



STUDIO TECNICO del geom. Paparesta M.

TRIBUNALE DI FOGGIA (SEZIONE ESECUZIONI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE Reg .G. Es. 302/2019
PROMOSSA DA:

Coop.va Artigiana Mandamentale di Garanzia di Cerignola
avv. Tommaso Dilorenzo – V.le G. Di Vittorio n°76 – Cerignola (FG)

CONTRO

sig.ra [REDACTED]

°/o Avv. Savino Digregorio – Piazza Matteotti n°1 – Cerignola (FG)

Giudice dell'Esecuzione: dott. Palagano Michele

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

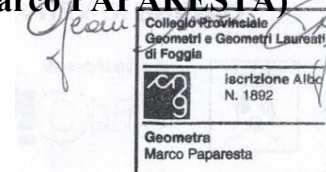


LOTTO 1 – STORNARA (FG) -



LOTTO 2 – CERIGNOLA (FG)

Il C.T.U.
(geom. Marco PAPARESTA)



Via F.sco Figliolia n°3 – 71121 Foggia - Tel./ Fax. 0881-311906
e-mail: info.studioalpa@gmail.com



INDICE DEGLI ELABORATI

- Perizia	pag. 1-47
- Verbale sopralluogo	All.1
- Piante catastali	All.2
- Rilievo metrico degli immobili con indicazione delle opere non assentite	All.3
- Visure storiche immobili	All.4
- Comunicazioni varie (lettere di convocazione sopralluogo, lettere Comuni di Stornara e Cerignola)	All.5
- Ortofoto	All.6
- Riferimenti OMI	All.7
- Ispezione ipotecaria aggiornata per immobile	All.8
- Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e decesso	All.9
- Documentazione raccolta presso il Comune di Stornara (Concessione Edilizia, progetto ecc.)	All.10
- Documentazione raccolta presso il Comune di Cerignola (Concessione Edilizia, progetto ecc.)	All.11
- Certificazione energetica inerente l'immobile	All.12
- Documentazione fotografica	All.13



TRIBUNALE DI FOGGIA

(Sezione Espropriazioni Immobiliari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

Coop.va Artigiana Mandamentale di Garanzia di Cerignola

Contro

████████████████████

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Facendo seguito all'Onorevole incarico conferitomi in data 02/03/2021 dall'Ill.mo Giudice dott. Michele Palagano, dopo un accurato esame di tutta la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il sottoscritto CTU, Geom. Marco Paparesta, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri al n°1892, con studio in Via F. Figliolia n°3 - Foggia -, previo invito ai rispettivi legali a mezzo di posta elettronica certificata, comunicava alle parti - debitore esecutato e creditore precedente - di aver fissato l'inizio delle operazioni peritali il giorno 29 Marzo 2021, alle ore 10,00, onde procedere all'ispezione dell'immobile oggetto di stima.



In tale sede, il sottoscritto CTU incontrava la sig.ra [REDACTED] che concedeva l'accesso agli immobili oggetto della presente esecuzione e per l'ispezione dello stato dei luoghi, rilievi metrici e fotografici con stesura finale di apposito verbale di sopralluogo (cfr. all.1).

Successivamente, per ottemperare in toto al proprio mandato, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Foggia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, nonché presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Cerignola e Stornara, onde reperire tutta la documentazione tecnica-amministrativa inerente gli immobili oggetto di stima.

Pertanto, in virtù di tutti gli accertamenti svolti, il sottoscritto CTU è in grado di relazionare quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI:

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

Da tale controllo, nulla è stato evidenziato circa la mancanza di documentazione.

1.BIS. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL



PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE

GIA' IN ATTI:

L'intero compendio immobiliare oggetto del pignoramento, attualmente risulta come di seguito identificato:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

I suddetti immobili sono ancora intestati per l'intera quota al de cuius sig. ██████████

██████████
██████████.

Attualmente il suddetto compendio immobiliare è in possesso della sig.ra ██████████ (esecutata), per tacita accettazione in virtù di atto di successione legittima in morte di ██████████, deceduto il 14 Agosto 2008.

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T) - Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - (*) Cerignola



(*) Si segnala che la predetta particella di terreno corrisponde ad un marciapiede antistante e/o area viaria che, presumibilmente, andrà ceduta per l'urbanizzazione primaria.

I suddetti immobili risultano ancora cointestati in quota al 50% tra il de cuius sig. [REDACTED]

[REDACTED], e la sig.ra [REDACTED], [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

Attualmente il suddetto compendio immobiliare è in possesso della sig.ra [REDACTED] (esecutata), per tacita accettazione in virtù di atto di successione legittima in morte di [REDACTED], sopra meglio generalizzato, deceduto il 14 Agosto 2008.

Cronistoria al ventennio anteriore al pignoramento:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Come già detto, l'intero lotto risulta ancora intestato al de cuius [REDACTED] (meglio sopra generalizzato) in virtù dell'atto di compravendita del 4 Febbraio 2003, rogato dal notaio Specchio



Nicola, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il 17/02/2003 rep.109475, per averlo acquistato dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(diritti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno).

Quanto venduto dalle parti venditrici fu frazionato da maggiore estensione da cui si acquisì la volumetria realizzata con atto di asservimento del 10.03.1980 autenticato nelle firme dal notaio dott. Vincenzo Buonasorte, nota di trascrizione repertorio n. 76128, registrata a Cerignola (Fg) il 11.03.1980 ai NN. 4315/95478.

I terreni di origine, da cui si frazionò la particella destinataria dei manufatti, pervennero alle parti venditrici con atto pubblico di compravendita del 25.01.1979 a rogito del Notaio dott. Vincenzo Buonasorte, nota di trascrizione repertorio n. 75211, registrata a Cerignola (Fg) il 09.02.1979 ai NN. 2356/76919.

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T)- Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D



							(S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

Come già detto, il suddetto lotto risulta ancora cointestato tra i coniugi [REDACTED] (meglio sopra identificato), e [REDACTED] (meglio sopra identificato), in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 31 Agosto 1982 della particella di terreno sita in Contrada "Ciciriello", al tempo identificata catastalmente al F°295 p.lla 432, rogato dal notaio Panico Giuseppe, trascritto a Cerignola il 03/09/1982 ai nn°13591/140779, per averla acquistata dai sigg. [REDACTED]

Il terreno pervenne alle parti venditrici con atto di divisione del 02.01.1982 a rogito del Notaio dott. Giuseppe Panico, trascritto a Cerignola il 26.01.1982 ai NN. 1290/129716.

Su tale appezzamento di terreno i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] edificarono un fabbricato in assenza di permessi che, regolarizzarono successivamente, con concessione in sanatoria n. 4/M/98 a firma del sindaco del Comune di Cerignola.



Inoltre, sempre nell'ultimo ventennio, la predetta massa immobiliare è stata oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Premesso che il presente procedimento esecutivo è successivo al precedente procedimento n°50/2013 che prevedeva già altre iscrizioni e trascrizioni, ancora esistenti e mai cancellate, nel seguente paragrafo vengono riepilogati tutti i vari passaggi susseguitisi nel tempo e precisamente:

- 1) **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta in data 22 gennaio 2013 - R.P.113 R.G.1836 - Pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia rep.1209 del 07/07/2009;
- 2) **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta in data 22 gennaio 2013 - R.P.114 R.G.1843 - Pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia rep.1208 del 07/07/2009;
- 3) **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta in data 22 gennaio 2013 - R.P.115 R.G.1844 - Pubblico ufficiale Giudice del



Tribunale di Foggia rep.1210 del 07/07/2009;

4) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 7 febbraio 2013 - R.P.2208 R.G.3074 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia rep.158 del 04/02/2013;

5) Domanda Giudiziale - Accertamento di diritti reali trascritto in data 4 giugno 2019 - R.P.9302 R.G.12195 - Pubblico ufficiale Tribunale rep.2188/2019 del 24/05/2019;

6) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 19 luglio 2019 - R.P.12172 R.G.16222 - Pubblico ufficiale Tribunale rep.3887/2019 del 09/07/2019;

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T)- Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1)- Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

1) Ipoteca volontaria del 06/03/2003 ai nn. 5456/709 a favore della Banca Popolare Antoniana Veneta S.p.a. con sede in Padova contro le parti indicate in premessa per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno - atto a rogito del notaio dott. Nicola specchio del



04.03.2003 rep.110604 per € 240.000,00 di cui € 120.000,00 per sorta capitale;

2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta ai nn. 26782/5106 del 21/11/2006 a favore della Banca Popolare Antoniana Veneta S.p.a. con sede in Padova contro le parti indicate in premessa per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno - atto a rogito del notaio dott. Paolo Simonetti del 16/11/2006 rep. 4199/2988 per € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per sorta capitale;

3) pignoramento immobiliare, trascritto ai nn. 17391/11513 del 15/07/2008 dell'ufficiale giudiziario rep. 737 del 02/07/2008, a favore del Consorzio Fidi Sud Daunia con sede in San Ferdinando di Puglia (Fg);

4) ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo iscritta ai nn. 1836/113 del 22/01/2013 a favore del creditore procedente con sede in Cerignola contro il debitore esecutato;

5) ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo iscritta ai nn. 1843/114 del 22/01/2013 pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia rep.1209 del 07/07/2009, a favore del creditore procedente con sede in Cerignola contro il debitore esecutato;



6) ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo iscritta ai nn. 1844/115 del 22/01/2013 pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia rep.1210 del 07/07/2009, a favore del creditore procedente con sede in Cerignola contro il debitore esecutato;

7) pignoramento immobiliare, trascritto ai nn. 3074/2208 del 07/02/2013 dell'ufficiale giudiziario Tribunale di Foggia rep.158 del 04/02/2013, a favore del creditore procedente con sede in Cerignola (Fg), contro il debitore esecutato;

8) Trascrizione per Domanda Giudiziale - Accertamento di diritti reali del 04/06/2019 ai nn.12195/9302 pubblico ufficiale tribunale rep.2188/2019 del 24/05/2019;

9) Trascrizione per pignoramento immobiliare del 19/07/2019 iscritta ai nn. 16222/12172 pubblico ufficiale Tribunale rep.3887/2019 del 09/07/2019;

1.TER ALLA VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE: Non è stata riscontrata alcuna variazione.

1.QUARTER ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE:



previa ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto CTU in data 11/05/2021, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni (all.8).

1.QUINQUES ALLA VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ED, ALL'UOPO PRODUCENDO L'ESTRATTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO:

Dalla visione "dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio", rilasciato dal Comune di Cerignola in data 29/04/2021, previa richiesta del sottoscritto CTU, si evince che la sig.ra [REDACTED] era sposata con il sig. [REDACTED] in regime di "comunione dei beni" (all.9).

Inoltre, il sottoscritto CTU ha reperito dal Comune di Cerignola anche il "certificato di morte" relativo al sig. [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] (all.9).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Come detto, il suddetto compendio immobiliare risulta ancora intestato al de cuius sig. [REDACTED] [REDACTED] anche se, nella realtà, è in possesso della



sig.ra [REDACTED] (esecutata), per tacita accettazione in virtù di atto di successione legittima in morte di [REDACTED].

- Complesso immobiliare sito in Stornara (FG) alla contrada "Contessa", sulla S.P.88: un tempo sede di una sala ricevimenti denominata "La Contessa" con accesso principale dalla S.P.88, posto a circa 6Km dal centro abitato di Stornara.

Il complesso insiste su un'area interamente recintata di circa 6500m² a forma di trapezio rettangolo confinante con la S.P.88.

Il cespite immobiliare è composto da circa 4000m² destinati in parte a verde ed in parte pavimentati, circa 1480m² destinati a parcheggio con pavimento bituminoso, opificio (ex sala) in c.a.p. "Gianese" di circa 650m² avente altezza sotto trave di circa 5,70m², zona uffici/bagni di circa 70m², ex cucine di circa 150m², spogliatoi e locali tecnici privi di copertura per una superficie di circa 150m², il tutto come meglio raffigurato nella planimetria catastale dell'ex sub.9 (attualmente soppresso in quanto trattasi di "unità collabenti").

Confini: Il tutto confina a Nord con le particelle 410 e 419, ad Est con la particella 410, a sud con la S.P.88, ad Ovest con la particella 68.



LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T) - Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

- **appartamento:** posto a piano terra di un piccolo fabbricato unifamiliare elevato un solo piano fuori terra, posto in una zona periferica di Cerignola (Fg)

- **Autorimessa:** ampio locale posto a piano seminterrato avente accesso indipendente dal portone in metallo posto sulla sinistra rispetto all'accesso dell'unità abitativa ed è composto da un unico grande vano.

- **Terreno:** di 83 mq corrispondente al marciapiede antistante il fabbricato e/o pavimentazione stradale.

Confini: Il tutto confina a Nord con altra U.I.U., ad Est con altra U.I.U., a sud con strada Pavoni, ad Ovest con altra U.I.U.

2 BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI OGGETTO DI PIGNORAMENTO: Si è proceduto all'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento a mezzo di sovrapposizione della mappa



catastale con una foto satellitare riscontrando quanto segue:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Il lotto suddetto confina a Nord con le p.lle 410 e 419, ad Est con la p.lla 410, a Sud con la S.P.88 e ad Ovest con p.lla 68 (cfr. stralcio ortofoto - all.6).

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T) - Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

Il lotto suddetto confina a Nord con la p.lla 435, ad Est con la p.lla 459, a Sud con Strada Pavoni e ad Ovest con p.lla 584 (cfr. stralcio ortofoto - all.6)).

3. DESCRIZIONE ANALATICA DEI BENI:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa



							-Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

3.A) Caratteristica della zona: Trattasi di zona periferica, individuata dal P.R.G. come zona "E" del Comune di Stornara (sub-urbana) ed adibita prevalentemente ad uso commerciale / produttivo / agricolo.

3.B) Descrizione degli immobili:

Trattasi di complesso immobiliare, un tempo sede di una sala ricevimenti denominata "La Contessa" di categoria D/2 (alberghi/pensioni con fine di lucro) ex sub.9 mentre, attualmente, risulta come "unità collabenti" (fabbricato non agibile / non utilizzabile), posto a circa 6Km dal centro abitato di Stornara, attualmente sub.11.

Il complesso insiste su un'area interamente recintata di circa 6500m² mentre l'area esterna pignorata è composta da circa 4000m², destinata in parte a verde ed in parte pavimentata, circa 1480m² destinati a parcheggio con pavimento bituminoso ed opificio (ex sala ricevimenti) in c.a.p. di circa 650m², zona uffici/bagni di circa 70m², ex cucine di circa 150m², spogliatoi e locali tecnici privi di copertura per una superficie di circa 150m². Come si evince anche dagli allegati fotografici, al



momento del sopralluogo, l'intero complesso versava in stato di abbandono ed oggetto di atti vandalici dal momento che mancavano infissi, porte, impianti elettrici ed elementi in lega metallica in genere. Anche i servizi igienici, rivestiti in elementi tipo "gres" porcellanato, risultavano in pessime condizioni, privi di rubinetterie, sanitari e porte.

Impianti: Il cespite è praticamente privo di impianti e/o comunque gli stessi non rispondono alle normative vigenti.

Da quanto sopra, le condizioni complessive dell'intero cespite è da considerarsi mediocre/scarso.

TABELLA SUPERIFICI

Destinazione	Superf. Lorda (mq)
Capannone in c.a.p.	650,00
Aree esterne asfaltate	1.480,00
Aree a verde piantumate e/o pavimentate	4.000,00
Uffici e porz. Bagni	70,00
Ex aerea adibita a cucine	150,00
Spogliatoi, celle, vani accessori (privi di copertura)	150,00
Soppalco (sub.10)	0,00 (*)
TOTALE SUPERFICIE	6.500,00

(*) La zona soppalcata di cui al sub. 10, risulta priva di solaio (catastalmente risulta in fase di costruzione), per cui non verrà computato nella superficie commerciale.



Altezza utile interna del capannone: mt.5,70.

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T)- Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1)- Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

3.A) Caratteristica della zona: Trattasi di zona periferica, individuata all'OMI del Comune di Cerignola come zona "D2" (periferica) ed adibita prevalentemente ad uso residenziale.

3.B) Descrizione degli immobili:

- **Appartamento (A/3):** l'immobile, adibito ad uso abitativo della sig.ra [REDACTED] e del suo nucleo familiare, è costituito da una piccola palazzina unifamiliare, elevata un piano fuori terra, avente accesso dal civico n. 6/D attraverso un cancello in ferro battuto che conduce ad un portico di pertinenza dell'immobile, attraverso il quale si accede ad un annesso lastrico solare, raggiungibile a mezzo di una scalinata, priva di finiture.

Entrando all'interno si accede ad una sala da pranzo, con annessa area in rialzo avente altezza di mt. 1.80 (cfr, foto), una cucina con annesso



bagno di servizio ed all'attiguo ampio salone, con affaccio su porticato.

Attraverso un corridoio, si accede alla zona notte costituita da n°3 camere ed un bagno.

Per quanto concerne le rifiniture interne, va precisato che la porta d'ingresso è in anticorodal con vetro (non di tipo blindato), la pavimentazione è in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e sono tinteggiati a ducotone, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti sono per la zona notte in legno e vetro semplice, mentre per la zona giorno sono in anticorodal con vetro camera, tutte munite di tapparelle esterne protette da inferriate.

Nella parte posteriore del fabbricato è annesso una piccola corte a confine con altre proprietà.

Il lastrico di copertura, pavimentato in graniglia, non è sufficientemente impermeabilizzato in quanto all'interno dell'unità abitativa vi sono infiltrazioni di acqua piovana e/o condensa.

La copertura del torrino di accesso al lastrico solare è costituita da onduline tipo "Eternit" (tale elemento architettonico, non essendo a norma di legge, dovrà necessariamente essere eliminato).

- **Autorimessa (C/6)** l'immobile, posto in adiacenza



all'appartamento, è posto al piano seminterrato ed ha accesso da un ampio portone in ferro, ed è costituito da un ampio locale allo stato grezzo privo, cioè, di rifiniture e di pavimentazione, il tutto per una superficie lorda commerciale di mq.210 di cui mq.188 di superficie calpestabile.

- **Terreno:** di 83 mq corrispondente all'area di marciapiede antistante il fabbricato.

Impianti: L'immobile non è dotato di caldaia murale a gas per la produzione di a.c.s. e riscaldamento.

Per il riscaldamento vi è un termo-camino, posto nella sala da pranzo, collegato con gli elementi radianti in ghisa, il tutto sprovvisto di libretti e/o certificazioni idoneità impianto.

Per la produzione di a.c.s. vi è un boiler elettrico da circa 50lt collocato nel bagno di servizio.

Gli impianti idrici, tv ed elettrico, seppur risalenti a quelli originari, apparentemente risultano funzionati.

Gli impianti di scarico, sono asserviti da fossa biologica.

Lo stato generale è sufficiente.

Si precisa che, così come verificato in sede di sopralluogo, l'immobile oggetto di stima **presenta**



una lieve difformità, sia rispetto al progetto presentato al Comune di Cerignola (all.11) che alla planimetria catastale (all.2), in quanto nella cameretta, posta accanto alla sala da pranzo, è stata creata una finestra con affaccio su pozzo luce di un'area privata, per cui si dovrà procedere con il solo aggiornamento della planimetria catastale, in quanto a livello urbanistico, trattasi di edilizia libera necessaria per rendere abitabile il predetto vano.

Superfici: Lo scrivente sulla base dei rilievi metrici eseguiti in sede di sopralluogo ha calcolato e raggugliato la superficie dell'appartamento in base al D.P.R. 138/98, come dal prospetto seguente.

TABELLA SUPERIFICI

Destinazione	Superf. Lorda	Coeff. Ragguglio D.P.R. 138/98	Superficie raggugliata
	[mq]		[mq]
Appartamento (P.T.)	175,00	1,00	175,00
Portico	25,00	0,30	7,50
Portico	5,00	0,10	0,50
Autorimessa (S1)	210,00	0,50	105,00
TOTALE SUPERIFICI	415,00		288,00

Altezza utile interna appartamento: mt.3,00

Altezza utile interna autorimessa: mt.3,30



3.C) Caratteristica costruttive (appartamento A/3):

Elementi Strutturali	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti	c.a.	Sufficiente
Solai	Latero-cemento	Mediocre
Pareti esterne	Laterizi a doppia fodera	Sufficiente
Pareti interne	Muratura in mattoni forati	Sufficiente
Rifiniture tinteggiature	Soffitti e pareti	Mediocre
Pavimentazione interna	gres	Sufficiente
Infissi esterni	Legno / Anticorodal	Sufficiente
Infissi interni	Legno laccato	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia tensione 220V	Sufficiente
Impianto idrico	Sottotraccia	Sufficiente
Impianto termico	Autonomo con termo-camino	Sufficiente

4. VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

4.1) Criterio di Stima

La valutazione immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo "sintetico comparativo".

Allo scopo di determinare il più probabile valore



unitario degli immobili oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli da stimare, mediante acquisizione dei dati da tecnici ed operatori del settore immobiliare.

Applicando gli adeguamenti relativi all'avanzato stato di degrado degli immobili classificati come "unità collabenti", alla loro posizione in zona suburbana, alla superficie, ed alla tipologia costruttiva e catastale, ed in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare che prevede una forbice di €/mq.320,00/420,00 per "capannoni industriali" e di €/mq.260,00/370,00 per "capannoni tipici", ricadenti nell'attigua zona "D2 (periferica)", in quanto la zona "R1 Suburbana" nella quale ricade il complesso immobiliare non è quotata.

Pertanto, in considerazione della domanda e dell'offerta di immobili similari per caratteristiche qualitative, stato conservativo e inserimento nel tessuto urbano sono derivati i seguenti valori di stima:

4.2) Valutazione del Bene:

Destinazione	Superf. lorda	Valore €/mq.	Valore Totale
Capannone in c.a.p.	650,00	220,00	€ 143.000,00
Aree esterne asfaltate	1.480,00	40,00	€ 59.200,00
Aree a verde piantumate e/o	4.000,00	50,00	€ 200.000,00



pavimentate			
Uffici e porz. Bagni	70,00	150,00	€ 10.500,00
Ex aerea adibita a cucine	150,00	150,00	€ 22.500,00
Spogliatoi, celle, vani accessori (privi di copertura)	150,00	100,00	€ 15.000,00
Soppalco (sub.10)	0,00 (*)		0,00 (*)
VALORE TOTALE	6.500,00		€ 450.200,00

(*) La zona soppalcata di cui al sub. 10, risulta priva di solaio (catastalmente risulta in fase di costruzione), per cui non verrà computato nella superficie commerciale.

4.3) Adeguamento e correzioni della stima:

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi **Nessuna**

- Riduzione per rimborso spese condominiali insolute **Nessuna**

- Opere edilizie necessarie alla divisione: **Nessuna**

- Spese tecniche per regolazione catastale: **Nessuna**

- Spese tecniche di regolazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

- **Totale riduzioni € 0,00**

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T) - Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - (*) Cerignola

(*) Si segnala che la predetta particella di terreno corrisponde ad un marciapiede antistante e/o area viaria che presumibilmente andrà ceduta per l'urbanizzazione primaria per cui non sarà considerata nella successiva valutazione.



4.1) Criterio di Stima

La valutazione immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo "sintetico comparativo", adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, calcolata in base al predetto D.P.R. 138/98.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario degli immobili oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli da stimare, mediante acquisizione dei dati da tecnici ed operatori del settore immobiliare.

Applicando gli adeguamenti relativi allo stato di degli immobili, alla loro posizione in zona suburbana, alla superficie, ed alla tipologia costruttiva e catastale ed in base all'Osservatorio del Mercato Immobiliare che prevede una forbice di €/mq.650,00/800,00 per "abitazioni di tipo economico A/3", ricadenti in zona "D2 (periferica)".

Pertanto, in considerazione della domanda e dell'offerta di immobili similari per caratteristiche qualitative, stato conservativo e inserimento nel tessuto urbano sono derivati i seguenti valori di stima:



4.2) Valutazione del Bene

Destinazione	Valore Unitario €/mq.	Sup. ragguagliata	Sommano
Abitazione di tipo economico / Autorimessa	€ 700,00	288,00 mq.	201.600,00

4.3) Adeguamento e correzioni della stima:

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi:

- Oneri urbanistici: in merito alla difformità riscontrata circa l'esistenza della finestra della cameretta posta accanto alla sala da pranzo, trattandosi di affaccio su pozzo luce e/o area privata, non è necessaria alcuna pratica in sanatoria in quanto trattasi di edilizia libera necessaria per rendere abitabile il predetto vano

Nessuna

- Competenze tecniche per l'aggiornamento catastale previa redazione del mod. DOCFA: € 500,00

- Riduzione per rimborso spese condominiali **Nessuna**

- Smaltimento del tetto di copertura del torrino del vano scala in eternit € 2.100,00

- **Totale riduzioni** € 2.600,00

5. VERIFICA, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI BENE INDIVISO, DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO:



LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Il predetto compendio immobiliare risulta ancora interamente intestato al de cuius ██████████, in quanto non risulta eseguita alcuna voltura a seguito della successione.

Attualmente il suddetto lotto è in possesso della sig.ra ██████████ (esecutata), per tacita accettazione in virtù di atto di successione legittima in morte di ██████████, deceduto il ██████████ per cui non è necessaria alcuna divisione del bene.

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T) - Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

I suddetti immobili risultano ancora cointestati in quota al 50% tra il de cuius sig. ██████████ e la sig.ra ██████████ (esecutata), in regime di comunione dei beni.



Attualmente, anche il suddetto compendio immobiliare è in possesso della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (esecutata), per tacita accettazione in virtù di atto di successione legittima in morte di [REDACTED], per cui non è necessaria alcuna divisione del bene.

Si precisa che sarà importante per entrambi i lotti, il riconoscimento della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (esecutata) come unica erede in quanto quest'ultima, contrariamente agli altri eredi (figli), non ha né rinunciato e né accettato l'eredità dei beni oggetto del presente pignoramento.

6. PREZZO BASE D'ASTA:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

- **complesso immobiliare** classificato catastalmente come "unità collabenti" (fabbricato non agibile / non utilizzabile), posto a circa 6Km dal centro abitato di Stornara, un tempo sede di una sala ricevimenti denominata "La Contessa" di categoria D/2 (alberghi/pensioni con fine di lucro).



Il complesso insiste su un'area interamente recintata di circa 6500m² mentre l'area esterna pignorata è composta da circa 4000m², destinata in parte a verde ed in parte pavimentata, circa 1480m² destinati a parcheggio con pavimento bituminoso ed edificio (ex sala ricevimenti) in c.a.p. di circa 650m², zona uffici/bagni di circa 70m², ex cucine di circa 150m², spogliatoi e locali tecnici privi di copertura per una superficie di circa 150m².

Come detto, la condizione complessiva dell'intero cespite è da considerarsi mediocre/scarsa.

Proprietà: L'intera quota risulta ancora intestata al de cuius [REDACTED].

Possesso: Attualmente l'immobile è in uso all'esecutata, sig.ra [REDACTED].

Confini: Il tutto confina a Nord con le particelle 410 e 419, ad Est con la particella 410, a sud con la S.P.88, ad Ovest con la particella 68.

Stima: L'immobile in oggetto, costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

Valore commerciale	=€ 450.200,00
Adeguamento e correzioni di stima	=€ <u> -0,00</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€ 450.000,00



LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T) - Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

- **appartamento:** posto a piano terra di un piccolo fabbricato unifamiliare elevato un solo piano fuori terra, posto in una zona periferica del Comune di Cerignola (Fg)

- **Autorimessa:** ampio locale posto a piano seminterrato avente accesso dal portone in metallo posto sulla sinistra rispetto all'accesso dell'unità abitativa ed è composto da un unico grande vano privo di rifiniture.

- **Terreno:** di 83 mq che corrisponde al marciapiede antistante il fabbricato e/o pavimentazione stradale che, presumibilmente, andrà ceduto per l'urbanizzazione primaria per cui non sarà considerata nella successiva valutazione.

Confini: Il tutto confina a Nord con altra U.I.U., ad Est con altra U.I.U., a sud con strada Pavoni, ad Ovest con altra U.I.U.

Proprietà: Il suddetto lotto risulta ancora cointestato in quota al 50% tra il de cuius sig.



██████████ e la sig.ra ██████████
(esecutata), in regime di comunione dei beni.

Possesso: Attualmente l'immobile è in uso all'esecutata, sig.ra ██████████.

Stima: L'immobile in oggetto, costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

Valore commerciale	=€ 201.600,00
Adeguamento e correzioni di stima	=€ <u>-2.600,00</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€ 199.000,00

7. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO:

Allo stato sia gli immobili facenti parte del LOTTO 1 che del LOTTO 2 sono in possesso dell'esecutato;

8. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Tutti gli immobili non presentano alcuna formalità, vincolo od onere.

8.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

8.2) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

8.3) Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

8.4) Altre limitazioni d'uso: Nessuna



9. VINCOLI ED ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA ED A SPESE DELL' ACQUIRENTE:

Premesso che il presente procedimento esecutivo è successivo al precedente procedimento n°50/2013 che prevedeva già altre iscrizioni e trascrizioni, ancora esistenti e mai cancellate, nel presente paragrafo vengono riepilogati tutti i vari passaggi susseguitisi nel tempo e precisamente:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

9.1) Iscrizioni e Pignoramenti

1) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta in data 22 gennaio 2013 - R.P.113 R.G.1836 - Pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia rep.1209 del 07/07/2009;

2) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta in data 22 gennaio 2013 - R.P.114 R.G.1843 - Pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia rep.1208 del 07/07/2009;

3) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo iscritta in data 22 gennaio 2013 -



R.P.115 R.G.1844 - Pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia rep.1210 del 07/07/2009;

4) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 7 febbraio 2013 - R.P.2208 R.G.3074 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia rep.158 del 04/02/2013;

5) Domanda Giudiziale - Accertamento di diritti reali trascritto in data 4 giugno 2019 - R.P.9302 R.G.12195 - Pubblico ufficiale Tribunale rep.2188/2019 del 24/05/2019;

6) Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 19 luglio 2019 - R.P.12172 R.G.16222 - Pubblico ufficiale Tribunale rep.3887/2019 del 09/07/2019;

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T)- Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1)- Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

9.1) Iscrizioni e Pignoramenti

1) Ipoteca volontaria del 06/03/2003 ai nn. 5456/709 a favore della Banca Popolare Antoniana Veneta S.p.a. con sede in Padova contro le parti



indicate in premessa per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno - atto a rogito del notaio dott. Nicola specchio del 04.03.2003 rep.110604 per € 240.000,00 di cui € 120.000,00 per sorta capitale;

2) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, iscritta ai nn. 26782/5106 del 21/11/2006 a favore della Banca Popolare Antoniana Veneta S.p.a. con sede in Padova contro le parti indicate in premessa per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno - atto a rogito del notaio dott. Paolo Simonetti del 16/11/2006 rep. 4199/2988 per € 120.000,00 di cui € 60.000,00 per sorta capitale;

3) pignoramento immobiliare, trascritto ai nn. 17391/11513 del 15/07/2008 dell'ufficiale giudiziario rep. 737 del 02/07/2008, a favore del Consorzio Fidi Sud Daunia con sede in San Ferdinando di Puglia (Fg);

4) ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo iscritta ai nn. 1836/113 del 22/01/2013 a favore del creditore procedente con sede in Cerignola contro il debitore esecutato;

5) ipoteca giudiziale, derivante da decreto ingiuntivo iscritta ai nn. 1843/114 del 22/01/2013 pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia rep.1209 del 07/07/2009, a favore del creditore



precedente con sede in Cerignola contro il debitore
esecutato;

6) ipoteca giudiziale, derivante da decreto
ingiuntivo iscritta ai nn. 1844/115 del 22/01/2013
pubblico ufficiale Giudice del Tribunale di Foggia
rep.1210 del 07/07/2009, a favore del creditore
precedente con sede in Cerignola contro il debitore
esecutato;

7) pignoramento immobiliare, trascritto ai nn.
3074/2208 del 07/02/2013 dell'ufficiale giudiziario
Tribunale di Foggia rep.158 del 04/02/2013, a
favore del creditore precedente con sede in
Cerignola (Fg), contro il debitore esecutato;

8) Trascrizione per Domanda Giudiziale -
Accertamento di diritti reali del 04/06/2019 ai
nn.12195/9302 pubblico ufficiale tribunale
rep.2188/2019 del 24/05/2019;

9) Trascrizione per pignoramento immobiliare del
19/07/2019 iscritta ai nn. 16222/12172 pubblico
ufficiale Tribunale rep.3887/2019 del 09/07/2019;

9.2) Altri oneri: Nessuno

**10. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
E CATASTALE:**

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
----	-------	-----	------	-------	-------	-------	------------



12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Lo scrivente, dopo essersi più volte recato sia presso l'ufficio Tecnico Comunale di Stornara che presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, ha rilevato quanto segue:

10.1) Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità riscontrata.

10.2) Conformità catastale: Si precisa che con il passaggio da sub. 9 (D/2) a sub.11 "unità collabenti" risultano rimosse le piante catastali.

Ad ogni modo, reperita la vecchia pianta catastale non si riscontra alcuna difformità, rispetto all'attualità.

10.3) Pratiche edilizie: Il complesso immobiliare, ex sala ricevimenti, in Stornara (Fg) in contrada "Contessa" S.P.88 Ascoli-Contessa fu originariamente realizzato su terreno agricolo la cui volumetria pervenne con atto di asservimento del 10.03.1980 autenticato nelle firme dal notaio dott. Vincenzo Buonasorte, nota di trascrizione repertorio n. 76128, registrata a Cerignola (Fg) il 11.03.1980 ai NN. 4315/95478.

Successivamente, su richiesta del sig. XXXXXXXXXX



██████, il Comune di Stornara rilasciò il permesso di costruire n. 14 del 31.05.2006 per cambio di destinazione d'uso, ampliamento ed opere interne. Con prot. n. 9179 del 19.12.2006 il Comune di Stornara rilasciò l'agibilità parziale dell'ex sub. 9 (sala ricevimenti), mentre con prot. n. 481 del 19.01.2007 il "Servizio Commercio" del Comune di Stornara rilasciò l'autorizzazione igienico-sanitaria per la sala ricevimento (cfr.all.10). Ad ogni modo, stante la situazione di fatto e catastale, l'agibilità va nuovamente richiesta previa esecuzione delle opere necessarie.

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T)- Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1)- Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

Lo scrivente, dopo essersi più volte recato sia presso l'ufficio Tecnico Comunale di Cerignola che presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, ha rilevato quanto segue:

10.1) Conformità urbanistico edilizia: Come evidenziato nei precedenti paragrafi, in sede di sopralluogo è stata evidenziata una difformità



riguardante la realizzazione di una finestra di pertinenza della cameretta, posta accanto al salone (all.3), con affaccio su un'area privata e/o pozzo luce.

A tal proposito, sentito anche il responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Cerignola, si ritiene che non è necessaria alcuna pratica in sanatoria in quanto trattasi di edilizia libera necessaria per rendere abitabile il predetto vano.

10.2) Conformità catastale: la difformità di cui al punto precedente non è riportata neanche catastalmente per cui sarà necessario una aggiornamento della planimetria previo redazione del Docfa.

10.3) Pratiche edilizie: L'edificio in Cerignola (Fg) alla strada dei Pavoni n. 6/D fu originariamente edificato in assenza di permessi su particella di terreno agricolo e successivamente sanato con concessione in sanatoria n. 4/M/98 a firma del sindaco del Comune di Cerignola.

Con protocollo n. 2/M/98 del 17/11/1998 il Comune di Cerignola rilasciò autorizzazione d'uso e agibilità (All.11).

11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

LOTTO 1



F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Come detto, trattandosi di "unità collabenti" lo scrivente CTU ritiene che non vi siano i presupposti per la compilazione di una certificazione energetica.

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T) - Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

Anche se agli atti esiste già la certificazione energetica redatta dal precedente CTU, geom. Claudio Costantino, essendo la stessa sprovvista del libretto dell'impianto termico, la validità del suddetto documento era al 31/12/2016.

Pertanto, essendo tale documento scaduto, il sottoscritto CTU ha redatto nuova certificazione energetica opportunamente registrata presso il pubblico registro l'Ente preposto della Regione Puglia (Enea) del 22/07/2021 Codice Identificativo n°7102021000160163 che è risultata di "Classe



Energetica - G -" (all.12);

11.a ACCERTARE SE ESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI: Ci siamo recati presso l'Agenda delle Entrate ed abbiamo verificato che gli immobili in oggetto risultano regolarmente accatastati;

11.b VERIFICARE LA CONFORMITA' TRA QUANTO RILEVATO IN SEDE DI SOPRALLUOGO E QUANTO DESUMIBILE DALLE PLANIMETRIE CATASTALI:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Non è stata rilevata alcuna difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo;

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T) - Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

Come detto nei precedenti paragrafi, vi è una difformità attinente l'esistenza della finestra della cameretta posta accanto alla sala da pranzo



che dovrà essere regolarizzata solo catastalmente, con redazione di DOCFA, in quanto a livello urbanistico, non è necessaria alcuna pratica in sanatoria.

11.c ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967, OVVERO SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA, INDICANDO GLI ESTREMI DELLA CONCESSIONE RILASCIATA DAL RELATIVO COMUNE:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Il compendio immobiliare è stato realizzato dai precedenti proprietari, coniugi [REDACTED] [REDACTED] meglio sopra generalizzati, in virtù di Concessione Edilizia n°2 pratica n°9/1980 del 11/03/1980, e successiva concessione in variante n°12 19/1980 del 19/06/1980, con relativo permesso di abitabilità/uso n°10 del 17/12/1990, tutti rilasciati dal Comune di Stornara.

Successivamente, essendo state realizzate opere abusive, sempre dal precedente proprietario, è stata rilasciata la Concessione in sanatoria n°60



Pratica n°44-189/1985 del 05/01/2001.

A seguito dell'acquisto da parte del sig. ██████████, e su espressa richiesta di quest'ultimo, il Comune di Stornara rilasciò il permesso di costruire n. 14 del 31.05.2006 per cambio di destinazione d'uso, ampliamento ed opere interne. Inoltre, con prot. n. 9179 del 19.12.2006 il Comune di Stornara rilasciò l'agibilità parziale N.20 dell'ex sub.9, inerente la sala ricevimenti, mentre con prot. n. 481 del 19.01.2007 il "Servizio Commercio" del Comune di Stornara rilasciò l'autorizzazione igienico-sanitaria per la sala ricevimenti (cfr. all.10). Ad ogni modo, stante la situazione di fatto e catastale, l'agibilità va nuovamente richiesta previa esecuzione delle opere necessarie per rendere fruibile il suddetto lotto.

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T)- Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1)- Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

Il fabbricato in Cerignola (Fg) alla strada dei Pavoni n.6/D fu originariamente edificato in



assenza di permessi su particella di terreno agricolo e successivamente sanato con concessione in sanatoria n. 4/M/98 a firma del sindaco del Comune di Cerignola.

Successivamente, con protocollo n.2/M/98 del 17/11/1998 il Comune di Cerignola rilasciò autorizzazione d'uso e agibilità (all.11).

11.d VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE: Dalla visione della documentazione fornita da entrambi i Comuni di Stornara e di Cerignola non sono state rilevate alcune difformità';

11.e DESCRIVERE, OVE PRESENTI, LE OPERE ABUSIVE PRECISANDO SE SIANO O MENO SUSCETTIBILI DI SANATORIA ALLA STREGUA DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-

Per il predetto lotto, non sono state rilevate opere abusive;



LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T) - Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1) - Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola

Come ampiamente descritto nei precedenti paragrafi, in sede di sopralluogo è stata evidenziata una difformità riguardante la realizzazione di una finestra di pertinenza della cameretta, posta accanto alla sala da pranzo (cfr. pianta di cui all.3), con affaccio su un'area privata e/o pozzo luce.

A tal proposito, sentito anche il responsabile dell'ufficio urbanistica del Comune di Cerignola, si ritiene che non è necessaria alcuna pratica in sanatoria in quanto trattasi di edilizia libera necessaria per rendere abitabile il predetto vano.

11.f PER L'EDIZILIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETA' DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE: Entrambi i lotti oggetto della presente perizia non rientrano nell'edilizia convenzionata per cui l'esecutato ha il diritto di proprietà su tali immobili.

12. ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE



CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUARTER DELLA LEGGE DEL 18/12/2008 N.199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI PIGNORATI ALL'ISTITUTO CASE POPOLARI: Non sussistono le condizioni richiamate dal quesito.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Da tutti gli accertamenti tecnici eseguiti presso i vari enti e da quanto scaturito dalla visione diretta dell'intera massa immobiliare oggetto di pignoramento, è scaturito il seguente prospetto riepilogativo:

LOTTO 1

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
12	280	11	Unità Collabenti	-	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara-
12	280	10	in corso di costruz.	--	---	----	S.P.88 Ascoli/Contessa -Stornara- (*)

(*) La zona soppalcata di cui al sub. 10, risulta priva di solaio (catastalmente risulta in fase di costruzione), per cui non verrà computato nella superficie commerciale.

- **complesso immobiliare** classificato catastralmente come "unità collabenti" (fabbricato non agibile / non utilizzabile), posto a circa 6Km dal centro abitato di Stornara, in zona sub-urbana, un tempo sede di una sala ricevimenti denominata "La Contessa" di categoria D/2 (alberghi/pensioni con



fine di lucro) di cui all'ex sub.9.

Proprietà: L'intera quota risulta ancora intestata al de cuius [REDACTED].

Possesso: Attualmente l'immobile è in uso all'esecutata, sig.ra [REDACTED].

Confini: Il tutto confina a Nord con le particelle 410 e 419, ad Est con la particella 410, a sud con la S.P.88, ad Ovest con la particella 68.

Stima: L'immobile in oggetto, costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

Valore commerciale	=€ 450.200,00
Adeguamento e correzioni di stima	=€ <u> -0,00</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€ 450.000,00

LOTTO 2

F°	P.lla	Sub	Cat.	Clas.	Cons.	Rend.	Ubicazione
295	432	1	A/3	5	7,5 vani	€ 716,58	Via Pavoni, 6D (P.T)- Cerignola
295	432	2	C/6	3	188 mq.	€ 427,21	Via Pavoni, 6D (S1)- Cerignola
295	689		Incolto Sterrato		83 mq.		Via Pavoni - Cerignola (*)

(*) Si segnala che la predetta particella di terreno corrisponde ad un marciapiede antistante e/o area viaria che presumibilmente andrà ceduta per l'urbanizzazione primaria per cui non sarà considerata nella successiva valutazione.

- **appartamento:** posto a piano terra di un piccolo fabbricato unifamiliare elevato un piano fuori terra, sito in una zona periferica di Cerignola (FG).



- **Autorimessa:** ampio locale posto a piano seminterrato avente accesso dal portone in metallo smaltato posto sulla sinistra rispetto all'accesso dell'unità abitativa ed è composto da un unico grande vano, privo di rifiniture.

- **Terreno:** di 83 mq che corrisponde al marciapiede antistante il fabbricato e/o pavimentazione stradale che, presumibilmente, andrà ceduto per l'urbanizzazione primaria per cui non sarà considerata nella valutazione.

Confini: Il tutto confina a Nord con altra U.I.U, ad Est con altra U.I.U., a sud con strada Pavoni, ad Ovest con altra U.I.U.

Proprietà: Il suddetto lotto risulta ancora cointestati in quota al 50% tra il de cuius sig.

██████████ e la sig.ra ██████████ (esecutata), in regime di comunione dei beni.

Possesso: Attualmente l'immobile è in uso all'esecutata, sig.ra ██████████.

Stima: L'immobile in oggetto, costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

Valore commerciale	=€ 201.600,00
Adeguamento e correzioni di stima	=€ <u>-2.600,00</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€ 199.000,00



RIEPILOGANDO

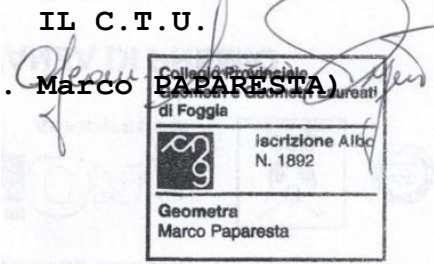
- LOTTO 1 - IMMOBILI STORNARA € 450.000,00
- LOTTO 2 - IMMOBILI CERIGNOLA € 199.000,00
- **TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE VALUTATO € 649.000,00**

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli,
il sottoscritto resta a disposizione per ogni
ulteriore chiarimento.

Grato per la fiducia, ringrazia.

Foggia, lì 19 Luglio 2021

IL C.T.U.
(geom. Marco PAPARESTA)



Collegio Provinciale
di Foggia
iscrizione Albo
N. 1892
Geometra
Marco Paparesta

