

STUDIO TECNICO AGRARIO Dott. Agr. NATALE COLOPI

Viale S. Antonio n. 61 - 71042 Cerignola (FG)

e-mail: natalecolopi@libero.it pec: n.colopi@epap.conafpec.it

Tel / Fax 0885/425864 – Cellulare 339/3047026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare N. 144/2023 R. G. Esec.

promossa

da PENELOPE SPV S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Alfieri n. 1, rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. con sede legale in Milano (MI) alla Via Bastioni di Porta Nuova n. 19, rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Lasala del Foro di Foggia, ed elettivamente domiciliata presso il proprio studio sito in Foggia (FG), al Viale Ofanto n. 301.

contro

i sig.ri [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] entrambi ivi residenti alla Via [REDACTED].

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Amalia Maria Michela Valente

Udienza dello 14.04.2026

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

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



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

Relazione del Consulente Tecnico d’Ufficio Dott. Agr. Natale Colopi nel procedimento esecutivo iscritto al N. **144/2023** del ruolo generale esecuzioni, ad istanza di PENELOPE SPV S.R.L., con sede legale in Conegliano (TV) alla Via Alfieri n. 1, rappresentata da INTRUM ITALY S.P.A. con sede legale in Milano (MI) alla Via Bastioni di Porta Nuova n. 19, rappresentata e difesa dall’Avv. Luigi Lasala del Foro di Foggia, ed elettivamente domiciliata presso il proprio studio sito in Foggia (FG), al Viale Ofanto n. 301, nei confronti dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Amalia Maria Michela Valente - Udienza 14.04.2026-

PREMESSA

Il Giudice dell’Esecuzione competente Dott.ssa Stefania Rignanese esaminati gli atti; vista l’istanza di vendita presentata dal creditore procedente; letti gli artt. 559 e 569 c.p.c., con ordinanza del 14.06.2025 ricevuta dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 16.06.2025 (*All. N. 01*) designava il sottoscritto Dott. Agr. Natale COLOPI iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 299, in qualità di Esperto d’Ufficio al fine del compimento delle indagini di cui all’art. 173 *bis*, disp. att. c.p.c. nella esecuzione immobiliare in epigrafe, convocandolo davanti a sé, per il giorno 17.09.2025, data anche della prima udienza di comparizione delle parti fissata con decreto emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 14.06.2025 ricevuto dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio



Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 16.06.2025 (*All. N. 02*), onde riceverne il giuramento di cui all’art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c., nominando quale Custode dei beni pignorati in sostituzione del debitore, anche al fine di collaborare con l’Esperto al controllo della completezza della documentazione di cui all’art. 567. Il co., l’Avv. Vincenzo Terenzio. A mezzo pecmail del 16.06.2025 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il decreto emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 14.06.2025, con il quale il Magistrato rilevato che l’Esperto designato d’ufficio fosse stato convocato per il giorno 17.09.2025 per rendere giuramento di rito relativamente all’incarico avente ad oggetto i quesiti allegati allo stesso decreto; ritenuto che potesse procedersi all’affidamento di detto incarico con modalità digitali, con onere dell’Esperto designato di provvedere a prestare giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate (ex art. 193 c.p.c.) con dichiarazione sottoscritta con firma digitale da depositare nel fascicolo telematico; per questi motivi disponeva che il nominato Esperto entro il giorno precedente alla data della convocazione del 17.09.2025, ove avesse inteso accettare l’incarico, avrebbe dovuto depositare atto telematico firmato digitalmente contenente la dichiarazione di accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (secondo la seguente formula *“giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi”*) rappresentandosi che ove non fosse risultato il deposito di tale atto si sarebbe proceduto alla sua sostituzione; comunicando che, a decorrere dal giorno 17.09.2025 e per il caso in cui l’Esperto avesse depositato l’atto di cui in precedenza, erano concessi 90 (*novanta*) giorni per il deposito dell’elaborato peritale. Nel decreto di cui in precedenza emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione erano allegati i quesiti e le ulteriori istruzioni per il sottoscritto Ausiliario (*All. N. 03*). Pertanto, il sottoscritto Esperto designato, in ottemperanza al decreto del 14.06.2025 (*All. N. 03*) emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice



dell’Esecuzione, ricevuto a mezzo pecmail in data 16.06.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni immobiliari-, in data 13.09.2025 depositava nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in epigrafe la dichiarazione sottoscritta con firma digitale del 3.09.2025 afferente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito (*All. N. 04*). A mezzo pecmail del 17.09.2025 la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- trasmetteva il provvedimento emesso in pari data dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Amalia Maria Michela Valente, in sostituzione dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese (*All. N. 11*), con il quale il Magistrato preso atto dell’accettazione dell’incarico e del giuramento del sottoscritto Esperto stimatore d’Ufficio in modalità telematiche (*All. N. 04*), richiamato il provvedimento con il quale fosse stato disposto il giuramento con tali modalità (*All. N. 03*), assegnava giorni 90 (*novanta*) al sottoscritto Esperto stimatore d’Ufficio per il deposito dell’elaborato tecnico, confermando la già fissata udienza per provvedere ex art. 569 c.p.c. in ordine alla istanza di vendita (*All. N. 01*). In data 18.09.2025 il Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Terenzio trasmetteva l’accettazione incarico e prima relazione del Custode (*All. N. 12*). Effettuato il giuramento, al sottoscritto Esperto stimatore erano posti i seguenti quesiti: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l’Esperto:

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico e a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;



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

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

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

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

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun



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

L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione assegnava all’Esperto il termine sino al 16.12.2025 (90 gg) per il deposito telematico dell’elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell’indicato termine e di cui si sarebbe dovuto dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L’Esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell’art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nello stesso verbale fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell’elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarebbe stato riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L’Esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno due tentativi di accesso, anche di concerto con il Custode giudiziario, all’immobile staggito, all’esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell’esecutato, avrebbe relazionato al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Il Magistrato autorizzava l’Esperto ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell’esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell’espletamento dell’incarico; a fare uso del mezzo proprio. Terminata la relazione, l’Esperto avrebbe inviato copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare



note all’Esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., l’Esperto sarebbe intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione fissava l’udienza alla data del 14.04.2026.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d’ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell’art. 567 c.p.c. e l’acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l’espletamento dell’incarico allegata all’elaborato peritale, il sottoscritto Esperto, prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito ed al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dei cespiti staggiti censiti al foglio 295, particella 1003, subb. 2 e 18, verificato preliminarmente che la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del 27.4.2023 a firma del Dott. Luca Dell’Aquila, Notaio in Frosolone (IS) non fosse esaustiva e completa, eseguiva ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare al fine di aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità del cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, sub. 2, categoria A/2 (*All. N. 07*) e del cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, sub. 18 (*All. N. 08*), eseguendo indagini presso all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale- Territorio Servizi Catastali al fine di verificare i dati catastali e rilevare in data 17.09.2025 la visura catastale storica per immobile afferente il cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, sub. 2, categoria A/2 (*All. N. 06*), e la visura catastale storica per immobile afferente il cespite staggito quale stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (box auto) censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, sub. 18, categoria C/6 (*All. N.*



05), rilevando, altresì, le planimetrie catastali relative all’unità abitativa oggetto di esecuzione censita in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, sub. 2, categoria A/2 (*All. N. 09*) e del bene immobile oggetto di esecuzione quale stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (box auto) censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, sub. 18, categoria C/6 al fine della esatta individuazione dei beni staggiti (*All. N. 10*). In data 24.09.2025 eseguiva la consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto - al fine di rilevare l’ortofoto inerente il corpo di fabbrica cui sono parti integranti i cespiti staggiti e l’elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto per l’esatta individuazione dello stesso (*All. N. 13*). Espletava, altresì, un’indagine di mercato presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare, rilevando i borsini immobiliari e pubblicazioni, presso studi notarili rilevando atti pubblici di vendita dei beni immobili con analoghe caratteristiche a quelli oggetto di esecuzione, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni delle unità immobiliari inerenti l’anno 2024 – Semestre 2° (*All. N. 14*), traendo notizie presso imprese edili insistenti nel comune in cui sono censite le unità immobiliari oggetto di esecuzione, finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per un’esauriente analisi del giudizio di stima. A mezzo pecmail del 25.09.2025 trasmessa all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG), veniva richiesto al competente Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso Comune il rilascio dei titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi) afferenti i cespiti staggiti al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi (*All. N. 15*); a mezzo pecmail del 25.09.2025 trasmessa all’Ufficio Protocollo del Comune



di Cerignola (FG) era richiesto al competente Ufficio di Stato Civile dello stesso Comune l’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati, al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 16*); a mezzo pecmail del 25.09.2025 trasmessa all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- era richiesto in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 17*); a mezzo pecmail del 25.09.2025 si acquisiva la notifica di Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) N. 45321 del 25.09.2025, relativa alla richiesta di rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso Comune dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti (*All. N. 18*); a mezzo pecmail del 25.09.2025 si acquisiva la notifica di Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) N. 45123 del 25.09.2025, relativa alla richiesta di rilascio da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso Comune dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati (*All. N. 19*); a mezzo pecmail del 25.09.2025 riceveva dal Protocollo Generale del Comune di Cerignola (FG) l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (*All. N. 20*) emesso dall’Ufficio dello Stato Civile dello stesso Comune (FG), richiesto a mezzo pecamil del 24.09.2025 (*All. N. 16*); a mezzo pecmail del 26.09.2025 si acquisiva dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- la notifica avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti al fine di verificare lo stato di possesso, protocollata sul Registro Ufficiale in data 26.09.2025 con il numero 159734 (*All. N. 21*). In data 26.09.2025 depositava istanza nel fascicolo telematico della procedura, ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c. ed in ottemperanza al quesito numero uno del verbale di comparizione dell’Esperto, segnalando all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione quanto fosse emerso a seguito del controllo preliminare della documentazione agli atti (*All. N. 22*). A mezzo pecmail del 30.09.2025 l’Ufficio Tecnico



ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG), a mezzo Protocollo Generale dello stesso Comune comunicava che in riscontro alla richiesta di accesso agli atti, acquisita al protocollo N. 45118 del 25.09.2025 e successiva integrazione in pari data al protocollo N. 45321, l'estrazione copia degli atti fosse possibile nelle giornate di martedì dalle ore 10:00 alle ore 12:00 e di giovedì dalle ore 16:00 alle ore 18:00 (*All. N. 23*). A mezzo pecmail del 2.10.2025 l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- trasmetteva la notifica avente ad oggetto la richiesta dell'attestazione in merito all'esistenza di contratti di affitto gravanti sui cespiti staggitati al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 17*), protocollata sul registro ufficiale in data 2.10.2025 con il numero 163418 (*All. N. 24*). In data 14.10.2025 si recava presso l'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) al fine di rilevare i titoli abilitativi afferenti i cespiti staggitati, non ancora disponibili alla stessa data. A mezzo pecmail del 22.10.2025 il Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Terenzio comunicava che l'accesso presso gli immobili pignorati al fine di ispezionarli era stato fissato per il giorno 24.10.2025 con incontro alle ore 16:00 in Via Ferrandina n. 2 a Cerignola (FG) (*All. N. 25*). Pertanto in data 24.10.2025 il sottoscritto Esperto all'ora stabilita accompagnato dal Custode Giudiziario si recava presso i cespiti staggitati, quali abitazione di tipo civile sita al piano terra del corpo di fabbrica posto nell'urbano di Cerignola (FG) alla Via Ferrandina n. 2 (*All. N. 36 Foto N. 01, 02*) allibrato in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 295, particella 1003, sub. 2, categoria A/2 e box auto sito al piano seminterrato del corpo di fabbrica posto nell'urbano di Cerignola (FG) alla Via Ferrandina s.n.c. allibrato in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 295, particella 1003, sub. 18, categoria C/6, dove era ad attendere l'esecutata sig.ra [REDACTED] riconosciuta a mezzo carta d'identità n. [REDACTED] in corso di validità e dare luogo alle operazioni di ispezione peritale di entrambi i cespiti staggitati parti integranti di un corpo di fabbrica. Data preliminarmente



lettura all’esecutata degli atti di causa, quest’ultima consentiva l’accesso al cespite staggito quale abitazione di tipo civile al fine di ispezionarlo. Assistito dalle visure e planimetrie catastali portate al seguito, appurava che il cespite staggito di cui in precedenza fosse esattamente quello oggetto del pignoramento ed in presenza del Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Terenzio dava inizio all’ispezione del cespite, rilevando le coerenze, l’ubicazione, la porta caposcala dell’abitazione, le finiture interne ed esterne, la distribuzione interna dei vani, la qualità dei materiali, lo stato di vetustà, lo stato d’uso e manutenzione generale, rilevando gli impianti elettrico, di riscaldamento e idrico integrato, oltre alle pertinenze ed eventuali difformità rispetto alle risultanze catastali. Inoltre erano annotate le caratteristiche strutturali del corpo di fabbrica ospitante gli stessi immobili, il portoncino d’ingresso del corpo di fabbrica, gli spazi pertinenziali, la presenza di ascensore, le finiture esterne ed interne dello stesso corpo di fabbrica, le zone pertinenziali, lo stato di conservazione e manutenzione. Erano eseguite misurazioni dirette (*celerimetriche*) delle superfici, al fine di potere redigere le planimetrie grafiche delle unità immobiliari oggetto di esecuzione in adeguato rapporto in scala, quindi rispondere al quesito 3) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione (*All. N. 35*), oltre ad un rilievo fotografico (*All. N. 36*). Essendo l’abitazione di tipo civile staggita sprovvista del libretto di impianto per climatizzazione della caldaia a gas metano, eventuale copia del manuale tecnico, d’istruzione e manutenzione ed il rapporto di controllo di efficienza energetica utili e necessari per la redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*All. N. 33*), l’esecutata si impegnavo a consegnare nell’arco di quindici (15) giorni dalla data di ispezione peritale, il libretto di impianto per climatizzazione della caldaia a gas metano, oltre a copia del manuale tecnico, d’istruzione e manutenzione ed il rapporto di controllo di efficienza energetica, provvedendo a fare redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) da un proprio



tecnico di fiducia. Pertanto visto l’impegno assunto dall’esecutata, il sottoscritto Esperto non procedeva ad eseguire il rilievo metrico tipologico degli elementi costituenti l’involucro, utile e necessario al fine della redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), ad annotare le dimensioni lineari in pianta verso l’esterno, ad ispezionare l’impianto di riscaldamento ed i terminali di erogazione, oltre ai sistemi di regolazione, rilevando la posizione del corpo di fabbrica, le pareti perimetrali, il rivestimento esterno, annotando il numero dei piani del corpo di fabbrica, le dimensioni e qualità degli infissi esterni, la tipologia della muratura, oltre a tutte le peculiarità tecniche e costruttive dell’immobile. Per contro rilevava la qualità dei pavimenti, gli infissi interni e le finiture dell’abitazione. Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto erano richiesti all’esecutata i contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni avesse provveduto al pagamento dell’IMU, se dovuta; a tale proposito l’esecutata riservava di consegnare la documentazione attinente, consegnando al momento la bolletta per la fornitura di gas naturale Numero Utenza 689225136, con scadenza al 16.10.2025 emessa da Wind Luce e Gas afferente il cespite staggito intestata all’esecutato *de cuius* sig. [REDACTED] Via Ferrandina n. 2 71042 Cerignola (FG) e la bolletta per la fornitura di energia elettrica Numero Utenza 689225135 con scadenza l’8.10.2025 emessa da Wind Luce e Gas afferente il cespite staggito pure intestata all’esecutato [REDACTED] sig. [REDACTED] Via Ferrandina n. 2 71042 Cerignola (FG) (*All. N. 27*). Essendo inaccessibile il cespite staggito quale box auto, in quanto al momento dell’ispezione l’immobile fosse nella disponibilità del figlio dell’esecutata sig. [REDACTED], le operazioni di ispezione peritale erano differite alla nuova data del 30.10.2025 con incontro alle ore 17:00. terminate le operazioni di ispezione peritale alle ore 17:30 lo scrivente redigeva il verbale di ispezione peritale N. 01, il quale letto, confermato era sottoscritto dai presenti e pure



allegato alla presente relata (*All. N. 26*). In riscontro all’istanza a firma del sottoscritto Esperto depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 25.09.2025 (*All. N. 22*), la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 24.10.2025 trasmetteva il provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Maria Michela Valente, con il quale il Magistrato letta la nota del sottoscritto Esperto stimatore, si riservava di provvedere alla prefissata udienza, mandando al Custode di relazionare in ordine alle criticità evidenziate dall’Esperto, riservando ogni determinazione alla già fissata udienza previa audizione delle parti (*All. N. 28*). Come stabilito in sede di ispezione peritale del 24.10.2025, le ispezioni peritali dei cespiti staggiti sono proseguite il giorno 30.10.2025. Sui luoghi oggetto di ispezione era ad attendere l’esecutata la quale consentiva di accedere all’abitazione civile oggetto di esecuzione al fine di procedere all’ispezione della caldaia a gas metano sita all’interno dello stesso immobile, espletando ulteriori rilievi celerimetrici e fotografici, rilevando all’interno del cespite staggito la presenza di macchie di muffa al soffitto, presumibilmente dovute a fenomeni di condensa superficiale e/o infiltrazioni d’acqua provenienti dal solaio sovrastante. Di seguito l’ispezione proseguiva con l’ispezione del cespite staggito quale box auto, rilevando l’accesso dalla pubblica via, la rampa di accesso, la corsia di manovra, le coerenze, le finiture interne e lo stato d’uso e di manutenzione, effettuando un rilievo celerimetrico e fotografico. Al termine l’esecutata si scusava per non aver provveduto a fare redigere sia il libretto di impianto per climatizzazione della caldaia a gas metano, con il rapporto di controllo di efficienza energetica, sia l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) afferente il cespite staggito quale abitazione di tipo civile, quale impegno assunto in sede di ispezione peritale del 24.10.2025, impegnandosi a verbale a far redigere entrambi gli atti e di consegnarli entro dieci giorni dalla data odierna.



Terminate le operazioni di ispezione peritale alle ore 18:30 era redatto il verbale di ispezione peritale N. 02, il quale letto, confermato era sottoscritto dai presenti e pure allegato alla presente relata (*All. N. 29*). In data 4.11.2025 si recava presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) al fine di rilevare i titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiti, non ancora disponibili alla stessa data. Acquisiti dall’esecutata in sede di ispezione peritale le generalità dell’amministratore pro-tempore del condominio in cui insistono i cespiti staggiti, a mezzo pecmail del 10.11.2025 trasmetteva a quest’ultimo nella persona del rag. [REDACTED] la missiva avente ad oggetto la richiesta dei dati condominiali ed il regolamento di condominio afferenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione (*All. N. 30*). In data 26.11.2025, il sottoscritto Esperto stimatore, recatosi presso l’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Cerignola (FG), acquisiva il Certificato di Agibilità rilasciato in data 23.12.2009, relativo alla Pratica n. 161/02 – prot. n. 28/SOC/09, riguardante la realizzazione del complesso residenziale denominato “Santa Caterina”. Tale complesso è composto da due palazzine, identificate come “A” e “B” (*Scale “A” e “B”*), ubicate tra le Vie Avigliano, Ferrandina, Atella e Venosa ed all’interno della palazzina “B” (*Scala “B”*) insistono i cespiti oggetto di stima (*All. N. 31*). In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 25.09.2025 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (*All. N. 17*) protocollata con il numero 159734 del 26.09.2025 (*All. N. 21*), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (FG) a mezzo pecmail dell’1.12.2025 trasmetteva la comunicazione con la quale riferiva che in merito alla richiesta di cui in precedenza, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultassero, alla stessa data della trasmissione, contratti di locazione, comodato, ecc, riguardanti i cespiti staggiti (*All. N. 32*). In data 28.11.2025 il



sottoscritto Esperto sollecitava telefonicamente il rag. [REDACTED] all’invio della documentazione condominiale (regolamento e dati condominiali afferenti i cespiti staggiti) richiesti a mezzo pecmail del 10.11.2025 (*All. N. 30*). In data 1.12.2025 l’esecutata consegnava “brevi manu” l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*All. N. 33*) afferente il cespite staggito quale abitazione di tipo economico censita in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 2, quale impegno assunto in sede di ispezione peritale del 24.10.2025 (*All. N. 26*) e 30.10.2025 (*All. N. 29*). In data 5.12.2025 il sottoscritto Esperto stimatore depositava nel fascicolo telematico storico della presente procedura esecutiva l’istanza di proroga di giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato peritale, nella quale erano ridate le ragioni della richiesta (*All. N. 34*); in riscontro alla quale istanza di proroga, la Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia- Ufficio Esecuzioni Immobiliari- a mezzo pecmail del 22.12.2025 trasmetteva il provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in pari data, con il quale il Magistrato concedeva la proroga di giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato peritale (*All. N. 37*). In data 15.01.2026 il sottoscritto Esperto formulava un ulteriore sollecito telefonico al rag. [REDACTED] in merito alla trasmissione della documentazione condominiale (regolamento e dati condominiali afferenti i cespiti staggiti) già richiesta a mezzo pecmail del 10.11.2025 (*All. N. 30*). Non avendo ricevuto riscontro, in data 17.01.2026 procedeva a un nuovo sollecito a mezzo pecmail (*All. N. 38*). In riscontro alla pecmail del 17.01.2026 trasmessa all’amministratore pro-tempore rag. [REDACTED], quest’ultimo a mezzo pecmail del 19.01.2026 riceveva trasmetteva i dati condominiali richiesti afferenti il Residence Santa Caterina Via Ferrandina n. 2 Cerignola (FG) cui sono parti integranti i cespiti staggiti (*All. N. 39*).

BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CERIGNOLA (FG) QUALI, ABITAZIONE DI TIPO CIVILE ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO



COMUNE AL FOGLIO 295, PARTICELLA 1003, SUB. 2, CATEGORIA A/2, POSTA AL PIANO TERRA DI VIA FERRANDINA CIVICO 2; STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (BOX AUTO) ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 295, PARTICELLA 295, SUB. 18, CATEGORIA C/6, POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI VIA FERRANDINA S.N.C.

LOTTO UNICO

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

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, c.p.c., la documentazione contenuta in atti relativamente ai cespiti staggiati, dopo attento esame e studio della stessa è apparsa conforme, anche se non del tutto esaustiva apparsa la Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del 27.4.2023 a firma del Dott. Luca Dell’Aquila, Notaio in Frosolone (IS), iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Campobasso, Isernia e Larino, sulla base delle visure effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia- Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia), in quanto nulla fosse riferito in merito alla trascrizione della denuncia di successione del sig. [REDACTED] o se i chiamati alla sua eredità avessero rinunciato alla stessa; che al fine di verificare l’effettiva sussistenza della legittimazione attiva, occorrerebbe che la creditrice procedente depositasse copia del verbale di assemblea straordinaria per Dott. Carlo Marchetti Notaio in Milano (MI) dell’1.12.2018, Numero 14763 di Repertorio, Numero 7869 di Raccolta, con cui Tersia S.p.A., procuratrice di Penelope SPV S.r.l., cambiava denominazione in Intrum Italy S.p.A; che in base a quanto riportato nella certificazione ex art. 567 secondo comma c.p.c., con atto del Dott. Nicola Specchio



Notaio in Cerignola del 9.07.2008, Numero 164346 di Repertorio, reperito dal Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Terenzio, i due debitori sottoscrivevano un contratto di mutuo fondiario con Intesa Sanpaolo S.p.A., concedendo ipoteca volontaria alla Banca, iscritta il 14.07.2008 presso la Conservatoria di Foggia ai nn. 17197/3234. Dall’atto (*patto 2*) emergeva che l’accredito della somma mutuata sarebbe divenuto definitivo nel momento in cui la relativa ipoteca, iscritta a garanzia, sarebbe risultata prima in grado, previa cancellazione quindi dell’ipoteca di € 1.394.433,00, iscritta l’8.02.2003 ai nn. 3346/439 (*gravante anche su altri immobili*), contro Eurocostruzioni 2003 S.r.l. e in favore di Banca Intesa S.p.A., in virtù del contratto di mutuo del Dott. Lodovico Genghini Notaio in Cerignola (FG) del 6.02.2003, Numero 4634 di Repertorio. Quest’ultima formalità, posta a base dell’esecuzione, non risultava cancellata. In ogni caso, vista l’esistenza dell’iscrizione ipotecaria del 14.07.2008, r.p. 3234, la creditrice procedente dovrà provvedere a notificare l’atto di avviso alla creditrice iscritta Intesa Sanpaolo S.p.A., ex art. 498 c.p.c. A tale proposito ed in ottemperanza all’art. 567 d, comma 2, c.p.c. e all’accapo 1 del verbale di comparizione dell’Esperto stimatore, a mezzo istanza depositata in data 26.09.2025 nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto Esperto significava all’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione quanto precedentemente ridato (*All. N. 22*). Inoltre, il sottoscritto Esperto stimatore provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali storiche per immobile (*All. N. 05, 06*) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare (*All. N. 07, 08*) al fine di aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dei cespiti staggiti.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’



Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)

Cronistoria al ventennio

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative dei cespiti staggiti di cui al lotto unico nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 20.04.2023, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo è possibile affermare che gli stessi insistono nel Comune di Cerignola (FG) quali, **abitazione di tipo civile** posta al piano terra, scala B, interno 1, di Via Ferrandina s.n.c. (*attualmente civico 2*), allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 295, particella 1003, sub 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 671,39 (*Euro seicentose settantuno/39*), **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (box auto)** posto al piano seminterrato, interno 7, di Via Ferrandina s.n.c. (*attualmente s.n.c.*), allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 295, particella 1003, sub 18, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 52,06 (*Euro cianquantadue/06*), i quali sono pervenuti agli esecutati :

- con atto di compravendita per notar Lodovico Genghini di Cerignola del 3.08.2005 Numero 5593 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 5.08.2005 al Numero 18057 di Registro Generale e Numero 12311 di Registro Particolare, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola (FG) alla Via Ferrandina distinte al Catasto Urbano al foglio 295, particella 1003, sub. 2, natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano T e particella 1003, sub. 18, natura C/6 di mq. 14, interno 7, al piano S1, è pervenuta ai [REDACTED] in regime di comunione legale, dalla società Eurocostruzioni 2003 S.r.l. con sede in Cerignola C.F.



02367730716. Nel quadro 'D' è riportato quanto segue: "La vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni relative, servitù attive e passive quali risultanti dalla realizzazione del complesso; congiuntamente ai proporzionali diritti di comproprietà sulla quota degli spazi, parti, opere, impianti e servizi comuni dell'edificio a norma di legge";

- alla società Eurocostruzioni 2003 S.r.l. con sede in Cerignola (FG) C.F. 02367730716, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola (FG) alla Via Ferrandina distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particelle graffate 274 e 279, natura D/7 al piano terra e particelle graffate 275 e 276 natura I opificio industriale, è pervenuta dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (FG) [REDACTED], con l'atto di permuta per notar Salvatore Carbone di Cerignola del 21.05.2002, Numero 76233 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 10.06.2002 al Numero 13016 di Registro Generale e al Numero 9526 di Registro Particolare.

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 20.04.2023, sul conto degli esecutati, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, i cespiti staggiti innanzi descritti hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 17197 registro particolare n. 3234 del 14.07.2008 di euro 219.750,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (TO) C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino (TO) Piazza San Carlo n. 156, contro i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Nicola Specchio di Cerignola del 9.07/2008 Numero 164346 di Repertorio. Mutuo fondiario di € 146.500,00 da rimborsare in 25 anni.



Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola (FG), alla Via Ferrandina n. 2, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub. 2, natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano terra e particella 1003 sub. 18, natura C/6 di mq. 14, interno 7, al piano seminterrato, di cui i sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano titolari della quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno;

- iscrizione ipoteca in rinnovazione Numero 31817 di Registro Generale e Numero 3601 di Registro Particolare del 23.12.2022 di euro 1.394.433,00 a favore Penelope Spv S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04934510266, Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano (MI) C. F. 00799960158, contro Eurocostruzioni 2003 S.R.L. con sede in Cerignola (FG) C.F. 02367730716 in virtù di atto per notar Lodovico Genghini di Cerignola (FG) del 6.12.2003 Numero 4634 di Repertorio. Formalità di riferimento: iscrizione dell'8.02.2003 Numero 439 di Registro particolare. A garanzia della somma di euro 929.622,00. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: unità immobiliari in Cerignola (FG) alla Via Avigliano Snc - Via Ferrandina Snc, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub, 2 natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano terra e particella 1003, sub. 18 natura C/6 di mq. 14;

- verbale di pignoramento immobiliare del 27.03.2023, Numero 1246 di Repertorio, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 20.04.2023 al Numero 9990 di Registro Generale e al Numero 7836 di Registro Particolare a favore di Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04934510266, contro i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 27.31.2023 Numero 1246 di Repertorio. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola (FG), alla Via Atella - Via Ferrandina, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub.



2, natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano terra e particella 1003, sub. 18, natura C/6, di mq. 14, interno 7, al piano S1, di cui i coniugi sig.ri [REDACTED] risultano titolari della quota di un 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno; 2) unità immobiliare in Cerignola (FG), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub. 25 (ex particella 1003, sub. 10) natura E ente comune.

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

A seguito della produzione delle **Visure Catastali Storiche per Immobile** e dell’indagine espletata in data 17.09.2025 (*All. N. 05, 06*) relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione è emerso che l’**abitazione di tipo civile** è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 671,39 (*Euro seicentosettantuno/39*), sita al piano terra di Via Atella s.n.c., scala B, interno 1 e Via Ferrandina s.n.c. scala B, interno 1; l’unità immobiliare quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** è allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 295, particella 1003, subalterno 18, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 52,06 (*Euro cinquantadue/06*), sita al piano seminterrato, interno 7, Via Ferrandina s.n.c.; in ditta al sig. [REDACTED] [REDACTED], in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà in regime di comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà in regime di comunione dei beni con il sig. [REDACTED].

Nella nota di trascrizione del pignoramento depositata presso l’Agenzia delle



Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 20.04.2023, al Numero 9990 di Registro Generale ed al Numero 7836 di Registro Particolare, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte dell'Unità negoziale n. 1, quale, immobile N. 1 **abitazione di tipo civile** allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 2, categoria A/2, consistenza 6,5 vani, scala B, interno 1, piano terra, Via Atella s.n.c. - Via Ferrandina s.n.c. e l'unità immobiliare oggetto di esecuzione facente parte dell'Unità negoziale n. 1, quale immobile N. 2 **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 18, categoria C/6, consistenza 14 mq, interno 7, piano seminterrato, Via Ferrandina s.n.c.; inoltre facente parte dell'Unità negoziale n. 2, quale, immobile N. 1 in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 25, Ente Comune, identificativo dell'immobile nella formalità precedente; facente parte dell'Unità negoziale n. 2, quale, immobile N. 1 in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 10, in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà in regime di comunione dei beni del sig. [REDACTED] [REDACTED] relativamente alle unità negoziali 1 e 2 ed in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà in regime di comunione dei beni della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], relativamente alle unità negoziale 1 e 2 in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà.

Nell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 27.03.2023 è restituito che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione quale **abitazione di tipo civile** è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/2, vani 6,5, superficie catastale totale 142 mq, superficie totale escluso aree scoperte 128 mq, rendita € 671,39 (*Euro*



seicentosettantuno/39), piano terra di Via Atella s.n.c. - Via Ferrandina s.n.c.; l'unità immobiliare oggetto di esecuzione quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 18, zona censuaria 1, categoria C/6, consistenza 14 mq, superficie catastale 16 mq, rendita € 52,06 (*Euro cinquantadue/06*), in quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno in regime di comunione legale dei beni del sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], con tutte le relative aderenze, sovrastanze, pertinenze, ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni, accessioni ed accessori e diritti pertinenti, dipendenze, accessori e proporzionali diritti di condominio, nulla escluso ed eccettuato ed in particolare il bene riportato al foglio 295, particella 1003, subalterno 25 (già subalterno 10) bene comune non censibile.

Alla luce di quanto relazionato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati con quelli riportati nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, con la sola eccezione della via di ubicazione e civici del corpo di fabbrica in cui insistono i due cespiti; in particolare l'unità immobiliare quale **abitazione di tipo civile** è parte integrante di un corpo di fabbrica sito nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Ferrandina civico 2, mentre l'unità immobiliare quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** è parte integrante di un corpo di fabbrica sito nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Ferrandina s.n.c.

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

A seguito della lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale del 27.4.2023 a firma del Dott. Luca Dell'Aquila, Notaio in Frosolone



(IS) redatta in data 27.04.2023 non è emersa la presenza di ulteriore verbale di pignoramento immobiliare gravante sui cespiti oggetto di esecuzione oltre quello precedentemente menzionato all’accapo **1. BIS.**, accapo **1 TER.** e accapo **9.2.**

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

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG), volta all’emissione da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso Comune dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome degli esecutati (*All. N. 16*), acquisita al protocollo dello stesso Comune al n. 45123 del 25.09.2025 (*All. N. 19*), a mezzo pecmail del 25.09.2025 il Protocollo Generale dello stesso Comune trasmetteva l’Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio emesso in pari data (*All. N. 19*) dall’Ufficio di Stato Civile il quale certifica che il sig. [REDACTED]

[REDACTED]

contraevano matrimonio nel Comune di Cerignola (FG) il 3.06.2003, visto il registro degli atti di matrimonio dello stesso comune, Anno 2003, Numero 55, Parte II, Serie A, Ufficio 1. Nelle annotazioni dell’atto è restituito pedissequamente quanto segue: “*Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni*” (*All. N. 20*).

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

I cespiti staggiti quali, abitazione di tipo civile è allibrata in N.C.E.U. del



Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 671,39 (*Euro seicentosettantuno/39*), sita al piano terra di Via Atella s.n.c., scala B, interno 1 e Via Ferrandina s.n.c. scala B, interno 1 e stalle, scuderie, rimesse, autorimesse allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 295, particella 1003, subalterno 18, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 52,06 (*Euro cinquantadue/06*), sita al piano seminterrato, interno 7, Via Ferrandina s.n.c.. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono parti integranti del corpo di fabbrica individuato come Palazzina “B” del Residence S. Caterina posto alla Via Ferrandina n. 2, sito in zona periferica dell’urbano di Cerignola (FG). Il complesso residenziale consta di due palazzine “A” e “B” posto tra le Vie Avigliano, Ferrandina, Atella e Venosa. Come restituito nel regolamento di condominio del Residence S. Caterina, Palazzina “B” composto da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto (*piano quinto fuori terra*) e scala di accesso, sono di proprietà comune a tutti i condomini la struttura portante in cemento armato, la muratura perimetrale di tompagno, il lastrico solare della copertura al terzo piano, i tubi fluviali e gli scarichi delle acque bianche e nere, ed in generale tutta la rete fognante, impianti d’acqua ed energia elettrica oltre a quello del gas. Detti impianti sono di proprietà comune sino al punto delle diramazioni ai singoli contatori; il locale autoclave con il relativo impianto, compreso i motori elettrici, il vano ascensore con relativa cabina ed impianto, l’allaccio idrico e fognante. Sono di proprietà comune ai proprietari degli appartamenti della scala di cui alla Palazzina “B”, la scala dal suo inizio al suo termine, l’atrio con portone d’ingresso, gli impianti elettrici relativi all’atrio d’ingresso, alla scalinata d’accesso ai singoli appartamenti, l’antenna centralizzata. In merito alle servitù reciproche ogni appartamento, ogni locale, è soggetto alle servitù stabilite a



favore degli appartamenti e locali in dipendenza di tutti gli impianti esistenti e dello stato di fatto dell’intero fabbricato. In particolare i proprietari dei box auto a piano interrato hanno l’obbligo di consentire l’accesso nelle loro proprietà, per l’esecuzione di quei lavori che si dovessero rendere necessari nell’interesse del condominio e in caso di manomissioni delle tubazioni di proprietà comune. E’ consentito, ai proprietari del piano terra individuati catastalmente con il sub. 2 (oggetto di esecuzione) ed il sub. 3 di poter installare tettoie in legno lamellare a copertura delle verande purché realizzate a seguito di regolare rilascio di autorizzazione amministrativa da parte dei competenti organi comunali e alla realizzazione di un ingresso esclusivo dalla Via Atella per il sub. 2 (oggetto di esecuzione). Come restituito nei dati condominiali afferenti il Residence Santa Caterina, cui sono parti integranti i cespiti staggitati (*All. N. 39*), trasmessi dall’amministratore pro-tempore rag. [REDACTED] a mezzo pecmail del 19.01.2026, relativamente alle unità immobiliari rispettivamente agli interni 1 e 7 quali abitazione di tipo civile e box auto oggetto di esecuzione, i millesimi di proprietà Tab. A sono 116,700; i millesimi di proprietà del box auto Tabella D sono 50,890, i millesimi afferenti la scala Tabella B sono 62,940, i millesimi afferenti l’ascensore Tabella C sono 0,000, i millesimi afferenti le parti uguali Tabella X sono 1,000, i millesimi afferenti la Str. Asc. Tabella C1 sono 0,000. A seguito della lettura delle spese ordinarie in uscita, gestione dall’1.01.2025 al 31.12.2025, l’importo previsto ammonta ad € 7.040,00. Infine dall’estratto conto rate condominiali afferenti i cespiti staggitati, la situazione debitoria contabile al 30.12.2025 a carico degli esecutati è dell’importo complessivo di € 2.883,35. In merito alle coerenze il cespite staggitato quale abitazione di tipo civile confina a nord con rampa di discesa ai box auto siti al piano seminterrato, a sud con atrio d’ingresso condominiale e portone d’ingresso, a ovest con Via Ferrandina; il cespite staggitato quale box auto (*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*)



confina a sud con corsia di manovra, a ovest con box auto in ragioni del sig. [REDACTED]
[REDACTED] a est con muro perimetrale di contenimento.

2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO E DEL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO

A seguito di consultazione cartografica dal Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto – è stata acquisita l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale avente ad oggetto i corpi di fabbrica del Residence S. Caterina posto alla Via Ferrandina n. 2, con individuazione della Palazzina “B” in cui sono siti i cespiti staggiti, al fine dell’esatta individuazione degli stessi (*All. N. 13*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso delle ispezioni peritali del 24.10.2025 e 30.10.2025 ai beni immobili staggiti, è stato redatto l’elaborato grafico in scala (*All. N. 35*), pure allegato alla presente relata.

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

I cespiti staggiti sono parti integranti del corpo di fabbrica individuato come Palazzina “B” del Residence Santa Caterina posto dell’urbano di Cerignola (FG) in Via Ferrandina n. 2, compreso nella parte periferica dello stesso Comune (*All. N. 36 Foto N. 01 e 02*). Il quartiere, situato a circa 1,0 km dal centro e 2 km dalla S.S. 16 bis, è caratterizzato da una maglia viaria regolare con discreta disponibilità di parcheggi ed attività commerciali al servizio degli immobili abitativi. Nonostante la buona rete di



servizi di urbanizzazione e collegamenti pubblici, si rileva una carenza di aree ricreative. L’accesso a partire dallo stadio comunale “Monterisi” avviene percorrendo verso ovest su Viale di Ponente per circa 700 mt, ed oltrepassato la rotonda svoltando a destra in Via Pietragalla; dopo circa 50 mt, svoltando a sinistra in Via Ferrandina, si raggiunge il complesso edilizio.

3.1. Descrizione dell’abitazione di tipo civile

L’abitazione di tipo civile oggetto di esecuzione sita al piano terra di un edificio provvisto di ascensore, alla quale si accede dal portone capo scala (*All. N. 36, Foto N. 01, 02*), in sede di ispezione peritale apparsa in stato conservativo discreto è composta di sei virgola cinque vani (6,5) compresi accessori diretti, quali ingresso-soggiorno (*All. N. 36, Foto N. 03*), tinello-cucina (*All. N. 36, Foto N. 04*), cameretta da letto (*All. N. 36, Foto N. 05*), bagno di servizio, disimpegno–corridoio (*All. N. 36, Foto N. 07*), ripostiglio (*All. N. 36, Foto N. 07*), cameretta da letto (*All. N. 36, Foto N. 08*), servizio igienico padronale (*All. N. 36, Foto N. 06*), camera da letto padronale (*All. N. 36, Foto N. 09*), oltre a due verande (*All. N. 36, Foto N. 10*), la prima prospiciente Via Ferrandina, alla quale sporgono a mezzo di porte finestre i vani ingresso-soggiorno e cameretta da letto, la seconda prospiciente Via Atella, alla quale sporgono a mezzo di porte finestre i vani tinello-cucina, cameretta da letto, camera da letto padronale e a mezzo di finestra il servizio igienico padronale e il bagno di servizio. Nella veranda prospiciente Via Atella è posta la caldaia a gas metano della marca Ferroli. In merito alla distribuzione interna dei vani dell’unità abitativa, a partire dalla porta capo scala si accede all’ingresso-soggiorno al quale affacciano i vani cameretta da letto, tinello-cucina e bagno di servizio. Dall’ingresso-soggiorno a mezzo disimpegno-corridoio si accede alla cameretta da letto, al servizio igienico padronale, alla camera da letto padronale ed al ripostiglio posto al termine dello stesso disimpegno-corridoio. I vani cameretta da letto e bagno di servizio hanno palesato presenza diffusa di muffa



ric conducibile a fenomeni di condensa superficiale e/o infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio sovrastante. L'altezza interna dell'unità abitativa è risultata in sede di ispezione peritale di mt 2,70 circa, difforme rispetto all'altezza catastale di mt 2,75. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 136,46 circa (*superficie netta di mq 112,77 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*), mentre la superficie lorda delle due verande è di mq 61,66 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 198,12 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni, tenuto conto dell'intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell'abitazione di tipo civile oggetto di esecuzione è di mq 142,62 circa, di cui la superficie commerciale dell'unità abitativa è di mq 136,46 circa, mentre la superficie commerciale delle due verande è di mq 6,16 circa, come da seguente prospetto :

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> mq	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> mq	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
- Abitazione di tipo civile sita al piano terra	136,46	1,00	136,46	Est - Ovest	Discrete
- N. 2 Verande	61,66	0,10	6,16	Est - Ovest	Discrete

Totale	198,12	142,62
---------------	---------------	---------------

Per la determinazione della superficie commerciale dell'abitazione di tipo civile sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione: - il 100% della effettiva superficie occupata dall'unità immobiliare comprensiva dei muri interni; - il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione; - il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione.



Caratteristiche Descrittive

Relativamente alla componente edilizia dell'abitazione di tipo civile oggetto di esecuzione, - i pavimenti dei vani che la compongono sono in ceramica monocottura (*All. N. 36, Foto N. 03, 04, 06, 07, 09*); - le pareti dei vani ingresso-soggiorno, cameretta dal letto, servizio igienico padronale, disimpegno-corridoio sono tinteggiate con pittura acrilica con finitura tamponata (*All. N. 36, Foto N. 03, 05, 06, 07*); le pareti della cameretta da letto, camera da letto padronale sono tinteggiate a ducotone (*All. N. 36, Foto N. 08, 09*); le pareti del ripostiglio sono tinteggiate a tempera; - il soffitto è tinteggiato a tempera su intonaco in malta cementizia; - il rivestimento del servizio igienico padronale è realizzato in parte con piastrelle in ceramica smaltata di buona qualità, i sanitari e la rubinetteria sono di buona qualità; - il rivestimento del bagno di servizio è realizzato solo con piastrelle in ceramica smaltata di buona qualità, i sanitari e la rubinetteria sono di tipo commerciale; - il rivestimento del vano tinello-cucina è in parte realizzato in piastrelle di ceramica monocottura ed in parte tinteggiato con pittura acrilica con finitura tamponata (*All. N. 36, Foto N. 04*); - gli infissi interni con bussola a battente sono realizzati in legno tamburrato (*All. N. 36, Foto N. 05, 06, 07*); - gli infissi esterni (*finestre e porte finestre*) realizzati in PVC provvisti di vetro camera e di avvolgibili in plastica a movimento manuale, sono sprovvisti di zanzariere (*finestre e porte finestre*) e provvisti di scuri esterni realizzati in ferro; - la porta capo scala è realizzata in legno di tipo blindata; - le due verande presentano un muretto con ringhiera in ferro sovrastante e pavimentazione in materiale antigelivo/antiscivolo (*All. N. 36, Foto N. 10*); nello specifico, quella con affaccio su Via Atella dispone di un cancello manuale in ferro (*All. N. 36, Foto N. 10*); - l'impianto di riscaldamento autonomo è composto da una caldaia a gas metano e radiatori in ghisa (*All. N. 36, Foto N. 07*). E' inoltre presente una stufa a pellet situata nel vano tinello-cucina dotata di canna fumaria con scarico sulla veranda prospiciente Via Atella; - l'impianto elettrico



dispone di interruttore magnetotermica con differenziale 0,03 Ampere, i punti luce e le prese di corrente sono di discreta qualità; - gli ambienti tinello-cucina e disimpegno-corridoio dispongono rispettivamente di uno split; - l’abitazione è dotata di videocitofono. L’unità immobiliare dispone di impianto idrico integrato e gli allacciamenti alle reti elettrica, idrica e di riscaldamento risultano regolarmente collegati alle reti pubbliche di distribuzione. Lo stato d’uso e di manutenzione generale è discreto.

3.2. Descrizione del box auto (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)

Il box auto (*stalle, scuderie, rimesse, autorimesse*) risultato in sede di ispezione peritale soppalcato con struttura amovibile è dell’altezza interna di mt 2,79 circa, difforme rispetto all’altezza catastale di mt 2,75. Consta di un vano le cui dimensioni sono tali da ospitare un veicolo di grossa cilindrata (*All. N. 36, Foto N. 11, 12, 13*). Riceve accesso, a mezzo di infisso esterno dalla corsia di manovra alla quale è prospiciente (*All. N. 36, Foto N. 13*). Apparso in sede di ispezione peritale in stato conservativo generalmente discreto. L’unità immobiliare provvista di impianto elettrico è risultato privo di riscaldamento, sviluppa una superficie lorda di mq 17,06 circa (*superficie netta di mq 14,10 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*). Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata tenuto conto dell’intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell’autorimessa oggetto di esecuzione è di mq 17,06 circa, come da seguente prospetto :

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. Lorda</u> <u>mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Superficie Commerciale</u> <u>mq</u>	<u>Esposizione</u>	<u>Condizioni</u>
Box auto (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) sito al piano	17,06	1,00	17,06	Nord-Sud	Discreto



seminterrato					
--------------	--	--	--	--	--

Totale **17,06** **17,06**

Per la determinazione della superficie commerciale dell’autorimessa sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione: - il 100% della effettiva superficie occupata dall’unità immobiliare; - il 100% dello spessore dei muri perimetrali non in comunione; - il 50% dello spessore dei muri perimetrali in comunione.

Caratteristiche Descrittive

Relativamente alla componente edilizia dell’autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) - l’infisso esterno d’ingresso è del tipo a doppia anta battente, realizzato in ferro dotato di griglia di areazione (*All. N. 36, Foto N. 13*); - la pavimentazione è realizzata in calcestruzzo (*All. N. 36, Foto N. 13*); - le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati a tempera (*All. N. 36, Foto N. 13*); - il soppalco amovibile è realizzato in legno. L’unità immobiliare è provvista del solo impianto elettrico minimale il quale dispone di un punto luce e prese di corrente di tipo economico. Lo stato d’uso e manutenzione generale è apparso discreto.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO

4.1. Criterio di Stima

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione tecnica d’ufficio, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, il quale, per il caso di specie ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E’ altresì importante, sottolineare,



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



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

4.2. Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei



prezzi correnti nel Comune di Cerignola (FG) il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito particolari e personali approfondite indagini conoscitive sia presso studi notarili al fine di trovare notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti dei beni con analoghe caratteristiche a quelli oggetto della presente relata insediati in zona periferica dell’urbano di Cerignola (FG), sia presso agenzie immobiliari e studi tecnici, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili inerenti l’anno 2024 – Semestre 2 (*All. N. 14*), finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per un’esauriente analisi del giudizio di stima. Considerato il discreto stato conservativo cui verte l’abitazione di tipo civile pignorata e ed il discreto stato conservativo cui verte l’immobile quale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (box auto), a conclusione di tutte le indagini e ricerche il sottoscritto Esperto ha ritenuto equo attribuire per il cespite staggito quale abitazione di tipo civile l’importo di **€ 1.000,00/mq** (*Euro mille/00*) di superficie commerciale, mentre per il cespite staggito quale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (box auto) l’importo di **€ 600,00/mq** (*Euro seicento/00*) di superficie commerciale.

4.3. Stima dell’abitazione di tipo civile oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente discreto cui verte, dell’importo di **€ 1.000,00/mq** (*diconsi Euro mille/00*) (*All. N. 14*), per la superficie commerciale complessiva di **mq 142,62** circa, pari all’importo di **€ 142.620,00** (*diconsi Euro centoquarantaduemilaseicentoventi/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà degli esecutati</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
- Abitazione di tipo civile posta al piano terra	1/2 (un/mezzo) ciascuno	1.000,00	142,62	142.620,00



- N. 2 Verande				
----------------	--	--	--	--

Pertanto il valore venale dell’immobile oggetto di esecuzione in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di **€ 142.620,00** (diconsi Euro centoquarantaduemilaseicentoventi/00).

4.4. Stima box auto (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente discreto cui verte, dell’importo di **€ 600,00/mq** (Euro seicento/00) (All. N. 14), per la superficie commerciale complessiva di **mq 17,06** circa, pari all’importo di **€ 10.236,00** (diconsi Euro diecimiladuecentotrentase/00).

<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà degli esecutati</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Box auto (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) sito al piano seminterrato	1/2 (un/mezzo) ciascuno	600,00	17,06	10.236,00

Pertanto il valore venale dell’immobile oggetto di esecuzione in quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di **€ 10.236,00** (diconsi Euro diecimiladuecentotrentase/00).

Dunque il valore venale dei cespiti staggiti è dell’importo complessivo di € 152.856,00 (diconsi Euro centocinquantaduemilaottococinquantesi/00) (valore venale dell’abitazione di tipo civile € 142.620,00 + valore venale del box auto € 10.236,00 = € 152.856,00).



4.5. Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore venale stimato inerente i cespiti staggiti di cui al lotto unico dell’importo di **€ 152.856,00** (*diconsi Euro centocinquantaduemilaottocentocinquantasei/00*) afferente la proprietà di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno degli esecutati, occorre detrarre le seguenti spese aventi ad oggetto :

- le difformità planimetriche catastali riscontrate in sede di ispezione peritale nell’abitazione di tipo civile pignorata, rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti, le quali consistono nelle seguenti opere interne: 1) mancata rappresentazione del vano ripostiglio posto al termine del disimpegno-corridoio; 2) diversa configurazione del varco d’accesso alla camera da letto padronale; 3) demolizione di setti divisori interni nei due servizi igienici; 4) parziale rimozione di tramezzature nel vano tinello-cucina; 5) realizzazione di una porzione di muro (muretto di spina/divisorio) nell’ambiente ingresso-soggiorno. Relativamente alle opere abusive di cui in precedenza rilevate nell’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale, abitazione di tipo civile è possibile sanarle a mezzo di presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) di una CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nello stesso Comune ammontano all’importo complessivo di **€ 2.059,00** (*diconsi Euro duemilacinquantanove/00*) (*di cui € 500,00 per sanzione amministrativa, € 500,00 per onorari e spese professionali per CILA abitazione, € 1.000,00 per oneri concessori per sanare le opere di cui in precedenza, € 59,00 per diritti di istruttoria o segreteria*). Inoltre, considerate le opere abusive rilevate in sede di ispezione peritale nello stesso immobile oggetto di esecuzione, a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate –



Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto al fine dell’aggiornamento della planimetria e della visura catastale, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive € **1.300,00** (*Euro milletrecento/00*) (*€ 100 spese per registrazione DOCFA, € 1.200,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA*). Pertanto l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima ammonta a complessivi € **3.359,00** (*diconsi Euro tremilatrecentocinquantanove/00*) per costi afferenti la regolarizzazione urbanistica e catastale del cespite staggito quale abitazione di tipo civile.

- In riscontro alla richiesta dei dati condominiali afferenti gli immobili pignorati, come ridato **all’accapo 2.** della presente relata, l’amministratore pro-tempore condominiale comunicava che la debitoria a carico degli esecutati nei confronti del condominio per rate condominiali insolute fosse dell’importo complessivo di € **2.883,35** (*Euro duemilaottocentottantatre/35*) (*All. N. 39*). Atteso che i beni immobili oggetto di esecuzione sono stati pignorati per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno degli esecutati, ne scaturisce che al valore venale stimato dei cespiti staggiti di cui al lotto unico dell’importo di € **152.856,00** (*diconsi Euro centocinquantaduemilaottocentocinquantasei/00*), detraendo l’importo di € **3.359,00** (*diconsi Euro tremilatrecentocinquantanove/00*) per costi afferenti la regolarizzazione urbanistica e catastale del cespite staggito quale abitazione di tipo civile e l’importo di € **2.883,35** (*Euro duemilaottocentottantatre/35*) per rimborso spese condominiali, nè consegue un valore venale complessivo dei cespiti staggiti al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo complessivo di € **146.613,65** (*diconsi Euro centoquarantaseimilasiecentotredici/65*).

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



ALL’ESECUTATO

In merito al presente quesito è possibile asserire che i cespiti staggiti quali abitazione di tipo civile e stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (box auto) sono stati pignorati per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno degli esecutati, non separabili in natura delle quote spettanti a quest’ultimi. Considerate le caratteristiche distributive delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, gli immobili non sono frazionabili.

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

Oggetto della presente valutazione sono i cespiti staggiti parti integranti del corpo di fabbrica individuato come Palazzina “B” del Residence Santa Caterina posto alla Via Ferrandina n. 2, sito in zona periferica dell’urbano di Cerignola (FG). Gli esecutati relativamente ai cespiti staggiti caratterizzanti il lotto unico detengono la proprietà per la quota di 1/2 (*un/mezzo*) ciascuno. I cespiti staggiti, facenti parte del corpo di fabbrica “Palazzina B” sono così identificati: 1. Abitazione di tipo civile (Int. 1, Piano Terra) censita al N.C.E.U dello stesso Comune al foglio 295, particella 1003, subalterno 2 (cat. A/2, cl. 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 671,39). L’immobile sviluppa una superficie lorda di circa 198,12 m² (incluse le due verande) e una superficie commerciale di circa 142,62 m². Confina a nord con rampa di discesa ai box auto siti al piano seminterrato, a sud con atrio d’ingresso condominiale e portone d’ingresso, a ovest con Via Ferrandina. 2. Box auto (Int. 7, Piano S1) censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 295, particella 1003, subalterno 18 (cat. C/6, cl. 6, consistenza 14 m², superficie catastale totale 16 m², rendita € 52,06), sviluppa una superficie lorda e



commerciale di circa 17,06 m². Confina a sud con corsia di manovra, a ovest con box auto in ragioni del sig. [REDACTED], a est con muro perimetrale di contenimento. Atteso che i cespiti staggiti sono stati pignorati per i diritti pari a 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati è che il valore venale di entrambi i cespiti è dell'importo complessivo di € 152.856,00 (diconsi Euro centocinquantaduemilaottococinquantasei/00), detraendo l'importo di € 3.359,00 (diconsi Euro tremilatrecentocinquantanove/00) afferenti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del cespite staggito quale abitazione di tipo civile e l'importo di € 2.883,35 (Euro duemilaottocentoottantatre/35) per rimborso spese condominiali, nè consegue un valore venale complessivo dei cespiti staggiti al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo complessivo di € 146.613,65 (diconsi Euro centoquarantaseimilasiecentotredici/65).

7. STATO DI POSSESSO

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 25.09.2025 all'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (All. N. 17) protocollata con il numero 159734 del 26.09.2025 (All. N. 21), volta alla conoscenza dell'esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (FG) trasmetteva a mezzo pecmail dell'1.12.2025 comunicazione con la quale riferiva che in merito alla richiesta di cui in precedenza, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultassero, alla stessa data della trasmissione, contratti di locazione, comodato, ecc, riguardanti i cespiti staggiti (All. N. 32). Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell'Esperto quindi alla individuazione dello stato di possesso dei cespiti pignorati, in sede di ispezione peritale richiesti all'esecutata i contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni avesse provveduto al pagamento dell'IMU, se dovuta,



l’esecutata nel riservarsi di consegnare la documentazione attinente, al momento consegnava la bolletta relativa alla fornitura di gas naturale Numero Utenza 689225136 con scadenza al 16.10.2025 emessa da Wind Luce e Gas afferente il cespite staggito intestata all’esecutato [REDACTED] sig. [REDACTED], Via Ferrandina n. 2 71042 Cerignola (FG) e la bolletta relativa alla fornitura di energia elettrica Numero Utenza 689225135 con scadenza l’8.10.2025 emessa da Wind Luce e Gas afferente il cespite staggito pure intestata all’esecutato [REDACTED] sig. [REDACTED], Via Ferrandina n. 2 71042 Cerignola (FG) (*All. N. 27*).

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

Come restituito nel regolamento di condominio del Residence S. Caterina, Palazzina “B” composto da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto (*piano quinto fuori terra*) e scala di accesso, sono di proprietà comune a tutti i condomini la struttura portante in cemento armato, la muratura perimetrale di tompagno, il lastrico solare della copertura al terzo piano, i tubi fluviali e gli scarichi delle acque bianche e nere, ed in generale tutta la rete fognante, impianti d’acqua ed energia elettrica oltre a quello del gas. Detti impianti sono di proprietà comune sino al punto delle diramazioni ai singoli contatori; il locale autoclave con il relativo impianto, compreso i motori elettrici, il vano ascensore con relativa cabina ed impianto, l’allaccio idrico e fognante. Sono di proprietà comune ai proprietari degli appartamenti della scala di cui alla Palazzina “B”, la scala dal suo inizio al suo termine, l’atrio con portone d’ingresso, gli impianti elettrici relativi all’atrio d’ingresso, alla scalinata d’accesso ai singoli appartamenti, l’antenna centralizzata. In merito alle servitù reciproche ogni appartamento, ogni locale, è soggetto alle servitù stabilite a favore degli appartamenti e



locali in dipendenza di tutti gli impianti esistenti e dello stato di fatto dell’intero fabbricato. In particolare i proprietari dei box auto a piano interrato hanno l’obbligo di consentire l’accesso nelle loro proprietà, per l’esecuzione di quei lavori che si dovessero rendere necessari nell’interesse del condominio e in caso di manomissioni delle tubazioni di proprietà comune. E’ consentito, ai proprietari del piano terra individuati catastalmente con il sub. 2 (oggetto di esecuzione) ed il sub. 3 di poter installare tettoie in legno lamellare a copertura delle verande purché realizzate a seguito di regolare rilascio di autorizzazione amministrativa da parte dei competenti organi comunali e alla realizzazione di un ingresso esclusivo dalla Via Atella per il sub. 2 (oggetto di esecuzione). Relativamente all’art. 8 del regolamento di condominio avente ad oggetto **“Modifiche delle cose Comuni”**, si restituisce pedissequamente quanto restituito nello stesso atto: *“nessun condomino può eseguire i lavori alle cose comuni, - sia si tratti di innovazioni - sia di semplici modifiche - nell’interesse del condominio senza la preventiva autorizzazione dell’assemblea, da adottarsi in conformità di legge in relazione all’oggetto. L’infrazione a questo divieto comporta l’obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni causati. Nel caso i lavori da eseguire abbiano i caratteri della necessità e dell’urgenza, un condomino può prendere l’iniziativa della loro esecuzione senza le preventive autorizzazioni dell’assemblea e dell’amministratore, dandone preventiva comunicazione a quest’ultimo per l’adozione dei dovuti provvedimenti. Al condomino che avesse eseguito i lavori necessari ed urgenti, tali riconosciuti dal competente organo condominiale, spetta il rimborso integrale delle spese, escluso ogni particolare compenso per le sue prestazioni. Per le spese riconosciute utili, il condomino che le avesse eventualmente eseguite senza la preventiva autorizzazione dell’assemblea ha diritto al rimborso nella misura minima tra lo speso e il migliorato. Per le spese voluttuarie eseguite da un*



condomino, sia pure in buona fede, senza la preventiva autorizzazione dell’assemblea, non spetta alcun rimborso”.

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

9.1. ISCRIZIONI

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

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 17197 registro particolare n. 3234 del 14.07.2008 di euro 219.750,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (TO) C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino (TO) Piazza San Carlo n. 156, contro i sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] entrambi in regime di separazione dei beni, in virtù di atto per notar Nicola Specchio di Cerignola del 9.07/2008 Numero 164346 di Repertorio. Mutuo fondiario di € 146.500,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola (FG), alla Via Ferrandina n. 2, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub. 2, natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano terra e particella 1003 sub. 18, natura C/6 di mq. 14, interno 7, al piano seminterrato, di cui i sig. [REDACTED]

[REDACTED] risultano titolari della quota di 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno;

- iscrizione ipoteca in rinnovazione Numero 31817 di Registro Generale e Numero 3601 di Registro Particolare del 23.12.2022 di euro 1.394.433,00 a favore Penelope Spv S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04934510266, Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano (MI) C. F. 00799960158, contro Eurocostruzioni 2003 S.R.L. con sede in Cerignola (FG) C.F. 02367730716 in virtù di atto per notar Lodovico Genghini di



Cerignola (FG) del 6.12.2003 Numero 4634 di Repertorio. Formalità di riferimento: iscrizione dell'8.02.2003 Numero 439 di Registro particolare. A garanzia della somma di euro 929.622,00. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: unità immobiliari in Cerignola (FG) alla Via Avigliano Snc - Via Ferrandina Snc, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub, 2 natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano terra e particella 1003, sub. 18 natura C/6 di mq. 14.

9.2. TRASCRIZIONI

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

- verbale di pignoramento immobiliare del 27.03.2023, Numero 1246 di Repertorio, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 20.04.2023 al Numero 9990 di Registro Generale e al Numero 7836 di Registro Particolare a favore di Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04934510266, contro i sig.ri

[REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 27.31.2023 Numero 1246 di Repertorio. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola (FG), alla Via Atella - Via Ferrandina, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub. 2, natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano terra e particella 1003, sub. 18, natura C/6, di mq. 14, interno 7, al piano S1, di cui i coniugi sig.ri [REDACTED] risultano titolari della quota di un 1/2 (*un/mezzo*) di proprietà ciascuno; 2) unità immobiliare in Cerignola (FG), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub. 25 (ex particella 1003, sub. 10) natura E ente comune.

10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI



10.1. Conformità urbanistico edilizia

In riscontro alla pecmail del 25.09.2025 trasmessa al protocollo del Comune di Cerignola (FG) (*All. N. 15*), protocollata con il numero 45321 del 25.09.2025 (*All. N. 18*) avente ad oggetto il rilascio dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggitati al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi, il sottoscritto Esperto in data 26.11.2025, acquisiva presso l’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) il Certificato di Agibilità (*All. N. 31*) rilasciato in data 23.12.2009, relativo alla Pratica n. 161/02 – protocollo n. 28/SOC/09, avente ad oggetto la realizzazione del complesso residenziale denominato “Santa Caterina”, composto da due palazzine, identificate come “A” e “B”, ubicate tra le Vie Avigliano, Ferrandina, Atella e Venosa. All’interno della palazzina “B” insistono i cespiti staggitati. Il ridetto Certificato di Agibilità rilasciato dal Dirigente dello stesso Comune in data 23.12.2009, certifica ad ogni effetto di legge l’Agibilità delle Palazzine “A” e “B” Via Avigliano, Ferrandina, Atella e Venosa, vista la domanda in data 28.09.2004 - protocollo n. 26008 del 28.09.2004 e successiva nota integrativa per completamento pratica del 3.12.2009 - protocollo n. 34417 presentata dalla Ditta “Eurocostruzioni 2003 S.R.L.” (P.IVA 02367730716) con sede in Cerignola (FG), Corso Aldo Moro n. 57/A in persona dell’Amministratore delegato Dott. [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED], residente a [REDACTED] (FG) in Via [REDACTED] n. [REDACTED], afferente la costruzione del complesso residenziale di cui in precedenza, visto che i lavori erano stati autorizzati con Concessioni Edilizie N. 26/P/01 del 2.10.2001, N. 24/SOC/02 del 23.07.2002 e Denunce di Inizio Attività - protocollo 33349 del 4.12.2002, Pratica n. 295/02 e protocollo 9959 del 5.04.2004 - Pratica n. 78/04; visto che i lavori relativamente alle opere di demolizione e scavi erano iniziati in data 9.05.2002 come si evince dal Verbale di Inizio Lavori n. 43/02 redatto in pari data, mentre le opere edilizie erano iniziate in



data 22.06.2002 come evinto dalla nota del 6.08.2002 - protocollo n. 22088; visto che i lavori relativi fossero stati ultimati in data 6.05.2004, come evinto dal Verbale di Fine Lavori n. 10/04 del 6.05.2004 in conformità alle prescrizioni delle concessioni edilizie di cui innanzi ed al progetto approvato; vista la Denuncia di Inizio Attività n. 419/06 del 21.12.1996 – protocollo n. 33504 circa il cambio di destinazione d’uso del terzo piano della palazzina “A”; visto il collaudo statico delle opere in cemento armato, ai sensi dell’art. 7 della Legge n. 1086/71, a firma dell’Arch. [REDACTED], depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Foggia (FG) in data [REDACTED], al n. [REDACTED] di protocollo ed al n. [REDACTED] di pratica.

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano

Dalle visure catastali storiche per immobile prodotte in data 17.09.2025 (*All. N. 05, 06*) le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano accatastate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola (FG). Per le stesse sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (*All. N. 09, 10*). Relativamente all’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo civile sita al piano terra, catastalmente dell’altezza interna di mt 2,75 circa, risultata in sede di ispezioni peritali dell’altezza interna di mt 2,70 circa, erano rilevate le seguenti difformità catastali già restituite all’accapo **4.5** quali : 1) mancata rappresentazione del vano ripostiglio posto al termine del disimpegno-corridoio; 2) diversa configurazione del varco d’accesso alla camera da letto padronale; 3) demolizione di setti divisorii interni nei due servizi igienici; 4) parziale rimozione di tramezzature nel vano tinello-cucina; 5) realizzazione di una porzione di muro (muretto di spina/divisorio) nell’ambiente ingresso-soggiorno (*All. N. 09, 35*). Relativamente all’unità immobiliare quale stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (box auto) sita al piano seminterrato, catastalmente dell’altezza interna di mt 2,75 circa, risultata in sede



di ispezioni peritali dell’altezza interna di mt 2,79 circa, non erano rilevate difformità rispetto al catastale (*All. N. 10, 35*).

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

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state realizzate nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

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

Nel corso dell’ispezione peritale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo civile il sottoscritto Esperto rilevava le seguenti difformità planimetriche catastali, rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti, le quali consistono nelle seguenti opere interne: 1) mancata rappresentazione del vano ripostiglio posto al termine del disimpegno-corridoio; 2) diversa configurazione del varco d’accesso alla camera da letto padronale; 3) demolizione di setti divisorii interni nei due servizi igienici; 4) parziale rimozione di tramezzature nel vano tinello-cucina; 5) realizzazione di una porzione di muro (muretto di spina/divisorio) nell’ambiente ingresso-soggiorno. Relativamente alle opere abusive di cui in precedenza rilevate nell’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale, abitazione di tipo civile è possibile sanarle a mezzo di presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) di una CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nello stesso Comune ammontano all’importo complessivo di **€ 2.059,00** (*diconsi Euro duemilacinquantanove/00*) (*di cui € 500,00 per sanzione amministrativa, € 500,00 per onorari e spese professionali per CILA abitazione, € 1.000,00 per oneri concessori per sanare le opere di cui in precedenza, € 59,00 per diritti di istruttoria o segreteria*). Inoltre, considerate le opere abusive rilevate in sede di ispezione peritale nello stesso



immobile oggetto di esecuzione, a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto al fine dell’aggiornamento della planimetria e della visura catastale, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive € **1.300,00** (*Euro milletrecento/00*) (*€ 100 spese per registrazione DOCFA, € 1.200,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA*). Pertanto l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima ammonta a complessivi € **3.359,00** (*diconsi Euro tremilatrecentocinquantanove/00*) per costi afferenti la regolarizzazione urbanistica e catastale del cespite staggito quale abitazione di tipo civile.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono stati edificati con edilizia convenzionata.

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

10.7. Pratiche edilizie per lavori di costruzione box auto: nessuna

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza al quesito numero 11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione, in data 1.12.2025 l’esecutata consegnava “*brevi manu*” l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*All. N. 33*), quale impegno assunto in sede di ispezione peritale del 24.10.2025 (*All. N. 26*) e 30.10.2025 (*All. N. 29*), afferente il cespite staggito sito nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Ferrandina n. 2 quale **abitazione di tipo civile** allibrata in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 295, particella 1003, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano terra, interno 1, rendita € 671,39



(Euro seicentosettantuno/39), redatto dall’Ing. [REDACTED] in data [REDACTED] con Studio Tecnico in Via [REDACTED], civico [REDACTED] dello stesso Comune, avente Codice Identificativo 7102025000691460, valido fino all’1.12.2035. Il ridetto Attestato di Prestazione Energetica (APE) certifica che il cespite staggito rientra nella **Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo G**.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO

<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Sommatoria Descrizione</u> Le unità immobiliari pignorate (abitazione di tipo civile e box auto) fanno parte della Palazzina “B” del Residence S. Caterina, sito a Cerignola (FG) in Via Ferrandina n. 2., composto da piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto (<i>piano quinto fuori terra</i>) e scala di accesso, alla quale si accede a mezzo di portone d’ingresso prospiciente la stessa Via Ferrandina.
<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Coerenze</u> In merito alle coerenze il cespite staggito quale abitazione di tipo civile confina a nord con rampa di discesa ai box auto siti al piano seminterrato, a sud con atrio d’ingresso condominiale e portone d’ingresso, a ovest con Via Ferrandina, mentre il cespite staggito quale box auto (<i>stalle, scuderie, rimesse, autorimesse</i>) confina a sud con corsia di manovra, a ovest con box auto in ragioni del sig. [REDACTED], a est con muro perimetrale di contenimento.
<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civile, Piano, Superficie Commerciale</u> - L’unità immobiliari oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo civile è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, particella 1003, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 128 mq, rendita € 671,39 (<i>Euro seicentosettantuno/39</i>), sita al piano terra di Via Atella s.n.c., scala B, interno 1 e Via Ferrandina s.n.c. scala B, interno 1 (<i>All. N. 06</i>). L’immobile sviluppa una superficie lorda di circa 198,12 m² (incluse le due verande) e una superficie commerciale di circa 142,62 m². - L’unità immobiliare quale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 295, particella 1003, subalterno 18, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, rendita € 52,06 (<i>Euro cinquantadue/06</i>), sita al piano seminterrato, interno 7, Via Ferrandina s.n.c.. (<i>All. N. 05</i>). L’immobile sviluppa una superficie lorda e commerciale di circa 17,06 m².
<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Stato di Occupazione</u> In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 25.09.2025 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (<i>All. N. 17</i>) protocollata con il numero 159734 del 26.09.2025 (<i>All. N. 21</i>), volta alla conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (FG) trasmetteva a mezzo pecmail dell’1.12.2025 comunicazione con la quale riferiva che in merito alla richiesta di cui in precedenza, dai dati presenti in Anagrafe Tributaria, non risultassero, alla stessa data della



	trasmissione, contratti di locazione, comodato, ecc, riguardanti i cespiti staggiati (<i>All. N. 32</i>). Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’Esperto quindi alla individuazione dello stato di possesso dei cespiti pignorati, in sede di ispezione peritale richiesti all’esecutata i contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni avesse provveduto al pagamento dell’IMU, se dovuta, l’esecutata nel riservarsi di consegnare la documentazione attinente, al momento consegnava la bolletta relativa alla fornitura di gas naturale Numero Utenza 689225136 con scadenza al 16.10.2025 emessa da Wind Luce e Gas afferente il cespite staggiato intestata all’esecutato [REDACTED] sig. [REDACTED], Via Ferrandina n. 2 71042 Cerignola (FG) e la bolletta relativa alla fornitura di energia elettrica Numero Utenza 689225135 con scadenza l’8.10.2025 emessa da Wind Luce e Gas afferente il cespite staggiato pure intestata all’esecutato [REDACTED] sig. [REDACTED], Via Ferrandina n. 2 71042 Cerignola (FG) (<i>All. N. 27</i>).
<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Regolamento Edilizio – Urbanistiche</u> In riscontro alla pecmail del 25.09.2025 trasmessa al protocollo del Comune di Cerignola (FG) (<i>All. N. 15</i>), protocollata con il numero 45321 del 25.09.2025 (<i>All. N. 18</i>) avente ad oggetto il rilascio dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiati al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi, il sottoscritto Esperto in data 26.11.2025, acquisiva presso l’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) il Certificato di Agibilità (<i>All. N. 31</i>) rilasciato in data 23.12.2009, relativo alla Pratica n. 161/02 – protocollo n. 28/SOC/09, avente ad oggetto la realizzazione del complesso residenziale denominato “Santa Caterina”, composto da due palazzine, identificate come “A” e “B”, ubicate tra le Vie Avigliano, Ferrandina, Atella e Venosa. All’interno della palazzina “B” insistono i cespiti staggiati. Il ridetto Certificato di Agibilità rilasciato dal Dirigente dello stesso Comune in data 23.12.2009, certifica ad ogni effetto di legge l’Agibilità delle Palazzine “A” e “B” Via Avigliano, Ferrandina, Atella e Venosa, vista la domanda in data 28.09.2004 - protocollo n. 26008 del 28.09.2004 e successiva nota integrativa per completamento pratica del 3.12.2009 - protocollo n. 34417 presentata dalla Ditta “Eurocostruzioni 2003 S.R.L.” (P.IVA 02367730716) con sede in Cerignola (FG), Corso Aldo Moro n. 57/A in persona dell’Amministratore delegato Dott. [REDACTED] nato a [REDACTED] (MI) il [REDACTED], residente a [REDACTED] (FG) in Via [REDACTED] n. [REDACTED], afferente la costruzione del complesso residenziale di cui in precedenza, visto che i lavori erano stati autorizzati con Concessioni Edilizie N. 26/P/01 del 2.10.2001, N. 24/SOC/02 del 23.07.2002 e Denunce di Inizio Attività - protocollo 33349 del 4.12.2002, Pratica n. 295/02 e protocollo 9959 del 5.04.2004 - Pratica n. 78/04; visto che i lavori relativamente alle opere di demolizione e scavi erano iniziati in data 9.05.2002 come si evince dal Verbale di Inizio Lavori n. 43/02 redatto in pari data, mentre le opere edilizie erano iniziate in data 22.06.2002 come evinto dalla nota del 6.08.2002 - protocollo n. 22088; visto che i lavori relativi fossero stati ultimati in data 6.05.2004, come evinto dal Verbale di Fine Lavori n. 10/04 del 6.05.2004 in conformità alle prescrizioni delle concessioni edilizie di cui innanzi ed al progetto approvato; vista la Denuncia di Inizio Attività n. 419/06 del 21.12.1996 – protocollo n. 33504 circa il cambio di destinazione d’uso del terzo piano della palazzina “A”; visto il collaudo statico delle opere in cemento armato, ai sensi dell’art. 7 della Legge n. 1086/71, a firma dell’Arch. [REDACTED], depositato presso l’Ufficio del Genio Civile di Foggia (FG) in data [REDACTED], al n. [REDACTED] di protocollo ed al n. [REDACTED] di pratica.
<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Attuale proprietario e Titolo di provenienza dei beni immobili</u> A tutto il 20.04.2023 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, i cespiti staggiati si appartengono ai debitori eseguiti: - giusta atto di compravendita per notar Lodovico Genghini di Cerignola (FG) del 3.08.2005 Numero 5593 di Repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 5.08.2005 al Numero 18057 di Registro Generale e Numero 12311 di Registro Particolare, con il quale l’intera proprietà dei cespiti siti in Cerignola (FG) alla Via



	Ferrandina distinti in N.C.E.U. al foglio 295, particella 1003, sub. 2, natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano T e particella 1003, sub. 18, natura C/6 di mq. 14, interno 7, al piano S1, sono pervenuti dalla società Eurocostruzioni 2003 S.r.l. con sede in Cerignola C.F. 02367730716. Giova precisare che nel quadro 'D' è riportato quanto segue: "La vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni relative, servitù attive e passive quali risultanti dalla realizzazione del complesso; congiuntamente ai proporzionali diritti di comproprietà sulla quota degli spazi, parti, opere, impianti e servizi comuni dell'edificio a norma di legge".
<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Iscrizioni</u> Nel ventennio in esame i cespiti staggitati sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli : - iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 17197 registro particolare n. 3234 del 14.07.2008 di euro 219.750,00 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino (TO) C.F. 00799960158, domicilio ipotecario eletto in Torino (TO) Piazza San Carlo n. 156, contro i sig. [REDACTED], in virtù di atto per notar Nicola Specchio di Cerignola del 9.07/2008 Numero 164346 di Repertorio. Mutuo fondiario di € 146.500,00 da rimborsare in 25 anni. Ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola (FG), alla Via Ferrandina n. 2, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub. 2, natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano terra e particella 1003 sub. 18, natura C/6 di mq. 14, interno 7, al piano seminterrato, di cui i sig.ri [REDACTED] risultano titolari della quota di 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno; - iscrizione ipoteca in rinnovazione Numero 31817 di Registro Generale e Numero 3601 di Registro Particolare del 23.12.2022 di euro 1.394.433,00 a favore Penelope Spv S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04934510266, Banca Intesa S.P.A. con sede in Milano (MI) C. F. 00799960158, contro Eurocostruzioni 2003 S.R.L. con sede in Cerignola (FG) C.F. 02367730716 in virtù di atto per notar Lodovico Genghini di Cerignola (FG) del 6.12.2003 Numero 4634 di Repertorio. Formalità di riferimento: iscrizione dell'8.02.2003 Numero 439 di Registro particolare. A garanzia della somma di euro 929.622,00. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: unità immobiliari in Cerignola (FG) alla Via Avigliano Snc - Via Ferrandina Snc, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub. 2 natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano terra e particella 1003, sub. 18 natura C/6 di mq. 14.
<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Trascrizioni</u> Nel ventennio in esame i cespiti staggitati sono stati oggetto della seguente formalità pregiudizievole : - verbale di pignoramento immobiliare del 27.03.2023, Numero 1246 di Repertorio, trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 20.04.2023 al Numero 9990 di Registro Generale e al Numero 7836 di Registro Particolare a favore di Penelope Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 04934510266, contro i sig.ri [REDACTED], coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 27.31.2023 Numero 1246 di Repertorio. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Cerignola (FG), alla Via Atella - Via Ferrandina, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub. 2, natura A/2 di 6,5 vani, scala B, interno 1, al piano terra e particella 1003, sub. 18, natura C/6, di mq. 14, interno 7, al piano S1, di cui i coniugi sig.ri [REDACTED] risultano titolari della quota di un 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno; 2) unità immobiliare in Cerignola (FG), distinta al Catasto Fabbricati al foglio 295, particella 1003, sub. 25 (ex particella 1003, sub. 10) natura E ente comune.
<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Conformità Catastale</u>



- Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	Dalle visure catastali storiche per immobile prodotte in data 17.09.2025 (<i>All. N. 05, 06</i>) le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano accatastate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerignola (FG). Per le stesse sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (<i>All. N. 09, 10</i>). Relativamente all’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo civile sita al piano terra, catastalmente dell’altezza interna di mt 2,75 circa, risultata in sede di ispezioni peritali dell’altezza interna di mt 2,70 circa, erano rilevate le seguenti difformità catastali già restituite all’accapo 4.5 quali : 1) mancata rappresentazione del vano ripostiglio posto al termine del disimpegno-corridoio; 2) diversa configurazione del varco d’accesso alla camera da letto padronale; 3) demolizione di setti divisori interni nei due servizi igienici; 4) parziale rimozione di tramezzature nel vano tinello-cucina; 5) realizzazione di una porzione di muro (muretto di spina/divisorio) nell’ambiente ingresso-soggiorno (<i>All. N. 09, 35</i>). Relativamente all’unità immobiliare quale stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse (box auto) sita al piano seminterrato, catastalmente dell’altezza interna di mt 2,75 circa, risultata in sede di ispezioni peritali dell’altezza interna di mt 2,79 circa, non erano rilevate difformità rispetto al catastale (<i>All. N. 10, 35</i>).
<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione</u> Nel corso dell’ispezione peritale dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo civile il sottoscritto Esperto rilevava le seguenti difformità planimetriche catastali, rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti, le quali consistono nelle seguenti opere interne: 1) mancata rappresentazione del vano ripostiglio posto al termine del disimpegno-corridoio; 2) diversa configurazione del varco d’accesso alla camera da letto padronale; 3) demolizione di setti divisori interni nei due servizi igienici; 4) parziale rimozione di tramezzature nel vano tinello-cucina; 5) realizzazione di una porzione di muro (muretto di spina/divisorio) nell’ambiente ingresso-soggiorno. Relativamente alle opere abusive di cui in precedenza rilevate nell’unità immobiliare oggetto di esecuzione quale, abitazione di tipo civile è possibile sanarle a mezzo di presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (FG) di una CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nello stesso Comune ammontano all’importo complessivo di € 2.059,00 (diconsi Euro duemilacinquantanove/00) (di cui € 500,00 per sanzione amministrativa, € 500,00 per onorari e spese professionali per CILA abitazione, € 1.000,00 per oneri concessori per sanare le opere di cui in precedenza, € 59,00 per diritti di istruttoria o segreteria). Inoltre, considerate le opere abusive rilevate in sede di ispezione peritale nello stesso immobile oggetto di esecuzione, a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto al fine dell’aggiornamento della planimetria e della visura catastale, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive € 1.300,00 (Euro milletrecento/00) (€ 100 spese per registrazione DOCFA, € 1.200,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA). Pertanto l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima ammonta a complessivi € 3.359,00 (diconsi Euro tremilatrecentocinquantanove/00) per costi afferenti la regolarizzazione urbanistica e catastale del cespite staggito quale abitazione di tipo civile.
<u>Tipologia dei beni</u> - Abitazione di tipo civile - Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)	<u>Valore dei beni immobili da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u> Oggetto della presente valutazione sono i cespiti staggiti parti integranti del corpo di fabbrica individuato come Palazzina “B” del Residence Santa Caterina posto alla Via Ferrandina n. 2, sito in zona periferica dell’urbano di Cerignola (FG). Gli esecutati relativamente ai cespiti staggiti caratterizzanti il lotto unico detengono la proprietà per la quota di 1/2 (un/mezzo) ciascuno. I cespiti staggiti, facenti parte del corpo di fabbrica “Palazzina B” sono così identificati: 1. Abitazione di tipo civile (Int. 1, Piano Terra) censita al N.C.E.U dello stesso Comune al foglio 295, particella 1003, subalterno 2 (cat. A/2, cl.



	2, consistenza 6,5 vani, rendita € 671,39). L'immobile sviluppa una superficie lorda di circa 198,12 m² (incluse le due verande) e una superficie commerciale di circa 142,62 m². Confina a nord con rampa di discesa ai box auto siti al piano seminterrato, a sud con atrio d'ingresso condominiale e portone d'ingresso, a ovest con Via Ferrandina. 2. Box auto (Int. 7, Piano S1) censito al N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 295, particella 1003, subalterno 18 (cat. C/6, cl. 6, consistenza 14 m², superficie catastale totale 16 m², rendita € 52,06), sviluppa una superficie lorda e commerciale di circa 17,06 m². Confina a sud con corsia di manovra, a ovest con box auto in ragioni del sig. [REDACTED], a est con muro perimetrale di contenimento. Atteso che i cespiti staggiti sono stati pignorati per i diritti pari a 1/2 (un/mezzo) di proprietà ciascuno degli esecutati è che il valore venale di entrambi i cespiti è dell'importo complessivo di € 152.856,00 (diconsi Euro centocinquantaduemilaottocentocinquantasei/00), detraendo l'importo di € 3.359,00 (diconsi Euro tremilatrecentocinquantanove/00) afferenti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale del cespite staggito quale abitazione di tipo civile e l'importo di € 2.883,35 (Euro duemilaottocentoottantatre/35) per rimborso spese condominiali, nè consegue un valore venale complessivo dei cespiti staggiti al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell'importo complessivo di € 146.613,65 (diconsi Euro centoquarantaseimilasiecentotredici/65). (Valore di mercato complessivo dei cespiti staggiti € 152.856,00 - i costi per adeguamento e correzione della stima di € 3.359,00 + 2.883,35).
--	---

Con Osservanza

L'Esperto Stimatore Dott. Agr. Natale Colopi

Cerignola, 13 febbraio 2026

NOTE.

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

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

Allegati



- 1) Ordinanza dell’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione del 14.06.2025 afferente la nomina del Dott. Agr. Natale Colopi quale Esperto d’Ufficio al fine del compimento delle indagini di cui all’art. 173 *bis*, disp. att. c.p.c., ricevuta a mezzo pecmail del 16.06.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – (*All. N. 01*)
- 2) Decreto di fissazione prima udienza di comparizioni delle parti del 14.06.2025, ricevuto a mezzo pecmail del 16.06.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – e nomina del Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Terenzio (*All. N. 02*).
- 3) Decreto emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 14.06.2025 avente ad oggetto il giuramento telematico del sottoscritto Esperto designato, ricevuto a mezzo pecmail in data 16.06.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari– (*All. N. 03*).
- 4) Dichiarazione sottoscritta con firma digitale del 3.09.2025 afferente l’accettazione dell’incarico ed il giuramento di rito, depositata telematicamente in data 13.09.2025 nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in epigrafe (*All. N. 04*).
- 5) Visura Catastale Storica per Immobile, situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico al 17.09.2025 afferente il cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, p.lla 1003, sub. 18, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (*All. N. 05*).
- 6) Visura Catastale Storica per Immobile, situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico al 17.09.2025 afferente il cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, p.lla 1003, sub. 2, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (*All. N. 06*).
- 7) Ispezione ipotecaria del 17.09.2025 per aggiornamento ipotecario, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità del cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune



di Cerignola (FG) al foglio 295, p.lla 1003, sub. 2 (*All. N. 07*).

8) Ispezione ipotecaria del 17.09.2025 per aggiornamento ipotecario, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità del cespite staggito censito in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, p.lla 1003, sub. 18 (*All. N. 08*).

9) Planimetria Catastale del cespite staggito allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, p.lla 1003, sub. 2, rilasciata in data 17.09.2025 dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (*All. N. 09*).

10) Planimetria Catastale del cespite staggito allibrato in N.C.E.U. del Comune di Cerignola (FG) al foglio 295, p.lla 1003, sub. 18, rilasciata in data 17.09.2025 dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- (*All. N. 10*).

11) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 17.09.2025 afferente la presa d’atto di accettazione dell’incarico e del giuramento del sottoscritto Esperto stimatore in modalità telematica e conferma della già fissata udienza del 14.04.2026, trasmesso a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari- (*All. N. 11*).

12) Accettazione incarico e prima relazione del Custode Giudiziario Avv. Vincenzo Terenzio, rilevata in data 18.09.2025 dal fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in epigrafe (*All. N. 12*).

13) Ortofoto ed elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l’ortofoto, al fine della esatta individuazione del corpo di fabbrica in cui insistono i cespiti staggiti (*All. N. 13*).

14) Quotazioni Immobiliari inerenti l’anno 2024 – Semestre 2 rilevate dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) –Agenzia delle Entrate- (*All. N. 14*).

15) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 25.09.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) al fine del rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso Comune



dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiati (<i>All. N. 15</i>).
16) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 24.09.2025 all’Ufficio Protocollo del Comune di Cerignola (FG) al fine del rilascio da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso Comune dell’Estratto dell’Atto di Matrimonio (<i>ovvero il certificato di stato libero</i>) degli esecutati (<i>All. N. 16</i>).
17) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 25.09.2025 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- al fine di verificare lo stato di possesso dei cespiti staggiati (<i>All. N. 17</i>).
18) Pecmail del 25.09.2025 dal Comune di Cerignola (FG) Protocollo N. 45321 del 25.09.2025, relativa alla richiesta di rilascio da parte dell’Ufficio Tecnico ed Urbanistico dello stesso Comune dei titoli abilitativi afferenti i cespiti staggiati (<i>All. N. 18</i>).
19) Pecmail del 25.09.2025 dal Comune di Cerignola (FG) Protocollo N. 45123 del 25.09.2025, relativa alla richiesta di rilascio da parte dell’Ufficio di Stato Civile dello stesso Comune dell’Estratto di Matrimonio (<i>ovvero il certificato di stato libero</i>) degli esecutati (<i>All. N. 19</i>).
20) Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio ricevuto a mezzo pecmail del 25.09.2025 dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Cerignola (FG) (<i>All. N. 20</i>).
21) Pecmail del 26.09.2025 ricevuta dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- afferente la notifica protocollazione registrata sul Registro Ufficiale in data 26.09.2025 con il numero 159734, avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione circa l’esistenza di contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiati al fine di verificare lo stato di possesso (<i>All. N. 21</i>).
22) Istanza depositata nel fascicolo telematico della procedura esecutiva in data 26.09.2025, ai sensi dell’art. 567, comma 2, c.p.c. ed in ottemperanza al quesito numero uno del verbale di comparizione dell’Esperto (<i>All. N. 22</i>).
23) Comunicazione trasmessa a mezzo pecmail del 30.09.2025 dall’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG), a mezzo del Protocollo Generale dello stesso Comune (<i>All. N. 23</i>).
24) Pecmail del 2.10.2025 ricevuta dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- afferente la notifica protocollazione registrata nel Registro Ufficiale in data 2.10.2025 con il



numero 163418, avente ad oggetto la richiesta dell’attestazione circa l’esistenza di contratti di affitto gravanti sui cespiti staggiti al fine di verificare lo stato di possesso (*All. N. 24*).

25) Convocazione per inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 24.10.2025, trasmessa a mezzo pecmail del 22.10.2025 dall’ Avv. Vincenzo Terenzio Custode Giudiziario (*All. N. 25*).

26) Verbale di Ispezione Peritale N. 01 del 24.10.2025 (*All. N. 26*).

27) Documentazione consegnata dall’esecutata in sede di ispezione peritale del 24.10.2025 al fine della individuazione dello stato di possesso del cespite staggito quale abitazione di tipo civile (*All. N. 27*).

28) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione Dott.ssa Maria Michela Valente, in riscontro all’istanza a firma del sottoscritto Esperto depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 25.09.2025 (*All. N. 22*), trasmesso a mezzo pecmail del 24.10.2025, dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari a mezzo pecmail del 24.10.2025 (*All. N. 28*).

29) Verbale di Ispezione Peritale N. 02 del 30.10.2025 (*All. N. 29*).

30) Richiesta dei dati condominiali e del regolamento di condominio afferenti i cespiti staggiti, trasmessa a mezzo pecmail del 10.11.2025 al rag. [REDACTED] amministratore pro-tempore del complesso residenziale “Santa Caterina” in cui insistono i cespiti staggiti (*All. N. 30*).

31) Titolo abilitativo quale Certificato di Agibilità del 23.12.2009 afferente la Palazzina “B” del complesso residenziale “Santa Caterina” all’interno della quale insistono i cespiti staggiti, rilevato in data 26.11.2025 presso l’Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Cerignola (FG) (*All. N. 31*).

32) Comunicazione ricevuta a mezzo pecmail dell’1.12.2025 dall’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia-, avente ad oggetto la certificazione dello stato di possesso dei cespiti staggiti (*All. N. 32*).

33) Attestato di Prestazione Energetica (APE) inerente l’abitazione di tipo civile oggetto di esecuzione sita nel Comune di Cerignola (FG) alla Via Ferrandina n. 2, allibrata in N.C.E.U. dello stesso Comune al foglio 295, particella 1003, sub. 2, individuato dallo stesso Sistema Informativo APE Puglia con il



codice 7102025000691460, avente validità fino all’1.12.2035 (<i>All. N. 33</i>).
34) Istanza di proroga per il deposito dell’elaborato peritale del 5.12.2025, depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in pari data (<i>All. N. 34</i>).
35) Elaborato grafico in adeguato rapporto di scala inerente i cespiti staggit, redatto a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso delle ispezioni peritali (<i>All. N. 35</i>).
36) Documentazione fotografica dei cespiti staggit (<i>All. N. 36</i>).
37) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice dell’Esecuzione in data 18.12.2025, ricevuto a mezzo pecmail in data 22.12.2025 dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Foggia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari -, in riscontro all’istanza di proroga per il deposito dell’elaborato peritale depositata nel fascicolo telematico storico della procedura esecutiva in data 5.12.2025 (<i>All. N. 37</i>).
38) Comunicazione trasmessa a mezzo pecmail del 17.01.2026 all’Amministratore pro-tempore rag. XXXXXXXXXX avente ad oggetto la richiesta della documentazione condominiale (regolamento e dati condominiali afferenti i cespiti staggit), avanzata a mezzo pecmail del 15.01.2026 (<i>All. N. 38</i>).
39) Dati condominiali ricevuti a mezzo mail del 19.01.2026 dal rag. XXXXXXXXXX amministratore condominiale pro-tempore del Residence S. Caterina, Via Ferrandina n. 2 Cerignola (FG) (<i>All. N. 39</i>).

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

- originale del presente elaborato peritale, con relativi allegati;
- elaborato peritale depurato (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Cerignola, 13 febbraio 2026

L’ESPERTO STIMATORE
Dott. Agr. Natale Colopi

