

\_\_\_\_\_ nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ in qualità di  
proprietario del bene, e la moglie Sig.ra \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (Fg) in qualità di  
firmataria di fidejussione entrambi residenti in Via G. Gadaleta n.17 in  
Cerignola (Fg).

#### Premessa

In data 17/10/2019 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia  
Dott. PALAGANO Michele nominava il sottoscritto Arch. PERFETTO  
Quirino Antonio P. A., iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed iscritto al n.195, quale  
esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2,  
disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, rinviando al 06/02/2020 il  
giuramento e la proposizione dei quesiti. In tale data il Giudice  
dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine del 06/05/2020 per il deposito  
telematico dell'elaborato peritale e poneva allo scrivente i seguenti quesiti:  
"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di  
sopralluogo ed ispezioni 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 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*

Dott. Arch. Quirino PERFETTO  
Via Giuseppe Imperiale 13/D 71122 - Foggia tel. 0881 635566 cell. 3891527022  
PEC: quirino.perfetto@archiworldpec.it MAIL: quirinoperfetto@gmail.com

Pag. 2

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO AN. PIO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 228d0ceb7a40d85b76e2ddb69e4a5c52



# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n. 33/2018 R.G.

promossa da:

**IFIS NPL S.p.A. già UNICREDIT S.p.A.**

**contro**

**Ill.mo Sig. Giudice Dott. MICHELE PALAGANO**

La S.V. Ill.ma Dott. Michele PALAGANO, Giudice del Tribunale Ordinario di Foggia, rilevata l'opportunità nominava il sottoscritto, Arch. Perfetto Quirino A. P. nato a Foggia il 2 maggio 1953, C.F.:PRFQNN53E02D643L, iscritto al n.195 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti di Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa da UNICREDIT S.p.A. con sede legale in Via Alessandro Specchi n. 16 - 00186 Roma quale mandataria doBank S.p.A. (denominazione assunta da UniCredit Credit Management Bank S.p.A.) con sede legale in Verona, Piazzetta Monte n.1. Con contratto stipulato in data 20/09/2018 la IFIS NPL S.p.A., con sede in Via Terraglio n.63, 30174 Venezia - Mestre, ha acquistato da Unicredit S.p.A. un portafoglio di crediti compreso quello riguardante la presente procedura. Creditore procedente rappresentato, difeso e domiciliato presso gli Avv.ti Luigi SINISI con studio in Venosa (Pz) alla Via De luca n.21, con posta elettronica certificata [avvluigisinisi@pec.giuffre.it](mailto:avvluigisinisi@pec.giuffre.it) e dall'Avv. Massimiliano MUNI, con posta elettronica certificata [massimiliano.muni@pec.it](mailto:massimiliano.muni@pec.it) contro il Sig.

Dott. Arch. Quirino PERFETTO  
Via Giuseppe Imperiale 13/D 71122 - Foggia tel. 0881 635566 cell. 3891527022  
PEC: [quirino.perfetto@archiworldpec.it](mailto:quirino.perfetto@archiworldpec.it) MAIL: [quirinoperfetto@gmail.com](mailto:quirinoperfetto@gmail.com)

Pag. 1



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 riportare 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 vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*

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

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



rifiuti tossici o nocivi.

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

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

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

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



8) - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 opponibili 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 5000 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) dalla sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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



*occorrenti;*

*b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede 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 sono 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 e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

*f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui*



*sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

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

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

*La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione,*



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

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell' art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

➤ in data 10/02/2019 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola (Fg), richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi dell'appartamento (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo), documentazione inerente l'immobile oggetto di procedura esecutiva e poterne ricevere copia e sempre in data 10/02/2020 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di Cerignola richiesta di rilascio di certificati afferenti

chiedendo di poterne ricevere

copia (All.01);

➤ in data 11/02/2020, ha presentato all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) richiesta di estratti di



mappa, visure storiche e planimetrie catastali inerente il bene staggito;

➤ in data 14/02/2020 si è recato al Comune di Cerignola presso l'Ufficio dello Stato Civile e presso l'Ufficio dell'Anagrafe per il ritiro dei certificati di rito ed in particolare del certificato di residenza per la verifica dell'effettivo indirizzo di residenza dei Sigg.

per poter inviare le comunicazioni di inizio delle operazioni peritali (All.02);

➤ in data 14/02/2020 ha ritirato presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) estratti di mappa, visure storiche e planimetrie catastali del cespite oggetto di procedura esecutiva. Elaborati già precedentemente stampati in mattinata (All.03);

➤ in data 14/02/2019 ha comunicato con raccomandate R.R. ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ con nota P.E.C. in pari data al

creditore precedente rappresentato dagli Avv.ti Luigi SINISI e Massimiliano MUNI, l'inizio delle operazioni peritali da tenersi il giorno 27/02/2020 alle ore 09:00 presso l'unità immobiliare pignorata (All.04);

➤ in data 18/02/2020 il postino notificatore applicava sulle raccomandate il bollino di "destinatario sconosciuto" e le stesse raccomandate venivano restituite allo scrivente in data 21/02/2020 (All.05);

➤ in data 21/02/2020 verificato che l'indirizzo indicato fosse identico a quello a cui era stato notificato l'atto di precetto e così come indicato sui certificati di residenza ritirati dal Comune di Cerignola, lo stesso ha inoltrato la seconda nota con raccomandate R.R. ai Sigg.ri \_\_\_\_\_

con nota P.E.C. in pari data al creditore

precedente rappresentato dagli Avv.ti Luigi SINISI e Massimiliano MUNI, con l'inizio delle operazioni peritali da tenersi il giorno 02/03/2020 alle ore



09:00 presso l'unità immobiliare pignorata (All.05);

- in data 24/02/2020 si è recato presso l'UTC del Comune di Cerignola per individuare e visionare la documentazione tecnica richiesta;
- in data 28/02/2020 il postino notificatore applicava sulle raccomandate il bollino di "destinatario sconosciuto" e le stesse raccomandate venivano restituite allo scrivente in data 28/02/2020 (All.05);
- in data 02/03/2020 alle ore 09:00 si è recato presso l'unità immobiliare pignorata ubicata in Cerignola (Fg) alla Via Gadaleta Giovanni n.17, ma non ha ricevuto nessuna risposta al citofono per poter effettuare l'accesso all'immobile. In pari data si è recato presso l'UTC del Comune di Cerignola per la individuazione della documentazione tecnica richiesta. Ma riscontrava che tale documentazione non era ancora rinvenibile;
- in data 02/03/2020 ha inoltrato la terza nota con raccomandata R.R. ai \_\_\_\_\_; con nota P.E.C. in pari data al creditore precedente rappresentato dagli Avv.ti Luigi SINISI e Massimiliano MUNI, con l'inizio delle operazioni peritali da tenersi il giorno 11/03/2020 alle ore 09:00 presso l'unità immobiliare pignorata (All.06);
- in data 11/03/2020 alle ore 09:00 ha iniziato le operazioni peritali presso il luogo del pignoramento ubicato in Cerignola alla Via Gadaleta Giovanni n.17, 3° piano, fotografando e misurando gli immobili riportando i dati su foglio a parte in quanto in fase di sopralluogo il sottoscritto ha verificato che lo stato dei luoghi erano in parte difformi dalla planimetria catastale depositata e prelevata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio in data 14/02/2020, ed in particolare la planimetria avente prot.



FG0020277 (All. 03); apposito verbale è stato redatto in pari data, firmato dai Sigg. \_\_\_\_\_ dal sottoscritto

(All.07). Sempre in data 11/03/2020, presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, ha ripreso le operazioni di visione dei registri messi a disposizione dall'U.T.C. per la individuazione dei documenti riguardanti l'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento, individuando gli estremi utili per l'acquisizione della documentazione necessaria. Conseguentemente in data 12/03/2020 ha inoltrato all'UTC di Cerignola nota PEC con richiesta delle copie delle concessioni rilasciate al Sig. Nerbo Eugenio, quale parte venditrice a \_\_\_\_\_ dell'unità immobiliare staggita, (All.08);

➤ in data 16/03/2020, non potendo raggiungere fisicamente il Comune di Cerignola a causa delle restrizioni imposte dall' "EMERGENZA EPIDEMIOLOGICA COVID-19", ha effettuato periodiche telefonate allo stesso ufficio, senza però ricevere nessun riscontro fino alla data del 20/04/2020 ricevendo come risposta, da un funzionario dell'UTC del Comune di Cerignola, l'impossibilità momentanea di poter evadere la richiesta da me inoltrata mezzo PEC, con particolare rispetto dell'Ordinanza n.13 del 24 marzo 2020 inerente gli accessi del pubblico e dei dipendenti agli uffici comunali, emanata dai Commissari Speciali insediati al Comune di Cerignola;

➤ in data 27/04/2020 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) ispezione Ipotecaria, per la verifica di eventuali ulteriori formalità successive a quelle già descritte nella relazione notarile



presente nel fascicolo (All.09);

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti, di cui al "Verbale di comparizione dell'esperto" del 06/02/2020:

#### QUESITO N.1

1) Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno ha integrato e estratto nuovi dati per la verifica e il confronto;

1) -bis: secondo la documentazione presente agli atti (certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), e dalla documentazione prodotta dallo scrivente (All.09), l'immobile oggetto del presente pignoramento non ha subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento; Ricostruzione vicende traslative nel ventenni l'immobile in oggetto, per l'intera piena proprietà, è pervenuto giusto atto di compravendita del Notar Dott.ssa RUO Ada del 20/04/1999 rep. n.168201 registrato a Cerignola il 04/05/1999 al n. 545 trascritto il 21/04/1999 ai nn.



7607/5663 per averne fatto acquisto da NERBO Eugenio nato a Cerignola il 28/11/1917 C.F.

l'immobile in oggetto era a sua volta pervenuto per averlo costruito, con mezzi propri, sul pianterreno e piano scantinato alla Via G. Gadaleta nn.19 e 21 (P.T. p.lla 1547/1 e PS p.lla 1547/2): in parte acquistato da giusto atto di vendita in Notar RUO del 23/06/1965 registrato a Cerignola il 01/07/1965 n. 1142, ed in parte su pianterreno alla Via Gadaleta n. 17 (foglio 200 p.lla 1540/2) giusto atto di vendita in Notar Lucio TESTA del 18/09/1974 trascritto il 20/09/1974 ai nn. 12701/11930 registrato a Cerignola il 03/10/1974 al n. 2670 acquistato di:

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: Iscrizione n. 14963/2874 del 12/06/2009 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo n. rep. 6859/4936 in Notar GENGHINI Lodovico dell' 11/06/2009. A favore: Banca Popolare di Bari, Società cooperativa per azioni con sede in Bari C.F. 00254030729 (domicilio ipotecario eletto in Cerignola datore di

Mutuo di euro 65.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 130.000,00 - gravante sull'immobile in oggetto. ISCRIZIONE n. 4588/512 del 09/03/2016 ipoteca conc. Amministrativa /riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo n. 1562/4316 dell'08/03/2016. A favore: Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma C.F. 1120661002



(domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 - Foggia. CONTRO:

146.483,56 gravante sull'immobile in oggetto. TRASCRIZIONE  
n.4226/3111 del 27/02/2018 nascente da pignoramento n. 9060/2017 del  
04/01/2018 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia. A favore:

Unicredit S n A con sede in Roma C F 00348170101 Contro:

1) - ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente  
procedura non hanno subito variazioni, anche se, in fase di sopralluogo,  
lo stesso ha verificato difformità secondo le planimetrie catastali  
depositate dal costruttore e ad oggi, così come verbalizzato, il  
proprietario non ha mai denunciato e  
presentato nessun progetto urbanistico per i lavori eseguiti, ne tantomeno  
ha presentato nuove planimetrie catastali tali da dover cambiare i dati già  
presenti ed esistenti;

1) - quater: non sussistono sull'immobile oggetto di relazione peritale,  
altre procedure esecutive, ma sullo stesso gravano due ipoteche di cui  
una volontaria riferita all'atto di concessione a garanzia di mutuo rep.  
6859 Not. Genghini Ludovico del 11/06/2009 ed una ipoteca legale di  
secondo grado iscritta da Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma  
(domicilio ipotecario eletto in via Gramsci, 43 Foggia) (All. 09);

1) - quinquies: dalla verifica effettuata, dalla documentazione ritirata  
presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cerignola, il sottoscritto



ha riscontrato che il debitore risulta essere in regime di comunione dei beni con la Sig

#### QUESITO N.2

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo ubicata in Cerignola (Fg) alla Via Giovanni Gadaleta n. 17, piano 3°. L'unità immobiliare è ubicata al terzo piano di un fabbricato composto di tre piani fuori terra oltre il piano terra e il primo piano interrato. L'unità immobiliare confina a Nord con Via Molini Tonti; a Est con Via Gadaleta Giovanni; a Sud con altra proprietà censita alla particella 1538; ad Ovest con altre proprietà censite alle particelle 1543, 1544 e 1545.

Dati Catastali: Immobile sito in Cerignola (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola Foglio 202; Particella 1540 - Sub 6 graffato con Particella 1547 - Sub 5; Zona Cens. 1; Categoria A/3; Classe 4; Consistenza vani 3,5; Superficie Catastale Totale 65 mq; Totale escluse aree scoperte: 56 mq; Rendita Euro 280,18 - Via Giovanni Gadaleta n.17 Piano 3.

2) - bis: si correda la perizia con apposito elaborato grafico recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari/ortofoto per la localizzazione del bene staggito (All.10).

#### QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di planimetrie catastali (All.03), delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.11) e di riproduzioni fotografiche degli immobili (All.12). L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è ubicata in zona centrale dell'abitato di Cerignola. L'appartamento, oggetto di perizia, è ubicato al terzo piano di un fabbricato di tre piani fuori terra più piano terra oltre ad un piano interrato. Al piano terra sono presenti unità immobiliari adibite a civile abitazione e locali per uso non



abitativo. Il fabbricato ha una struttura portante realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano in latero-cemento; le compagnature esterne sono realizzate con laterizi del tipo mattoni forati posizionati ad incastro e in parte in tufi, il rivestimento esterno, del prospetto del fabbricato è assente al secondo e al terzo piano dove i laterizi e il cemento sono rimasti a vista, mentre al piano primo e piano secondo il prospetto del fabbricato è rivestito con il solo intonaco grezzo di colore grigio. L'esterno del piano terra è rivestito con piastrelle in pietra naturale di formato rettangolare. (Foto nn.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 All.12). Al terzo piano si accede varcando un portone in materiale anticorodal avente ingresso dalla Via Giovanni Gadaleta n. 17 (Foto n. 9 All.12). Nel piccolo androne si riscontra la diffusa presenza di umidità ascendente presente sia a pavimento che sulle pareti verticali (Foto n.10 All.12). All'unità immobiliare, si accede solo a mezzo rampe di scale essendo il fabbricato privo di ascensore (Foto n.11 All.12). Si ha accesso all'appartamento dall'unica porta del pianerottolo al terzo piano (Foto n. 12 All.12). Dalla stessa si entra direttamente in sala da pranzo con annessa cucina a parete. Le pareti della sala da pranzo e cucina risultano essere intonacate a civile e tinteggiate con idropittura lavabile (Foto nn.13, 14 e 15 All.12). Tramite un piccolo corridoio/disimpegno si accede a sinistra alla camera da letto con pareti idrodipinte (Foto nn.20, 21 e 22 All.12), e di fronte si accede al bagno fornito di sanitari di colore chiaro e di vasca ad angolo fornita di sistema di idromassaggio. La pavimentazione del bagno è in ceramica di forma quadrata così come il rivestimento a parete in mattonelle sulle gradazioni del beige, fino all'altezza di mt.2,60 circa ed in seguito dipinto con pitture idrorepellenti di colore chiaro fino al soffitto (Foto nn. 18 e 19 All.12). La



pavimentazione di tutto l'appartamento è realizzata con mattonelle in ceramica del tipo quadrata posata a 45 gradi. Con accesso dalla zona cucina/pranzo vi è una piccola cameretta con all'interno un letto con armadio a ponte (Foto nn.16 e 17 All.12). Gli infissi interni sono in legno, come gli infissi esterni, di colore marrone scuro, con vetro camera. L'infisso del bagno è protetto esternamente con persiane oscillanti apribili verso l'esterno, mentre gli infissi della cucina e della camera da letto sono protetti da avvolgibili in plastica. Dalla zona soggiorno/pranzo così come anche dalla camera da letto vi si può accedere al terrazzo a livello regolarmente pavimentato e su di esso in parte è stata realizzata una tettoia costituita da elementi in ferro con copertura in pannelli coibentati. (Foto nn. 23,24, 25 e 26 All.12). L'altezza interna dell'unità immobiliare è di mt. 2.75. Si riscontra una diversa distribuzione e destinazione degli spazi interni rispetto all'ultimo elaborato catastale depositato e allegato alla presente relazione tecnica (All.03), e consistono nell'abbattimento di un muro in mattoni forati non portante nella zona dove ad oggi è presente l'area destinata a soggiorno/pranzo e nella zona dove ad oggi vi è la cameretta sulla planimetria catastale è stata indicata la cucina. Inoltre sempre nella planimetria catastale non è stata indicata la porta di uscita per accedere al terrazzo, che sul posto è presente (All.11).

Sono presenti l'impianto elettrico, l'impianto televisivo, idrico-fognante allacciati alla rete pubblica, impianto citofonico, è presente l'impianto termico sanitario e di riscaldamento autonomo, ma non funzionante per la non manutenzione dell'impianto della caldaia posta esternamente sul terrazzo.

Medio-buono lo stato di finitura, di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare nella parte interna. La parte esterna, lungo le facciate esposte a



Est, Sud ed Ovest vi sono i mattoni forati di tompagnatura a faccia vista totalmente privi di intonaco e di rifinitura per esterni. Solo le pareti a Nord, e solo nella parte prospiciente l'area del terrazzo, sono state regolarmente intonacate con rifinitura con intonaco del tipo graffiato. Si riscontra, per le norme al D.M. 37/08, rispondenza per quanto dallo stesso dettato, per l'unità abitativa visionata, ad esclusione dell'impianto termico, del quale è carente di manutenzione periodica programmata. Non vi sono proprietà condominiali in comune, ne tantomeno vi è la presenza dell'istituzione del condominio. La superficie complessiva lorda dell'immobile risulta essere di circa mq. 55,00 oltre a mq.30,00 per il terrazzo a livello prospiciente Via Gadaleta Giovanni e Via Molini Tonti.

#### QUESITO N. 4

Nella stima del bene si è individuato per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche. Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, compravendita locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc. Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono



eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi del bene, nel caso specifico la stima è stata adeguata agli importi necessari. Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 2° semestre 2019 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per appartamenti analoghi ubicati a Cerignola in Via Gadaleta Giovanni, dal "Borsino Immobiliare 2020", da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile.

4) – bis. Superficie complessiva lorda del piano terzo mq.55,00 oltre mq.30,00 per il terrazzo, totale commerciale mq.65,00.

Valori OMI (2° semestre 2019) Provincia Foggia - Comune di Cerignola.

B2/Centrale/V.VENETO, S.ANTONIO, BORSELLINO,S.DOMENICO

Tipo destinazione: Residenziale

Abitazioni di tipo economico Min 700 Max 950

La superficie da prendere in considerazione per il calcolo della complessiva superficie commerciabile vendibile è così determinata: per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 202 particella 1540 subalterno 6 graffato con



particella 1547 subalterno 5 la superficie dell'appartamento è di mq.55,00 oltre (1/3 di mq.30,00 balcone/terrazzo) superficie totale commerciale mq.65,00;

**Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq.65,00.**

Viste le condizioni e lo stato di conservazione dell'immobile oggetto della presente perizia, si attribuisce, per quanto riguarda la stima, e confrontando i valori della tabella OMI sopra indicata un valore di:

- per quanto riguarda l'appartamento: € 850,00 x mq.65,00 = € **55.250,00**

QUESITO N.5

Il bene così come si trova nello stato di fatto non ha una fattibile separabilità, in quanto trattasi di unico appartamento e di esclusiva proprietà 1000/1000 in carico al Sig. UNGARO Eugenio.

QUESITO N.6

Lotto unico rappresentato da appartamento per civile abitazione composto da ingresso-soggiorno-cucina, piccolo corridoio, cameretta, camera da letto, bagno e terrazzo a livello. Ubicato in Cerignola (Fg) alla Via Gadaleta Giovanni n. 17, piano 3°.

*-Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 65,00 composta da mq.55,00 (riferita alle aree coperte) oltre a 1/3 di mq.30,00 (riferita alle aree scoperte).*

L'unità immobiliare confina a Nord con Via Molini Tonti; a Est con Via Gadaleta Giovanni; a Sud con altra proprietà censita alla particella 1538; ad Ovest con altre proprietà censite alle particelle 1543, 1544 e 1545.

Dati Catastali: Immobile sito in Cerignola (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola; Foglio 202; Particella 1540 - Sub 6; graffato con Particella 1547 - Sub 5; Zona Cens. 1; Categoria A/3; Classe 4;

Dott. Arch. Quirino PERFETTO  
Via Giuseppe Imperiale 13/D 71122 - Foggia tel. 0881 635566 cell. 3891527022  
PEC: quirino.perfetto@archiworldpec.it MAIL: quirinoperfetto@gmail.com

Pag. 21

Firmato Da: PERFETTO QUIRINO AN. PIO ALFREDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 228cdceb7440c85b76e2ddb6be4a5c52



Consistenza vani 3.5; Superficie Catastale Totale 65mq; Totale escluse aree scoperte: 56 mq; Rendita Euro 280,18 - Via Giovanni Gadaleta n.17 Piano 3.

**IL PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO E' DI € 52.250,00 (cinquantaduemilacinquecento/00)** da decurtare delle spese di seguito riportate.

**QUESITO N.7**

Lo stato di possesso del bene, oggetto di pignoramento, lo si è potuto verificare anche dal colloquio intercorso con il Sig. occasione del sopralluogo del 11 marzo 2020, ed in particolare lo stesso Sig.

ha comunicato che l'immobile risulta essere in sua piena proprietà e che le forniture di energia elettrica ed acqua (n.13). L'immobile, oggetto della presente perizia

viene condiviso con la propria moglie e con la figlia. L'unità immobiliare non risulta occupata da terzi.

**QUESITO N.8**

Dalle ulteriori verifiche effettuate non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, in quanto in fase di sopralluogo il Sig.

ha comunicato l'inesistenza di condominio. Non vi sono vincoli di carattere storico-artistico e ne tantomeno diritti reali di terzi.

**QUESITO N.9**

Non vi sono formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene oggetto della presente perizia.

**QUESITO N. 10**

Viste le comunicazioni inviate al Comune di Cerignola (All. 08) per la richiesta di accesso agli atti per la visione e richiesta copie delle concessioni rilasciate a



nome sia del Sig. \_\_\_\_\_ intestatario della presente pratica e a nome del § \_\_\_\_\_ quale costruttore dell'immobile stesso, e visto il periodo di emergenza epidemiologico e la chiusura degli uffici comunali, lo stesso non ha potuto visionare tutta la documentazione richiesta. Dalla lettura dell'atto di acquisto, Notaio Ada Ruo del 20/04/1999 rep. 168201 reg. a Cerignola il 04/05/1999 al n. 545 nel quale il Sig. Nerbo Eugenio ha venduto all'immobile oggetto della presente relazione, il Notaio stesso ha ben riportato tutte le vicende urbanistiche relative all'immobile, le quali corrispondono a quelle dal sottoscritto richieste dopo averle visionate sui registri dell'elenco delle pratiche presentate al Comune di Cerignola. Pertanto il sottoscritto riporta fedelmente quanto riportato in atto: "Ai sensi della legge n.47/85, il venditore sigr. \_\_\_\_\_ dichiarava che la costruzione venne eseguita in forza di progetto del geom. Dimmito, approvato dalla C.E.C. di Cerignola il 25/02/1980 n. 99 e di concessione edilizia, per la sopraelevazione di 1° e 2° piano, rilasciata dal Comune di Cerignola il 19/01/1981 – Pratica n.1/N/81, e che, a seguito di irregolarità riscontrate fra quanto autorizzato e la costruzione eseguita, venne inoltrata domanda di condono edilizio, a seguito del quale il Comune di Cerignola, in data 9/6/1983 rilasciò la richiesta concessione in sanatoria per la costruzione di un secondo piano e volumi tecnici in via G. Gadaleta/via Mulini Tonti – pratica edilizia n.1/N/83 – ed a seguito della eseguita costruzione al 30/12/1983 venne richiesta una ulteriore concessione finale in sanatoria; il Comune di Cerignola, in data 26/07/1994 rilasciò la concessione n. 2/N/94, che comprendeva tutto l'immobile e precisamente la concessione per la realizzazione di un immobile composto da piano interrato, destinato a garage, e primo, secondo e terzo piano attico



destinati alla residenza per il fabbricato posto in angolo per la via G. Gadaleta e la via Mulini Tonti." Nulla viene indicato per quanto riguarda il "Certificato di abitabilità" e il "Certificato di agibilità", dal Notaio e vista l'impossibilità dello stesso di poter accedere negli uffici del Comune di Cerignola anche lo stesso non può indicare tali documentazioni.

#### QUESITO N.11

E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile oggetto della presente perizia, ed è risultato di classe energetica "G" EP gl,nren 300.8530kWh/mqanno (All. 14).

a) L' unità immobiliare risulta regolarmente accatastata, con i propri dati di foglio, particella e subalterno, zona censuaria, categoria, classe, consistenza, superficie catastale e rendita.

b) L'unità immobiliare non risulta conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale (All. 03). Le difformità riscontrate, in fase di sopralluogo, per quanto riguarda l'immobile sono rappresentate dalla diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di abbattimento del tramezzo con conseguente diversa suddivisione e destinazione d'uso degli spazi. Dalla non indicazione in planimetria della porta che dalla zona soggiorno/pranzo, permette di accedere direttamente al terrazzo a livello. Ulteriore difformità è rappresentata dalla realizzazione, su parte del terrazzo, di una copertura piana aperta, costruita con elementi in ferro e sormontata da pannelli coibentati.

Pertanto per adeguare lo stato di fatto e rappresentare una nuova planimetria catastale, necessita di dover presentare al comune di Cerignola, pratica edilizia di CILA in sanatoria, per la diversa distribuzione interna e relativa pratica all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio della nuova



planimetria catastale. I costi presumibili per poter adeguare la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi ammontano a circa complessivamente € 2.500,00 (duemilacinquecento/00), che comprendono oneri di sanatoria, diritti di segreteria, bolli e tassa per registrazione nuova planimetria catastale e comprensivi di oneri tecnici, escluse di iva e Cassa Nazionale.

c) L'unità immobiliare risulta essere stata costruita in data successiva al 1.09.1967 e aventi i seguenti estremi come permessi: n. 2/N/94 rilasciata dal comune di Cerignola in data 26/07/1994 così come riportato nell'atto di acquisto del Notaio Ada Ruo del 20/04/1999 rep. 168201 reg. a Cerignola il 04/05/1999 al n. 545.

d) Come già descritto al quesito 10 della presente relazione il sottoscritto non ha potuto verificare tutta la documentazione grafica e autorizzativa/amministrativa rilasciata dal Comune e presente nelle varie pratiche presentate e approvate e presenti negli archivi del Comune di Cerignola ma, ha riscontrato, così come dalla verifica effettuata sui registri dell'elenco delle pratiche presentate al Comune e così come dall'elenco delle vicende edilizie riportate e descritte nell'atto di acquisto Notaio Ada Ruo del 14/04/1999 rep. 168201 registrato a Cerignola il 04/05/1999 al n. 545, il quale "Ai sensi della legge n.47/85, il venditore sig \_\_\_\_\_ dichiarava che la costruzione venne eseguita in forza di progetto del geom. Dimmito, approvato dalla C.E.C. di Cerignola il 25/02/1980 n. 99 e di concessione edilizia, per la sopraelevazione di 1° e 2° piano, rilasciata dal Comune di Cerignola il 19/01/1981 – Pratica n.1/N/81, e che, a seguito di irregolarità riscontrate fra quanto autorizzato e la costruzione eseguita, venne inoltrata domanda di condono edilizio, a seguito del quale il Comune di Cerignola, in data 9/6/1983



rilasciò la richiesta concessione in sanatoria per la costruzione di un secondo piano e volumi tecnici in via G. Gadaleta/via Mulini Tonti – pratica edilizia n.1/N/83 – ed a seguito della eseguita costruzione al 30/12/1983 venne richiesta una ulteriore concessione finale in sanatoria; il Comune di Cerignola, in data 26/07/1994 rilasciò la concessione n. 2/N/94, che comprendeva tutto l’immobile e precisamente la concessione per la realizzazione di un immobile composto da piano interrato, destinato a garage, e primo, secondo e terzo piano attico destinati alla residenza per il fabbricato posto in angolo per la via G. Gadaleta e la via Mulini Tonti.” Ad oggi il sottoscritto ha verificato che l’unica parte grafica presente e depositata in data 11/08/1986 è la planimetria catastale rilasciata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio (All.3) che in gran parte corrisponde allo stato dei luoghi.

e) Le opere abusive (così come già descritte alla voce b del presente quesito) effettuate all’immobile oggetto di pignoramento consistono nell’aver variato le disposizioni interne delle tramezzature e per quanto riguarda il terrazzo è stata realizzata una tettoia aperta con profilati in ferro e copertura con pannelli coibentati. La spesa necessaria per la regolarizzazione degli abusi inerenti la sanatoria per quanto riguarda la distribuzione interna ammonta a € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) che comprendono oneri di sanatoria, diritti di segreteria, bolli e tassa per registrazione nuova planimetria catastale e comprensivi di oneri tecnici, escluse di iva e Cassa Nazionale. Per quanto riguarda la tettoia, ad oggi la stessa dovrebbe essere smontata in quanto non è sanabile secondo le nuove normative tecniche.

f) l’immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata, pertanto non vi è la



necessità di dover verificare se la proprietà del suolo su cui è sorto il fabbricato appartenga agli enti concedenti.

#### QUESITO N.12

L'immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

#### SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO UNICO

**TIPOLOGIA DEL BENE:** Lotto unico composto da appartamento per civile abitazione.

**SOMMARIA DESCRIZIONE:** Il bene in oggetto è un appartamento per civile abitazione composto da ingresso-soggiorno-cucina, piccolo corridoio, cameretta, camera da letto, bagno e terrazzino. Appartamento ubicato al terzo piano di una palazzina, senza ascensore, di tre piani fuori terra oltre il piano terra e il primo piano interrato.

#### COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI,

**ESTENSIONE E DATI CATASTALI:** Ubicato in Cerignola (Fg) alla Via Gadaleta Giovanni n. 17, piano 3°; L'unità immobiliare confina a Nord con Via Molini Tonti; a Est con Via Gadaleta Giovanni; a Sud con altra proprietà censita alla particella 1538; ad Ovest con altre proprietà censite alle particelle 1543, 1544 e 1545. Estensione: la superficie dell'appartamento è di mq.55,00 oltre (1/3 di mq.30,00 di terrazzo) superficie totale commerciale mq.65,00;

**totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq.65,00;** Dati

Catastali: Immobile sito in Cerignola (Fg) censito all'U.T.E. Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola Foglio 202; Particella 1540 - Sub 6



graffato con Particella 1547 - Sub 5 ; Zona Cens. 1; Categoria A/3; Classe 4;  
Consistenza vani 3.5; Superficie Catastale Totale 65mq; Totale escluse aree  
coperte: 56mq; Rendita Euro 280,18 - Via Giovanni Gadaleta n.17 Piano 3.

**ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL**

residente alla Via Giovanni Gadaleta n.17 Piano 3. Atto di acquisto stipulato  
dal Notaio Dott.ssa RUO Ada del 20/04/1999 rep. n. 168201 registrato a  
Cerignola il 04/05/1999 al n. 545, trascritto il 21/04/1999 ai nn. 7607/5663,  
per averne fatto acquisto da

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI GRAVANTI:**

ISCRIZIONE n. 14963/2874 del 12/06/2009 ipoteca volontaria derivante da  
atto di concessione a garanzia di mutuo n. rep. 6859/4936 Notaio  
GENGHINI Lodovico dell' 11/06/2009. A favore: Banca Popolare di Bari,  
Società cooperativa per azioni con sede in Bari C.F. 00254030729 (domicilio

Mutuo di euro 65.000,00, durata 20 anni, ipoteca di euro 130.000,00 -  
gravante sull'immobile in oggetto.

ISCRIZIONE n. 4588/512 del 09/03/2016 ipoteca conc. Amministrativa/  
riscossione derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo  
n.1562/4316 dell'08/03/2016. A favore: Equitalia Sud S.p.A. con sede in  
Roma C.F.1120661002 (domicilio ipotecario eletto in Via Gramsci, 43 -



Foggia). CONTRC

▀ Debito di euro 73.241,78 - ipoteca di euro

146.483,56 gravante sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONE n. 4226/3111 del 27/02/2018 nascente da pignoramento n.

9060/2017 del 04/01/2018 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia. A

favore: Unicredit S.p.A. con sede in Roma C.F. 00348170101. Contro:

**STATO DI OCCUPAZIONE:** L'unita immobiliare, oggetto di

propria moglie e con la figlia.

**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:** Ai sensi della legge

n.47/85, il venditore Sig. Nerbo Eugenio dichiarava che la costruzione venne

eseguita in forza di progetto del Geom. Dimmito, approvato dalla C.E.C. di

Cerignola il 25/02/1980 n. 99 e di concessione edilizia, per la

sopraelevazione di 1° e 2° piano, rilasciata dal Comune di Cerignola il

19/01/1981 – Pratica n.1/N/81, e che, a seguito di irregolarità riscontrate fra

quanto autorizzato e la costruzione eseguita, venne inoltrata domanda di

condono edilizio, a seguito del quale il Comune di Cerignola, in data

9/6/1983 rilasciò la richiesta concessione in sanatoria per la costruzione di un

secondo piano e volumi tecnici in Via G. Gadaleta/Via Mulini Tonti – pratica

edilizia n.1/N/83 – ed a seguito della eseguita costruzione al 30/12/1983

venne richiesta una ulteriore concessione finale in sanatoria; il Comune di

Cerignola, in data 26/07/1994 rilasciò la concessione n. 2/N/94, che

Dott. Arch. Quirino PERFETTO  
Via Giuseppe Imperiale 13/D 71122 - Foggia tel. 0881 635566 cell. 3891527022  
PEC: quirino.perfetto@archiworldpec.it MAIL: quirinoperfetto@gmail.com



comprendeva tutto l'immobile e precisamente la concessione per la realizzazione di un immobile composto da piano interrato, destinato a garage, primo secondo e terzo piano attico destinati alla residenza per il fabbricato posto in angolo per la Via G. Gadaleta e la Via Mulini Tonti.

**CONFORMITA' CATASTALE:** L' unità immobiliare, rispetto agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali presentano la sola difformità della suddivisione degli ambienti.

**ABITABILITA' E AGIBILITA':** per l'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, non si può ad oggi indicare se è dotata di Certificato di Abitabilità, Certificato di Agibilità e Certificato di ultimazione lavori, in quanto come già relazionato lo stesso non ha potuto effettuare tale verifica nelle pratiche depositate al comune di Cerignola, e ne tantomeno è stato indicato nell'atto di acquisto dal notaio Ada Ruo.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO**

**DIRITTO E QUOTA:** Il valore del bene da porre a base d'asta è di € 55.250,00 (cinquantacinquemiladuecentocinquanta/00) decurtato della somma di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per la sanatoria opere abusive, accatastamento della nuova planimetria e oneri tecnici, pertanto il **prezzo finale è di € 52.750,00 (cinquantaduemilasettecentocinquanta/00)**  
La quota di appartenenza è di 1/1.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 31 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell' Ill.mo Sig.



Giudice Dott. PALAGANO Michele per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Richieste di accesso agli atti al Comune di Cerignola;
- 2) "Certificato di residenza e di stato di famiglia" del Sig. \_\_\_\_\_
- 3) Estratti di mappa, visure e planimetrie catastali;
- 4) 1^ Raccomandate indirizzate ai Sigg.ri \_\_\_\_\_  
e PEC inviata agli Avv.ti SINISI L. e MUNI M.;
- 5) 2^ Raccomandata indirizzate ai Sigg.ri' \_\_\_\_\_  
e al mittente;
- 6) 3^ Raccomandata indirizzata ai Sigg.ri' \_\_\_\_\_  
e PEC inviata agli Avv.ti SINISI L. e MUNI M.;
- 7) Verbale di sopralluogo dell' 11/03/2020;
- 8) Richieste di copie di atti all' UTC del Comune di Cerignola;
- 9) Ispezioni Ipotecaria;
- 10) Sovrapposizione ortofoto per localizzazione bene staggito;
- 11) Planimetria dello stato di fatto e anteriore;
- 12) Foto dello stato dei luoghi;
- 13) Intestazione utenze elettricità;
- 14) Attestato di prestazione energetica (APE).

Foggia 28/04/2020

Arch. Perfetto Quirino

