



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 242/24 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

Lotto Unico

PERIZIA GENERALE

(F.161 p.la 7 sub.38 - cat. A/3 e sub.42 - cat. C/6)

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL.01

Il Tecnico



Ing. Antonio Salandra

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

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

email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. C. CARUSO

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 242/24 R.G.E.

Promossa da

██

C/

██

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

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO n.1

APPARTAMENTO e BOX in Cerignola (FG)

Foglio 161 Particella 7 Sub. 38 cat. A/3 e sub. 42 cat.C/6



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

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

2.0 QUESITO 2

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

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

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

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

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

9.0 QUESITO 9

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



10.0 QUESITO 10

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

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

13.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

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

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



0.0 - PREMESSA

Con provvedimento del 15/07/2025, comunicato via PEC in data 18/07/2025, il Giudice dell'Esecuzione dott. Michele PALAGANO nominava quale esperto il sottoscritto **ing. Antonio SALANDRA** con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52 e convocava lo stesso per il giorno 23/09/2025 (convertito in giuramento telematico con provvedimento del 10/09/2025), onde prestare il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. Att. C.p.c. per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 242/24 R.G.E. Imm. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] contro: [REDACTED]

[REDACTED] in tale data Il Giudice affidava all'esperto i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:

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

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

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

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più



attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

2. Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

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

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

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



- 4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile
- 5. Verifica della comoda separabilità** in caso di bene indiviso della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola
- 6. Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
- 7. Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni
- 8. Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- (*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*



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

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

11.Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà



sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

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

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

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

12.Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le indagini catastali e acquisiti i dati e gli elementi necessari per l'espletamento dell'incarico peritale, nonché verificati i luoghi interessati dalla procedura esecutiva, il sottoscritto ha redatto la presente relazione riportando le risultanze degli accertamenti svolti.

Dalla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e dalla documentazione catastale in atti risulta che gli immobili oggetto della Proc. Esec. Imm. n. 242/24 appartengono in piena proprietà per l'intero a [REDACTED]

[REDACTED] e sono così individuati:

- 1) **Appartamento** di tipo economico sito in Cerignola (FG), Via Trinitapoli n. 7, scala B, interno 12, piano 4, censito al **Foglio 161, Particella 7, Subalterno 38**, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, con superficie catastale complessiva pari a 145 m² e superficie catastale escluse aree scoperte pari a 137 m²;
- 2) **Autorimessa / box auto** sita in Cerignola (FG), Via Trinitapoli n. 7, scala B, interno 12, piano S1, censita al **Foglio 161, Particella 7, Subalterno 42**, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m², con superficie catastale pari a 24 m².

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	VIA TRINITAPOLI n. 7		
Comune	CERIGNOLA		
Latitudine	41.268909		41°16'08.1"N
Longitudine	15.906020		15°54'21.7"E





FABBRICATO IN CERIGNOLA (FG), via Trinitapoli n. 7 (Foglio 161 P.IIa 7 Sub.38 Cat. A/3 e Sub 42 Cat. C/6)

Operazioni peritali

Il sopralluogo per l'ispezione dei beni è stato eseguito in data 02/04/2026, come da verbale di accesso della procedura, presso gli immobili siti in Cerignola (FG), Via Trinitapoli n. 7, scala B, interno 12, nonché presso il box auto al piano S1, alla presenza della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi. In tale occasione il sottoscritto, dopo aver identificato con esattezza i beni oggetto di pignoramento, ha proceduto all'ispezione dell'appartamento e del box, al rilievo metrico degli ambienti, alla verifica visiva della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura, dello stato di manutenzione e conservazione, nonché dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Le operazioni svolte hanno consentito di accertare, tra l'altro, la consistenza dell'unità abitativa al piano quarto e del box al piano S1, nonché la presenza, nell'appartamento, di copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare e di una suddivisione interna in cartongesso realizzata all'interno di una camera, con formazione di vano accessorio adibito a cabina



armadio. (cfr. All. B).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

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

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- presso l'Agenzia del Territorio di Foggia;
- ispezione ipotecaria elenco formalità;
- visura catastale storica per immobile aggiornata;
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale;
- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CERIGNOLA**
 - documentazione urbanistico-edilizia costituita da Concessione edilizia n. 5/Soc/78 del 31/07/1978 e pratica edilizia n. 319/1979 relativa a varianti interne agli appartamenti e ai box, con elaborati grafici e relazione tecnica.
- **presso l'Archivio Notarile di Foggia**
 - atto di compravendita del 20/05/1993, rep. n. 68888, a rogito del Notaio Salvatore Carbone.
- **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di CERIGNOLA**
 - *estratto dell'atto di matrimonio, certificato di residenza, certificato di morte del coniuge;*



RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

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

Documentazione presente in atti:

- **Certificazione notarile** sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. e della legge n. 302/1998, a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia, in data 27/06/2024, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili siti in Cerignola (FG), censiti al Foglio 161, particella 7, subalterni 38 e 42.
- **Nota di Trascrizione** del pignoramento del 27/06/2024 Reg. part. 12813 Reg. gen. 15894.

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

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

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- Appartamento – Fg. 161, p.lla 7, sub. 38, cat. A/3 – CERIGNOLA (FG)
- Autorimessa – Fg. 161, p.lla 7, sub. 42, cat. C/6 – CERIGNOLA (FG)

di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

[REDACTED] bene personale in regime di separazione dei beni.



- Alla sig.ra [REDACTED] gli immobili siti in CERIGNOLA, oggi censiti al Fg. 161, p.lla 7, sub. 38 e Fg. 161, p.lla 7, sub. 42, sono pervenuti per l'intero in piena proprietà in forza di **atto di compravendita del 20/05/1993**, a rogito del **Notaio Salvatore CARBONE** di Cerignola, **rep. n. 68888**, trascritto a Foggia in data 01/06/1993 ai nn. 9327/7889, da potere di [REDACTED]
[REDACTED] Nell'atto i beni risultano identificati ai precedenti estremi catastali Fg. 161, p.lla 8030, sub. 10 (abitazione) e Fg. 161, p.lla 8030, sub. 14 (box).
- Per quanto risulta dal rogito di acquisto del 20/05/1993 e dalle visure storiche catastali, ai sigg.ri [REDACTED] gli immobili erano pervenuti dalla società "Tonell Costruzioni di Santoro Maria Rosaria e C. – Società in accomandita semplice", con sede in Foggia, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Marino Stelio Romagnoli di Foggia in data 18/10/1982, registrato a Foggia al n. 4483.

Ne consegue che, alla data del pignoramento, la piena proprietà degli immobili spettava esclusivamente alla debitrice [REDACTED]

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

- ✓ L'immobile in Comune di Cerignola al **Foglio 161, particella 7, sub. 38** deriva dalla soppressione dell'immobile censito al Foglio 161, particella 8030, sub. 10, a seguito di variazione per modifica identificativo – allineamento mappe del 10/06/2005, pratica n. FG0119369.
- ✓ L'immobile in Comune di Cerignola al **Foglio 161, particella 7, sub. 42** deriva dalla soppressione dell'immobile censito al Foglio 161, particella 8030, sub. 14, a seguito di variazione per modifica identificativo – allineamento mappe del 10/06/2005, pratica n. FG0119369



- ✓ Dalle visure storiche risulta altresì la continuità dell'intestazione catastale in capo a Russo Giuseppina dal 20/05/1993 fino ad oggi, senza variazioni soggettive, essendosi succeduti soltanto aggiornamenti identificativi, di piano e toponomastici.

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

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

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

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dello Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) risulta che [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] In
margine all'atto di matrimonio risulta annotato che, con atto in data 05/07/1985 a rogito del Notaio Salvatore Carbone del distretto notarile di Foggia, gli sposi hanno stipulato convenzione matrimoniale con scelta del regime della separazione dei beni.

Il rogito di acquisto del 20/05/1993 conferma espressamente che la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] era in regime di separazione dei beni; pertanto gli immobili pignorati devono ritenersi beni personali della medesima. Si rileva, inoltre, che il coniuge [REDACTED]
[REDACTED]



2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

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

- A) **Appartamento:** Foglio 161 particella 7 subalterno 38 – Via Trinitapoli n. 7, Scala B, Interno 12, Piano 4 – Zona censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale totale 145 m², totale escluse aree scoperte 137 m² – Rendita Euro 402,84. In ditta: [REDACTED]
[REDACTED] – Diritto di: proprietà per 1/1.
- B) **Autorimessa:** Foglio 161 particella 7 subalterno 42 – Via Trinitapoli n. 7, Scala B, Interno 12, Piano S1 – Zona censuaria 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 20 m² – Superficie catastale 24 m² – Rendita Euro 45,45. In ditta: [REDACTED]
[REDACTED] – Diritto di: proprietà per 1/1.

Tipologia

I beni pignorati sono costituiti da un appartamento ad uso abitativo, censito in categoria A/3, posto al piano quarto di un fabbricato condominiale sito in Cerignola, Scala B, interno 12, nonché da un locale ad uso box auto, censito in categoria C/6, posto al piano interrato S1 del medesimo fabbricato.

Ubicazione e Accessi

I beni pignorati sono parte di un fabbricato pluripiano sito in abitato del comune di CERIGNOLA (FG) alla via Via Trinitapoli n. 7, zona semi periferica.

L'**appartamento** è posto al quarto piano (ultimo), scala B e ha accesso portone



condominiale posto su via Trinitapoli civico 7, con ingresso dalla porta posta sulla sinistra sia uscendo dall'ascensore sia salendo le scale, distinto con il numero interno dodici (int. n. 12).

L'**autorimessa** (box auto) è posto al S1, e ha accesso da scala condominiale e accesso carrabile da via Trinitapoli n.5.

Confini

L'**appartamento** al piano quarto confina con distacco verso verde condominiale per due lati, vano scala, vano ascensore e proprietà [REDACTED] salvo altri.

Il box auto al piano interrato confina con box auto n. 11 di proprietà [REDACTED] spazio di manovra e terrapieno in distacco verso verde condominiale per due lati, salvo altri.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Costituiscono pertinenze dell'appartamento:

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

2.2 Esatta individuazione dei beni

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

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO 1

Il lotto è composto da:



- **Unità immobiliare ad uso abitativo** sita nel Comune di Cerignola (FG), in Via Trinitapoli n. 7, Scala B, interno 12, piano 4, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 161, particella 7, subalterno 38, categoria A/3 – abitazione di tipo economico, classe 3, consistenza 6 vani, con rendita catastale € 402,84. Dagli elaborati grafici di rilievo allegati risultano i seguenti dati metrici indicativi: superficie lorda appartamento 137,25 m², superficie netta 115,25 m², balconi complessivi 24,70 m²;
- **Locale autorimessa / box** auto sito nel Comune di Cerignola (FG), in Via Trinitapoli n. 7, Scala B, interno 12, piano S1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al Foglio 161, particella 7, subalterno 42, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m², superficie catastale 24 m², con rendita catastale € 45,45. Dal rilievo allegato risulta una superficie netta del box pari a 20,00 m², con dimensioni interne indicative pari a m 2,60 × 7,70 ed altezza riportata nel rilievo pari a m 2,50.

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

➤ Caratteristiche strutturali del fabbricato:

- **Tipologia edilizia:** fabbricato condominiale pluripiano ad uso prevalentemente residenziale, con area esterna recintata, accesso pedonale e carrabile da Via Trinitapoli n. 7, androne comune al piano terra/pilotis, collegamenti verticali mediante vano scala e impianto ascensore, nonché piano interrato destinato ad autorimesse e corsie di manovra; i prospetti sono caratterizzati da ampi balconi aggettanti continui;
- **Struttura:** non oggetto di indagine distruttiva; sulla base della tipologia costruttiva, delle caratteristiche esteriori del fabbricato e delle parti comuni osservabili, il manufatto appare verosimilmente realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, con tamponature esterne tradizionali del tipo a cassetta con mattone esterno del tipo faccia-vista.



- **Copertura**: il fabbricato è dotato di copertura piana / lastrico solare.
- **Solai**: del tipo misto in latero-cemento, con balconi aggettanti in c.a.;
- **Prospetti e finiture esterne**: i prospetti risultano rifiniti con parti intonacate e con tamponature esterne tradizionali del tipo a cassetta con mattone esterno del tipo faccia-vista di tonalità grigio/chiara; i frontalini e i sottobalconi appaiono, alla mera osservazione visiva, in non buono stato manutentivo. Le ringhiere dei balconi sono in metallo verniciato.
- **Tramezzature interne**: in mattoni forati posti in opera con malta cementizia, intonacate e tinteggiate.
- **Scala condominiale ed ascensore**: il fabbricato è dotato di vano scala condominiale con gradini e pianerottoli rivestiti in materiale lapideo e di ascensore, parapetti/ringhiere in ferro verniciato, pareti vano scala tinteggiate;
- **Piano interrato box**: al livello S1 è presente una corsia di manovra comune servita da rampa carrabile e collegamento pedonale dal vano scala/ascensore; il box n. 12 si apre direttamente sulla corsia di manovra.;

➤ **Composizione interna *appartamento*:**

- **L'abitazione**, come rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato negli elaborati grafici di rilievo, risulta composta da:
 - ingresso/soggiorno di circa 35,00 m²;
 - cucina di circa 15,25 m²;
 - disimpegno 1 di circa 3,10 m²;
 - disimpegno 2 di circa 4,40 m²;
 - ripostiglio di circa 3,35 m²;
 - camera 1 di circa 20,00 m²;
 - camera 2 di circa 14,85 m²;
 - cabina armadio di circa 5,60 m²;



- n. 2 servizi igienici, ciascuno di circa 6,85 m²;
- n. 2 balconi, per complessivi 24,70 m², di cui uno principale di circa 21,80 m² ed uno secondario di circa 2,90 m².

(All.N)

– **Altezza interna utile:** appartamento h = 3,00 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- **Pavimenti:** l'unità presenta pavimentazione interna in prevalenza in piastrelle ceramiche; nel soggiorno e in parte dei percorsi interni si rilevano finiture di tonalità color cotto, mentre in cucina, nei bagni e in una parte della zona notte si rilevano pavimentazioni in piastrelle chiare;
- **Rivestimenti e pareti:** pareti intonacate e tinteggiate; nei servizi igienici sono presenti rivestimenti ceramici a parete, differenziati per tipologia e cromia nei due bagni. Uno dei vani camera risulta suddiviso con tramezzatura in cartongesso e porta a scrigno a delimitare una zona cabina armadio;
- **Cucina:** ambiente separato e di ampia consistenza, con arredo lineare presente lungo una parete e accesso diretto al balcone principale; gli arredi mobili presenti non costituiscono oggetto di stima.;
- **Bagno:** sono presenti due bagni; il primo, di maggiori dimensioni, risulta dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca; il secondo, non finestrato, anch'esso completo di sanitari, è connesso alla zona notte
 - o Pavimento e rivestimento a parete: in piastrelle di ceramica;
 - o Sanitari: dotato di lavabo, vaso, bidet, vasca e box doccia.
- **Infissi esterni (finestre/porte-finestre):** infissi esterni in legno con superfici vetrate, completi di avvolgibili; sul balcone principale sono inoltre presenti schermature/tende;



- **Infissi interni (porte):** porte interne in parte tamburate verniciate color noce, in parte con inserti vetrati decorativi;
- **Porta d'ingresso:** porta di accesso all'unità dal vano scala condominiale, del tipo blindata con rivestimento in legno/pannellatura lignea.

Finiture e caratteristiche del box auto

- **Il box, distinto con il n. 12, è posto al piano S1 ed è accessibile dalla corsia di manovra comune; presenta forma rettangolare, superficie netta di circa 20,00 m², dimensioni interne indicative di m 2,60 x 7,70 e altezza di m 2,50;**
- Le finiture del box sono di tipo ordinario/semplice: pavimento in mattonelle, pareti intonacate e tinteggiate, chiusura frontale con serranda basculante metallica. Al momento del sopralluogo il locale risultava occupato da mobilio e materiali depositati, non oggetto di stima.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica appartamento:

- **Impianto elettrico:** realizzato sottotraccia, con distribuzione ai punti presa/luci nei vari ambienti; non è stata esibita/documentata dichiarazione di conformità (D.M. 37/2008), l'eventuale adeguamento e/o certificazione resta a carico dell'acquirente;
- **Impianto idrico-sanitario e scarichi:** presente e funzionante per i servizi igienici e la cucina, con adduzioni e scarichi a servizio dell'unità; anche per tale impianto non è stata fornita documentazione di conformità/collaudi, restando in capo all'acquirente gli eventuali oneri di verifica/adeguamento;
- **Impianto di riscaldamento:** in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di caldaia murale a gas installata sul balcone della zona cucina, nonché di corpi



scaldanti a radiatori in tutti gli ambienti; non è stata esibita la documentazione tecnica/manutentiva, resta comunque a carico dell'acquirente ogni verifica circa regolarità, efficienza, sicurezza ed eventuale adeguamento;

- **Allaccio gas**: risulta presente l'allaccio al gas di città (gas metano) a servizio dell'unità;
- **Acqua calda sanitaria (ACS)**: mediante caldaia murale installata esternamente sul balcone nella zona cucina;
- **Climatizzazione estiva/invernale**: è presente nella zona giorno un sistema a split (unità interna) con unità esterna installata su balcone/terrazzo; non è stata esibita documentazione di installazione/manutenzione, con conseguente necessità di verifica a cura e spese dell'acquirente.

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

Pertinenze

- balconi a livello a servizio dell'unità abitativa, per complessivi 24,70 m²;
- Box auto sub. 42 al piano S1, facente parte del medesimo lotto;
- quote proporzionali sulle parti comuni condominiali (androne, vano scala, copertura, prospetti, impianti comuni, corsia carrabile di accesso ai box, ecc.), ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c., secondo i millesimi risultanti dagli atti condominiali.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo visivo, eseguite in sede di sopralluogo e documentate nella relazione fotografica, consentono di qualificare lo stato complessivo di manutenzione



dell'appartamento come ordinario/discreto ma sensibilmente penalizzato da rilevanti criticità manutentive. In particolare, nella zona soggiorno e in corrispondenza delle parti superiori delle murature e del soffitto, sono chiaramente visibili copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, con diffuse tracce di umidità, rigonfiamenti, distacchi e sfogliamento della tinteggiatura e del sottostante intonaco. Tale criticità è espressamente documentata nella relazione fotografica, che riporta la dicitura “particolare infiltrazione proveniente dal lastrico solare”, e costituisce un elemento di rilievo sotto il profilo conservativo e valutativo del bene.

Le restanti finiture interne dell'abitazione, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti e i servizi igienici risultano nel complesso in condizioni d'uso ordinarie, pur con segni di vetustà e normale usura. Il box auto presenta finiture semplici, stato manutentivo ordinario/mediocre e presenza di materiali depositati. Anche nelle parti comuni del piano interrato e in prossimità della rampa di accesso ai box si rilevano tracce di umidità e degrado localizzato delle superfici murarie.

(v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita dei beni oggetto della presente perizia di stima è determinata **“a corpo”**, intendendosi che ciascun bene è stato valutato considerando l'unità immobiliare nella sua globalità fisica, funzionale ed economica, tenendo conto delle relative pertinenze, dello stato di conservazione, della consistenza, nonché delle condizioni giuridiche, urbanistiche e catastali accertate.

Il valore di mercato rappresenta il prezzo al quale l'immobile potrebbe essere



verosimilmente venduto sul libero mercato, quale risultato dell'equilibrio tra domanda e offerta alla data della valutazione, in condizioni di normale contrattazione.

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

Al fine di determinare il valore di mercato "a corpo" dei beni oggetto di pignoramento, inteso quale prezzo più probabile ragionevolmente conseguibile alla data della stima, in coerenza con l'attuale situazione del mercato immobiliare locale e con le aspettative degli operatori, si è proceduto preliminarmente a una valutazione parametrica delle singole unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo.

Tale metodo consiste nell'attribuire a ciascun bene un valore unitario di mercato (€/mq), rapportato alla superficie commerciale, assumendo come riferimento immobili residenziali e pertinenziali analoghi per tipologia, destinazione d'uso, ubicazione e caratteristiche, oggetto di recenti compravendite o offerte sul mercato locale, opportunamente corretti mediante coefficienti di differenziazione in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato attraverso la sintesi comparativa dei seguenti parametri:

- i prezzi di compravendita di immobili simili (per tipologia, destinazione d'uso e relative pertinenze) ubicati nel medesimo ambito territoriale;
- i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate,



riferiti a immobili residenziali in funzione della superficie lorda, della localizzazione e dello stato di conservazione;

- il valore intrinseco dei beni, correlato ai costi di costruzione e di trasformazione (progettazione, autorizzazioni, materiali e realizzazione);
- l'applicazione di coefficienti correttivi atti a tener conto, in via prudentiale, delle condizioni di piano, vetustà, stato manutentivo, qualità edilizia, nonché delle criticità urbanistiche, catastali e di agibilità emerse in sede di accertamento.

4.2 Descrizione immobile e inquadramento del segmento di mercato

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Cerignola (FG), in Via Trinitapoli n. 7, scala B, interno 12, piano 4, inserita in fabbricato condominiale pluripiano a prevalente destinazione residenziale, dotato di area esterna di accesso, androne comune, vano scala, ascensore e piano interrato destinato a box auto. L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola al foglio 161, particella 7, subalterno 38, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita catastale € 402,84, con indirizzo catastale Via Trinitapoli n. 7, scala B, interno 12, piano 4. Dagli elaborati di rilievo allegati risultano, in via indicativa, superficie lorda dell'appartamento pari a mq 137,25, superficie netta pari a mq 115,25 e balconi complessivi pari a mq 24,70. L'assetto distributivo interno, come rilevato in sede di sopralluogo e riportato nella planimetria di rilievo, risulta composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, cabina armadio, ripostiglio, due disimpegni, due servizi igienici e due balconi, con configurazione funzionale coerente con le ordinarie esigenze abitative di un appartamento di medio taglio.

Il lotto comprende altresì il box auto pertinenziale sito al piano S1, censito al foglio 161, particella 7, subalterno 42, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m², superficie catastale 24 m², rendita catastale € 45,45; dal rilievo metrico allegato risulta una superficie netta pari a mq 20,00, con accesso diretto dalla corsia di manovra comune del piano interrato.



Sotto il profilo qualitativo e manutentivo, l'unità abitativa presenta finiture di livello ordinario, coerenti con la tipologia edilizia e con la categoria catastale di appartenenza, ma evidenzia uno stato conservativo non pienamente buono, poiché condizionato dalla presenza di copiose infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare, chiaramente visibili nella documentazione fotografica in corrispondenza del soggiorno e delle zone sommitali delle murature, con distacchi, rigonfiamenti e degrado della tinteggiatura e dell'intonaco. Le restanti finiture interne, i rivestimenti, i serramenti, i bagni e la cucina risultano nel complesso ordinari e funzionali, pur in presenza di vetustà d'uso; non si rilevano elementi di particolare pregio architettonico o finiture tali da collocare il bene nella fascia alta del mercato locale. Il box presenta finiture semplici, stato manutentivo ordinario e utilizzazione a deposito/autorimessa.

Ai fini dell'inquadramento del segmento di mercato, si è fatto riferimento alla Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate, dalla quale risulta che, per il Comune di Cerignola, Anno 2025 – Semestre 2, zona C1 – semicentrale, per la tipologia "Abitazioni civili" in stato conservativo normale, i valori di compravendita sono compresi nella fascia € 900/m² – € 1.150/m² di superficie lorda, con valore medio pari a € 1.025/m²; per la tipologia "Abitazioni di tipo economico" i valori risultano invece compresi tra € 600/m² ed € 800/m², con valore medio pari a € 700/m²; per la tipologia "Box" la fascia è compresa tra € 600/m² ed € 700/m², con valore medio pari a € 650/m².

Pur essendo l'unità catastalmente censita in categoria A/3, il bene, per consistenza, distribuzione interna, collocazione al piano quarto servito da ascensore, ampia superficie, presenza di due bagni, dotazione di balconi e inserimento in fabbricato condominiale di buon impianto edilizio, risulta più correttamente collocabile, sotto il profilo mercantile, nel segmento delle abitazioni civili in stato conservativo normale, ferma restando la necessità di



successivi abbattimenti correttivi per le criticità manutentive e tecnico-documentali accertate. In coerenza con tali elementi, nella successiva fase estimativa è stato assunto, per l'abitazione, un valore unitario di riferimento pari a € 1.025/m², corrispondente esattamente al valore medio OMI della fascia delle abitazioni civili della zona considerata. Per il box, invece, il prospetto estimativo allegato assume un valore unitario di riferimento pari a € 1.025/m², superiore al valore medio OMI dei box, in ragione della pertinenzialità al cespite principale e della valutazione unitaria complessiva del lotto già adottata nel calcolo estimativo allegato.

4.3 Valutazione estimativa – criteri e metodo

La valutazione del bene oggetto di pignoramento è stata eseguita adottando il criterio del valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo di trasferimento del cespite alla data della stima in condizioni di libera contrattazione, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, al contesto urbano di riferimento, allo stato manutentivo e conservativo, nonché alla situazione tecnico-catastale e urbanistico-edilizia accertata nel corso delle operazioni peritali.

Il metodo estimativo prescelto è quello **sintetico-comparativo**, fondato sul raffronto con valori unitari di mercato riferiti a immobili residenziali simili per tipologia, destinazione d'uso, localizzazione e caratteristiche funzionali, opportunamente corretti mediante coefficienti di differenziazione al fine di ricondurre il valore unitario di riferimento alle specifiche condizioni del bene stimato.

In particolare, la stima è stata sviluppata attraverso le seguenti fasi operative:

- individuazione del segmento di mercato di riferimento riconducibile al comparto residenziale della zona OMI C1 semicentrale del Comune di Cerignola;
- analisi delle quotazioni ufficiali OMI – Agenzia delle Entrate, dalle quali risulta che per la tipologia abitazioni civili i valori di compravendita sono compresi tra € 900/m²



ed € 1.150/m², con valore medio € 1.025/m², mentre per la tipologia box risultano compresi tra € 600/m² ed € 700/m², con valore medio € 650/m²;

- riscontro con il quadro delle caratteristiche effettive del cespite, che presenta buona ampiezza, collocazione al piano quarto con ascensore, articolazione interna funzionale e presenza di box pertinenziale, ma anche significative criticità manutentive, soprattutto per le infiltrazioni provenienti dal lastrico solare;
- determinazione delle superfici di riferimento desunte dal rilievo metrico, assumendo: mq 137,25 per superficie lorda dell'appartamento, mq 24,70 per balconi da computarsi al 33% pari a mq 8,15, mq 20,00 per box da computarsi al 66% pari a mq 13,20, nonché mq 12,00 riferiti ad androne/scala comuni da computarsi al 25% pari a mq 3,00, per una superficie commerciale complessiva pari a **mq 161,60**;
- determinazione del valore lordo iniziale e applicazione di coefficienti correttivi volti a tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (livello di piano, vetustà del fabbricato, stato manutentivo, qualità edilizia, nonché delle criticità urbanistico-edilizie e di agibilità accertate).

4.4 Confronto con il mercato reale locale

A integrazione delle quotazioni OMI, il bene è stato inquadrato nel mercato residenziale locale di Cerignola tenendo conto della sua effettiva consistenza, del piano, della presenza dell'ascensore, dell'ampio balcone e del box pertinenziale, ma anche delle rilevanti criticità conservative emerse in sopralluogo. In tale prospettiva, il valore unitario assunto per l'abitazione, pari a € 1.025/m², risulta tecnicamente congruo perché corrisponde al valore medio della fascia OMI delle abitazioni civili nella zona C1 semicentrale, evitando sia una collocazione prudenzialmente troppo bassa nel segmento delle abitazioni economiche, sia una valorizzazione di punta non giustificata dallo stato manutentivo reale del bene

Pertanto, mediante applicazione della formula estimativa della stima sintetica multiparametrica, assumendo la superficie commerciale dell'immobile desunta dal rilievo metrico eseguito dal CTU e applicando i coefficienti correttivi individuati, si determina, per



ciascun bene componente il lotto, il più probabile valore di mercato con la seguente formula:

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

dove:

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

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

- **Unità abitativa (cat. A/3)** (Foglio 161 - P.IIa 7 – sub. 38) €/mq 1.025,00;
- **Box (cat. C/3)** (Foglio 161 - P.IIa 7 – sub. 42) €/mq 680,00;

4.5 Coefficienti parametro k

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

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, è adottato al fine di adeguare le quotazioni di mercato dell'unità immobiliare in funzione della posizione altimetrica e della dotazione di accessibilità verticale dell'edificio. Nel caso in esame, l'unità abitativa è ubicata al piano quarto di un fabbricato dotato di impianto ascensore, tuttavia l'ascensore non presenta dimensioni conformi alla normativa per l'accessibilità dei disabili. In ragione di ciò, si ritiene congruo assumere il seguente coefficiente:0,90;



- Il Coefficiente di Vetustà è adottato per adeguare le quotazioni unitarie al grado di obsolescenza dell'edificio, in funzione dell'epoca di realizzazione e delle caratteristiche costruttive e impiantistiche tipiche del periodo. Nel caso in esame, il fabbricato risulta realizzato negli anni '90 e presenta finiture e dotazioni impiantistiche ordinarie, coerenti con tale periodo, con conseguente maggiore probabilità di necessità di interventi di manutenzione/adeguamento nel medio periodo, incidendo sulla commerciabilità rispetto a fabbricati più recenti. Le ulteriori criticità relative allo stato manutentivo del fabbricato (facciate e lastrico solare) sono considerate separatamente:.....0,80
- coefficienti di qualità, è adottato per adeguare la quotazione unitaria al livello delle rifiniture, al grado tecnologico della dotazione impiantistica e, più in generale, alla qualità percepita dell'unità rispetto al mercato locale. Nel caso in esame, l'abitazione presenta finiture e impianti di livello ordinario, coerenti con la tipologia edilizia dell'immobile e con il relativo segmento di mercato, senza elementi di particolare pregio né interventi di riqualificazione tali da collocarla nella fascia medio-alta del mercato. Al fine di ricondurre il valore unitario di riferimento a un livello congruo rispetto alle condizioni effettive dell'immobile, si applica il seguente coefficiente:0,80
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); Il coefficiente di disponibilità è adottato per tener conto della diversa appetibilità commerciale dell'immobile in funzione della libera disponibilità o, viceversa, della presenza di occupazione/detenzione al momento della vendita. Nel caso in esame, l'unità immobiliare risulta di fatto occupata dalla sig.ra [REDACTED] parte esecutata; come residenza principale. Tale circostanza, allo stato, non determina una riduzione apprezzabile della commerciabilità del bene ulteriore rispetto ai restanti abbattimenti già considerati, pertanto si ritiene congruo assumere il seguente coefficiente.1,00

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

$$K = (0,90+0,80+0,80+1,00)/4 = 0,88$$

Applicando i relativi criteri di ponderazione per la determinazione della superficie



commerciale, si ottiene per l'intero lotto una superficie commerciale complessiva pari a circa **161,60 m²**, così articolata: 137,25 m² di superficie lorda dell'appartamento (considerata al 100%), 24,70 m² di balconi/veranda (considerati al 50%, pari a 8,15 m²), 20,00 m² superficie box (considerati al 66% pari a 13,20 m²) e 12,00 m² superficie parti comuni (androne e vano scala, considerati al 25%, pari a 3,00 m²).

Per la valutazione unitaria sono assunti i valori di riferimento pari a € 1.200,00/m², come riportato nella tabella di calcolo seguente:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
App. piano 4 ^a - sub.38	137,25	100%	137,25	1.025,00	€ 140.681,25	88%	€ 123.096,09
balcone/veranda	24,70	33%	8,15	1.025,00	€ 8.354,78	88%	€ 7.310,43
Box piano S1 - sub.42	20,00	66%	13,20	1.025,00	€ 13.530,00	88%	€ 11.838,75
androne/scala (parti comuni)	12,00	25%	3,00	1.025,00	€ 3.075,00	88%	€ 2.690,63
TOTALE	193,95 mq		161,60 mq		€ 165.641,03		€ 144.935,90

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

4.6 Coefficienti parametro (b), (c) e (d)

Al valore di stima dell'unità abitativa, già abbattuto del coefficiente correttivo (a), vengono applicati ulteriori coefficienti correttivi (b), (c) e (d), finalizzati a considerare forfettariamente gli oneri potenziali e le incertezze tipiche della vendita in sede esecutiva, che restano comunque a carico dell'acquirente ove emergenti:

- **coefficiente correttivo (b)** (relativamente al sub.25 cat.A/3) per vizi occulti, eventuali quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui oneri/costi – ove emergenti –



restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, il coefficiente (b) è determinato in via prudenziale in misura complessiva pari al 10%, per un importo stimato di circa € 14.493,59, così articolato:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 5%, quale decurtazione cautelativa tipica nelle procedure esecutive, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi e dell'impossibilità di escludere a priori criticità non immediatamente rilevabili. Nel caso specifico tale abbattimento risulta maggiore rispetto alle percentuali usuali e giustificato dalla presenza, accertata in sede di sopralluogo e documentata fotograficamente, di copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, con conseguenti fenomeni di degrado delle superfici interne dell'appartamento: Ne deriva che devono porsi a carico dell'aggiudicatario non solo i possibili vizi non manifesti allo stato non completamente accertabili, ma anche gli oneri per le opere di ripristino interno necessarie all'eliminazione dei danni derivanti dalle infiltrazioni riscontrate nell'unità immobiliare, una volta eseguiti gli interventi sulla copertura/lastrico;
- **Spese condominiali – situazione contabile e morosità:** dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo presso l'occupante dell'immobile è emerso che il fabbricato risulta dotato di amministrazione condominiale e che le spese ordinarie di scala/gestione formalizzate ammontano, in via indicativa, a € 80,00 mensili, salvo conguagli e diversa risultanza della documentazione contabile condominiale. La sig.ra Russo Giuseppina, occupante dell'unità, ha dichiarato di essere stata in regola con il versamento delle quote condominiali sino a circa sei mesi prima del sopralluogo, riferendo che il successivo mancato pagamento deriverebbe dall'inerzia del condominio alla esecuzione dei lavori sulla copertura/lastrico solare per la risoluzione dei problemi infiltrativi all'interno del proprio appartamento e, conseguentemente, opere di ripristino all'interno dell'appartamento. Tale circostanza risulta coerente con lo stato dei luoghi rilevato in sede di accesso, essendo state documentate evidenti e diffuse infiltrazioni provenienti dall'alto, con degrado delle superfici interne. In assenza, tuttavia, di completa documentazione contabile ufficiale rilasciata dall'amministratore condominiale alla data della presente CTU, si ritiene prudenzialmente di considerare una percentuale pari al 3,5% a copertura del rischio di eventuali oneri condominiali insoluti e/o spese comuni imputabili all'unità, maturati o accertabili successivamente alla redazione della perizia;



- **Regolarità/difformità catastale:** Il confronto tra la planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo evidenzia che il box sub. 42 non presenta difformità sostanziali apprezzabili, mentre, con riferimento all'appartamento sub. 38, si rileva una discordanza distributiva interna consistente nella realizzazione, all'interno di una camera, di una suddivisione interna con formazione di un vano accessorio attualmente utilizzato come cabina armadio, non rappresentato nella planimetria catastale in atti. Pertanto, con riferimento al solo sub. 38, emerge una difformità catastale che renderà necessario, a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia, il conseguente aggiornamento planimetrico mediante DOCFA, con oneri a carico dell'aggiudicatario e sono considerati forfettariamente nel coefficiente (c): Si considera una percentuale pari al 1,5%. (v. § 10.3);

➤ **coefficiente correttivo (c)** è applicato a copertura del rischio connesso a: eventuale difformità urbanistico-edilizie riscontrate e mancanza di agibilità documentata, i cui oneri di regolarizzazione/restauro della conformità restano a carico dell'acquirente. In via prudenziale si assume una percentuale complessiva pari all'5%, corrispondente, sul valore di riferimento, ad un importo indicativo di circa € 7.2436,79, così articolato:

- **difformità urbanistica:** dal raffronto tra i titoli edilizi acquisiti e lo stato dei luoghi è emersa, con riferimento all'appartamento sub. 38, una modifica interna consistente nella realizzazione, all'interno di una camera, di una suddivisione in cartongesso con formazione di un vano accessorio adibito a cabina armadio, non rappresentato negli elaborati assentiti. Tale difformità, non incidente su sagoma, volume, prospetti e destinazione d'uso, risulta regolarizzabile mediante CILA in sanatoria, con oneri a carico dell'aggiudicatario e sono considerati forfettariamente nel coefficiente (c): Si considera una percentuale pari al 2%. (v. § 10.1);
- **mancanza di agibilità:** Da verifiche svolte presso l'U.T.C. non è stato rinvenuto un certificato di agibilità/abitabilità riferibile all'unità in oggetto, con conseguente necessità di ritenere l'immobile privo di agibilità documentata. L'eventuale regolarizzazione presuppone, preliminarmente, la definizione dell'iter di regolarizzazione edilizio-urbanistica (con titolo in sanatoria ove necessario) e, successivamente, la presentazione



di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, corredata dalla documentazione tecnica prevista (impianti, attestazioni/collaudi e certificazioni richieste). Anche tali oneri restano a carico dell'acquirente e sono considerati forfettariamente nel coefficiente (c) (v. §10.2).: Si considera una percentuale pari al 3% (v. par. 10.2);

- **coefficiente correttivo (d)** (relativamente al sub.25 cat.A/3) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** per eventuale **mancaza certificazioni conformità e manutenzione periodica**: si considera una percentuale pari al 3%, per un totale complessivo di circa € 4.348,08, giustificato, in via prudenziale, dalla necessità di verificare l'eventuale incidenza delle **copiose infiltrazioni provenienti dal lastrico solare** anche sull'**impianto elettrico**, oltre che dagli oneri connessi alla **manutenzione periodica** e all'eventuale reperimento, rinnovo o rilascio delle **certificazioni impiantistiche**.

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

LOTTO 1€ 120.000,00

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

VALUTAZIONE LOTTO 1											
Abitazione in Cerignola (FG), via Trinitapoli n.7 scala B int.12 - Foglio 161 Particella 7 sub.38 cat. A/3 e sub.42 cat. C/6											
sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per ed. occup. quale condominiale insalubrità, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto	
App. piano 4° - sub.38	137,25	100%	137,25	1.025,00	€ 140.681,25	88%	€ 123.096,09	90%	95%	97%	€ 102.089,75
balcone/veranda	24,70	33%	8,15	1.025,00	€ 8.354,78	88%	€ 7.310,43	90%	95%	97%	€ 6.062,90
Box piano S1 - sub.42	20,00	66%	13,20	1.025,00	€ 13.530,00	88%	€ 11.838,75	90%	95%	97%	€ 9.818,47
androne/scala (parti comuni)	12,00	25%	3,00	1.025,00	€ 3.075,00	88%	€ 2.690,83	90%	95%	97%	€ 2.231,47
TOTALE	193,95 mq		161,60 mq		€ 165.641,03		€ 144.935,90				€ 120.202,59
VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)						€ 165.641,03					
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)						€ 144.935,90					
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)						€ 120.202,59					
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO						€ 120.000,00					



4.7 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Appartamento - Piano 4 ^a interno 12		
Ingresso/soggiorno	35,00	mq
cucina	15,25	mq
camera	20,00	mq
wc	6,85	mq
camera+cabina	20,45	mq
wc	6,85	mq
rip	3,35	mq
dis	3,10	mq
dis	4,40	mq
tot.	115,25	mq
balconi	24,70	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➡ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

- **Appartamento** per civile abitazione posto al piano quarto, interno 12, scala "B", con annesso box auto al piano S1, facenti parte di un fabbricato condominiale pluripiano con piano interrato, sito nel Comune di Cerignola (FG), in Via Trinitapoli n. 7, in contesto urbano a prevalente destinazione residenziale. L'accesso all'appartamento avviene dalla scala condominiale "B" e dall'impianto ascensore; come risulta dall'atto di provenienza, l'ingresso dell'unità è posto sulla sinistra uscendo dall'ascensore. L'appartamento è



composto da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, cabina armadio, due bagni, due disimpegni, ripostiglio e due balconi, per una superficie netta complessiva di circa 115,25 m², oltre a balconi per circa 24,70 m². In particolare, dal rilievo metrico risultano: soggiorno mq 35,00, cucina mq 15,25, camera mq 20,00, camera mq 14,85, cabina mq 5,60, due bagni da mq 6,85 ciascuno, disimpegni mq 3,10 e 4,40, ripostiglio mq 3,35, oltre a due balconi rispettivamente di circa 21,80 m² e 2,90 m². L'unità confina, secondo l'atto di provenienza, con distacco verso verde condominiale per due lati, vano scala, vano ascensore e proprietà [REDACTED] salvo altri.

- **box auto**, distinto con il n. 12, posto al piano S1, è composto da un unico vano della superficie netta di circa 20,00 m², con dimensioni interne indicative pari a m 2,60 × 7,70 e altezza di circa m 2,50, con accesso dalla corsia di manovra comune servita da rampa carrabile e collegamento pedonale dal vano scala condominiale. Lo stesso confina, secondo l'atto di provenienza, con box auto n. 11 di proprietà [REDACTED] spazio di manovra e terrapieno in distacco verso verde condominiale per due lati, salvo altri.

Applicando i relativi correttivi e coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale complessiva del lotto pari a circa **161,60 m²**, determinata come segue:

- mq 137,25 superficie lorda appartamento, computata al 100%;
- mq 24,70 superficie balconi, computata al 33% = mq 8,15;
- mq 20,00 superficie box, computata al 66% = mq 13,20;
- mq 12,00 superficie parti comuni (androne/scala), computata al 25% = mq 3,00.

In N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al:

- Foglio 161, Particella 7, Subalterno 38 – Via Trinitapoli n. 7, Scala B, interno 12, piano 4 – Zona censuaria 1 – Categoria A/3 – Classe 3 – Consistenza 6 vani – Superficie catastale totale 145 m², totale escluse aree scoperte 137 m² – Rendita Euro 402,84;



- Foglio 161, Particella 7, Subalterno 42 – Via Trinitapoli n. 7, Scala B, interno 12, piano S1 – Zona censuaria 1 – Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 20 m² – Superficie catastale 24 m² – Rendita Euro 45,45.

In ditta: [REDACTED]

[REDACTED] diritto di proprietà per 1/1, bene personale in regime di separazione dei beni.

Prezzo base d'asta del LOTTO

€ 120.000,00

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

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono in piena ed esclusiva proprietà, quale bene personale, a [REDACTED]

[REDACTED] Dalla documentazione acquisita e dalle risultanze del sopralluogo, l'appartamento risulta occupato dalla stessa debitrice, che vi dimora stabilmente; il box al piano S1 risulta nella disponibilità della medesima quale pertinenza dell'abitazione. Non risultano, allo stato della documentazione esaminata, titoli opponibili alla procedura idonei a far ritenere una diversa detenzione qualificata del bene da parte di terzi.

8.0 QUESITO 8

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

Gli immobili ricadono nella zona individuata dall'attuale PRG del Comune di CERIGNOLA (FG) denominata "B3.1 zona di recente formazione" regolata dall' art.17.4 delle NTA: *"Il piano definisce zona urbana di recente formazione l'insieme delle aree edificate prevalentemente in attuazione del*



precedente PRG del 1972, nel quale erano anche comprese le zone C di espansione residenziale. Poiché si evidenzia l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi, carenti o inadeguati, il presente PRG assume finalità di recupero urbanistico ed edilizio, soprattutto in considerazione della necessità di procedere all'adeguamento dei servizi. Subordina quindi a Permesso di Costruire accompagnata da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo gli interventi che hanno carattere innovativo o che comunque sono in grado, da un lato, di non incrementare il peso insediativo e, dall'altro lato, di non gravare ulteriormente sulla dotazione dei servizi esistenti."



Art. 17 - Zone B di completamento

La zona omogenea B, individuata ai sensi dell'art. 2 del D.L. 1444/1968, comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A, a prevalente funzione residenziale.

Nella zona omogenea B sono ammessi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione degli insediamenti esistenti, oltre che interventi di realizzazione di nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna sottozona di cui ai seguenti articoli.

1) Prescrizioni particolari per l'edificazione

Le prescrizioni relative alle modalità degli interventi di recupero, ai criteri finalizzati alla conservazione morfologica e tipologica ed alle caratteristiche esteriori dei fabbricati sono contenute nella scheda allegata al n. **1A8**.

2) Usi consentiti

Abitazioni, residenze collettive, scuole dell'obbligo, scuole superiori, verde attrezzato, verde pubblico, attrezzature collettive in genere, attrezzature religiose, attrezzature istituzionali e amministrative, attrezzature sanitarie, pubblici esercizi, parcheggi, attrezzature tecnologiche, attrezzature culturali, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, centri commerciali e direzionali nei limiti massimi di mq 1500 di Stp esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio alle attività residenziali non molesto e non inquinante, attrezzature per soggiorno temporaneo, attrezzature di servizio al turismo.

3) Articolazione in sottozona

La zona B è articolata nelle seguenti sottozone:

- B0 e B1 di primo ampliamento urbano;
- B2a di riassetto urbano;
- B2b di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- B3 di recente formazione;
- B4 esterna al centro edificato;
- B5 consolidata nella frazioni.



9.0 QUESITO 9

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

Sugli immobili in CERIGNOLA al F. 161 p.lla 7 sub 38 e sub 42 (oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **Iscrizione N. 32090/6340 del 22/12/2008 - IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 17/12/2008 n. Rep. 22657/10787 Notaio PORZIOTTA Paolo di Canosa di Puglia (BA) Importo totale € 124.800,00, Importo capitale € 83.200,00 - a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà - contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in regime di separazione.
- **Trascrizione N. 15894/12813 del 27/06/2024** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 22/05/2024 n. Rep. 3088 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA sede di FOGGIA - a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, (v. All. C).

10.0 QUESITO 10

LOTTO UNICO

Appartamento e Box in Cerignola (FG), Via Trinitapoli n. 7, scala B, interno 12:

- **Appartamento** (Foglio 161, particella 7, sub. 38 – Cat. A/3)
- **Box** (Foglio 161, particella 7, sub. 42 – Cat. C/6)



10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

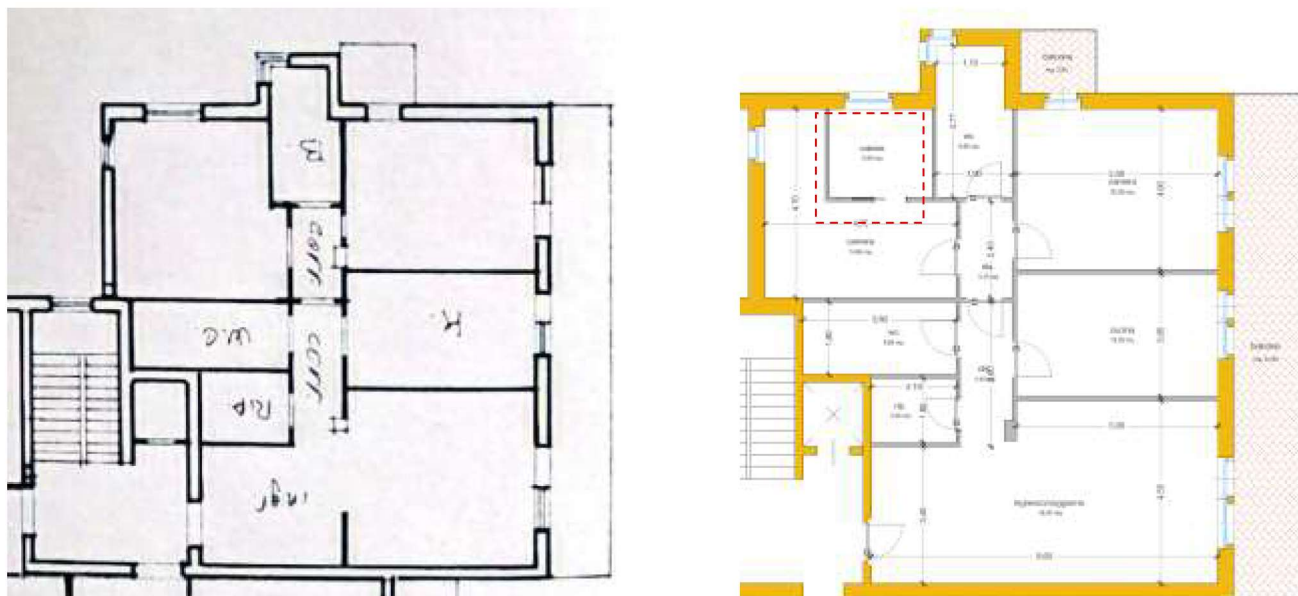
L'unità immobiliare ad uso abitativo e il box auto siti in CERIGNOLA (FG), Via Trinitapoli n. 7, scala B, interno 12, fanno parte di un più ampio fabbricato condominiale realizzato nell'ambito del complesso residenziale "Tonell", edificato in forza della seguente documentazione urbanistico-edilizia acquisita agli atti: (v. All. H):

1. **Concessione per la esecuzione di lavori edilizi n. 5/Soc/78 del 31/07/1978**, rilasciata dal Comune di Cerignola alla S.a.s. "Tonell Costruzioni di Santoro Maria Rosaria e C.", per la costruzione di n. 2 palazzine per civili abitazioni alla Via Trinitapoli, in zona B1/43 del P.R.G. (S.P. Cerignola-Trinitapoli);;
2. **Pratica edilizia n. 319/1979**, relativa a "varianti interne agli appartamenti e ai box", corredata da elaborati grafici e relazione tecnica, nella quale è espressamente precisato che le varianti apportate riguardano le tramezzature interne del complesso residenziale "Tonell" sito in Cerignola alla Via Trinitapoli e non modificano in alcun modo né la sagoma, né le superfici, né i volumi del progetto originario già approvato. Gli elaborati allegati comprendono, tra l'altro, la pianta del quarto piano palazzina B e la pianta del piano cantinato palazzina B, riferibili ai beni in esame.

Difformità urbanistico-edilizie

Dal raffronto comparativo tra gli elaborati grafici assentiti relativi alla pratica di variante interna n. 319/1979, la documentazione catastale in atti e lo stato attuale dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, si riscontra una sostanziale conformità dell'unità immobiliare e del box sotto il profilo della sagoma, della consistenza generale e dell'impostazione distributiva principale. In particolare, il box al piano S1 non evidenzia apprezzabili difformità distributive rispetto agli elaborati esaminati.





Planimetria piano 4^a abbinata alla Pratica edilizia n. 319/1979 e planimetria stato dei luoghi

Con riferimento all'appartamento, si rileva tuttavia una difformità urbanistico-edilizia interna consistente nella realizzazione, all'interno di una delle camere, di una ulteriore suddivisione interna mediante tramezzatura in cartongesso, con formazione di un vano accessorio attualmente utilizzato come cabina armadio. Dallo stato rilevato, tale ambiente risulta avere superficie di circa 5,60 m², ricavata all'interno della camera indicata nel rilievo come vano di circa 14,85 m². Detta compartimentazione interna non risulta rappresentata negli elaborati assentiti esaminati, nei quali la camera appare priva di tale separazione.

La difformità accertata appare dunque limitata a una **modifica della distribuzione interna** dell'unità abitativa, senza alterazione della sagoma esterna, dei prospetti, della superficie utile complessiva o del volume dell'immobile, né mutamento della destinazione d'uso principale. Resta pertanto evidenziato che l'attuale stato dei luoghi **non coincide integralmente con l'ultimo assetto urbanistico-edilizio assentito**, esclusivamente per la suddetta suddivisione interna realizzata nella camera.



Regolarizzazione delle difformità urbanistico-edilizie

La difformità riscontrata nell'appartamento riguardano modifiche interne che, allo stato degli accertamenti eseguiti, non appare incidente su sagoma, volume, prospetti, superficie complessiva e destinazione d'uso dell'unità immobiliare, la stessa risulta regolarizzabile mediante CILA in sanatoria, ferma restando la verifica puntuale da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale in ordine alla concreta ammissibilità dell'intervento e agli adempimenti conseguenti. Il riferimento alla CILA è coerente con il regime degli interventi di manutenzione straordinaria leggera disciplinato dal Testo Unico Edilizia; in caso di mancata presentazione della CILA, l'art. 6-bis prevede una sanzione pecuniaria. Gli oneri e costi per la regolarizzazione, che restano a carico dell'acquirente, sono stati forfettariamente considerati nella determinazione del valore di stima mediante applicazione del coefficiente correttivo "c".

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Da ricerche svolte presso L'UTC del Comune di Cerignola, non è stato rinvenuto alcun Certificato di Agibilità/Abitabilità relativo al fabbricato e/o all'unità immobiliare oggetto della presente procedura. Pertanto per l'ottenimento del Certificato di agibilità relativo all'intero fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte, bisogna procedere mediante Segnalazione Certificata d'Agibilità (SCA), ai sensi dell'art. 24 DPR n. 380/01, i cui costi restano pro quota a carico dell'acquirente sono stati tenuti forfettariamente in considerazione nel valore di stima attraverso il coefficiente correttivo "c".

Si evidenzia che la SCA è un adempimento che può essere promosso anche dall'avente titolo sulla singola unità immobiliare, ferma restando la necessità di disporre dei presupposti tecnici e documentali richiesti dalla norma e della coerenza con la regolarità edilizia del fabbricato.



10.3 Regolarità catastale

Dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia, per gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG), identificati al Foglio 161, particella 7, subalterno 38 (cat. A/3) e al Foglio 161, particella 7, subalterno 42 (cat. C/6), risulta che:

- gli immobili sono regolarmente accatastati;
- l'identificazione catastale (foglio/particella/subalterno) consente l'univoca individuazione dei beni;
- la visura storica catastale riporta, per l'appartamento, l'attuale identificazione al Foglio 161, particella 7, subalterno 38, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, con indirizzo Via Trinitapoli n. 7, scala B, interno 12, piano 4, superficie catastale totale 145 m² e superficie catastale escluse aree scoperte 137 m²;
- la visura storica catastale riporta, per il box, l'attuale identificazione al Foglio 161, particella 7, subalterno 42, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 m², con indirizzo Via Trinitapoli n. 7, scala B, interno 12, piano S1, superficie catastale 24 m²;
- entrambe le unità derivano da variazione per modifica identificativo – allineamento mappe del 10/06/2005, rispettivamente dagli originari Foglio 161, particella 8030, sub. 10 e sub. 14.

Dal confronto tra la planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo emerge che il box sub. 42 non presenta discordanze sostanziali apprezzabili, mentre, con riferimento all'appartamento sub. 38, si rileva una discordanza distributiva interna, in quanto nella camera è stata realizzata una suddivisione interna con formazione di un vano accessorio attualmente utilizzato come cabina armadio, come desumibile dal rilievo metrico dello stato di fatto; tale compartimentazione interna non risulta rappresentata nella planimetria catastale originaria in atti. Ne consegue che, a seguito della regolarizzazione urbanistico-edilizia della modifica interna mediante CILA in sanatoria, dovrà essere



predisposto il conseguente aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA, con oneri a carico dell'acquirente che sono stati forfettariamente considerati nella determinazione del valore di stima mediante applicazione del coefficiente correttivo "b".

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi all'APE, *"Attestato di Prestazione Energetica"* per l'appartamento al Foglio 161 p.lla 7 sub. 38 – Cat. A/3; inoltre si rappresenta che in fase di sopralluogo il sottoscritto ha richiesto alla sig.ra [REDACTED] la documentazione della caldaia (il libretto e certificazione periodica di manutenzione della caldaia a gas), propedeutica ai fini della redazione dell'APE, ma la stessa ha esibito il libretto della caldaia e in merito alla certificazione periodica ha dichiarato: *".....di essere in attesa di fare il controllo periodico relativamente all'annualità 2025 e di farla avere al CTU non appena eseguita"*. Pertanto lo stesso CTU provvederà alla predisposizione della suddetta certificazione non appena in possesso di detta documentazione.

12.0 QUESITO 12

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

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



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

Per quanto di competenza del CTU, non si ravvisano le condizioni applicative di cui al citato art. 1-quater, in quanto l'unità immobiliare in oggetto non presenta le caratteristiche proprie degli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, risultando trattarsi di immobile di natura privatistica (non realizzato/costruito da enti pubblici a totale carico o con concorso/contributo dello Stato) e, pertanto, non riconducibile alla fattispecie agevolativa richiamata.

Lucera, 15/04/2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

A circular blue ink stamp of the Italian Republic (REPUBBLICA ITALIANA) for the profession of Engineer (INGEGNERE). The stamp contains the text: "DOTT. ING. ANTONIO SALANDRA", "N. 2355", and "PROFESSIONE". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Antonio Salandra".

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Abitazione + Autorimessa (box)
Descrizione degli immobili	Il lotto è costituito da : Appartamento al quarto piano) e box auto al piano interrato facenti parte di un fabbricato condominiale pluripiano con area esterna recintata androne comune al piano terra/pilotis, piano interrato destinato ad autorimesse e corsie di manovra; in un complesso condominiale servito da due scale. Scala "A" e scala "B". fabbricato ad uso prevalentemente residenziale, accesso pedonale e carrabile da Via Trinitapoli n. 7, , collegamenti verticali mediante vano scala e impianto ascensore, nonché i prospetti sono caratterizzati da ampi balconi aggettanti continui; Caratteristiche del fabbricato - Struttura: portante in c.a. - Copertura piana / lastrico solare. - Solai del tipo misto in latero-cemento, con balconi aggettanti in c.a - Tamponature esterne tradizionali del tipo a cassetta con mattone esterno del tipo faccia-vista di tonalità grigio/chiera; rifiniti con parti intonacate - Tramezzature: in mattoni forati posti in opera con malta cementizia, intonacate e tinteggiate. - Scala condominiale in c.a., rifinita con rivestimento in pietra per quanto riguarda alzate e pedate. - Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno - Ascensore
Composizione Unità abitativa	L'appartamento è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, due camere, cabina armadio, due bagni, due disimpegni, ripostiglio e due balconi, per una superficie netta complessiva di circa 115,25 m², oltre a 2 balconi di circa 21,80 m² e 2,90 m². Altezza interna h= 3,00 m L'autorimessa è composta da: è composto da un unico vano della superficie netta di circa 20,00 m², con dimensioni interne indicative pari a m 2,60 x 7,70 Altezza interna h= 2,50 m
Finiture	APPARTAMENTO • Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato • Pareti intonacate e pitturate • Bagni n. 2 di cui uno finestrato:



	- Rivestimento in piastrelle di gres porcellanato - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia, vasca • Infissi esterni (finestre): infissi esterni in legno con superfici vetrate, completi di avvolgibili • Infissi interni (porte): porte interne in parte tamburate verniciate color noce, in parte con inserti vetrati decorativi; • Porta d'ingresso: blindata con pannelli in legno. BOX AUTO • Pavimenti: piastrelle in marmette di graniglia • Porta Box: in ferro basculante
Dotazione impiantistica	APPARTAMENTO - Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - Impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e tubatura sotto traccia, alimentati da caldaia a gas posta esternamente allacciata alla rete urbana, anche per la produzione di acqua calda sanitaria. BOX AUTO - Impianto elettrico nella corsia di manovra
Stato di Manutenzione e Conservazione	Stato complessivo di manutenzione dell'appartamento ordinario/discreto ma penalizzato da rilevanti criticità manutentive. In particolare, nella zona soggiorno e in corrispondenza delle parti superiori delle murature e del soffitto, sono visibili infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, con diffuse tracce di umidità, rigonfiamenti, distacchi e sfogliamento della tinteggiatura e del sottostante intonaco Il box auto presenta finiture semplici, stato manutentivo ordinario/mediocre e presenza di materiali depositati
Ubicazione e accessi	Comune di CERIGNOLA (FG), Via Trinitapoli n. 7, zona semi periferica. L'appartamento è posto al quarto piano (ultimo), scala B e ha accesso portone condominiale posto su via Trinitapoli civico 7, con ingresso dalla porta posta sulla sinistra sia uscendo dall'ascensore sia salendo le scale, distinto con il numero interno dodici (int. n. 12). L'autorimessa (box auto) distinto con il n. 12, è posto al S1, e ha accesso da scala condominiale e accesso carrabile da via Trinitapoli n. 5 e corsia di manovra comune;
Confini	L'appartamento al piano quarto confina con distacco verso verde condominiale per due lati, vano scala, vano ascensore e proprietà [REDACTED] salvo altri. Il box auto al piano interrato confina con box auto n. 11 di proprietà [REDACTED] spazio di manovra e terrapieno in distacco verso verde condominiale per due lati, salvo altri.
Dati catastali	NCEU del Comune di CERIGNOLA (FG) al: • Appartamento: Foglio 161 particella 7 subalterno 38 - Via Trinitapoli n. 7, Scala B, Interno 12, Piano 4 - Zona censuaria 1 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6 vani - Superficie catastale totale 145 m², totale escluse aree scoperte 137 m² - Rendita Euro 402,84.



Valore di stima	€ 120.000,00
-----------------	--------------

Lucera, aprile/2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA