (*economicamente unita all'u.i. in ditta fl 164/A part.IIIa 332/8*) emersa sulla planimetria catastale del sub 7, ossia del sub pignorato.

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di Cerignola (Foggia) si riscontrava, la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica del bene, mentre, presso l'Ufficio di Stato Civile, sempre del Comune di Cerignola, si acquisiva la relativa certificazione della debitrice esecutata (all.to n. 6).

Nell'ambito delle operazioni svolte vi è poi da elencare l'acquisizione di alcuni atti di compravendita, in particolare quello a rogito notar Panico Giuseppe del 15.2.1965 (all.to n. 7) e quello ad ufficio notar Simonetti Paolo del 30.11.07 (all.to n. 8).

Intanto il giorno 30.6.25 si fissava - previo accordo con il nominato Custode Giudiziario avv. Merlicco Matteo e, per esso, con la debitrice esecutata, e dopo averne dato anche preventiva regolare comunicazione a mezzo pec all'avvocato della parte procedente - l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.



In tale occasione, presente il citato Custode e la sig.ra

(occupante l'immobile), si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico del cespite, nonchè si eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

In tale occasione, il Custode Giudiziario, provvedeva a fornire allo scrivente copia della sua relazione di accesso datata 30.4.25 (all.to n. 1.1).

Per ultimo si annota che né la creditrice precedente, né la debitrice eseguita nominavano un proprio C.T.P..

### **3 - RISPOSTE AI QUESITI**

#### **a) I QUESITO (Controllo documentazione)**

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

#### **a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)**

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa del bene pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che lo stesso è pervenuto alla sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc.

\_\_\_\_\_, per la quota dell'intero in piena proprietà, attraverso

i seguenti atti:

- **atto di compravendita del 30.11.07** a rogito notar Simonetti Paolo, sede di Cerignola (Foggia) rep. nn. 6073/4482, trascritto il 3.12.07 ai nn.

29620/19642, da potere di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

(\_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ (cod. fisc. \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_ ) e



nata a ( ) il (cod. fisc. );  
a sua volta ai coniugi e l'intera  
proprietà, in comunione dei beni, era pervenuta con:

- **atto di compravendita dell'8.7.23** a rogito notar Specchio Nicola, sede  
Torremaggiore (Foggia) rep. n. 115609, trascritto il 10.7.03 ai nn.  
16601/12594, da potere di nata a ( ) il  
(cod. fisc. ).

Per quanto riguarda i controlli catastali effettuati in ordine all'immobile in  
argomento si annota quanto segue:

- catasto fabbricati di Cerignola (Foggia): fl. 164, part.lla 332, sub 7,  
natura A4 (abitazione di tipo popolare), consistenza 3 vani, totale 54  
mq., totale escluse aree scoperte 49 mq., rendita catastale € 255,65,  
indirizzo via Recanati n. 20, piano 3;
- ditta: nata a il (cod. fisc.  
) proprietaria per 1/1.

**a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di  
pignoramento)**

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali dell'immobile con  
quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta  
coincidenza.

**a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)**

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sul  
bene de quo altre procedure esecutive.

**a) I QUESITO - QUINQUES (Regime patrimoniale della debitrice)**



Dalla certificazione di stato civile richiesta al competente ufficio del Comune di Cerignola si evince che la debitrice esecutata \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (cod. fisc. \_\_\_\_\_) risulta di stato libera.

## **b) II QUESITO (Identificazione del bene)**

### ***Immobile pignorato***

L'immobile pignorato e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Giammaria Salvatore notificato alla parte il 30.10.23, è il seguente:

*unità immobiliare sita in Cerignola (Foggia) alla via Recanati riportata nel N.C.E.U. al fl. 164, part.lla 332, sub 7, categ. A/4, in ditta \_\_\_\_\_ (cod. fisc. \_\_\_\_\_), 1/1 piena proprietà.*

### ***Coerenze***

Le coerenze del bene, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

altro fabbricato, altro fabbricato, immobile sub 8 (proprietà \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) – corpo scala, via Recanati, salvo altri.

### ***Dati catastali***

Il bene in questione risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di Cerignola, così come segue:

fl. 164, part.lla 332, sub 7, categ. A/4, cl. 3, consist. 3 vani, via Recanati n. 20, p. 3, superf. catast. tot. mq. 54, tot. escluse aree scoperte mq. 49, R.C. € 255,65; in ditta \_\_\_\_\_ (proprietà per 1/1).

## **b) II QUESITO - BIS (Individuazione bene a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)**



In merito all'esatta individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 9).

### **c) III QUESITO (Descrizione del bene)**

#### ***Descrizione della zona***

Il bene pignorato, costituito da un appartamento parte di un edificio condominiale, trovansi ubicato in Cerignola (Foggia) alla via Recanati n. 20 in una zona semicentrale della città, completamente urbanizzata.

#### ***Caratteristiche riferite al bene di cui si tratta***

Il succitato edificio, privo di ascensore, si sviluppa su quattro livelli f.t., tutti destinati a residenze.

La costruzione, avente copertura piana a terrazzo, è realizzata con struttura in muratura portante ed orizzontamenti in latero-cemento e presenta un rivestimento sul fronte strada in elementi regolari in travertino.

Il fabbricato, poi, è caratterizzato, sempre sul fronte strada, da balconi che si sviluppano per l'intera lunghezza della facciata (foto n. 1).

L'appartamento pignorato, situato al terzo piano dello stabile (quarto fuori terra - attico), presenta un'altezza utile di mt. 3,00 ed è costituito da tre vani (ingresso-soggiorno e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio), nonché da un balcone, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 10) che evidenzia le difformità riscontrate rispetto a quella catastale, nello specifico si annota:

- un ampliamento, a beneficio della reale superficie coperta dell'appartamento, dell'originaria area a terrazzo che di fatto ha determinato una diversa distribuzione degli ambienti della zona giorno.



Infatti, allo stato, si osserva la creazione di uno spazio soggiorno unito all'ingresso che prima non esisteva ed una diversa collocazione dell'ambiente bagno e cucina;

- uno sconfinamento parziale nel limitrofo immobile sub 8, di cui si esporrà più dettagliatamente nel successivo par.fo consistenza del bene.

I vari ambienti dell'appartamento ispezionato sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno risulta rivestito con piastrelle unitamente alla zona cottura della cucina; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès.

Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso del tipo blindato; gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano telai in alluminio rivestito in legno e tapparelle oscuranti in plastica, mentre sul fronte strada gli infissi sono protetti con persiane del tipo alla veneziana in ferro.

Il balcone è debitamente pavimentato e delimitato da balaustra in ferro.

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 2-3-4-5-6-7).

### ***Impianti***

L'appartamento è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV, impianto citofonico, autoclave e num. due climatizzatori.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di visita si precisa che:

- gli impianti tecnologici dell'appartamento risultano in buono stato, quello termico è attualmente scollegato alla rete di distribuzione del gas;



- i predetti impianti risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

### ***Considerazioni generali***

Dalle risultanze del sopralluogo si può affermare che la manutenzione generale dell'edificio è buona, infatti sono in buono stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, la facciata, la scalinata comune e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento può considerarsi globalmente buono, eccetto la presenza di qualche circoscritta macchia di condensa in corrispondenza del soffitto della cameretta, del bagno e del ripostiglio.

### **d) IV QUESITO (Stima del bene)**

#### ***Consistenza***

Prima di passare a definire la superficie lorda del bene pignorato ai fini della stima è necessario annotare le seguenti considerazioni che scaturiscono dall'esame della dicitura riportata sulla planimetria catastale del bene di cui è procedura e cioè che detto bene (identificato con il sub 7) è:

*“economicamente unito all'u.i. limitrofa censita con il sub 8”.*

A tale riguardo lo scrivente perito provvedeva ad eseguire, anche sulla scorta degli atti di compravendita che hanno interessato il cespite in parola (in particolare quello a rogito notar Panico Giuseppe del 15.2.1965 e quello ad ufficio notar Simonetti Paolo del 30.11.07), tutta una serie di accertamenti presso il Catasto che hanno portato a dedurre quanto segue:



a) Considerazioni di merito

1. con atto di compravendita del 15.2.1965 a rogito notar Panico Giuseppe (nn. 18091/3000 – reg.to a Cerignola il 3.3.1965 n. 439 vol. 186) alle sorelle \_\_\_\_\_ (nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_) venivano alienate due porzioni di suolo edificatorio sul quale veniva poi costruito, ad opera della \_\_\_\_\_, il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte;
2. all'epoca le predette porzioni di terreno erano censite al Catasto Terreni con i seguenti dati: fl. 164, part.lla 50, are 0,99, in ditta \_\_\_\_\_ e fl. 164, part.lla 50, are 0,96, in ditta \_\_\_\_\_;
3. a seguito dell'avvenuta costruzione dell'edificio e con il consequenziale passaggio al Catasto Fabbricati il bene in capo a \_\_\_\_\_ veniva censito al fl. 164 con la part.lla 333 ed economicamente unito all'unità immobiliare in ditta \_\_\_\_\_ censita al fl. 164, part.lla 332 (quindi, in tale circostanza, si costituivano di fatto due diversi lotti: il 333 ed il 332 che complessivamente identificavano l'originaria part.lla 50 del Catasto Terreni), al riguardo vedasi planimetrie catastali accluse dei due beni (all.to n. 11);
4. a seguito di accertamento e classamento eseguito il 7.12.1982 il predetto cespite in capo a \_\_\_\_\_ veniva, poi, censito con i seguenti dati: fl. 164, part.lla 332, sub 7 (sempre economicamente unito all'unità immobiliare di cui al fl. 164, part.lla 332, sub 8), come rilevasi dagli acclusi stralci del MOD. 55 del Catasto che riportano anche gli altri sub che



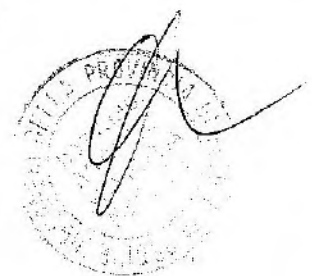
caratterizzano il fabbricato (all.to n. 12) (si annota che all'epoca non era ancora in atto la procedura DOCFA);

5. dal rilievo dell'immobile pignorato (sub 7) effettuato in sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stesso, avente una superficie lorda complessiva pari a mq. 69,38, sconfinava per una parte (pari a circa mq. 7,15) nella limitrofa proprietà attualmente in capo, come da acclusa visura storica (all.to n. 13) a \_\_\_\_\_ (usufruttuaria) e \_\_\_\_\_ (nuda proprietaria), da qui la sussistenza della dicitura "*economicamente unita*" usata in sede di accatastamento del bene che, va precisato, non è stata così riportata in alcuno degli atti di compravendita esaminati;

6. in merito al precedente p.to lo scrivente, per una più chiara visualizzazione della realtà, ha effettuato la sovrapposizione del rilievo effettuato in loco (all.to n. 14) sullo stralcio della planimetria di impianto del Catasto che riporta la part.lla 333 e 332; da detta sovrapposizione si osserva lo scantonamento di parte dell'u.i. sub 7 nella limitrofa u.i. sub 8 (all.to n. 15).

b) Consistenza considerata per il bene pignorato

Essendo, quindi, allo stato la superficie lorda dell'appartamento Stella, al netto della superficie del balcone di mq. 4,10, pari a mq. 69,38 e tenuto conto che il bene sconfinava per mq. 7,15 nella limitrofa part.lla 8 non oggetto di pignoramento, lo scrivente ha ritenuto corretto considerare per la stima richiesta solo i residui mq. 62,23 per l'appartamento oltre, ovviamente, ai mq. 4,10 del balcone, pertanto la superficie lorda complessiva dell'appartamento, come da pianta redatta dallo scrivente ed acclusa alla presente, è:



mq. 63,59 – tre vani (ingresso-soggiorno e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio), nonché un balcone, avendo considerato la superficie di quest'ultimo ridotta di 1/3.

### ***Valutazione***

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per il bene in argomento:

- a) possono considerarsi elementi positivi che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta:
  - la buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato è semicentrale e completamente urbanizzata, non distante dal centro cittadino;
  - il particolare taglio (contenuta superficie);



- la buona manutenzione generale interna ed esterna dell'immobile - ad eccezione dell'esistenza dei già menzionati segni di condensa che, comunque, possono essere facilmente rimossi;

b) possono considerarsi elementi negativi:

- la circostanza che l'immobile è occupato;

- la circostanza che l'immobile è economicamente unito al limitrofo sub 8.

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

intorno a valori compresi tra **€/mq. 600,00** ed **€/mq. 800,00**, nel caso di specie, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 500,00**.

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale del bene, nel modo seguente:

mq. 63,59 x €/mq. 500,00 = **€ 31.795,00, che si arrotonda ad € 32.000,00**

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di agosto 2025), **pari alla quota dell'intero.**

Alla predetta somma stimata va, però, decurtata - alla luce di quanto riscontrato in loco e di tutto quant'altro in precedenza annotato, ma che qui si ritiene opportuno richiamare - e cioè:

1. ampliamento e diversa distribuzione della zona giorno;
2. superficie pignorabile dell'immobile inferiore a quella reale propria dello stesso;



quella corrispondente agli oneri necessari per la delimitazione della effettiva superficie pignorabile di cui al sub 7 e della conseguente regolarizzazione catastale sia per eliminare la dicitura "*economicamente unita ...*" e sia per avere la perfetta rispondenza tra lo stato di fatto e la pianta catastale, previa sanatoria dell'eseguito ampliamento dell'immobile a scapito dell'originaria superficie terrazzata (al riguardo si annota che da ricerche effettuate presso l'UTC di Cerignola non si è riusciti a reperire al riguardo alcun elemento degno di rilievo).

Nello specifico, quindi, sarà necessario eseguire in caso di vendita:

1. costruzione di parete divisoria (interessante parte dell'attuale cameretta e del ripostiglio) tra il sub 7 ed il sub 8, così da abolire lo sconfinamento in altra proprietà riscontrato;
2. pratica di sanatoria presso il Comune di Cerignola per ampliamento immobile sul terrazzo;
3. pratica DOCFA presso il Catasto di Foggia per regolarizzare l'ampliamento e la diversa distribuzione interna pregressa e futura dell'alloggio.

Per tale attività, da svolgersi ad ufficio di tecnico abilitato e con l'impiego di adeguate maestranze, si stima, nell'ordine, le seguenti cifre:

1. € 1.500,00;
2. € 2.632,00, così ripartiti: sanzione € 1.032,00, diritti segreteria € 100,00, oneri tecnici € 1.500,00;
3. € 570,00, così ripartiti: oneri di registrazione € 70,00, oneri tecnici € 500,00.



Il tutto per una somma globale di € 4.702,00, che si conviene arrotondare ad € 5.000,00.

Pertanto la su riportata somma di stima € 32.000,00 si modifica, sempre per la quota di 1/1 in capo alla debitrice eseguita, così come appresso:

€ 32.000,00 - € 5.000,00 = **€ 27.000,00 (stima al netto degli oneri per la regolarizzare dello stato di fatto).**

#### ***Iva***

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che la debitrice eseguita svolga attività di impresa costruttrice e/o similare.

#### **d) IV QUESITO - BIS (Stima del bene secondo dati O.M.I.)**

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il secondo semestre 2024 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

- valore min : €/mq. 600,00;

- valore max: €/mq. 800,00.

#### **e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)**

Non si è in presenza di pignoramento di bene indiviso; la debitrice eseguita è proprietaria dell'immobile pignorato per la sua interezza, nella quota di 1/1.

#### **f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)**

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite in precedenza



descritto, nonché della sua attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in un unico lotto, così individuato:

**Lotto 1 (appartamento)**

- *ubicazione*: Cerignola (Foggia) via Recanati n. 20;
- *consistenza*: tre vani (ingresso-soggiorno e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio), nonché un balcone;
- *confini*: altro fabbricato, altro fabbricato, immobile sub 8 (proprietà e ) – corpo scala, via Recanati, salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 164, part.lla 332, sub 7, categ. A/4, cl. 3, consist. 3 vani, via Recanati n. 20, p. 3, superf. catast. tot. mq. 54, tot. escluse aree scoperte mq. 49, R.C. € 255,65; in ditta (proprietà per 1/1);
- *prezzo base*: **€ 32.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 5.000,00.**

**g) VII QUESITO (Possesso del bene)**

Dagli accertamenti eseguiti l'immobile non risulta in possesso della debitrice esecutata, infatti lo stesso è occupato dalla sig.ra

Quest'ultima in sede di sopralluogo ha dichiarato di occupare il bene dalla data dell'1.2.20, senza alcun titolo.

All'uopo lo scrivente operava anche accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Cerignola non riscontrando alcun contratto registrato tra la



predetta occupante e la debitrice esecutata sig.ra \_\_\_\_\_, così come peraltro accertato anche dal Custode Giudiziario avv. Merlicco e relazionato al G.E. in data 29.5.25.

**h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene)**

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

**i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)**

Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento in precedenza indicato, l'immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ipoteca volontaria iscritta il 3.12.07** ai nn. 29621/5288, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.11.07 al rogito notar Simonetti Paolo sede di Cerignola (Foggia) rep. nn. 6074/4483, a favore di \_\_\_\_\_ sede Milano – cod. fisc. \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario eletto Milano via Tortona n. 33 e contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, per un montante ipotecario di € 135.000,00 ed un capitale di € 90.000,00. Durata 30 anni;
- **trascrizione del 28.11.23** ai nn. 27601/21917, nascente da verbale di pignoramento immobili del 30.10.23 emesso da Ufficiale Giudiziario di Foggia sede Foggia rep. n. 4718, a favore di \_\_\_\_\_ sede Conegliano (TV) - cod. fisc. \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

**l) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica del bene)**



Alla luce delle caratteristiche costruttive e della qualità dei materiali che costituiscono l'appartamento e l'intero edificato e dalle ricerche effettuate lo stesso è ascrivibile ad un manufatto ante 1.9.1967, pertanto vista la sua epoca di edificazione non si sono svolte particolari indagini in ordine alla sua abitabilità.

**m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento)**

Per il summenzionato appartamento è stata redatto, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 16).

In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento.

Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 7102025000649379).

**n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)**

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.



#### 4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che la stessa riguarda un bene immobile (abitazione) oggetto di un unico lotto di vendita, così definito:

##### *Lotto 1 (appartamento)*

##### *- ubicazione:*

Cerignola (Foggia) via Recanati n. 20;

##### *- sommaria descrizione:*

L'appartamento pignorato, parte di un edificio condominiale, si presenta in un buono stato di conservazione generale, eccetto l'evidenza nella cameretta, nel bagno e nel ripostiglio di circoscritti comunque contenuti segni di condensa. I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno e la zona cottura della cucina sono rivestiti con piastrelle;

##### *- consistenza:*

tre vani (ingresso-soggiorno e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio), nonché un balcone;

##### *- confini:*

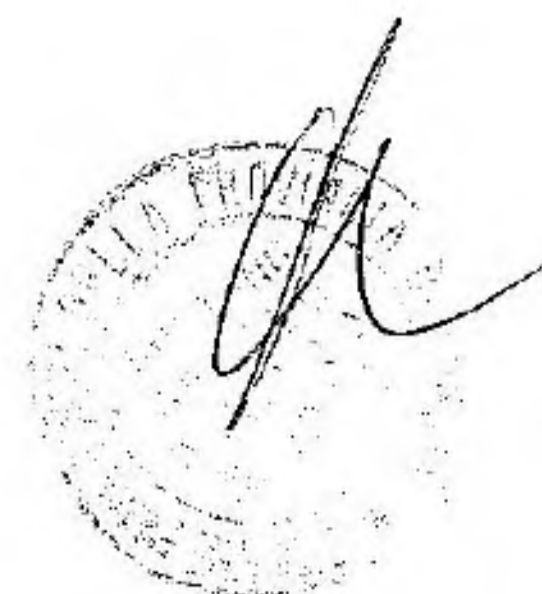
altro fabbricato, altro fabbricato, immobile sub 8 (proprietà  
) – corpo scala, via Recanati, salvo altri;

##### *- dati catastali:*

fl. 164, part.lla 332, sub 7, categ. A/4, cl. 3, consist. 3 vani, via Recanati n. 20, p. 3, superf. catast. tot. mq. 54, tot. escluse aree scoperte mq. 49, R.C. € 255,65; in ditta (proprietà per 1/1);

##### *- attuale proprietario:*

debitrice esecutata , nella quota di 1/1 dell'intero;



**- titolo di provenienza del bene:**

il bene è pervenuto alla sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, per la quota dell'intero in piena proprietà, con atto di compravendita del 30.11.07 a rogito notar Simonetti Paolo, sede di Cerignola (Foggia) rep. nn. 6073/4482, trascritto il 3.12.07 ai nn. 29620/19642, da potere di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (cod. fisc. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (cod. fisc. \_\_\_\_\_ 3619P);

**- iscrizioni e trascrizioni:**

ipoteca volontaria iscritta il 3.12.07 ai nn. 29621/5288, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.11.07 al rogito notar Simonetti Paolo sede di Cerignola (Foggia) rep. nn. 6074/4483, a favore di \_\_\_\_\_ sede Milano – cod. fisc. \_\_\_\_\_, domicilio ipotecario eletto Milano via Tortona n. 33 e contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, per un montante ipotecario di € 135.000,00 ed un capitale di € 90.000,00. Durata 30 anni; trascrizione del 28.11.23 ai nn. 27601/21917, nascente da verbale di pignoramento immobili del 30.10.23 emesso da Ufficiale Giudiziario di Foggia sede Foggia rep. n. 4718, a favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ ( ) - cod. fisc. \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

**- stato di occupazione:**

attualmente l'immobile non è nella disponibilità della debitrice esecutata;

**- regolarità edilizia ed urbanistica:**



l'abitazione è stata costruita ante 1.9.1967;

**- conformità catastale:**

lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;

**- abitabilità e agibilità:**

vista l'epoca di edificazione dell'abitazione non si sono svolte particolari indagini in ordine alla sua abitabilità;

**- prezzo base d'asta:**

**€ 32.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 5.000,00.**

**5 - ALLEGATI**

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- verbale sopralluogo Custode Giudiziario (all.to n. 1.1);
- n. 7 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 3);
- planimetria catastale appartamento (all.to n. 4);
- fl. di mappa (all.to n. 5);
- certificazione stato civile debitrice esecutata (all.to n. 6);
- atto di compravendita notar Panico Giuseppe del 15.2.1965 (all.to n. 7);
- atto di compravendita notar Simonetti Paolo del 30.11.07 (all.to n. 8);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 9);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente (all.to n. 10);
- planimetrie catastali sub 7 e sub 8 (all.to n. 11);
- stralci MOD. 55 del Catasto riguardanti sub 7 e sub 8 (all.to n. 12);



- visura storica sub 8 (all.to n. 13);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente evidenziante il limite di cui al sub 7 (all.to n. 14);
- sovrapposizione redatta dallo scrivente della pianta stato di fatto appartamento sulla planimetria di impianto del Catasto (all.to n. 15);
- certif. A.P.E. (cod. identif. n. 7102025000649379) (all.to n. 16).

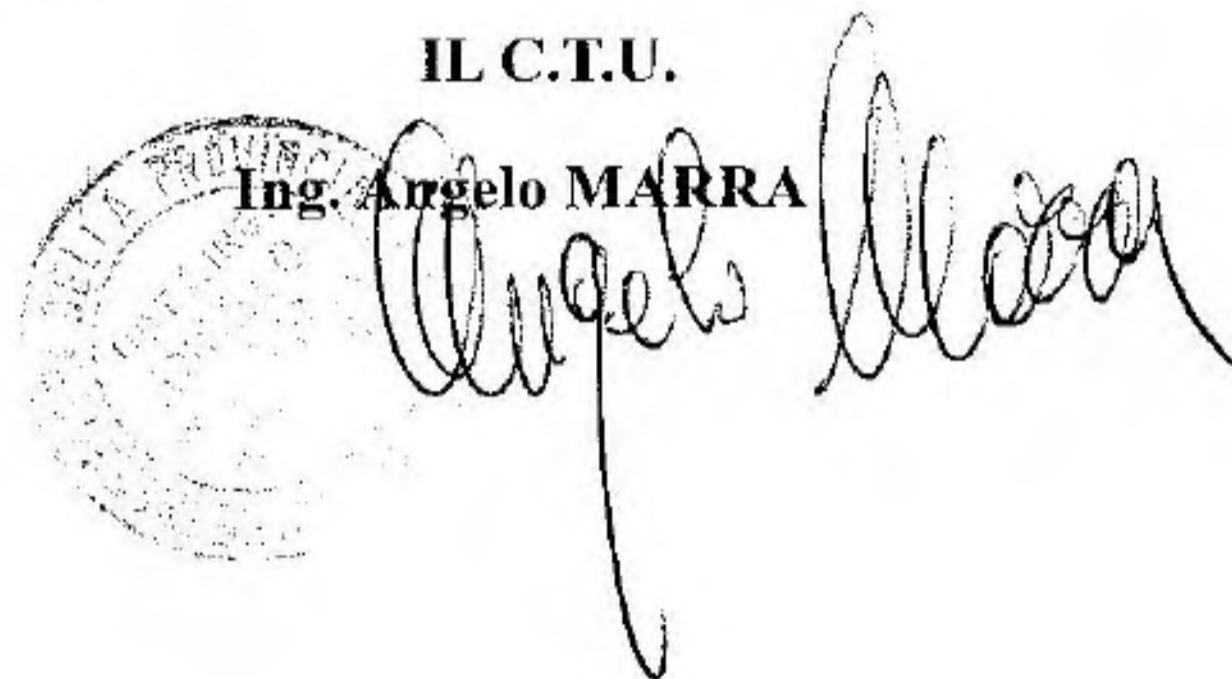
Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, al legale della creditrice procedente e al Custode Giudiziario ed, a mezzo raccomandata a.r., alla debitrice esecutata.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 12.8.2025

**IL C.T.U.**

**Ing. Angelo MARRA**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Angelo Marra', is written over a circular professional stamp. The stamp contains text that is partially obscured but appears to include 'INGEGNERE' and 'FOGGIA'.