

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DOTT. PALAGANO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
EI 303/2024

PROMOSSADA [REDACTED] e [REDACTED]

CONTRO [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

PROCURATORE **Avv. Domenico Merlicco**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

---

**RELAZIONE TECNICA**

---

**OGGETTO**

Esecuzione Immobiliare n. 303/2024 promossa da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], rappresentati e difesi Dall'Avv. Merlicco [REDACTED] -  
P.E.C.: [merlicco.domenico@avvocatifoggia.legalmail.it](mailto:merlicco.domenico@avvocatifoggia.legalmail.it))

Contro

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO**

La sottoscritta Dottor Agronomo ANNA FREZZA, regolarmente iscritta all'Albo dei



Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dal G.E. dott. PALAGANO in data 25.03.2025, veniva incaricata, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all. art. 561, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1 - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli-immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione sia 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 valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi

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

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

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

7 - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione



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

8 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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 opponibili all'acquirente;

10 - alla verifica della Regolarità edilizia e Tributi 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 ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato



dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa,

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli immobili 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.”

---

## **PREMESSA**

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno**

1. NCEU: Comune di Margherita di Savoia (FG), Foglio 1, mapp. 1611, SUB 5, A/3
2. NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 23, A/3
3. NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 53, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di [REDACTED] [REDACTED]**

4. NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 20, C/6
5. NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 21, C/6
6. NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 2, A/2
7. NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 1, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 di [REDACTED] [REDACTED]**

1. NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 29
2. NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 56
3. NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 58
4. NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 1
5. NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 12
6. NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 15

Si suggerisce la vendita in 6 LOTTI per massimizzare la vendibilità e l'appetibilità dei beni:

**Lotto 1: DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]**



**per la quota di ½ ciascuno**

NCEU: Comune di Margherita di Savoia (FG), Foglio 1, mapp. 1611, SUB 5, A/3

**Lotto 2: DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1**

**per la quota di ½ ciascuno**

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 23, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 53, C/6

**Lotto 3: DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di**

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 20, C/6

**Lotto 4: DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di**

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 21, C/6

**Lotto 5: DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 di**

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 2, A/2

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 1, C/6

**Lotto 6: DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 di**

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 29

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 56

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 58

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 1

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 12

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 15

---

## INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agencia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agencia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in **CERIGNOLA e MARGHERITA DI SAVOIA** per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 29.03.2025 E 01.04.2025;
- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e gli Uffici Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che il sopralluogo è avvenuto in presenza dei debitori.



## Sommario

LOTTO 1 .....	11
DIRITTO VENDUTO .....	11
PROPRIETARI: .....	11
OCCUPAZIONE .....	11
CONFINI .....	11
UBICAZIONE.....	11
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA .....	12
DESCRIZIONE CATASTALE .....	12
VARIAZIONI CATASTALI .....	13
PROVENIENZA .....	13
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO .....	13
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA .....	14
TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	14
ISCRIZIONI.....	15
STIMA DEL VALORE .....	15
LOTTO 2 .....	18
DIRITTO VENDUTO .....	18
PROPRIETARI: .....	18
OCCUPAZIONE .....	18
CONFINI .....	18
UBICAZIONE.....	18
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA .....	19
DESCRIZIONE CATASTALE .....	19
VARIAZIONI CATASTALI .....	20
PROVENIENZA .....	20
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO .....	20
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA .....	22
TRASCRIPTIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	24
ISCRIZIONI.....	24
STIMA DEL VALORE .....	25
LOTTO 3 .....	27
DIRITTO VENDUTO .....	27



PROPRIETARI: .....	27
OCCUPAZIONE .....	27
CONFINI .....	27
UBICAZIONE.....	27
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA .....	27
DESCRIZIONE CATASTALE .....	28
VARIAZIONI CATASTALI .....	28
PROVENIENZA .....	28
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO .....	29
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA .....	29
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	30
ISCRIZIONI.....	31
STIMA DEL VALORE .....	31
LOTTO 4 .....	33
DIRITTO VENDUTO .....	33
PROPRIETARI: .....	33
OCCUPAZIONE .....	33
CONFINI .....	33
UBICAZIONE.....	33
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA .....	33
DESCRIZIONE CATASTALE .....	34
VARIAZIONI CATASTALI .....	34
PROVENIENZA .....	34
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO .....	35
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA .....	35
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	36
ISCRIZIONI.....	36
STIMA DEL VALORE .....	37
LOTTO 5 .....	39
DIRITTO VENDUTO .....	39
PROPRIETARI: .....	39
OCCUPAZIONE .....	39
CONFINI .....	39
UBICAZIONE.....	39
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA .....	39



DESCRIZIONE CATASTALE .....	40
VARIAZIONI CATASTALI .....	41
PROVENIENZA .....	41
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO .....	41
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA .....	42
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	46
ISCRIZIONI.....	47
STIMA DEL VALORE .....	47
LOTTO 6 .....	50
DIRITTO VENDUTO .....	50
PROPRIETARI: .....	50
OCCUPAZIONE.....	50
CONFINI .....	50
UBICAZIONE.....	50
IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA .....	50
DESCRIZIONE CATASTALE .....	51
VARIAZIONI CATASTALI .....	51
PROVENIENZA .....	51
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO .....	52
DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA .....	52
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	53
ISCRIZIONI.....	54
STIMA DEL VALORE .....	54
ALLEGATI: .....	55







## VARIAZIONI CATASTALI

Non ci sono variazioni da segnalare.

## PROVENIENZA

██████████ e ██████████ hanno acquistato il bene in oggetto da ██████████ ██████████ con atto di compravendita redatto dal notaio Marco Pepe del 24.11.2010 rep. 9820/7338 e trascritto ai NN 25325/17031 il 25.11.2010 presso la Conservatoria dei Registri di Foggia.

Detto immobile è pervenuto a ██████████, con atto di compravendita a rogito notaio Marcello Labianca di San Ferdinando di Puglia in data 18 luglio 2008, Repertorio numero 30977, trascritto a Foggia in data 21 luglio 2008 ai numeri 11789/17907

Detto immobile è pervenuto a ██████████, con atto di compravendita a rogito notaio Giangrasso in data 29.06.1992, Repertorio numero 38724, trascritto a Foggia in data 13.07.1992 ai numeri 13693/11048

Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà di ██████████ ██████████

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un appartamento per abitazione di circa 37 mq posto al piano primo, con altezza utile interna di circa 2,8 m, facente parte del fabbricato sito in Margherita di Savoia, avente accesso dal portoncino comune sporgente su via Piave civico 2 (catastalmente civico 4/B), con ingresso dalla porta posta a destra di fronte salendo le scale, distinto con il numero interno tre. L'appartamento è composto da una zona giorno con cucina, un servizio igienico, una camera da letto e un poggiolo.

La palazzina, munita di ascensore, risalente alla fine degli anni '80, con copertura piana, è in buono stato di manutenzione e si trova in posizione centrale.

Esternamente la palazzina è dipinta di bianco e grigio scuro. I balconi sono muniti di parapetti protettivi in muratura e ferro. Sono presente delle tende ombreggiati.

L'accesso avviene dal portone comune che dà su Via Piave per mezzo di una scalinata. Il vano scale è luminoso. Le scale sono munite di ringhiera metallica smaltata di bianco e corrimano in legno. Le pareti interne del vano scale sono dipinte di bianco. Pavimento e gradini sono rivestiti con piastre in graniglia grige.



Il portoncino in ingresso della palazzina è in anticorodal.

La porta di ingresso dell'appartamento è solida ed in legno. L'appartamento è composto da una zona giorno con cucina munite di poggiatesta esterno, una camera da letto e un servizio igienico finestrato.

L'appartamento è stato recentemente oggetto di un intervento di manutenzione generale che gli conferisce un aspetto molto curato. Non sono visibili infiltrazioni su pareti e soffitto.

Al pavimento sono state posate delle piastrelle in gres simil legno. Le pareti sono dipinte di bianco. La sala da bagno è munita di lavabo, bidet, WC e un'ampia doccia. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle in mosaico sui toni del beige

Le porte interne sono in legno, bianche. Gli infissi esterni sono in legno, bianchi, con avvolgibili esterni in PVC bianchi. Le soglie di porte e finestre sono in marmo chiaro.

Gli impianti vanno messi a norma. L'acqua calda sanitaria viene generata per mezzo di una caldaia di cui non è presente il libretto di utilizzo e manutenzione

Bollette di luce e gas e il tributo IMU sono intestati all'esecutato.

Le spese condominiali secondo quanto riferito dall'amministratore condominiale ammontano per il 2025 a circa 480,00€.

Risulta in essere un debito nei confronti del Condominio di 175,00€.

---

## **DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia numero 16 del 23 marzo 1985 e successiva concessione in variante numero 41 del 26 agosto 1986 rilasciate dal Comune di Margherita di Savoia.

Le planimetrie rinvenute nella CE 41/86 sono aderenti a quelle depositate al catasto e sostanzialmente conformi a quanto verificato durante il sopralluogo.

È stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 27.09.1989 prt. 15023.

---

## **Agenzia del Territorio della provincia di Foggia TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**NN. 20905 R.G. e 16862 R.P. Del 05.07.2024**

a favore: [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 4537 del 05.08.2024 del Tribunale di



Foggia.

beni colpiti:

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1** [REDACTED], [REDACTED]

NCEU: Comune di Margherita di Savoia (FG), Foglio 1, mapp. 1611, SUB 5, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 23, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 53, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1** [REDACTED]

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 20, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 21, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 2, A/2

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 1, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2** [REDACTED]

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 29

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 56

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 58

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 1

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 12

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 15

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

**ISCRIZIONI**

**Nessuna**

Al 22.07.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

### **STIMA DEL VALORE**

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

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune e consultando l'osservatorio aggiornato OMI dell'Agenzia delle Entrate.

**CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ**



L'esecutato detiene il DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' dell'immobile oggetto di stima. Ai fini della determinazione del valore del lotto risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile**.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alla CE a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Tutto ciò premesso si valuta la piena proprietà dell'immobile come segue:

$$V = V_m \times S_c \times \text{coeff} \times Q \times K$$

	V <sub>m</sub> (€)	S <sub>c</sub> (mq)	Q	coefficiente K	V (€)	
abitazione	2.500,00 €	35	1	1	0,90	78.750,00 €
poggiolo	2.500,00 €	2	1	0,25	0,90	1.125,00 €
<b>TOTALE</b>						<b>79.875,00 €</b>

dove **K** risulta dalla **media aritmetica** così determinata:

COEFFICIENTI (K) piano terra uso abitativo	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	0,90
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile	0,90
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,80
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
<b>MEDIA</b>	<b>0,90</b>

Il valore **V** va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

- A- Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 1%:
- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 0,5%;
  - difformità catastale: si considera una percentuale pari al 0,5%.
- B- Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale prudenziale pari al 1%.



**C- Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica: si considera forfettariamente una percentuale pari al 1%.**

---

$$V_f = V - (V \times A + V \times B + V \times C)$$

---

	V (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	V <sub>f</sub> (€)	V <sub>f</sub> (€) arrotondato base d'asta
lotto 1	79.875,00 €	1,0%	798,75 €	1,0%	798,75 €	1,0%	798,75 €	77.478,75 €	77.500,00 €

Tutto ciò sopra premesso, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo del DIRITTO DI PROPRIETA' del lotto sia:

**Prezzo arrotondato da porre a base d'asta € 77.500,00**

**diconsi settantasettemilacinquecentomilaeuro.**





L'immobile si trova nel centro di Cerignola in Via Taormina n. 37.

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un appartamento per abitazione di circa 134 mq posto al piano secondo (terzo fuori terra), facente parte del fabbricato sito in via Taormina a Cerignola, avente accesso dal portoncino comune sporgente su via Taormina, distinto con il numero interno 4. Il lotto comprende anche un box auto presente al piano interrato di circa 32 mq. La palazzina risale alla metà degli anni '90 ed è in buono stato di manutenzione. L'appartamento è composto da una zona giorno, una cucina, un disimpegno, due servizi igienici, tre camere da letto ed un ampio poggiatesta.



## DESCRIZIONE CATASTALE

**Diritto di proprietà per la quota di 1/1**

**NCEU del Comune di CERIGNOLA**

INTESTATARI:

■■■■■, ■■■■■, ■■■■■

**Diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita
203	1612	23	A/2	5,5vani	Totale: 134 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree	3	Euro 667,52



					scoperte**: 129 m <sup>2</sup>		
203	1612	53	C/6	23 m <sup>2</sup>	Totale: 32 m <sup>2</sup>	6	Euro 85,53

## VARIAZIONI CATASTALI

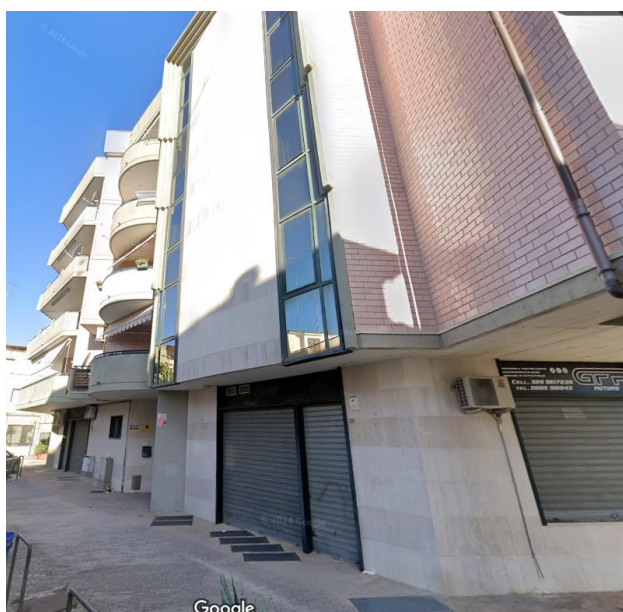
Non ci sono variazioni da segnalare.

## PROVENIENZA

██████ ██████ e ██████ hanno acquistato il bene in oggetto da ██████ ██████ con atto di compravendita redatto dal notaio Ada Ruo del 27.10.1995 rep. 165804/18031 e trascritto ai NN 13494/17065 il 30.10.1995 presso la Conservatoria dei Registri di Foggia. Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà di ██████

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un appartamento per abitazione di circa 134 mq posto al piano secondo (terzo fuori terra), facente parte del fabbricato sito in via Taormina a Cerignola, avente accesso dal portoncino comune sporgente su via Taormina, distinto con il numero interno 4 e da un box auto presente al piano interrato. La palazzina risale alla metà degli anni '90. L'appartamento è composto da un'ampia zona giorno con angolo cucina, un disimpegno, due servizi igienici, tre camere da letto ed un poggiolo.



La palazzina, munita di ascensore, risalente alla metà degli anni '90, è in buono stato di manutenzione.

Esternamente la palazzina è dipinta di bianco combinato ad un rivestimento in mattoncini. Al piano terra della palazzina sono posti locali commerciali. I balconi sono muniti di parapetti protettivi in muratura. Sono presenti delle tende ombreggiate.

L'accesso pedonale e quello carrabile che porta al garage interrato avvengono da Via Taormina. L'androne è ampio e ben curato con finiture sopra la media. Il vano scale è luminoso. Le scale sono munite di ringhiera metallica smaltata di nero. Le pareti interne del vano scale sono dipinte di bianco. Pavimento e gradini sono rivestiti con piastre in marmo beige e rossastre.

Il portoncino in ingresso della palazzina è in anticorodal con un'ampia vetrata.

La porta di ingresso dell'appartamento è blindata.

L'appartamento è composto da una zona giorno con cucina munite di poggiolo esterno, tre camere da letto e due servizi igienici di cui uno finestrato.

L'appartamento è stato recentemente oggetto di un intervento di manutenzione generale che gli conferisce un aspetto molto curato. Non sono visibili infiltrazioni su pareti e soffitto.

Al pavimento sono state posate delle piastrelle in simil marmo. Le pareti sono dipinte di bianco.

La sala da bagno di servizio è munita di lavabo, WC e una doccia. Il pavimento e le pareti del bagno sono rivestiti in piastrelle bianche e rosa. La sala da bagno principale finestrata è munita di lavabo, bidet, WC e vasca da bagno. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno di colore scuro. Gli infissi esterni sono in alluminio verde scuro, con avvolgibili esterni in PVC chiari.

Gli impianti vanno messi a norma. L'acqua calda sanitaria viene generata per mezzo di una caldaia di cui non è presente il libretto di utilizzo e manutenzione.

Il garage posto al piano interrato è raggiungibile anche internamente direttamente dall'appartamento con l'utilizzo dell'ascensore condominiale o con le scale. Il portone è a due ante non automatizzato. È stato realizzato un tamponamento in cartongesso che delimita un piccolo vano utilizzato come ripostiglio.

Bollette di luce e gas e il tributo IMU sono intestati a [REDACTED] [REDACTED].

Dalla situazione rateale al 31.12.2025 risulta sussistere debito verso il condominio di €



2.770,39. Si allega il documento fornito dall'amministratore condominiale.

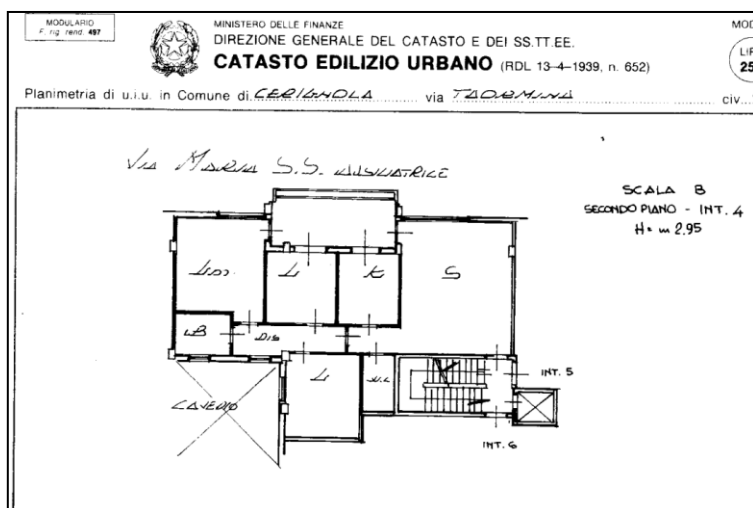
## DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia numero 1/SOC/95 del 05/01/1995 e successiva variante numero 2/SOC/95 del 20/04/1995 rilasciate dal Comune di Cerignola.

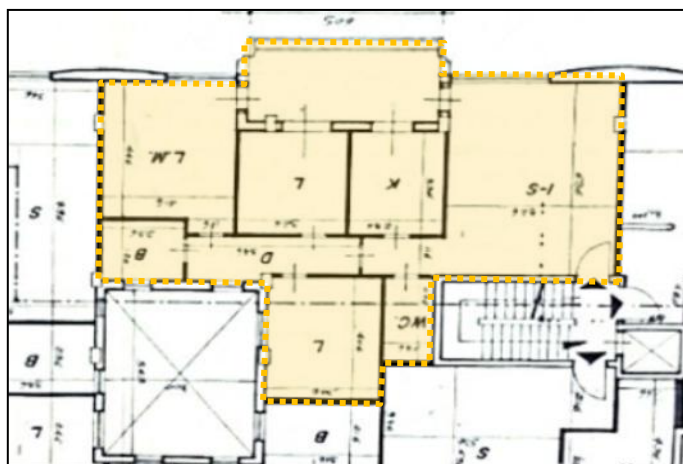
Le planimetrie allegate alla CE 2/SOC/95 del 20/04/1995 corrispondono a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Per quanto potuto verificare durante il sopralluogo sono state apportate delle piccole modifiche degli spazi interni in corrispondenza della zona giorno. È stato creato un unico ambiente tra sala e cucina e inglobando la prima porzione del corridoio come sotto sarà rappresentato graficamente.

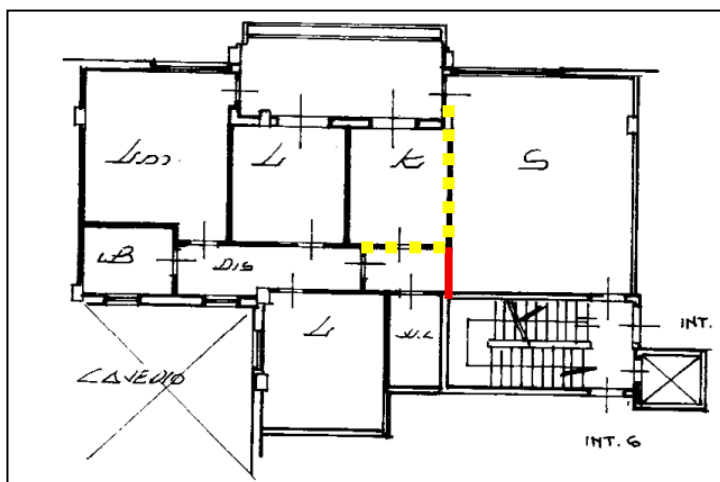
## PLANIMETRIA CATASTALE



## PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA CE 2/SOC/95 del 20/04/1995



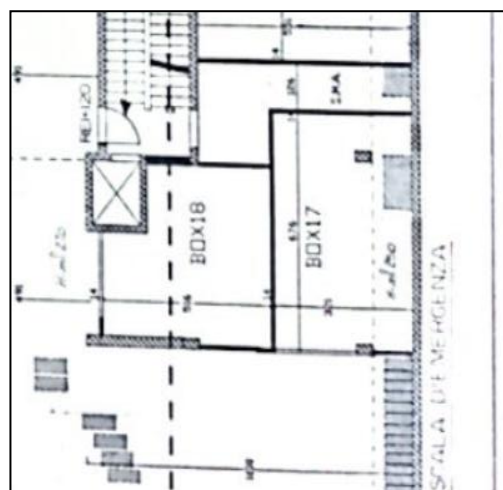
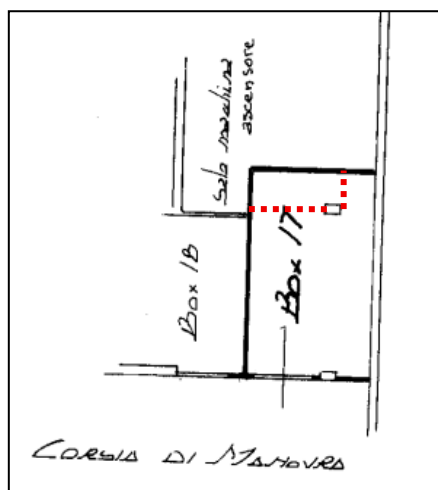
## STATO DEI LUOGHI



La linea rossa indica un sottile tamponamento realizzato e la linea tratteggiata gialla segnala le pareti di tamponamento eliminate.

Anche il tamponamento che è stato realizzato nel box auto (identificato nell'immagine sotto riportata con la linea tratteggiata rossa) non è presente nelle planimetrie catastali e va regolarizzato.

Qui sotto si riportano a sinistra la planimetria catastale relativa al box auto, sub 53 e a destra la planimetria allegata alla CE 2/SOC/95 del 20/04/1995.



Si rileva quindi la presenza di difformità nella divisione degli spazi interni in ambedue i subalterni che dovrà essere regolarizzata. Non risulta inoltre che sia stata mai rilasciato il certificato di abitabilità per l'immobile oggetto di stima. Nel fascicolo presente presso l'Ufficio Tecnico relativo alla CE 2/SOC/95 è stata tuttavia rilevata la presenza di certificati di agibilità rilasciati per le unità commerciali poste al piano terra dell'edificio. I costi da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile (pagamento degli oneri,



pagamento di un professionista per istruire la pratica e realizzare gli elaborati necessari) verranno tenuti in considerazione come detrazioni al momento dell'attribuzione del prezzo di vendita.

---

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**  
**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**NN. 20905 R.G. e 16862 R.P. Del 05.07.2024**

a favore: [REDACTED] e [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 4537 del 05.08.2024 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED], [REDACTED]**

NCEU: Comune di Margherita di Savoia (FG), Foglio 1, mapp. 1611, SUB 5, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 23, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 53, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]**

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 20, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 21, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 2, A/2

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 1, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 [REDACTED]**

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 29

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 56

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 58

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 1

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 12

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 15

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**  
**ISCRIZIONI**

**nessuna**

Al 22.07.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.



## STIMA DEL VALORE

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

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune e consultando l'osservatorio aggiornato OMI dell'Agenzia delle Entrate.

## CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

L'esecutato detiene il DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ' dell'immobile oggetto di stima. Ai fini della determinazione del valore del lotto risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile**.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alla CE a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Tutto ciò premesso si valuta la piena proprietà dell'immobile come segue:

lotto 2

V = Vm x Sc x Q x K						
	Vm (€)	Sc (mq)	Q	coefficiente	K	V (€)
abitazione	1.200,00 €	129	1	1	0,90	139.320,00 €
poggiolo	1.200,00 €	5	1	0,25	0,90	1.350,00 €
box auto	800,00 €	32	1	1	0,90	23.040,00 €
TOTALE						163.710,00 €

dove **K** risulta dalla **media aritmetica** così determinata:

COEFFICIENTI (K) piano terra uso abitativo	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	0,90
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile	0,90
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,80
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
<b>MEDIA</b>	<b>0,90</b>



Il valore **V** va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

**D- Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 1%:

- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 0,5%;
- difformità catastale: si considera una percentuale pari al 0,5%.

**E- Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 2,5%.

**F- Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** si considera

$V_f = V - (V \times A + V \times B + V \times C)$									
	V (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	Vf (€)	Vf (€) arrotondato base d'asta
lotto 2	163.710,00 €	1,0%	1.637,10 €	2,5%	4.092,75 €	1,0%	1.637,10 €	156.343,05 €	156.300,00 €

forfettariamente una percentuale pari al 1%.

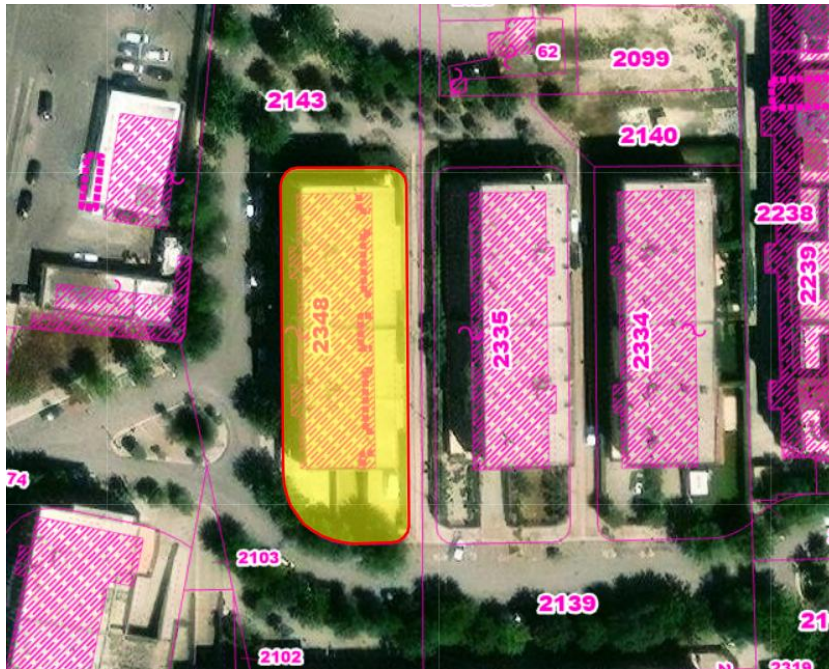
Tutto ciò sopra premesso, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo del DIRITTO DI PROPRIETA' del lotto sia:

**Prezzo arrotondato da porre a base d'asta € 156.300,00**  
diconsì **centocinquantaseimilatrecentoeuro.**





rampa di discesa.



## DESCRIZIONE CATASTALE

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

NCEU del Comune di CERIGNOLA

INTESTATARI:

██████████ ██████████ ██████████

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Foglio	Particella	Subaltern o	Categori a	Consisten za	Superficie catastale	Clas se	Rendita
203	2348	20	C/6	14 m <sup>2</sup>	Totale: 17 m <sup>2</sup>	6	Euro 52,06

## VARIAZIONI CATASTALI

Non ci sono variazioni da segnalare.

## PROVENIENZA

██████████ ██████████ ha acquistato il bene in oggetto da ██████████ con atto di compravendita redatto dal notaio Salvatore Consolo del 16.12.2008 rep. 355 e trascritto



ai NN 21094/31827 il 19.12.2008 presso la Conservatoria dei Registri di Foggia.

██████████ ha edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto sul suolo acquistato dalla società ██████████ con atto di permuta a rogito del Notaop Paolo Simonetti in data 27.07.2006 rep. 3723 e trascritto ai NN 18783/12868 il 02.08.2006 presso la Conservatoria dei Registri di Foggia

██████████ con atto di compravendita redatto dal notaio Paolo Simonetti del 24.03.2005 rep. 2403 e trascritto ai NN 27524/5315 il 30.03.2005 presso la Conservatoria dei Registri di Foggia

██████████ ha ricevuto detto suolo con atto di compravendita redatto dal notaio Salvatore Carbone del 27.04.1992 rep. 67899 e trascritto ai NN 8796/7211 il 06.05.1992 presso la Conservatoria dei Registri di Foggia

Al ventennio il suolo su cui sono stati edificati gli immobili in oggetto era di proprietà di Euroimmobiliare S.r.l..

---

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un box auto posto al piano interrato Denominata Residence “San Francesco” lotto 12 avente accesso dalla rampa di discesa distinto con il numero di interno 1. Il box ha una superficie di circa 17 mq e altezza utile di circa 2,6 m. Il pavimento è in cemento industriale. Il box è munito di portone con ante metalliche non motorizzato. Il locale garage si può raggiungere per mezzo di una comoda rampa in cemento piastrellata che parte da Via Quasimodo ed è munito di un cancello automatizzato.

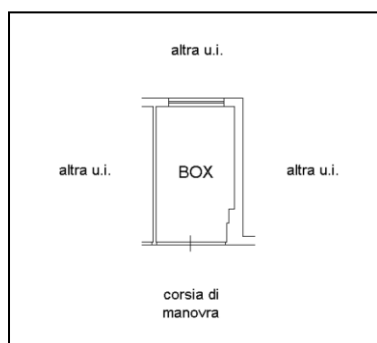
---

## DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

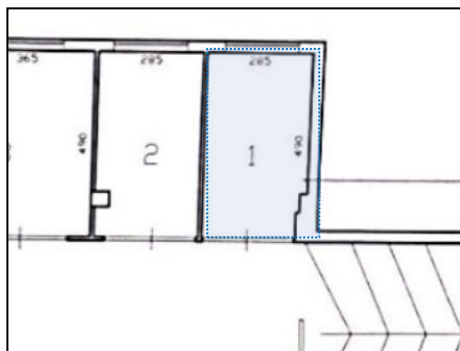
L'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia numero 23/SOC/06 del 13.07.2006 e successiva variante DIA 250/07 rilasciate dal Comune di Cerignola.

Le planimetrie allegate alla CE corrispondono a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

## PLANIMETRIA CATASTALE



23/SOC/06 del 13.07.2006 e successiva variante DIA 250/07



Risulta che sia stata rilasciato il certificato di agibilità in data 29/01/2009 prt. 2/SOC/09.

---

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**  
**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**NN. 20905 R.G. e 16862 R.P. Del 05.07.2024**

a favore: [REDACTED] e [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 4537 del 05.08.2024 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1** [REDACTED], [REDACTED]

NCEU: Comune di Margherita di Savoia (FG), Foglio 1, mapp. 1611, SUB 5, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 23, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 53, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1** [REDACTED]

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 20, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 21, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 2, A/2

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 1, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2** [REDACTED]

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 29

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 56

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 58

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 1



**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 12**

**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 15**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia  
ISCRIZIONI**

**NN. 20479 R.G. e 14980 R.P. Del 05.08.2004**

titolo: Convenzione Urbanistica con il Comune di Cerignola per atto del Notaio  
Genghini rep 5379 del 30.07.2004

beni colpiti:

**gravante sui beni del lotto 3, 4 e 5**

**NN. 12262 R.G. e 8746 R.P. Del 22.05.2008**

titolo: Atto di asservimento Autenticato dal Notaio Paolo Simonetti rep. 6934 del  
09.05.2008

beni colpiti:

**gravante sui beni del lotto 3, 4**

Al 22.07.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

**STIMA DEL VALORE**

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

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune e consultando l'osservatorio aggiornato OMI dell'Agenzia delle Entrate.

**CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI  
MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ**

L'esecutato detiene il DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ' dell'immobile oggetto di stima. Ai fini della determinazione del valore del lotto risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile.**

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alla CE a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Tutto ciò premesso si valuta la piena proprietà dell'immobile come segue:



lotto 3						
$V = V_m \times S_c \times Q \times K$						
	V <sub>m</sub> (€)	S <sub>c</sub> (mq)	Q	coefficiente	K	V (€)
box auto	900,00 €	17	1	1	0,98	14.994,00 €
<b>TOTALE</b>						<b>14.994,00 €</b>

dove **K** risulta dalla **media aritmetica** così determinata:

COEFFICIENTI (K) piano terra uso abitativo	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile	0,95
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,95
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
<b>MEDIA</b>	<b>0,98</b>

Il valore **V** va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

**G- Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 1%:

- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 0,5%;
- difformità catastale: si considera una percentuale pari al 0,5%.

**H- Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 0%.

**I- Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** si considera

$V_f = V - (V \times A + V \times B + V \times C)$									
	V (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	V <sub>f</sub> (€)	V <sub>f</sub> (€) arrotondato base d'asta
lotto 3	14.994,00 €	1,0%	149,94 €	0,0%	- €	0,0%	- €	14.844,06 €	15.000,00 €

forfettariamente una percentuale pari al 0%.

**Prezzo arrotondato da porre a base d'asta € 15.000,00**

diconsì **quindicimilaeuro.**







## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un box auto posto al piano interrato Denominata Residence “San Francesco” lotto 12 avente accesso dalla rampa di discesa distinto con il numero di interno 2. Il box ha una superficie di circa 16 mq e altezza utile di circa 2,6 m. Il pavimento è in cemento industriale. Il box è munito di portone con ante metalliche non motorizzate. Il locale garage si può raggiungere per mezzo di una comoda rampa in cemento piastrellata che parte da Via Quasimodo ed è munito di un cancello automatizzato.

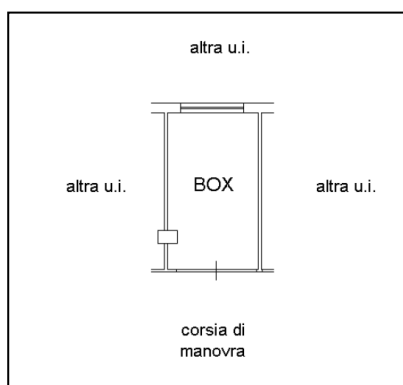
## DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

L’immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia numero 23/SOC/06 del 13.07.2006 e successiva variante DIA 250/07 rilasciate dal Comune di Cerignola.

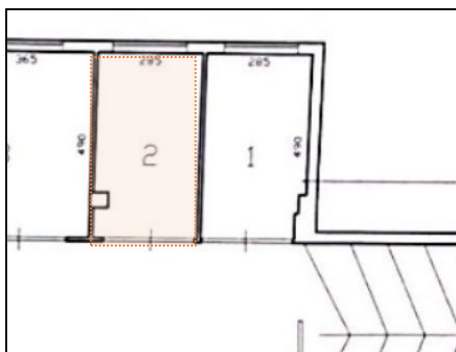
Le planimetrie allegate alla CE corrispondono a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali.

Per quanto potuto verificare durante il sopralluogo non sono state apportate modifiche degli spazi interni.

### PLANIMETRIA CATASTALE



### PLANIMETRIA ALLEGATA ALLA 23/SOC/06 del 13.07.2006 e successiva variante DIA 250/07



Risulta che sia stata rilasciato il certificato di agibilità in data 29/01/2009 prt. 2/SOC/09.



**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**  
**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**NN. 20905 R.G. e 16862 R.P. Del 05.07.2024**

a favore: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 4537 del 05.08.2024 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]**

NCEU: Comune di Margherita di Savoia (FG), Foglio 1, mapp. 1611, SUB 5, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 23, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 53, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED] [REDACTED]**

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 20, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 21, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 2, A/2

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 1, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 [REDACTED] [REDACTED]**

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 29

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 56

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 58

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 1

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 12

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 15

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**  
**ISCRIZIONI**

**NN. 20479 R.G. e 14980 R.P. Del 05.08.2004**

titolo: Convenzione Urbanistica con il Comune di Cerignola per atto del Notaio Genghini rep 5379 del 30.07.2004

beni colpiti:

**gravante sui beni del lotto 3, 4 e 5**

**NN. 12262 R.G. e 8746 R.P. Del 22.05.2008**

titolo: Atto di asservimento Autenticato dal Notaio Paolo Simonetti rep. 6934 del



09.05.2008

beni colpiti:

**gravante sui beni del lotto 3, 4**

Al 22.07.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

### STIMA DEL VALORE

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

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune e consultando l'osservatorio aggiornato OMI dell'Agenzia delle Entrate.

### CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

L'esecutato detiene il DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ' dell'immobile oggetto di stima. Ai fini della determinazione del valore del lotto risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile**.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alla CE a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Tutto ciò premesso si valuta la piena proprietà dell'immobile come segue:

lotto 4	$V = V_m \times S_c \times Q \times K$						
		Vm (€)	Sc (mq)	Q	coefficiente	K	V (€)
	box auto	900,00 €	16	1	1	0,98	14.112,00 €
	TOTALE						14.112,00 €

**dove K risulta dalla media aritmetica così determinata:**

COEFFICIENTI (K) piano terra uso abitativo	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile	0,95
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,95
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
<b>MEDIA</b>	<b>0,98</b>



Il valore **V** va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

- J- Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 1%:
- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 0,5%;
  - difformità catastale: si considera una percentuale pari al 0,5%.
- K- Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 0%.
- L- Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 0%

$V_f = V - (V_xA + V_xB + V_xC)$									
	V (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	Vf (€)	Vf (€) arrotondato base d'asta
lotto 4	14.112,00 €	1,0%	141,12 €	0,0%	- €	0,0%	- €	13.970,88 €	14.000,00 €

**Prezzo arrotondato da porre a base d'asta € 14.000,00**  
diconsi **quattordicimilaeuro.**





scoperto ad uso esclusivo su due lati.



**DESCRIZIONE CATASTALE**

**Diritto di proprietà per la quota di 1/1**

**NCEU del Comune di CERIGNOLA**

**INTESTATARI:**

██████████ (██████████)

**Diritto di proprietà per la quota di 1/1**

Foglio	Particella	Subaltern o	Categori a	Consisten za	Superficie catastale	Clas se	Rendita
203	2205	1	C/6	51 m <sup>2</sup>	Totale: 51 m <sup>2</sup>	6	Euro 189,64
203	2205	2	A/2	7 vani	Totale: 195 m <sup>2</sup> Totale: esluse aree scoperte** :180 m2	4	Euro 994,18



## VARIAZIONI CATASTALI

Non ci sono variazioni da segnalare.

## PROVENIENZA

██████████ ha acquistato il bene in oggetto da ██████████ con atto di compravendita redatto dal notaio Specchio del 07.06.2006 rep. 157259 e trascritto ai NN 11677/17000 il 13.07.2006 presso la Conservatoria dei Registri di Foggia.

██████████ ha acquistato il suolo su cui ha edificato il fabbricato di cui fanno parte gli immobili con atto a rogito del Notaio Specchio in data 31.12.2003 rep. 3723 e trascritto ai NN 310/271 e 311/272 il 08.01.2004 presso la Conservatoria dei Registri di Foggia.

Al ventennio il suolo su cui sono stati edificati gli immobili in oggetto era di proprietà di ██████████

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO



Il lotto è costituito da una abitazione appartenente ad una serie di 9 villette a schiera che risalgono alle metà degli anni 2000 e che si trovano in ottimo stato di manutenzione. Le finiture sono di buon livello.

L'immobile si sviluppa su 4 piani fuori terra muniti di ascensore privato, con autorimessa al piano terra e patio scoperto ad uso esclusivo su due lati, ovest ed est. Il patio ad ovest misura circa 23 mq ed è munito di accesso pedonale e carraio mentre il giardino posto sul retro misura circa 75 mq. È presente un porticato in legno che si affaccia sul giardino posto sul lato est.



Al piano terra è prevista un'autorimessa che garantisce l'accesso al vano scale che conduce ai piani superiori e all'ascensore. L'ascensore è installato ma non è mai stato attivato.

Al piano terra sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione che hanno previsto l'abbattimento di una parete di tamponamento e la realizzazione di un tamponamento per la creazione di un servizio igienico. Attualmente il piano terra non è adibito ad autorimessa ma è composto di una zona giorno, una cucina e un servizio igienico e ripostiglio. Vi sono delle difformità da sanare come meglio descritto nel successivo capitolo.

Il piano primo è composto quindi da un open space di circa 40 mq, un servizio igienico di circa 9 mq, un poggiolo sul lato nord di circa 4 mq e un poggiolo sul lato sud di circa 9 mq.

Il piano secondo è composto da tre camere da letto di rispettivamente 11, 16 e 9 mq circa, un servizio igienico di circa 9 mq, un poggiolo sul lato nord di circa 4 mq e un poggiolo sul lato sud di circa 9 mq.

Il piano terzo è composto da un open space di circa 30 mq, un servizio igienico di circa 10 mq, un poggiolo sul lato nord di circa 4 mq e un terrazzo sul lato sud di circa 32 mq.

Piano terra, primo e secondo hanno un'altezza utile di circa 2,75 m mentre il piano terzo, soffitta, ha un'altezza massima al colmo di 3 m e un'altezza minima ai lati di 1,65 m.

L'acqua calda sanitaria è prodotta per mezzo di una caldaia. Esistono elementi radianti.

Gli infissi sono di buona qualità ed in ottimo stato di manutenzione. Quelli interni sono in legno e quelli esterni sono muniti di vetrocamera. Sono presenti delle persiane esterne con ante battenti in tinta legno coordinati agli infissi.

I pavimenti sono rivestiti in gres fatta eccezione per il piano secondo in cui è stato realizzato un pavimento in parquet.

I tre bagni sono muniti di sanitari standard ed i pavimenti e le pareti sono rivestiti in materiale ceramico. Il bagno del piano primo è munito di vasca mentre quello del piano terra e quello del piano secondo sono muniti di doccia.

I parapetti dei balconi sono in parte in muratura e in parte con ringhiera metallica.

Esternamente la palazzina è rivestita in mattoncini a vista.

Internamente le murature sono intonacate e dipinte con idropittura lavabile.

La copertura dell'edificio è realizzata a falde inclinate con copertura in coppi.

---

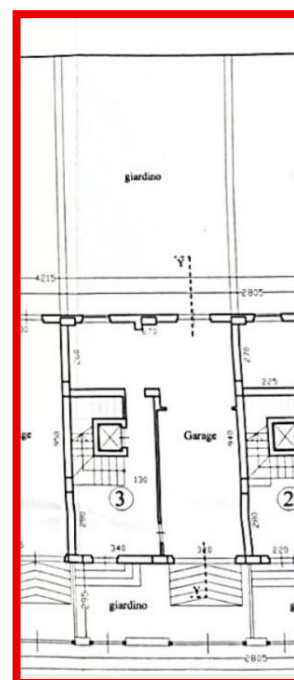
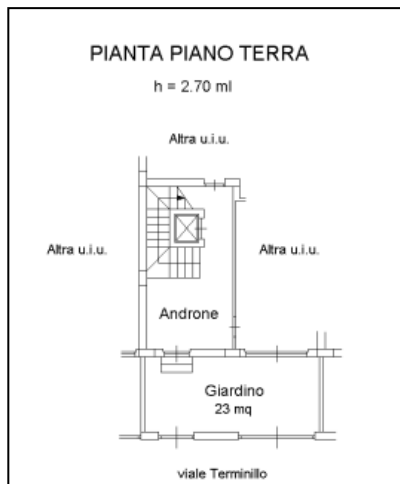
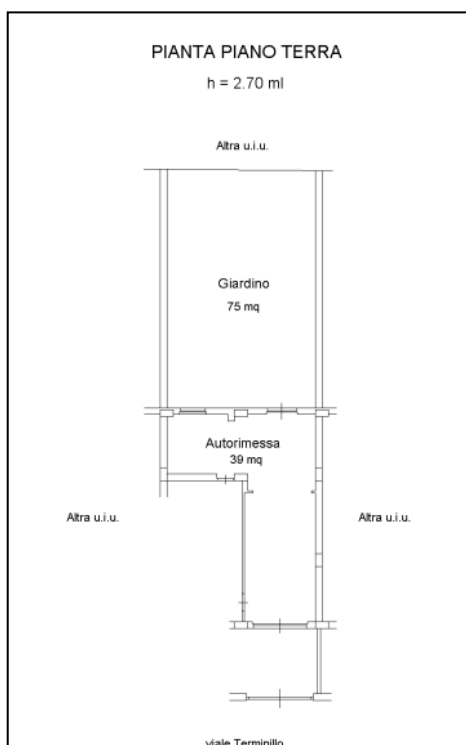
## **DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA**



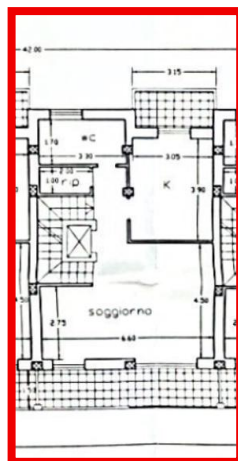
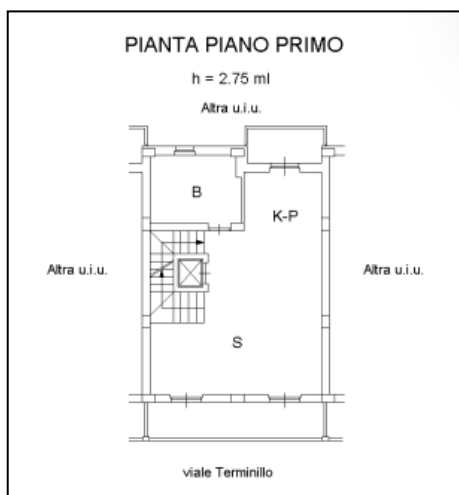
L'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia numero 21/SOC/04 del 31.08.2004 rilasciata dal Comune di Cerignola alla ditta [REDACTED] e successiva variante del 28.02.2006 Prat. 59/06.

Per quanto potuto verificare durante il sopralluogo non sono state apportate modifiche sostanziali degli spazi interni fatta eccezione per quanto sarà in seguito riportato in merito al piano terra. Sotto si riportano le *planimetrie catastali*, a sinistra, e *quanto concesso*, a **destra con riquadro rosso**, piano per piano.

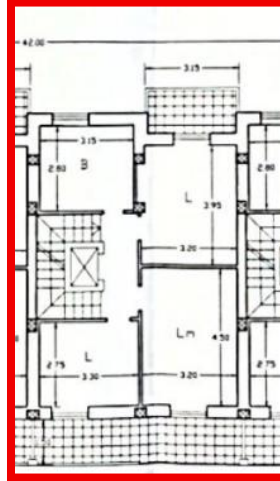
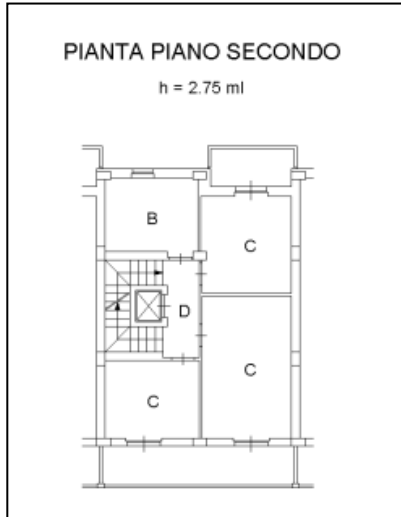
### PIANO TERRA



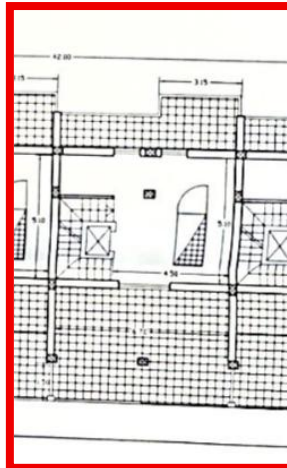
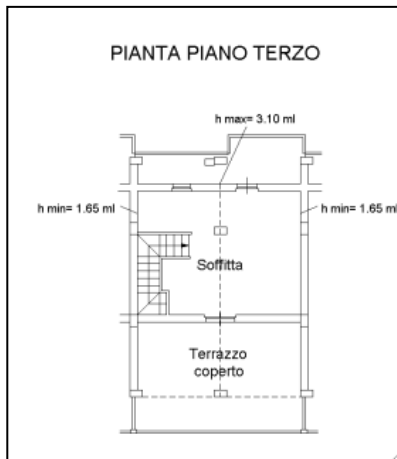
### PIANO PRIMO



## PIANO SECONDO



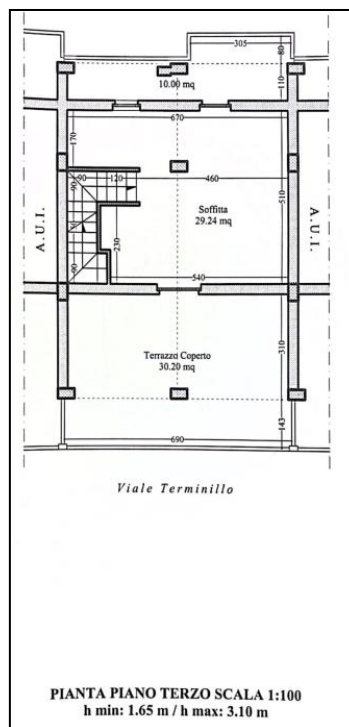
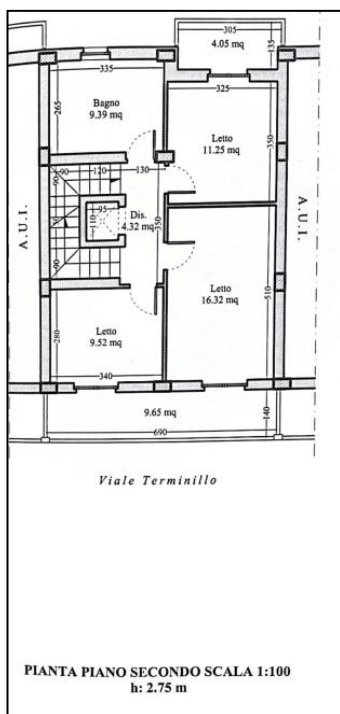
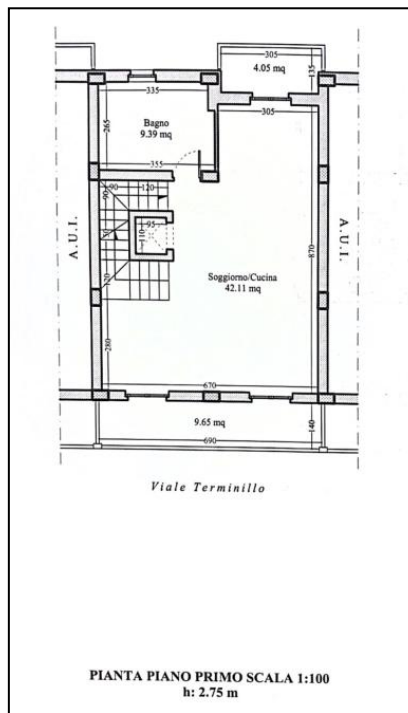
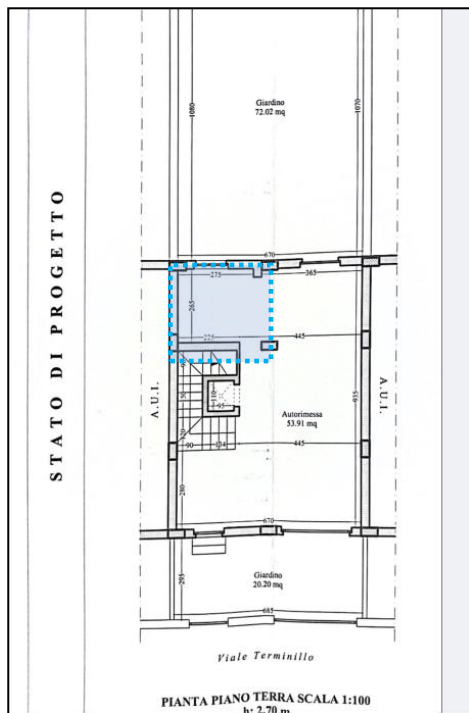
## PIANO TERZO



Risulta che sia stata rilasciato il certificato di agibilità in data 29/01/2009 prt. 2/SOC/09.

Il 19.05.2017 è stata depositata una pratica per la realizzazione di “manutenzione straordinaria consistente nel rinnovo delle finiture interne”.

Sotto si riportano le planimetrie allegate.



Con questa pratica è stato ottenuto chiesto il permesso per l'abbattimento di alcune tramezzature esistenti e la realizzazione di nuove tramezzature nonché il rifacimento dei rivestimenti e l'adeguamento degli impianti.

Da quanto potuto rilevare durante il sopralluogo esistono le seguenti difformità:

- **PIANO TERRA:** le planimetrie catastali non corrispondono a quanto presente. Il permesso rilasciato per la ristrutturazione non prevedeva la realizzazione del bagno e del ripostiglio presenti nell'angolo nord est del piano. (area evidenziata di azzurro nelle planimetrie sopra riportate).
- **PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO:** da quanto potuto osservare e dalla documentazione raccolta non sembrano sussistere difformità rilevanti.

Vanno aggiornati l'accatastamento e le planimetrie catastali per quanto riguarda il piano terra ed istruire una pratica per la differente distribuzione degli spazi interni. Si terrà conto dei costi da sostenere per tale regolarizzazione al momento dell'attribuzione del prezzo di vendita.

---

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**  
**TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**NN. 20905 R.G. e 16862 R.P. Del 05.07.2024**

a favore: [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 4537 del 05.08.2024 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]**

NCEU: Comune di Margherita di Savoia (FG), Foglio 1, mapp. 1611, SUB 5, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 23, A/3

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 1612, SUB 53, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED] [REDACTED]**

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 20, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2348, SUB 21, C/6

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 2, A/2

NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 1, C/6

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/2 [REDACTED] [REDACTED]**



**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 29**

**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 56**

**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 58**

**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 1**

**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 12**

**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 15**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

**ISCRIZIONI**

**NN. 20479 R.G. e 14980 R.P. Del 05.08.2004**

titolo: Convenzione Urbanistica con il Comune di Cerignola per atto del Notaio  
Genghini rep 5379 del 30.07.2004

beni colpiti:

**gravante sui beni del lotto 3, 4 e 5**

**NN. 8143 R.G. e 5523 R.P. Del 04.04.2006**

titolo: Atto di asservimento e di vincolo Autenticato dal Notaio Marco Pepe rep. 4412  
del 28.03.2006

beni colpiti:

**gravante sui beni del lotto 5**

**NN. 16297 R.G. e 1661 R.P. Del 02.07.2024**

a favore: ██████████ ██████████, OMISSIS;

a carico: ██████████ ██████████, OMISSIS;

titolo: Ipoteca giudiziale per sentenza di condanna rep 441/2024 del Tribunale di  
Foggia

somma: 30.000,00 €

capitale: 18.420,00 €

beni colpiti:

**DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 ██████████ ██████████**

**NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 2, A/2**

**NCEU: Comune di Cerignola (FG), Foglio 203, mapp. 2205, SUB 1, C/6**

Al 22.07.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

**STIMA DEL VALORE**



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

La stima del valore dell’unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune e consultando l’osservatorio aggiornato OMI dell’Agenzia delle Entrate.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ**

L’esecutato detiene il DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ’ dell’immobile oggetto di stima. Ai fini della determinazione del valore del lotto risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell’immobile**.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alla CE a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Tutto ciò premesso si valuta la piena proprietà dell’immobile come segue:

lotto 5	V = Vm x Sc x Q x K					
	Vm (€)	Sc (mq)	Q	coefficiente	K	V (€)
abitazione	1.250,00 €	180	1	1	0,98	220.500,00 €
patii	1.250,00 €	15	1	0,35	0,98	6.431,25 €
box auto	800,00 €	51	1	1	0,98	39.984,00 €
<b>TOTALE</b>						<b>266.915,25 €</b>

dove K risulta dalla **media aritmetica** così determinata:

COEFFICIENTI (K) piano terra uso abitativo	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell’unità immobiliare a seconda che l’edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell’unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell’immobile	0,95
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,95
Coefficiente funzione della disponibilità dell’immobile	1,00
<b>MEDIA</b>	<b>0,98</b>



Il valore **V** va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

**M- Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 2%:

- vizi occulti: si considera una percentuale pari al 1%;
- difformità catastale: si considera una percentuale pari al 1%.

**N- Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente.** Nel caso in esame si considera una percentuale pari al 2,5%.

**O- Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** si considera

$V_f = V - (V \times A + V \times B + V \times C)$									
	V (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	Vf (€)	Vf (€) arrotondato base d'asta
lotto 5	266.915,25 €	2,0%	5.338,31 €	2,5%	6.672,88 €	1,0%	2.669,15 €	252.234,91 €	252.000,00 €

forfettariamente una percentuale pari al 1%.

Tutto ciò sopra premesso, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo del DIRITTO DI PROPRIETA' del lotto sia:

**Prezzo arrotondato da porre a base d'asta € 252.000,00**

diconsi **duecentocinquantaduemilaeuro.**



---

## **LOTTO 6**

### **TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI GIUDICE DOTT. G. E. PALAGANO**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 303/2024**

---

#### **DIRITTO VENDUTO**

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

---

#### **PROPRIETARI:**

#### **DIRITTO DI PROPRIETÀ' 1/2** [REDACTED] [REDACTED]

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 29

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 56

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 58

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 1

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 12

NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 15

---

#### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

[REDACTED] [REDACTED] è coniugato in regime di separazione dei beni.

---

#### **OCCUPAZIONE**

Il lotto è attualmente nelle disponibilità dei proprietari.

---

#### **CONFINI**

Il lotto confina in senso orario con il mappale 32, 57, 59, 30, 2 e strada vicinale Perrone.

---

#### **UBICAZIONE**

L'immobile si trova nell'agro di Cerignola contrada "San Lilzo-Perrone"

---

#### **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA**

Il lotto è costituito da un uliveto di circa 11182 mq con all'interno un piccolo fabbricato

---



non accatastato utilizzato come rimessa di piccoli attrezzi.



## DESCRIZIONE CATASTALE

**Diritto di proprietà per la quota di 1/1**

**NCT del Comune di CERIGNOLA**

**INTESTATARI:**



**Diritto di proprietà per la quota di 1/1**

<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Qualità e Classe</b>	<b>Superficie</b>	<b>Reddito dominicale</b>	<b>Reddito agrario</b>
165	1	Uliveto - 2	1741 mq	9,44 €	5,39€
165	29	Uliveto - 2	1758 mq	9,53 €	5,45 €
166	12	Uliveto - 2	1741 mq	9,44 €	5,39 €
166	15	Uliveto - 3	2174 mq	8,42 €	5,05 €
166	56	Uliveto - 2	1645 mq	8,92 €	5,10 €
166	58	Uliveto - 3	2123 mq	8,22 €	4,93 €

## VARIAZIONI CATASTALI

Non ci sono variazioni da segnalare.

## PROVENIENZA



La quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà dei mappali 29, 56 e 58 fg 165 sono pervenuti a [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Pugliese del 12.07.2017, rep. nn. 2898, trascritto a Foggia il 19.07.2017, ai n. R.G./R.P. 15748/11762.

[REDACTED] detti beni sono pervenuti in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Carbone del 28.04.1978, rep. nn. 52142, trascritto a Foggia il 03.05.1978, ai n. R.G./R.P. 6525/64189.

Al ventennio il suolo di cui sopra era di proprietà di [REDACTED]

La quota di  $\frac{1}{2}$  del diritto di proprietà dei mappali 1 fg 165 e mappali 12 e 15 fg 166 sono pervenuti a [REDACTED] in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Pugliese del 06.04.2018, rep. nn. 3444, trascritto a Foggia il 12.04.2018, ai n. R.G./R.P. 8143/6176.

A [REDACTED] detti beni sono pervenuti in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Carbone del 05.03.1987, rep. nn. 62105, trascritto a Foggia il 03.04.1987, ai n. R.G./R.P. 5484/218110.

Al ventennio il suolo di cui sopra era di proprietà di [REDACTED].

## DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un uliveto di circa 11182 mq con all'interno un piccolo fabbricato di circa 6 m per 8 m con altezza interna utile di 2,36 m circa non accatastato utilizzato come rimessa di piccoli attrezzi. La giacitura del terreno è pianeggiante ed è inserita in una zona omogenea caratterizzata dalla presenza di uliveti. Oltre agli ulivi è presente qualche albero da frutto. Il sesto è regolare e l'appezzamento è servito dal consorzio di bonifica.

## DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Secondo il PRG vigente nel Comune di Cerignola il lotto ricade nelle seguenti aree come meglio specificato nel CDU allegato.

### ZONE INEDIFICABILI (RISPETTO STRADALE) - ART. 22.2.1

DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA			
FOGLIO DI MAPPA	PARTICELLA CATASTALE	ESTENSIONE (IN MQ)	ZONA DI PRG	ART. NTA	USO CONSENTITO	POSSIBILITÀ EDIFICATORIE
165	1	PARTE	Zone inedificabili (rispetto stradale)	22	Protezione del nastro stradale ed aree di rispetto cimiteriale) (Art. 22.2.1)	E' ammessa l'edificazione delle attrezzature per i trasporti (pensiline, distributori di carburante, stazioni di servizio) con vincolo di precarietà. E' sempre consentita l'allocazione di cabine di distribuzione dell'energia elettrica. Qualora la fascia di rispetto stradale sia compresa nel perimetro di P.U.E., la relativa superficie partecipa all'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per il comparto.
166	12	PARTE				
166	15	PARTE				





**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 165, mapp. 1**

**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 12**

**NCT: Comune di Cerignola (FG), Foglio 166, mapp. 15**

**Agenzia del Territorio della provincia di Foggia**

## **ISCRIZIONI**

Nessuna.

Al 22.07.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.

---

## **STIMA DEL VALORE**

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

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

Si tiene conto che l'appezzamento è inserito in una zona ad alta vocazione agricola.

## **CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ**

L'esecutato detiene il DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ' dell'immobile oggetto di stima. Ai fini della determinazione del valore del lotto risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile**.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle consistenze indicate nei certificati catastali; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.

Tutto ciò premesso si valuta la piena proprietà dell'immobile come segue:

lotto 6	$V = Vm \times Sc \times Q \times K$					
	Vm (€)	Sc (mq)	Q	coefficiente	K	V (€)
uliveto	4,50 €	11182	0,5		0,90	22.643,55 €
TOTALE						22.643,55 €

Al Valore e si ritiene opportuno applicare un ulteriore deprezzamento del 10% (K) per la presenza del piccolo fabbricato che andrà regolarizzata.

Si ritiene che sussistano gli elementi per la comoda divisibilità dal momento che l'appezzamento può essere frazionato in parti equivalenti costituendo ciascuno una unità



suscettibile di autonomo e libero godimento preservando il proprio valore e la propria funzionalità.

Tutto ciò sopra premesso, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo del DIRITTO DI PROPRIETA' del lotto sia:

**Valore complessivo del lotto** € 22.643,55

**Prezzo arrotondato da porre a base d'asta** € 22.600,00

diconsi **ventimilacentoeuro**.

---

<b>Lotto</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>
<b>1</b>	<b>77.500,00 €</b>
<b>2</b>	<b>156.300,00 €</b>
<b>3</b>	<b>15.000,00 €</b>
<b>4</b>	<b>14.000,00 €</b> ,
<b>5</b>	<b>252.000,00 €</b>
<b>6</b>	<b>22.600,00 €</b>

---

**ALLEGATI:**

1. Allegati Fotografici relativi ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6;
2. Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali, immagini catasto/ortofoto relative ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6;
3. Verbali di sopralluogo;
4. Attestati APE relativi ai lotti 1, 2, 5;
5. Documentazione reperita presso UT del Comune di Margherita di Savoia e Cerignola relativi ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6 relativa a pratiche edilizie e CDU;
6. Atti di provenienza relativi ai lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6;
7. Estratto conto oneri condominiali lotto 2;
8. Specchietto riepilogativo.

---

Il CTU attesta, infine, di aver provveduto a depositare telematicamente la presente relazione che si compone di n. 56 pagine dattiloscritte e 8 allegati e ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Il CTU ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi



ulteriore chiarimento.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 22.07.2025



Il consulente tecnico

(dott. Agr. Anna Frezza)

