Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 56/2024

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima del bene pignorato

PARTE RICORRENTE (creditore e creditore intervenuto)	CONTROPARTE (debitore)
PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.p.A. Rappresentata e difesa dagli avv. Lorenzo Barbieri e avv. Pier Giorgio Rebecchi	
ANDOR SPV S.R.L. e per essa la mandataria INTRUM ITALY SPA Rappresentata e difesa dall'avv. Davide Cassini	

OGGETTO: **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 56/2024 R.G.Es.-Tribunale di Foggia**
G.E. Dr. Claudio CARUSO

Premessa

Il sottoscritto Geom. Angelo di Matteo, nato a Foggia il 06.02.1976, C.F.: DMTNGL76B06D643J, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia col n. 2235, domiciliato in Foggia in Via Sant'Antonio n°160, cell. 3381538031, in data 22.08.2025 è stato nominato (ed ha prestato giuramento in data 05.09.2025) **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia Dr.ssa Stefania RIGNANESE, relativamente all'istanza di cui all'oggetto.
I beni immobili, oggetto di stima, sono identificati catastalmente:

- in N.C.E.U. al foglio 202, particella 1265, sub 1 sito nel Comune di Cerignola (FG), in Via Bruno Buozzi n. 12, piano 1 – 2.

- in N.C.E.U. al foglio 202, particella 1265, sub 3 sito nel Comune di Cerignola (FG), in Via Bruno Buozzi n. 14, piano T.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

QUESITI

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

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

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

   1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;

   1quater. 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;

   1quinquies. 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;

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

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

4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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;

   4bis. 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;

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

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 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.
    In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
    a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
    b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
    c) accertare se siano stati costruiti prima del 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 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;

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

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 presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

LOTTO 1

1. Risposta: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti:

- estratto di mappa del catasto;
- visura storica dell'immobile;
- planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si è proceduto, analizzando attentamente i documenti presenti negli atti di causa, unitamente a quelli acquisiti presso i vari uffici competenti, alla verifica necessaria per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, conformemente alle disposizioni dell'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta completa e idonea. Essa è costituita da una certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

1.bis Risposta: Vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento

Elenco formalità alla data del 29.02.2024

Dalla certificazione notarile alla data del 29.02.2024

- relativa all'immobile oggetto di pignoramento, distinto al foglio 202, part. 1265, subalterno 1, ne deriva che la situazione, è la seguente:

• Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nella certificazione notarile, relativa al foglio 202, part. 1265, sub. 1:

ISCRIZIONE NN. 1683/205 DEL 21.01.2008 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.01.2008 numero di repertorio 272975/34947 Notaio Gavazzi Aurelio sede Cologno Monzese (MI) a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino Codice Fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto Torino (TO) Piazza San Carlo 156), contro nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale .L. sede Sesto San Giovanni (MI) Codice Fiscale quale debitore non datore di ipoteca - capitale € 200.000,00 Totale € 300.000,00 durata 20 anni – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 2 (catastalmente ora sub. 3) Particella 1265 Sub. 1.

ISCRIZIONE NN. 24894/2498 DEL 26.10.2023 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 03.08.2023 Numero di Repertorio 2015 emesso dal Tribunale di Padova sede Padova a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 contro A nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale M – capitale € 7.000,77 Totale € 12.000,00 – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.

TRASCRIZIONE NN. 5032/4088 DEL 29.02.2024 nascente da **Verbale di pignoramento immobili** del 12.02.2024 numero di repertorio 442 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale

di Foggia Sede Foggia a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 (Richiedente Studio Legale RBLEX Corso Cavour 60 Modena), contro A nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.

PROVENIENZA AL VENTENNIO

- L'immobile distinto al foglio 202, part. 1265, sub. 1, deriva dalla seguente situazione:

Atto di compravendita, a rogito del Notaio Specchio Nicola sede Cerignola del 15.10.1997, rep. n. 52323, trascritto in data 23.10.1997 ai numeri 16268/12571 da potere di VOLPE AGOSTINA nata il 11.09.1959 a Solopaca (BN) Codice Fiscale VLPGTN59P51I809F.

1. ter Risposta: corrispondenza dei dati catastali dell'immobile riportati dall'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

L'appartamento al primo e secondo piano oggetto di pignoramento risulta, secondo i dati catastali, destinato a uso abitazione di tipo popolare.

L'immobile risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerignola (FG):

APPARTAMENTO

- *Foglio 202 part. 1265 sub. 1, Via Bruno Buozzi n. 12, piano 1 - 2, dati di superficie Totale 58 m² Totale escluse aree scoperte 58 m², categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Zona censuaria 1 Rendita € 180,76*

  ANNOTAZIONI DI IMMOBILE: RETTIFICA PIANO

- *Intestati catastali:*

  1. _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

  Nato a Monza (MB) il 05.10.1979

  Diritto di proprietà per 1000/1000

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

- **Dati identificativi:**

- Dall'impianto

Immobile attuale

Comune di Cerignola (C514) (FG) Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30.06.1987

- **Indirizzo:**

- Dall'impianto al 27.05.2003

Immobile attuale

Comune di Cerignola (C514) (FG)

Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 1

VIA BRUNO BUOZZI n. 12; SANNITI n. 12

Partita 7920

Impianto meccanografico del 30.06.1987

- Dal 27.05.2003 al 08.11.2012

Immobile attuale

Comune di Cerignola (C514) (FG)

Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 1

VIA BRUNO BUOZZI n. 12

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 27.05.2003 Pratica n. 169612 in atti dal 27.05.2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 23330.1/2003)

- Dal 08.11.2012

Immobile attuale

Comune di Cerignola (C514) (FG)

Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 1

VIA BRUNO BUOZZI n. 12 Piano 1 - 2

VARIAZIONE del 08.11.2012 Pratica n. FG0268833 in atti dal 08.11.2012 ATTIVITA' A2 – PROCESSO T40403 (n. 45104.1/2012)

Annotazione di immobile: rettifica piano

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

- **Dati di classamento:**
  - Dall'impianto al 01.01.1992

    Immobile attuale

    Comune di Cerignola (C514) (FG)

    Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 1

    Rendita Lire 710

    Zona censuaria 1

    Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

    Partita 7920

    Impianto meccanografico del 30.06.1987

  - Dal 01.01.1992

    Immobile attuale

    Comune di Cerignola (C514) (FG)

    Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 1

    Rendita Euro 180,76

    Rendita Lire 350.000

    Zona censuaria 1

    Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani

    Partita 7920

    Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

- **Dati di superficie:**
  - Dal 28.08.2013

    Immobile attuale

    Comune di Cerignola (C514) (FG)

    Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 1

    Totale 58 m^2

    Totale escluse aree scoperte 58 m^2

    Superficie di impianto pubblicata il 28.08.2013

    Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31.12.1939, prot. n. 4333

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

- **Storia degli intestati dell'immobile:**

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Cerignola (C514) (FG)

Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 1

➢ 1. PASCARELLA Francesco; Fu Carlo Maritata Saccone

Dall'impianto al 04.10.1979 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30.06.1987

➢ 1. ANTONINO CARLO (CF. NTNCRL21A03C514P)

Nato a Cerignola (FG) il 03.01.1921

Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

➢ 2. ANTONINO MAURO (CF. NTNMRA19L18C514H)

Nato a Cerignola (FG) il 18.07.1919

Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

➢ 3. DENTE FIORENZA (CF. DNTFNZ52A42C514E)

Nata a Cerignola (FG) il 02.01.1952

Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

➢ 4. DENTE NUNZIA (CF. DNTNNZ15S62C514P)

Nata a Cerignola (FG) il 22.11.1915

Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

➢ 5. GENTILE CARLO MICHELE (CF. GNTCLM46D23D643Q)

Nato a Foggia (FG) il 23.04.1946

Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

- 6. GENTILE GRAZIA CARMELA (CF. GNTGZC41R68D643P)

  Nata a Foggia (FG) il 28.10.1941

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

- 7. GENTILE ROSARIO (CF. GNTRSR40C07D643S)

  Nato a Foggia (FG) il 07.03.1940

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

- 8. PASCARELLA MICHELE (CF. PSCMHL04L07C514N)

  Nato a Cerignola (FG) il 07.07.1904

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

- 9. SACCONE DOMENICO (CF. SCCDNC08P22C514K)

  Nato a Cerignola (FG) il 22.09.1908

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 2/3 (deriva dall'atto 2)

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04.10.1979 - UR sede CERIGNOLA (FG) Registrazione Volume 32 n. 20 registrato in data 02.04.1980 - Voltura n. 817/1980 in atti dal 29.07.1987.

- 1. ANTONINO CARLO (CF. NTNCRL21A03C514P)

  Nato a Cerignola (FG) il 03.01.1921

  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 3/24 (deriva dall'atto 3)

- 2. ANTONINO MAURO (CF. NTNMRA19L18C514H)

  Nato a Cerignola (FG) il 18.07.1919

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

Diritto di Comproprietario per 3/24 (deriva dall'atto 3)

- 3. DENTE FIORENZA (CF. DNTFNZ52A42C514E)

  Nata a Cerignola (FG) il 02.01.1952

  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 3/24 (deriva dall'atto 3)

- 4. DENTE NUNZIA (CF. DNTNNZ15S62C514P)

  Nata a Cerignola (FG) il 22.11.1915

  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 3/24 (deriva dall'atto 3)

- 5. GENTILE CARLO MICHELE (CF. GNTCLM46D23D643Q)

  Nato a Foggia (FG) il 23.04.1946

  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 2/24 (deriva dall'atto 3)

- 6. GENTILE GRAZIA CARMELA (CF. GNTGZC41R68D643P)

  Nata a Foggia (FG) il 28.10.1941

  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 2/24 (deriva dall'atto 3)

- 7. GENTILE ROSARIO (CF. GNTRSR40C07D643S)

  Nato a Foggia (FG) il 07.03.1940

  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 2/24 (deriva dall'atto 3)

- 8. PASCARELLA MICHELE (CF. PSCMHL04L07C514N)

  Nato a Cerignola (FG) il 07.07.1904

  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 6/24 (deriva dall'atto 3)

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

3. Documento del 16.05.1980 Voltura in atti dal 16.03.1989 Repertorio n.: 32472 Rogante CAPOTORTO Sede Cerignola (FG) Registrazione UR Sede Cerignola (FG) n. 1631 del 02.06.1980 (n. 1595/1980)

- 1. ANTONINO CARLO (CF. NTNCRL21A03C514P)
  Nato a Cerignola (FG) il 03.01.1921
  Dal 16.05.1980 al 23.06.1981
  Diritto di Comproprietario per 1/2 (deriva dall'atto 4)

- 2. ANTONINO MAURO (CF. NTNMRA19L18C514H)
  Nato a Cerignola (FG) il 18.07.1919
  Dal 16.05.1980 al 23.06.1981
  Diritto di Comproprietario per 1/2 (deriva dall'atto 4)

4. Documento del 16.05.1980 Voltura in atti dal 16.03.1989 Repertorio n.: 32473 Rogante CAPOTORTO Sede Cerignola (FG) Registrazione UR Sede Cerignola (FG) n. 1632 del 02.06.1980 (n. 1596/1980)

- 1. GRAZIOSO FERNANDA (CF. GRZFNN38B68C514C)
  Nata a Cerignola (FG) il 28.02.1938
  Dal 23.06.1981 al 14.06.1989
  (deriva dall'atto 5)

5. Documento del 23.06.1981 Voltura in atti dal 16.03.1989 Repertorio n.: 26896 Rogante AMOROSA Sede Foggia (FG) Registrazione UR Sede Cerignola (FG) n. 3003 del 10.07.1981 (n. 770/1981)

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

- 1. VOLPE AGOSTINA (CF. VLPGTN59P51I809F)

  Nata a Solopaca (BN) il 11.09.1959

  Dal 14.06.1989 al 15.10.1997

  Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 6)

  6. Atto del 14.06.1989 Pubblico Ufficiale RUOADA Sede Cerignola (FG) Repertorio n. 161944 Registrazione n. 931 registrato in data 03.07.1989 – Voltura n. 572.1/1989 in atti dal 29.04.1992

- 1. /1)

  Nato a Monza (MB) il 05.10.1979

  Dal 15.10.1997

  Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 7)

  7. Atto del 15.10.1997 Pubblico Ufficiale SPECCHIO NICOLA Sede Cerignola (FG) Repertorio n. 52323 – COMPRAVENDITA Voltura n. 13398.1/1997 in atti dal 15.10.1999.

1. *Quater Risposta: verifica della sussistenza di altre procedure esecutive*

Dai controlli eseguiti in Tribunale alla data dello 13.01.2026 non vi sono altre procedure esecutive in corso.

1. Quinquies Risposta: regime patrimoniale

In base al certificato contestuale di residenza e stato civile rilasciato dal Comune di Cermenate (CO), si attesta che il Sig. , nato a Monza (MI) il 05.10.1979, codice fiscale residente in via Gaggi n.2 comune di Cermenate (CO).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, si rileva che in data 11.07.2015 ha contratto matrimonio in Cermenate (CO) il Sig. nato a Monza (MI) il 05.10.1979 scegliendo il regime della separazione dei beni.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

2. Risposta: Identificazione del bene (Fg. 202 Part. 1265 Sub. 1)

L'**immobile** oggetto di esecuzione è ubicato in zona centrale, a Cerignola (FG), precisamente in via Bruno Buozzi n. 12.

APPARTAMENTO

L'immobile risulta censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) con i seguenti dati identificativi:

- **Abitazione di tipo popolare, Foglio 202, Particella 1265, Subalterno 1, via Bruno Buozzi n. 12, Piano 1-2, Categoria A/4, Classe 2, consistenza 2,5 vani, dati di superficie totale 58 m², Totale escluse aree scoperte 58 m², Rendita catastale: € 180,76.**

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite il portone condominiale ubicato al piano terra di via Bruno Buozzi n. 12. Attraverso il vano scala interno si raggiunge il primo piano, livello al quale è ubicata la porzione principale dell'immobile. Proseguendo lungo la scala interna si accede al secondo piano, dove è collocata la soffitta, anch'essa parte integrante dell'unità immobiliare. Dal piano soffitta si raggiunge infine la terrazza sovrastante, anch'essa ricompresa nell'unico compendio immobiliare oggetto di stima. L'intero insieme, piano primo, soffitta e terrazza, costituisce un'unica unità immobiliare funzionalmente e strutturalmente connessa.

Verifica dello stato di fatto e conformità planimetrica

A seguito del sopralluogo effettuato e della comparazione tra la planimetria catastale vigente e lo stato di fatto dell'unità immobiliare, si rilevano difformità sostanziali:

1. Accesso e distribuzione del primo piano

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante una scalinata esterna che conduce alla porta d'ingresso posta al piano primo.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

- Catastalmente, l'ingresso immette in un unico vano di disimpegno (soppalcato), dal quale si accede, tramite una seconda porta interna, al vano principale con annessa cucina.
- Nello stato di fatto, tale primo vano risulta modificato mediante l'inserimento di un divisorio, che determina:
- un corridoio di accesso al vano principale;
- un vano aggiuntivo posto sulla destra, non presente nella planimetria catastale.

2. Realizzazione di un soppalco

Sopra il vano aggiunto sulla destra è stato realizzato un soppalco, accessibile dal vano principale.

Tale elemento non risulta rappresentato nella planimetria catastale depositata.

3. Modifiche nella zona cucina

Nella configurazione catastale, la cucina risulta come ambiente unico annesso al vano principale.

Nello stato di fatto:

- lo spazio è stato parzialmente suddiviso per ricavare:
- un vano bagno;
- una diversa distribuzione interna degli spazi.

Anche tali opere non trovano riscontro nella planimetria catastale.

4. Collegamento alla soffitta e difformità dimensionali

In corrispondenza dell'area oggi adibita a cucina è presente una scalinata interna che conduce alla soffitta, posta tra il piano primo e la terrazza.

- Catastalmente, il locale soffitta risulta di dimensioni inferiori rispetto allo stato di fatto.
- Nella realtà, la superficie e il volume risultano maggiorati, evidenziando una difformità.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

5. Terrazza – difformità dimensionali

Dal confronto tra catasto e stato dei luoghi emerge inoltre una difformità relativa alla terrazza.

- Catastalmente, la terrazza è rappresentata con una superficie inferiore.
- Nello stato di fatto, la terrazza presenta una maggiore estensione planimetrica, non riportata negli elaborati catastali.

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi emergono diverse difformità, tutte valutate in relazione alla loro potenziale sanabilità urbanistica e catastale. Il tramezzo che suddivide il primo vano in corridoio e vano aggiuntivo costituisce un intervento di manutenzione straordinaria non strutturale, privo di vincoli, ed è tecnicamente sanabile mediante SCIA in sanatoria, con successivo aggiornamento catastale. Il soppalco presenta un'altezza utile pari a 1,70 m e uno spessore strutturale di circa 20 cm, riducendo l'altezza del vano sottostante a circa 2,26 m, valore inferiore al minimo di 2,70 m richiesto per l'abitabilità; pertanto, allo stato attuale, né il soppalco né il vano sottostante possono essere considerati locali abitabili. Si precisa tuttavia che il solaio del soppalco, realizzato successivamente in struttura metallica, risulta tecnicamente rimovibile: qualora il soppalco venisse eliminato, il vano sottostante recupererebbe l'altezza originaria pari a circa 4,16 m, risultando quindi sanabile come locale abitabile. In alternativa, mantenendo il soppalco, lo stesso potrà essere sanato esclusivamente come locale non abitabile (ripostiglio/deposito), mentre il vano sottostante manterrà la classificazione di locale non abitabile. La realizzazione del bagno all'interno dell'originaria zona cucina risulta conforme ai requisiti igienico-sanitari (aerazione naturale, altezza 2,70 m, dimensioni adeguate) ed è pertanto sanabile urbanisticamente, con conseguente aggiornamento catastale. Lo spostamento della cucina nel vano principale, dotato di finestra e balcone, è tecnicamente conforme e sanabile. La scala interna risulta già rappresentata catastalmente e non configura difformità edilizia. Le difformità dimensionali della soffitta e della terrazza non derivano da ampliamenti edilizi, poiché le strutture risultano originarie, e si configurano come mere inesattezze grafiche della planimetria catastale, sanabili mediante aggiornamento catastale (DOCFA) senza necessità di titolo edilizio. Si precisa che i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica presso il Comune sono esclusi e rimarranno a carico dell'aggiudicatario. In conclusione, tutte le difformità riscontrate risultano tecnicamente sanabili: quelle edilizie tramite SCIA in sanatoria o

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

regolarizzazione come locali non abitabili, e quelle meramente rappresentative tramite aggiornamento catastale.

Confini considerando l'orto foto.

Come desumibile sia dall'elaborato planimetrico che dal sopralluogo effettuato, confina:

a NORD con particella 1266; a SUD con particella 8653;

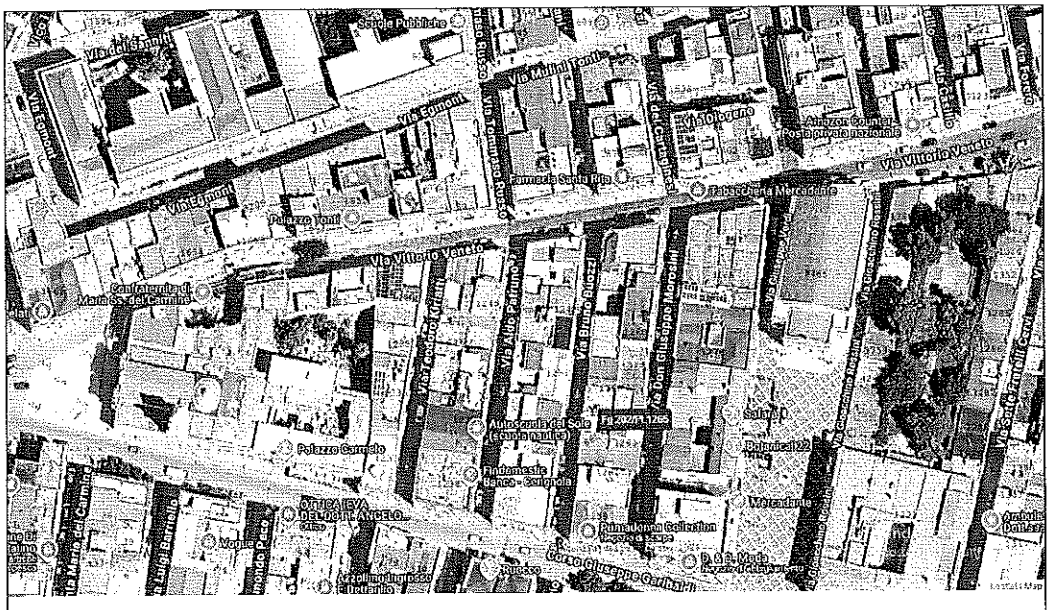
a OVEST con via Bruno Buozzi; a EST con la particella 1266.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

2 bis. Risposta: Individuazione dell'immobile mediante orto foto



ORTOFOTO 1



ORTOFOTO 2

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

3. Risposta: Descrizione del bene

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile oggetto di valutazione è sito nel Comune di Cerignola (FG), in via Bruno Buozzi n. 12, in zona centrale del tessuto urbano. L'unità è ubicata al piano primo di un fabbricato storico, con accesso diretto dal portone su strada e successiva scalinata interna che conduce al pianerottolo del primo piano, dove l'ingresso dell'abitazione è collocato sulla sinistra rispetto alla rampa di scale salendo.

La superficie catastale complessiva è pari a 58 m^2, mentre la superficie utile lorda dell'appartamento al piano primo è di circa 51 m^2 più 11 m^2 di soffitta e circa 50 m^2 di terrazza, escluse le superfici scoperte e accessorie.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato risale ad epoca anteriore al 1940, come desumibile dalla planimetria catastale dell'epoca, ed è realizzato con muratura mista portante.

La struttura presenta:

- Struttura mista, con successivi interventi locali (soppalco in ferro);
- copertura piana praticabile, costituita da terrazza;
- assenza di ascensore;
- condizioni generali mediocri, compatibili con l'età dell'edificio.

Elementi presenti lungo la scalinata d'ingresso

Lungo la scalinata d'ingresso che conduce dal portone su via Bruno Buozzi n. 12 al pianerottolo del primo piano, si rilevano alcuni elementi di chiusura posti in corrispondenza della parete dell'unità adiacente (sub 3). In particolare, tra la rampa di scale e la parete del subalterno 3 è presente un pannello in legno che occlude un'apertura esistente nella muratura. Sempre lungo la medesima scalinata, sotto uno dei gradini si riscontra un ulteriore piccolo affaccio verso la parete del sub 3, anch'esso chiuso mediante un elemento ligneo. Nella parte superiore della scalinata è inoltre presente un lucernaio collocato sul torrino della terrazza, che garantisce illuminazione naturale al vano scala.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli funzionali:

- piano primo (abitazione principale, circa 51 m² lordi);
- piano ammezzato/soffitta tra primo e secondo piano (circa 11 m² lordi);
- terrazza al piano secondo (circa 50 m² lordi).

Piano primo – zona abitativa (circa 51 m² lordi)

L'accesso avviene tramite porta d'ingresso che immette in un corridoio di circa 3,90 × 0,95 m.

Sul fronte dell'ingresso si apre il primo vano, avente altezza interna di circa 4,10 m e dimensioni 1,50 × 3,15 m.

Il vano è dotato di una finestra che si affaccia in un'intercapedine tra fabbricati, risultando priva di adeguata illuminazione naturale; durante il sopralluogo non è stato possibile aprire l'infisso poiché bloccato. È presente inoltre una piccola finestrella che affaccia sul vano adiacente.

Proseguendo nel corridoio si accede ad un vano intermedio di circa 2,20 x 3,15 m. con un'altezza 2,45 m (non abitabile), con sovrastante soppalco accessibile da scaletta interna dal soggiorno-cucina.

Il vano e il soppalco misurano entrambi 2,20 × 3,15 m.

È presente una finestrella che affaccia sul soggiorno-cucina.

Il soggiorno-cucina costituisce l'ambiente principale, con altezza interna di circa 4,10 m e dimensioni 4,20 × 3,30 m, dotato di finestra e balcone.

Sul lato sinistro del soggiorno si trova il vano bagno, con altezza 2,70 m e dimensioni 1,20 × 1,80 m, dotato di lavabo, bidet, vaso WC e doccia a pavimento.

All'interno del soggiorno è presente una nicchia cucina di circa 1,50 × 1,30 m, altezza 2,70 m, nella quale è installato esclusivamente il mobile lavabo, privo di piano cottura.

Accanto alla nicchia cucina si trovano i gradini che conducono alla soffitta.

Piano ammezzato – soffitta (circa 11 m² lordi)

La soffitta è collocata tra il piano primo e la terrazza, con accesso da scala interna.

Presenta una superficie di circa 11 m² (misura interna m. 1,15 x m. 5,75 circa) e un'altezza variabile da 1,80 m a 2,85 m.

È dotata di pavimentazione datata con motivi geometrici e ospita un lavello e uno scaldabagno.

La soffitta si affaccia anche sul pianerottolo della scalinata al primo piano tramite apertura preesistente.

Piano secondo – terrazza (circa 50 m² lordi)

Tramite scalinata interna si accede alla terrazza di circa 50 m² lordi (misura interna m.5.70 x m. 7.20 circa), con pavimentazione in stato mediocre.

Il parapetto è costituito da ringhiera metallica su un lato e muratura sugli altri.

FINITURE E MATERIALI

Pavimenti

- Piano primo: gres quadrato color beige chiaro.
- Bagno: pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore marroncino; le pareti presentano un rivestimento fino a circa 1,00 m in tinta coordinata, completato da una greca decorativa dello stesso tono. La parte superiore delle pareti è rivestita con mattonelle di colore bianco e termina con una greca decorativa superiore, anch'essa di colore marroncino.
- Cucina: pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore beige chiaro in tinta coordinata con il rivestimento.
- Soffitta: pavimentazione datata con motivi geometrici marrone chiaro/scuro.
- Terrazza: pavimentazione esterna chiara in stato mediocre.

Infissi e serramenti

- Infissi esterni: PVC bianco con vetrocamera.
- Persiane esterne: scure, in pvc.
- Infissi interni: porte a soffietto di colore bianco.
- Porta d'ingresso: blindata di colore nero.

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti elettrico e idrico-fognante risultano non verificabili poiché disattivati e privi di certificazioni.

Non è presente impianto di riscaldamento.

È installato un climatizzatore al piano primo, obsoleto e non funzionante.

In soffitta è presente uno scaldabagno elettrico non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

CONDIZIONI GENERALI

L'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri, con finiture datate e tinteggiature non uniformi.

La pavimentazione del piano primo è in condizioni sufficienti, mentre quella della soffitta e della terrazza risultano deteriorate.

Gli infissi e le persiane in PVC sono in condizioni discrete.

Gli impianti necessitano di verifica tecnica e adeguamento normativo.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Piantina catastale appartamento

Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 02/10/2025 - n. T163458 - Richiedente: DMTNGL76B06D643J

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII n°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 18812776

Comune CERIGNOLA *Ditta* De Llanza Luigi ed altri
Via G. Specchio, 12 (Scrivere cognome, nome, paternità del solo primo intestatario)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
C.T. / COMUNE di
Talloncino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO
18812776
AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato e fatto di richiedersi sulla planimetria [illegible] immobile denunciato con la precedente scheda da presentarsi [illegible]

p. II
terrazza

Soffitta
no p. I e terrazza.

VIA SPECCHIO

latrina
scala
h m 4.10
(A) h m 2.35
Ditte sopra intestate
Guercia Domenico
Giampasso Michele fu Sergio

P. I

Con soppalco sull'ingresso (A); stesse dimensioni.

ORIENTAMENTO
N

SCALA di 1:200

Compilata da:
perito ed. Antonio Zeffirino
(Nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo de
della Provincia di
Data 16 APR. 1940 XVIII Firma Antonio Zeffirino

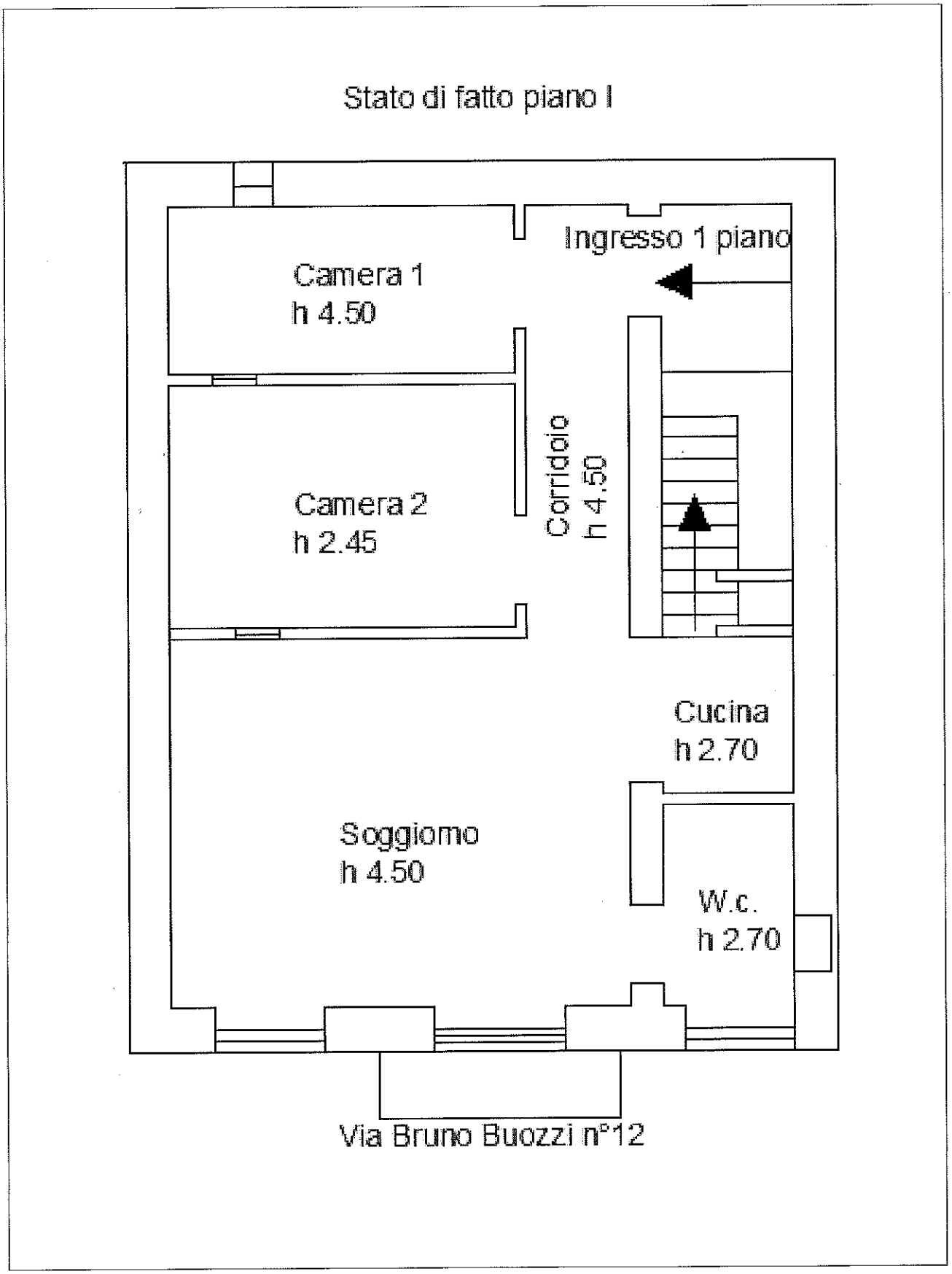
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 31/12/1939 - Data: 02/10/2025 - n. T163458 - Richiedente: DMTNGL76B06D643J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2025 - Comune di CERIGNOLA(C514) - < Foglio 202 - Particella 1265 - Subalterno 1 >
VIA BRUNO BUOZZI n. 12 Piano 1 - 2

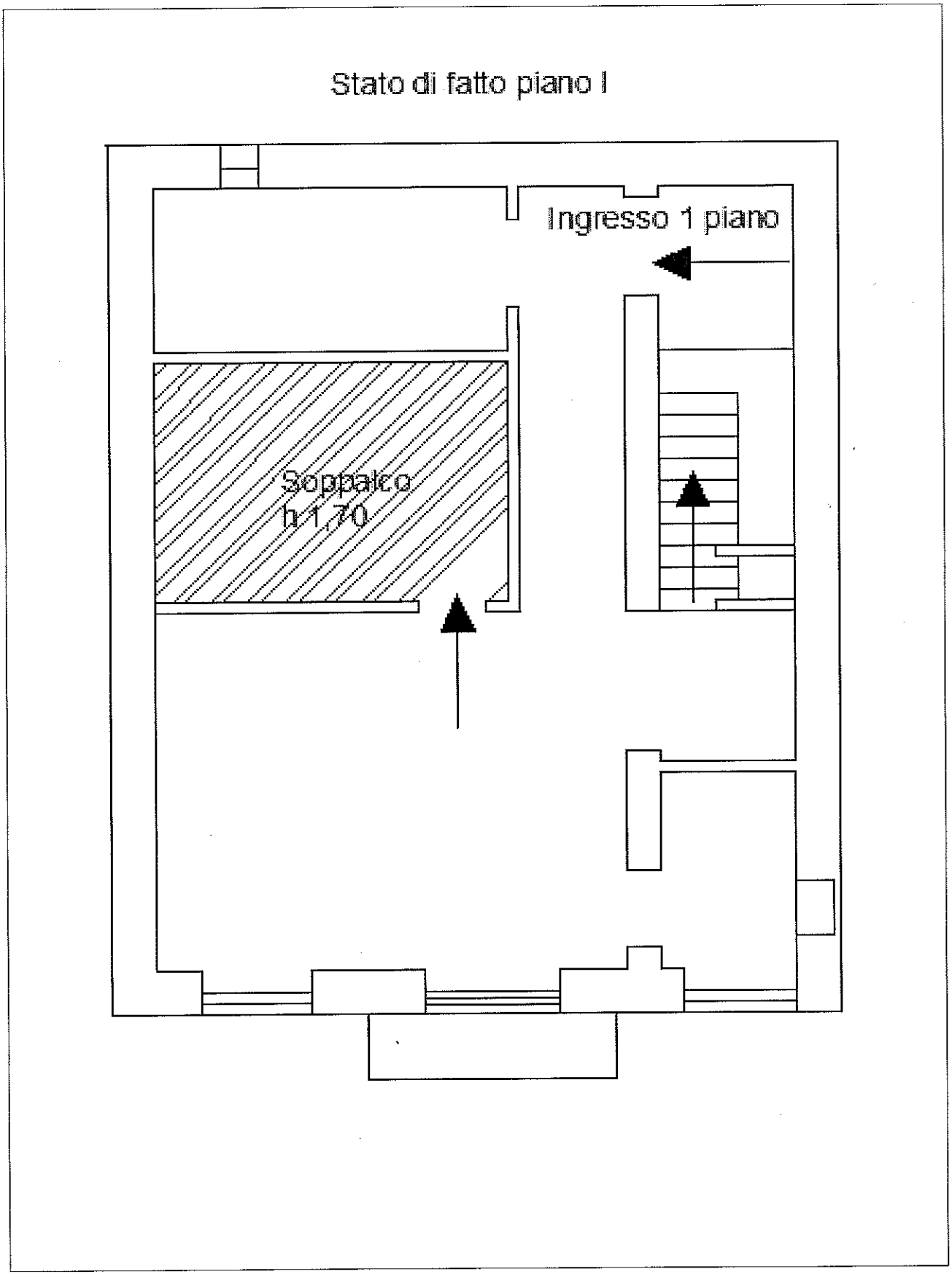
Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Piantina stato di fatto



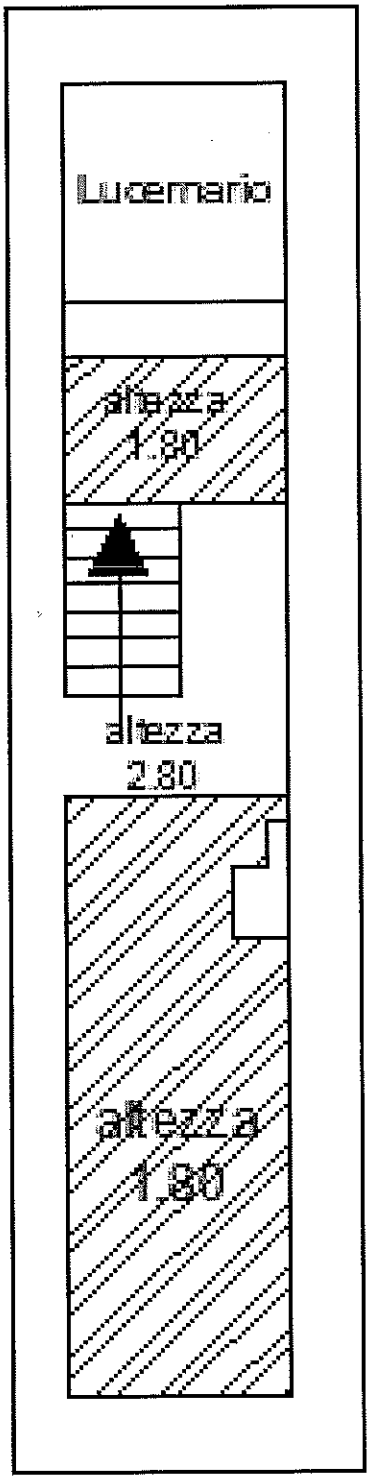
Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Piantina stato di fatto

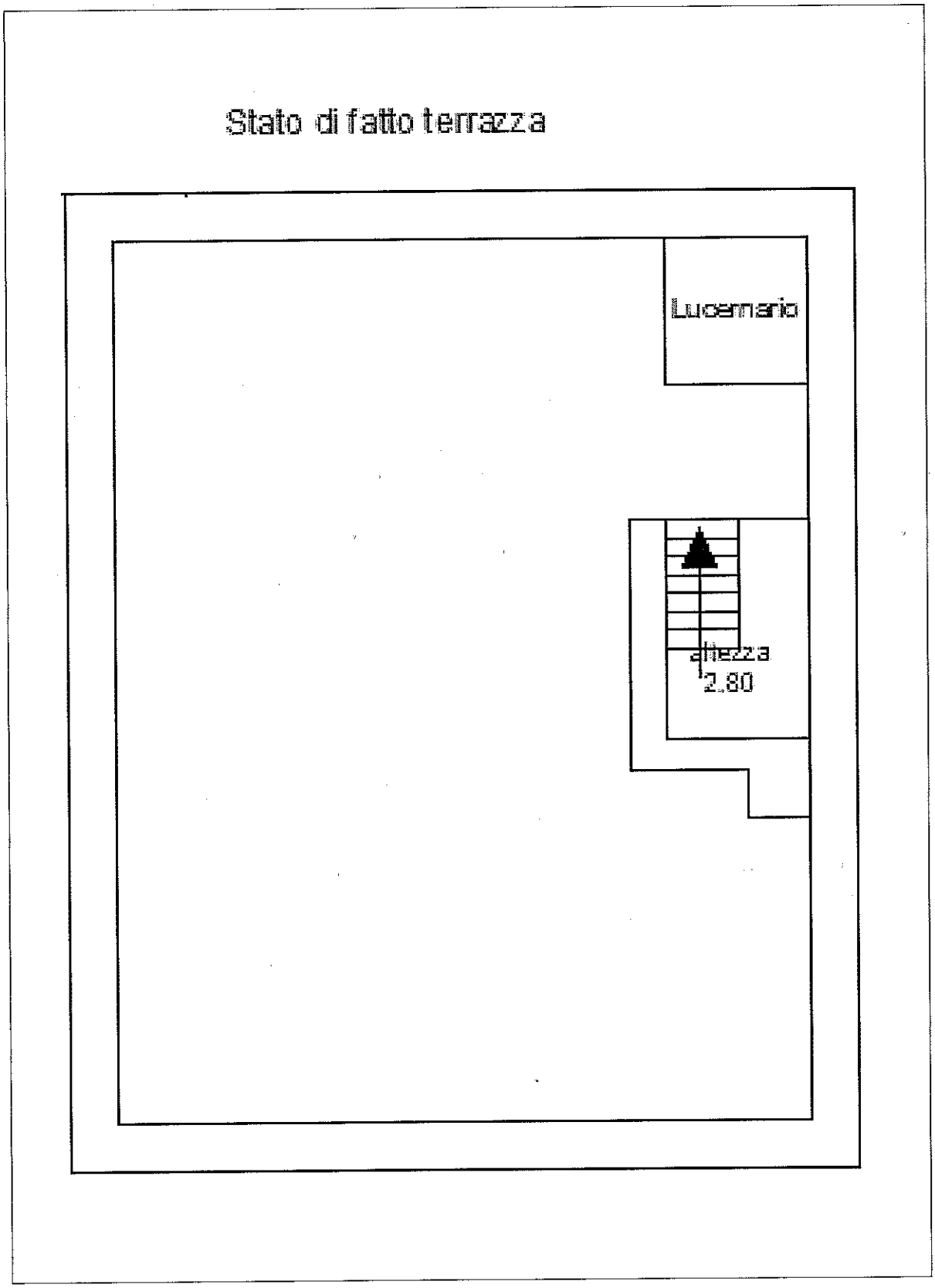


Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Soffitta tra piano I e Terrazza



Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it



Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Fotografie dell'appartamento

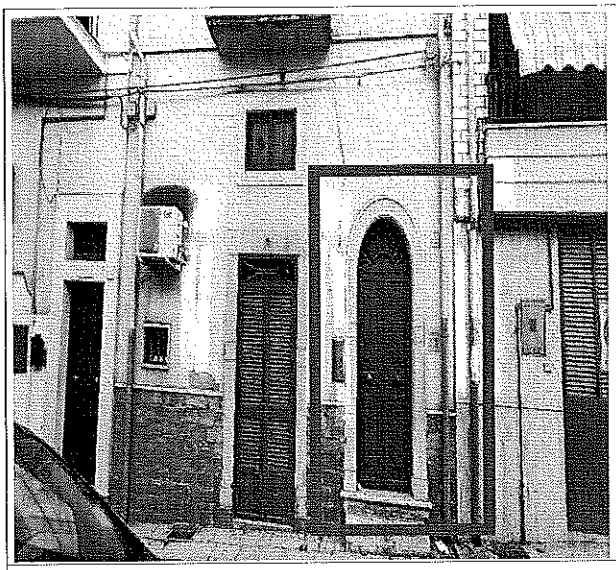


Foto 1. Vista ingresso via Bruno Buozzi 12

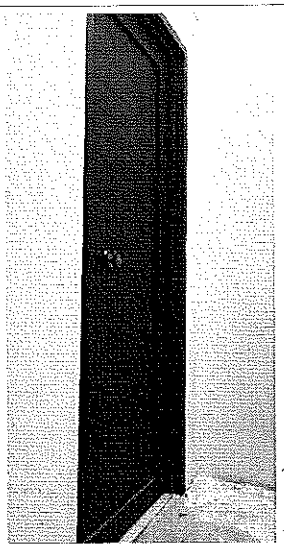


Foto 2. Porta d'ingresso

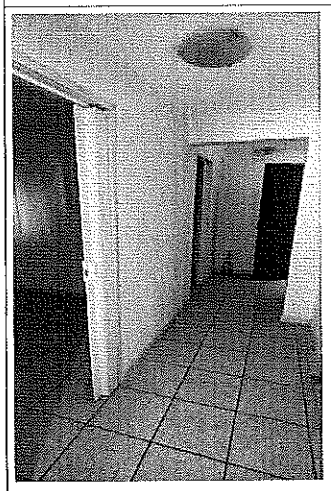


Foto 3 Corrodio

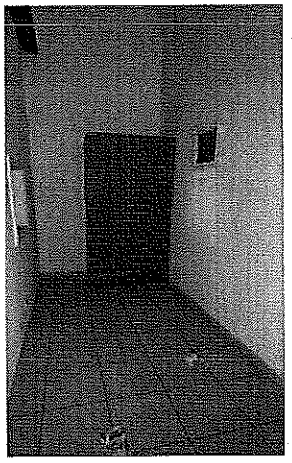


Foto 4 Camera 1

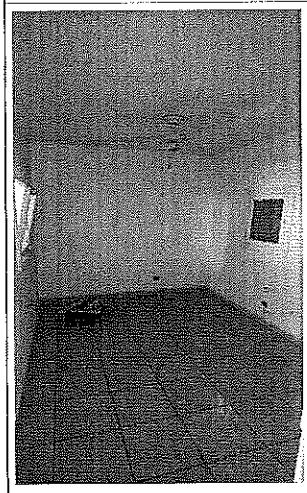


Foto 5. Camera 2

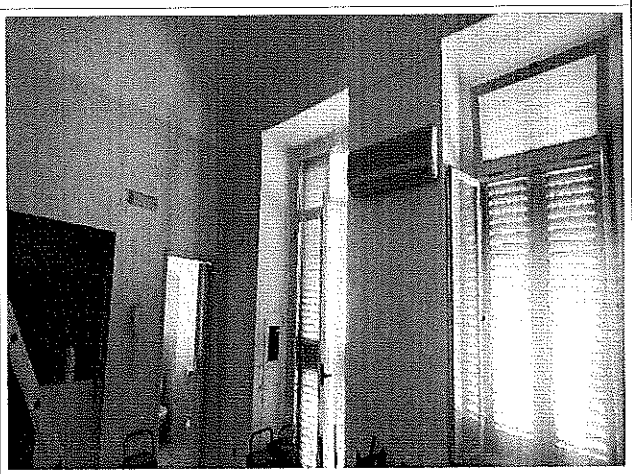


Foto 6. Soggiorno

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

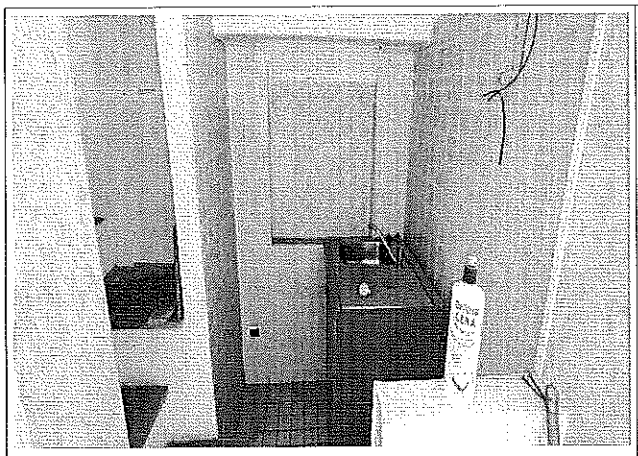


Foto 7. Cucinino



Foto 8: Bagno

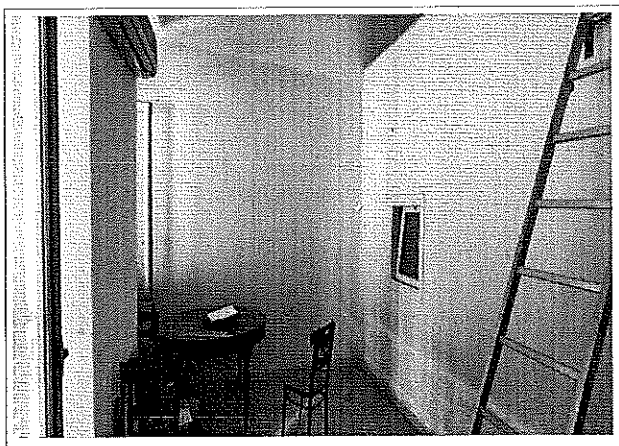


Foto 9. Dal soggiorno su al soppalco

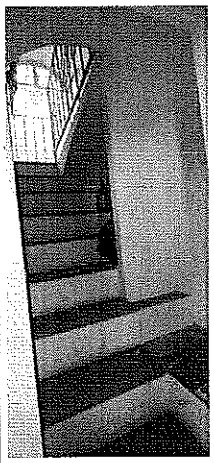


Foto 10. Scalinata che porta alla soffitta

Fotografie della soffitta

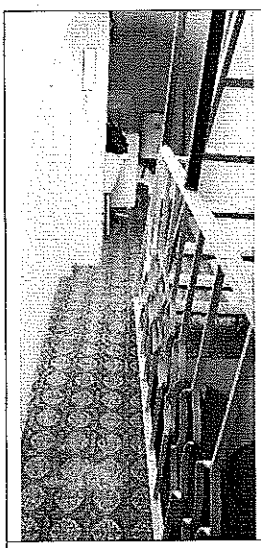


Foto 11. Soffitta



Foto 12. Soffitta

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Fotografie della terrazza

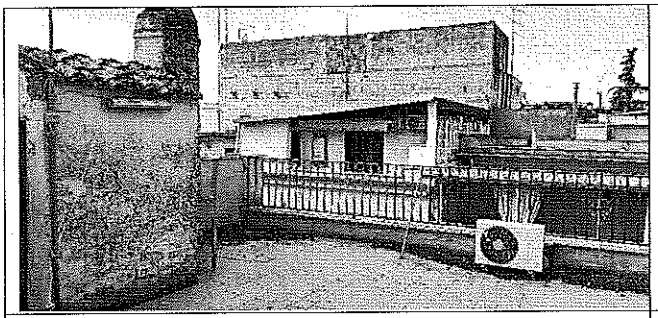


Foto 13. Terrazza affaccio su via Bruno Buozzi

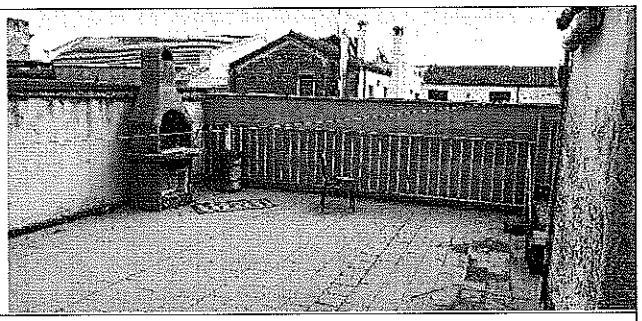


Foto 14. Terrazza

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

4. Risposta: Stima degli immobili sottoposti a pignoramento - criteri estimativi adottati

CRITERIO DI STIMA E SUPERFICI COPERTE

Il criterio di stima adottato è quello del **valore di mercato**, utilizzato per determinare il più probabile valore economico attribuibile all'immobile in una compravendita.

La valutazione è stata effettuata attraverso una **procedura sintetica**, basata su valori di riferimento desunti dai borsini immobiliari, opportunamente corretti mediante specifici parametri di adeguamento.

Il computo delle superfici coperte è stato eseguito nel rispetto dei criteri stabiliti dalla norma **EN 15733/2011** e in conformità alla visura catastale. Di seguito, la classificazione delle superfici:

A – SUPERFICI COPERTE

Le superfici comprendono le murature interne ed esterne dell'unità principale, suddivise come segue:

- **100%** - Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi).
- **100%** - Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale.
- **100%** - Muri esterni ed interni, fino a un massimo di **50 cm** di spessore.
- **50%** - Muri di confine in separazione con altre unità immobiliari, fino a un massimo di **25 cm** di spessore.

B – Superfici scoperte

Le superfici scoperte comprendono balconi e terrazze, per i quali si applicano i seguenti ragguagli:

- **30%** della superficie per i primi **25 mq** se **comunicanti** con l'unità principale, mentre per la quota eccedente si applica un ragguaglio del **10%**.
- **15%** della superficie per i primi **25 mq** se **non comunicanti**, mentre per la quota eccedente il ragguaglio si riduce al **5%**.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Appartamento			*Parametro (%)*	*Superficie commerciale (m^2)*	*€/m^2*
appartamento	m^2	46	100 %	46,00	700,00
+balcone	m^2	1	30% i primi 25 m^2	0,33	
+soffitta	m^2	11	35% di m^2 8,70	3,05	
+ terrazza	m^2	50	30% fino a 25 mq, 10% oltre i 25 mq	10,00	
Totale superficie commerciale				**59,38 si arrotonda a 59 m^2**	**700,00**

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale degli immobili

SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE DI MERCATO

La superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a 59,00 m^2.

Per la valutazione del valore di mercato, si assume come base di calcolo un valore di € 700,00/m^2, in linea con i dati forniti dal borsino immobiliare OMI. Tale valore è stato determinato considerando le mediocri condizioni generali dell'appartamento.

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE (APPARTAMENTO+ SOFFITTA+TERRAZZA):

Valore metodo sintetico OMI =

Totale superf. commerciale *(Tabella 1)*x Valore di mercato €/m^2 *(Tabella 2)*; per cui

Vms OMI= 59,00 x 700,00 da cui si ha: **Vms OMI = € 41.300,00**

Pertanto, tali valori rappresentano la stima più attendibile del bene, risultando coerenti con le condizioni generali dell'immobile e con i parametri di mercato attuali.

Adeguamenti e correzioni della stima

- **Riduzione del valore del 5%**, dovuta alla differenza tra oneri tributari basati sul valore catastale e quelli reali, nonché all'assenza di garanzia per eventuali vizi: **€ 2.065,00**
- **Verifica e certificazione degli impianti**: **€ 2.500,00**
- **Pratiche Comunali** **€ 2.000,00**
- **Docfa** **€ 500,00**
- **Totale complessivo:** **€ 7.065,00**

VALORE DI MERCATO
€ 34.235,00 si arrotonda ad **€ 34.200,00**

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette, in particolare l'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI) – banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – riferite al II° semestre 2025 per la zona B2 – centro, indicano per le abitazioni di tipo economico un valore compreso tra € 700,00/m² e € 900,00/m² *(si veda Tabella 2)*.

Considerando le caratteristiche e le condizioni generali dell'immobile, si è adottato il valore di **€ 700,00/m²** ai fini della valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA
Comune: CERIGNOLA
Fascia/zona: Centrale/V.VENETO,S.ANTONIO,BORSELLINO,S.DOMENICO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1150	L	3,5	5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	900	L	3,1	3,9	L
Box	NORMALE	700	900	L	3,3	4,9	L

Tabella 2. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte: sito Internet: http://wwwt.agenziaentrate.gov.it)

5. Risposta: Divisione del bene pignorato

Poiché l'intera quota dell'immobile, pari al 100%, è stata pignorata, non si rende necessaria alcuna suddivisione. Di conseguenza, il valore di stima viene determinato considerando l'intero bene, senza dover tenere conto delle difficoltà di vendita delle quote indivise o dell'eventuale riduzione di valore derivante da una vendita frazionata.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

6. Risposta: Individuazione e descrizione degli immobili

UBICAZIONE	L'unità immobiliare, catastalmente classificata come appartamento è situata a Cerignola. L'appartamento si trova in Via Bruno Buozzi n. 12 e si sviluppa al primo e secondo piano.
DATI CATASTALI	**Immobile** Foglio 202 part. 1265 sub. 1, via Bruno Buozzi n. 12, piano 1-2, dati di superficie Totale 58 m^2 Totale escluse aree scoperte 58 m^2 categoria A/4 Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 180,76.
CONSISTENZA	**Immobile** 59,00 m^2.
CONFINI	**Immobile** a NORD con particella 1266; a SUD con particella 8653; a OVEST con via Bruno Buozzi; a EST con la particella 1266.
PREZZO BASE	**Immobile € 34.200,00**

7. Risposta: Stato di possesso

L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente inoccupato.

8. Risposta: Esistenza di vincoli od oneri, condominiali, da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico, diritti di terzi (usufrutto, uso, abitazione e servitù)

L'immobile non si trova in un contesto condominiale.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

9. Risposta: Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

ISCRIZIONE NN. 1683/205 DEL 21.01.2008 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.01.2008 numero di repertorio 272975/34947 Notaio Gavazzi Aurelio sede Cologno Monzese (MI) a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino Codice Fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto Torino (TO) Piazza San Carlo 156), contro .A nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale S.R.L. sede Sesto San Giovanni (MI) Codice Fiscale uale debitore non datore di ipoteca - capitale € 200.000,00 Totale € 300.000,00 durata 20 anni – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 2 (catastalmente ora sub. 3) Particella 1265 Sub. 1.

ISCRIZIONE NN. 24894/2498 DEL 26.10.2023 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 03.08.2023 Numero di Repertorio 2015 emesso dal Tribunale di Padova sede Padova a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 contro DLA nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale capitale € 7.000,77 Totale € 12.000,00 – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.

TRASCRIZIONE NN. 5032/4088 DEL 29.02.2024 nascente da **Verbale di pignoramento immobili** del 12.02.2024 numero di repertorio 442 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia Sede Foggia a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 (Richiedente Studio Legale RBLEX Corso Cavour 60 Modena), contro A nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

10. Risposta: Regolarità edilizia-urbanistica e agibilità

Non sono stati reperiti presso il Comune di Cerignola atti o titoli edilizi utili alla verifica della legittimità delle opere, né è stato rinvenuto alcun documento amministrativo pertinente.

11. Risposta: Attestazione di Prestazione Energetica

All'interno dell'immobile non è presente alcun generatore termico e l'unità risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Lo scrivente ha pertanto provveduto alla redazione del suddetto attestato, dal quale è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento presenta una classe energetica di classe G.

11.a. Risposta: regolare accatastamento e oneri

L'immobile risulta regolarmente accatastato; tuttavia sono presenti alcune difformità che richiederanno la presentazione di una pratica DOCFA finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale e alla corretta rappresentazione dello stato dei luoghi. La pratica per il nuovo accatastamento è pari ad € 500,00.

11.b. Risposta: conformità tra stato attuale e planimetria catastale

L'immobile risulta non conforme tra lo stato di fatto e la planimetria catastale.

11.c. Risposta: Licenza o concessione edilizia, permesso di costruzione

Non sono stati reperiti presso il Comune di Cerignola atti o titoli edilizi utili alla verifica della legittimità delle opere, né è stato rinvenuto alcun documento amministrativo pertinente.

11.d. Risposta: realizzazione secondo il rispetto delle norme edilizie

Dall'esame dell'immobile, si può presumere che la sua realizzazione sia avvenuta nel rispetto delle **norme edilizie** vigenti all'epoca della costruzione.

11.e. Risposta: opere abusive e sanatorie

Dall'esame dello stato dei luoghi risulta realizzato un vano bagno aggiuntivo, oltre a un soppalco, opere che non risultano rappresentate catastalmente né supportate da documentazione edilizia reperita presso il Comune. In assenza di titoli abilitativi o atti comunali che ne attestino la legittimità, se ne deduce la probabile natura abusiva.

12. Risposta: Cessione in proprietà dell'immobile

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

LOTTO 1

Tipologia dei beni
Appartamento + soffitta + terrazza
Descrizione
Appartamento sito in zona centrale di Cerignola, è posto al primo e secondo piano, composto da soggiorno-pranzo con cucinino, cameretta, bagno, camera da letto se venisse demolito il soppalco, corridoio e balcone.
Comune di ubicazione e indirizzo
Appartamento: Cerignola, Via Bruno Buozzi n. 12 piano 1 -2
Confini
a NORD con particella 1266; a SUD con particella 8653; a OVEST con via Bruno Buozzi; a EST con la particella 1266.
Estensione e dati catastali
Foglio 202 part. 1265 sub. 1, via Bruno Buozzi n. 12, piano 1-2, dati di superficie Totale 58 m^2 Totale escluse aree scoperte 58 m^2 categoria A/4 Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 180,76.
Proprietario
[illegible] nato a Monza (MB) il 05.10.1979 C.F. [illegible] per la quota di 1/1
Titolo di provenienza
Atto di compravendita, a rogito del Notaio Specchio Nicola del 15.10.1997, rep. n. 52323, trascritto in data 23.10.1997 ai numeri 16268/12571 da potere di VOLPE AGOSTINA nata il 11.09.1959 a Solopaca (BN) Codice Fiscale VLPGTN59P51I809F.
Iscrizioni e trascrizioni gravanti
ISCRIZIONE NN. 1683/205 DEL 21.01.2008 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.01.2008 numero di repertorio 272975/34947 Notaio Gavazzi Aurelio sede Cologno Monzese (MI) a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino Codice Fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto Torino (TO) Piazza San Carlo 156), contro [illegible] nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale [illegible] S.R.L. sede Sesto San Giovanni (MI) Codice Fiscale [illegible] quale debitore non datore di ipoteca - capitale € 200.000,00 Totale € 300.000,00 durata 20 anni – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 2 (catastalmente ora sub. 3) Particella 1265 Sub. 1. **ISCRIZIONE NN. 24894/2498 DEL 26.10.2023 - Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 03.08.2023 Numero di Repertorio 2015 emesso dal Tribunale di Padova sede Padova a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 contro [illegible] LA nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale [illegible] – capitale € 7.000,77 Totale € 12.000,00 – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3. **TRASCRIZIONE NN. 5032/4088 DEL 29.02.2024** nascente da **Verbale di pignoramento immobili** del 12.02.2024 numero di repertorio 442 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia Sede Foggia a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 (Richiedente Studio Legale RBLEX Corso Cavour 60 Modena), contro [illegible] nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale [illegible] Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.
Stato di occupazione
Inoccupato
Regolarità edilizio-urbanistiche
Non sono stati reperiti presso il Comune di Cerignola atti o titoli edilizi utili alla verifica della legittimità delle opere, né è stato rinvenuto alcun documento amministrativo pertinente.
Conformità catastale
Piantina catastale non conforme
Abitabilità e agibilità
Non presente il certificato di agibilità
Prezzo base d'asta
€ 34.200,00
Diritto e quota
Diritto di proprietà 1/1 di [illegible] nato a Monza (MB) il 05.10.1979 C.F [illegible]

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

LOTTO 2

1. Risposta: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti:

- estratto di mappa del catasto;
- visura storica dell'immobile;
- planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Si è proceduto, analizzando attentamente i documenti presenti negli atti di causa, unitamente a quelli acquisiti presso i vari uffici competenti, alla verifica necessaria per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, conformemente alle disposizioni dell'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta completa e idonea. Essa è costituita da una certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

1.bis Risposta: Vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento

Elenco formalità alla data del 29.02.2024

Dalla certificazione notarile alla data del 29.02.2024

- relativa all'immobile oggetto di pignoramento, distinto al foglio 202, part. 1265, subalterno 3, ne deriva che la situazione, è la seguente:

• Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nella certificazione notarile, relativa al foglio 202, part. 1265, sub. 3:

ISCRIZIONE NN. 1683/205 DEL 21.01.2008 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.01.2008 numero di repertorio 272975/34947 Notaio Gavazzi Aurelio sede Cologno Monzese (MI) a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino Codice Fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto Torino (TO) Piazza San Carlo 156), contro [redacted]OLA nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale [redacted] IL S.R.L. sede Sesto San Giovanni (MI) Codice Fiscale [redacted] ale debitore non datore di ipoteca - capitale € 200.000,00 Totale € 300.000,00 durata 20 anni – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 2 (catastalmente ora sub. 3) Particella 1265 Sub. 1.

ISCRIZIONE NN. 24894/2498 DEL 26.10.2023 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 03.08.2023 Numero di Repertorio 2015 emesso dal Tribunale di Padova sede Padova a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 contro [redacted]LA nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale [redacted] – capitale € 7.000,77 Totale € 12.000,00 – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.

TRASCRIZIONE NN. 5032/4088 DEL 29.02.2024 nascente da **Verbale di pignoramento immobili** del 12.02.2024 numero di repertorio 442 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale

di Foggia Sede Foggia a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 (Richiedente Studio Legale RBLEX Corso Cavour 60 Modena), contro l LA nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale - Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.

PROVENIENZA AL VENTENNIO

- L'immobile distinto al foglio 202, part. 1265, sub. 3, deriva dalla seguente situazione:

Atto di compravendita, a rogito del Notaio Specchio Nicola sede Cerignola del 15.10.1997, rep. n. 52323, trascritto in data 23.10.1997 ai numeri 16268/12571 da potere di VOLPE AGOSTINA nata il 11.09.1959 a Solopaca (BN) Codice Fiscale VLPGTN59P51I809F.

2. ter Risposta: corrispondenza dei dati catastali dell'immobile riportati dall'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Il negozio/bottega al piano terra oggetto di pignoramento risulta, secondo i dati catastali, destinato a uso negozio/bottega.

L'immobile risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cerignola (FG):

NEGOZIO/BOTTEGA

- *Foglio 202 part. 1265 sub.3, Via Bruno Buozzi n. 14, piano T, dati di superficie Totale 42 m², categoria C/1, Classe 10, Consistenza 33 m², Zona censuaria 1, Rendita € 1.077,12*
- *Intestati catastali:*

  1. D'ANGELO NICOLA (C.F. DNGNCL79R05F704M)

  Nato a Monza (MB) il 05.10.1979

  Diritto di proprietà per 1000/1000

- **Dati identificativi:**

- Dall'impianto al 09.03.2017

Immobile predecessore

Comune di Cerignola (C514) (FG) Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 2

Impianto meccanografico del 30.06.1987

- Dal 09.03.2017

Immobile attuale

Comune di Cerignola (C514) (FG) Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 3

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08.03.2017 Pratica n. FG0042829 in atti dal 09.03.2017 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 8981.1/2017)

- **Indirizzo**:

- Dall'impianto al 08.11.2012

Immobile predecessore

Comune di Cerignola (C514) (FG)

Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 2

VIA BRUNO BUOZZI n. 14, Piano PT

Partita 7920

Impianto meccanografico del 30.06.1987

- Dal 08.11.2012 al 09.03.2017

Immobile predecessore

Comune di Cerignola (C514) (FG)

Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 2

VIA BRUNO BUOZZI n. 14 Piano T

VARIAZIONE del 08.11.2012 Pratica n. FG0268836 in atti dal 08.11.2012 ATTIVITA' A2 - PROCESSO T40403 (n. 45106.1/2012)

Annotazione di immobile: rettifica piano

- Dal 09.03.2017

Immobile attuale

Comune di Cerignola (C514) (FG)

Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 3

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

VIA BRUNO BUOZZI n. 14 Piano T

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08.03.2017 Pratica n. FG0042829 in atti dal 09.03.2017 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 8981.1/2017)

- **Dati di classamento**:
  - Dall'impianto al 01.01.1992

    Immobile predecessore

    Comune di Cerignola (C514) (FG)

    Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 2

    Rendita Lire 422, Zona censuaria 1, Categoria A/6, Classe 6, Consistenza 1,0 vani

    Partita 7920

    Impianto meccanografico del 30.06.1987

  - Dal 01.01.1992 al 09.03.2017

    Immobile predecessore

    Comune di Cerignola (C514) (FG)

    Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 2

    Rendita Euro 103,29, Rendita Lire 200.000, Zona censuaria 1, Categoria A/6, Classe 6, Consistenza 1,0 vani

    Partita 7920

    Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992

  - Dal 09.03.2017 al 17.11.2017

    Immobile attuale

    Comune di Cerignola (C514) (FG)

    Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 3

    Rendita Euro 1.077,12, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 33 m^2

    VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08.03.2017 Pratica n. FG0042829 in atti dal 09.03.2017 ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 8981.1/2017)

    Annotazioni: Classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

- Dal 17.11.2017

  Immobile attuale

  Comune di Cerignola (C514) (FG)

  Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 3

  Rendita Euro 1.077,12, Zona censuaria 1, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 33 m²

  VARIAZIONE NEL CLASSAMNETO del 17.11.2017 Pratica n. FG0206998 in atti dal 17.11.2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27489.1/2017)

  Annotazioni: Classamento e rendita validati

- **Dati di superficie**:
  - Dal 28.08.2013 al 09.03.2017

    Immobile predecessore

    Comune di Cerignola (C514) (FG)

    Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 2

    Totale 44 m²

    Totale escluse aree scoperte 44 m²

    Superficie di impianto pubblicata il 28.08.2013

    Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 31.12.1939, prot. n. 8202

  - Dal 09.03.2017

    Immobile attuale

    Comune di Cerignola (C514) (FG)

    Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 3

    Totale 42 m²

    VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 08.03.2017 Pratica n. FG0042829 in atti dal 09.03.2017 Protocollo NSD n. ABITAZIONE-NEGOZIO (n. 8981.1/2017)

    Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 09.03.2017, prot. n. FG0042829

- **Altre variazioni**
  - Dal 18.03.2016 al 09.03.2017

    Immobile predecessore

    Comune di Cerignola (C514) (FG)

    Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 2

    VARIAZIONE del 18.03.2016 Pratica n. FG0061874 in atti dal 18.03.2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 30091.1/2016)

    Annotazione di immobile: rettifica piano

    Annotazioni: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 8202/1939

- **Storia degli intestati dell'immobile:**

  Dati identificativi: immobile predecessore – Comune di Cerignola (C514) (FG)

  Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 2

➢ 1. PASCARELLA Francesco; Fu Carlo Maritata Saccone

Dall'impianto al 04.10.1979 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30.06.1987

➢ 1. ANTONINO CARLO (CF. NTNCRL21A03C514P)

Nato a Cerignola (FG) il 03.01.1921

Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

➢ 2. ANTONINO MAURO (CF. NTNMRA19L18C514H)

Nato a Cerignola (FG) il 18.07.1919

Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

➢ 3. DENTE FIORENZA (CF. DNTFNZ52A42C514E)

Nata a Cerignola (FG) il 02.01.1952

Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

- 4. DENTE NUNZIA (CF. DNTNNZ15S62C514P)

  Nata a Cerignola (FG) il 22.11.1915

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

- 5. GENTILE CARLO MICHELE (CF. GNTCLM46D23D643Q)

  Nato a Foggia (FG) il 23.04.1946

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

- 6. GENTILE GRAZIA CARMELA (CF. GNTGZC41R68D643P)

  Nata a Foggia (FG) il 28.10.1941

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

- 7. GENTILE ROSARIO (CF. GNTRSR40C07D643S)

  Nato a Foggia (FG) il 07.03.1940

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

- 8. PASCARELLA MICHELE (CF. PSCMHL04L07C514N)

  Nato a Cerignola (FG) il 07.07.1904

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 1/3 (deriva dall'atto 2)

- 9. SACCONE DOMENICO (CF. SCCDNC08P22C514K)

  Nato a Cerignola (FG) il 22.09.1908

  Dal 04.10.1979 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 2/3 (deriva dall'atto 2)

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 04.10.1979 – UR sede CERIGNOLA (FG) Registrazione Volume 32 n. 20 registrato in data 02.04.1980 – Voltura n. 817/1980 in atti dal 29.07.1987.

- 1. ANTONINO CARLO (CF. NTNCRL21A03C514P)
  Nato a Cerignola (FG) il 03.01.1921
  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980
  Diritto di Comproprietario per 3/24 (deriva dall'atto 3)

- 2. ANTONINO MAURO (CF. NTNMRA19L18C514H)
  Nato a Cerignola (FG) il 18.07.1919
  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980
  Diritto di Comproprietario per 3/24 (deriva dall'atto 3)

- 3. DENTE FIORENZA (CF. DNTFNZ52A42C514E)
  Nata a Cerignola (FG) il 02.01.1952
  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980
  Diritto di Comproprietario per 3/24 (deriva dall'atto 3)

- 4. DENTE NUNZIA (CF. DNTNNZ15S62C514P)
  Nata a Cerignola (FG) il 22.11.1915
  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980
  Diritto di Comproprietario per 3/24 (deriva dall'atto 3)

- 5. GENTILE CARLO MICHELE (CF. GNTCLM46D23D643Q)
  Nato a Foggia (FG) il 23.04.1946
  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980
  Diritto di Comproprietario per 2/24 (deriva dall'atto 3)

- 6. GENTILE GRAZIA CARMELA (CF. GNTGZC41R68D643P)
  Nata a Foggia (FG) il 28.10.1941

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

Diritto di Comproprietario per 2/24 (deriva dall'atto 3)

- 7. GENTILE ROSARIO (CF. GNTRSR40C07D643S)

  Nato a Foggia (FG) il 07.03.1940

  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 2/24 (deriva dall'atto 3)

- 8. PASCARELLA MICHELE (CF. PSCMHL04L07C514N)

  Nato a Cerignola (FG) il 07.07.1904

  Dal 16.05.1980 al 16.05.1980

  Diritto di Comproprietario per 6/24 (deriva dall'atto 3)

3. Documento del 16.05.1980 Voltura in atti dal 16.03.1989 Repertorio n.: 32472 Rogante CAPOTORTO Sede Cerignola (FG) Registrazione UR Sede Cerignola (FG) n. 1631 del 02.06.1980 (n. 1595/1980)

- 1. DENTE FIORENZA (CF. DNTFNZ52A42C514E)

  Nata a Cerignola (FG) il 02.01.1952

  Dal 16.05.1980 al 29.05.1994

  Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

- 2. DENTE NUNZIA (CF. DNTNNZ15S62C514P)

  Nata a Cerignola (FG) il 22.11.1915

  Dal 16.05.1980 al 29.05.1994

  Diritto di Proprietà per 1/2 (deriva dall'atto 4)

4. Documento del 16.05.1980 Voltura in atti dal 16.03.1989 Repertorio n.: 32473 Rogante CAPOTORTO Sede Cerignola (FG) Registrazione UR Sede Cerignola (FG) n. 1632 del 02.06.1980 (n. 1596/1980)

- 1. DENTE FIORENZA (CF. DNTFNZ52A42C514E)

  Nata a Cerignola (FG) il 02.01.1952

  Dal 29.05.1994 al 12.04.1995

  Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 5)

  5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29.05.1994 - UR Sede CERIGNOLA (FG) Registrazione Volume 118 n. 3 registrato in data 28.11.1994 - SUCCESSIONE Voltura n. 15011.1/1994 in atti dal 27.08.1997

- 1. LOMUSCIO ANNA (CF. LMSNNA65R62C514V)

  Nata a Cerignola (FG) il 22.10.1965

  Dal 12.04.1995 al 15.05.1996

  Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 6)

  6. Atto del 12.04.1995 Pubblico Ufficiale SPECCHIO NICOLA Sede CERIGNOLA (FG) Repertorio n. 35107 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5569.1/1995 in atti dal 14.04.1998

- 1. VOLPE AGOSTINA (CF. VLPGTN59P51I809F)

  Nata a Solopaca (BN) il 11.09.1959

  Dal 15.05.1996 al 15.10.1997

  Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 7)

  7. Atto del 15.05.1996 Pubblico Ufficiale NOT. SPECCHIO Sede Cerignola (FG) Repertorio n. 41469 - COMPRAVENDITA Voltura n.7143.1/1996 in atti dal 14.04.1998

- 1.

  Nato a Monza (MB) il 05.10.1979

  Dal 15.10.1997

  Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 8)

  8. Atto del 15.10.1997 Pubblico Ufficiale SPECCHIO NICOLA Sede Cerignola (FG) Repertorio n. 52323 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13398.1/1997 in atti dal 15.10.1999.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Dati identificativi: immobile attuale – Comune di Cerignola (C514) (FG)

Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 3

- 1. _____

  Nato a Monza (MB) il 05.10.1979

  Dal 08.03.2017

  Diritto di Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 9)

  9. Atto del 15.10.1997 Pubblico Ufficiale SPECCHIO NICOLA Sede Cerignola (FG) Repertorio n. 52323 – COMPRAVENDITA Voltura n. 13398.1/1997 in atti dal 15.10.1999.
     Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario attuale
     CERIGNOLA (C514) (FG)
     Foglio 202 Particella 1265 Subalterno 2

2. *Quater Risposta: verifica della sussistenza di altre procedure esecutive*

Dai controlli eseguiti in Tribunale alla data dello 13.01.2026 non vi sono altre procedure esecutive in corso.

2. *Quinquies Risposta: regime patrimoniale*

In base al certificato contestuale di residenza e stato civile rilasciato dal Comune di Cermenate (CO), si attesta che il Sig. , nato a Monza (MI) il 05.10.1979, codice fiscale residente in via Gaggi n.2 comune di Cermenate (CO).

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, si rileva che in data 11.07.2015 ha contratto matrimonio in Cermenate (CO) il Sig. d'Angelo Nicola nato a Monza (MI) il 05.10.1979 scegliendo il regime della separazione dei beni.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

2. Risposta: Identificazione del bene (Fg. 202 Part. 1265 Sub. 3)

L'**immobile** oggetto di esecuzione è ubicato in zona centrale, a Cerignola (FG), precisamente in via Bruno Buozzi n. 14.

NEGOZIO/BOTTEGA

L'immobile risulta censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cerignola (FG) con i seguenti dati identificativi:

- **Negozio, Foglio 202, Particella 1265, Subalterno 3, via Bruno Buozzi n. 14, Piano T, Categoria C/1, Classe 10, consistenza 33 m², dati di superficie totale 42 m², Rendita catastale: € 1.077,12.**

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite la porta d'ingresso ubicata al piano terra di via Bruno Buozzi n. 14. Varcato l'ingresso, si accede direttamente all'interno dell'unità immobiliare. Allo stato di fatto, l'immobile risulta adibito ad appartamento, sebbene la destinazione catastale vigente sia quella di negozio (categoria C/1). L'immobile si compone di un ambiente principale adibito a cucina-soggiorno, all'interno del quale è stato realizzato un soppalco praticabile. Sono inoltre presenti un antibagno e un vano bagno, regolarmente ricavati all'interno della superficie utile del locale.

Verifica dello stato di fatto e conformità planimetrica

Dalla documentazione catastale acquisita, ed in particolare dalla planimetria depositata con Dichiarazione protocollo n. FG0042829 del 09/03/2017, relativa all'unità immobiliare sita in Cerignola, via Bruno Buozzi n. 14, identificata al Foglio 202, Particella 1265, Subalterno 3, risulta che l'immobile è censito come negozio (categoria C/1). La planimetria in atti riporta chiaramente la dicitura *"NEGOZIO"* e la presenza di un unico ambiente principale con antibagno e bagno, come si evince dal documento: *"Wc, Ant."*.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo stato di fatto dell'immobile risulta difforme rispetto alla rappresentazione catastale e alla destinazione d'uso registrata. L'unità immobiliare è infatti attualmente adibita ad appartamento, con distribuzione interna articolata in un ambiente cucina-soggiorno, all'interno del quale è stato realizzato un soppalco praticabile, non rappresentato nella planimetria catastale vigente. Tale elemento costituisce una modifica edilizia rilevante, in quanto incide sia sulla volumetria interna sia sulla fruibilità degli spazi.

Dalla verifica presso il Comune di Foggia è inoltre emerso che l'immobile, in origine avente destinazione residenziale, è stato oggetto di un procedimento amministrativo che ne ha comportato la trasformazione in negozio, coerentemente con l'attuale intestazione catastale. Tuttavia, allo stato attuale, l'unità risulta nuovamente utilizzata come abitazione, senza che siano stati reperiti titoli edilizi che giustifichino il mutamento di destinazione d'uso da commerciale a residenziale né la realizzazione del soppalco.

Pertanto, sulla base degli atti disponibili e delle verifiche condotte, si rilevano le seguenti difformità:

1. Difformità di destinazione d'uso – Catastalmente l'immobile è censito come negozio (C/1). – Lo stato di fatto evidenzia un utilizzo residenziale, privo di titolo edilizio che ne autorizzi il cambio d'uso.
2. Difformità distributive e costruttive – La planimetria catastale riporta un unico ambiente commerciale con antibagno e bagno. – Lo stato di fatto presenta un ambiente cucina-soggiorno e un soppalco non rappresentato negli elaborati catastali. – Non risultano agli atti comunali titoli edilizi che autorizzino tali opere interne.
3. Difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi – La planimetria catastale del 2017 rappresenta un locale commerciale privo di soppalco. Lo stato di fatto presenta una configurazione interna diversa, con destinazione residenziale e opere non dichiarate.

Alla luce di quanto rilevato, l'unità immobiliare non risulta conforme né sotto il profilo catastale né sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Confini considerando l'orto foto.

Come desumibile sia dall'elaborato planimetrico che dal sopralluogo effettuato, confina:

a NORD con particella 1266; a SUD con particella 8653;

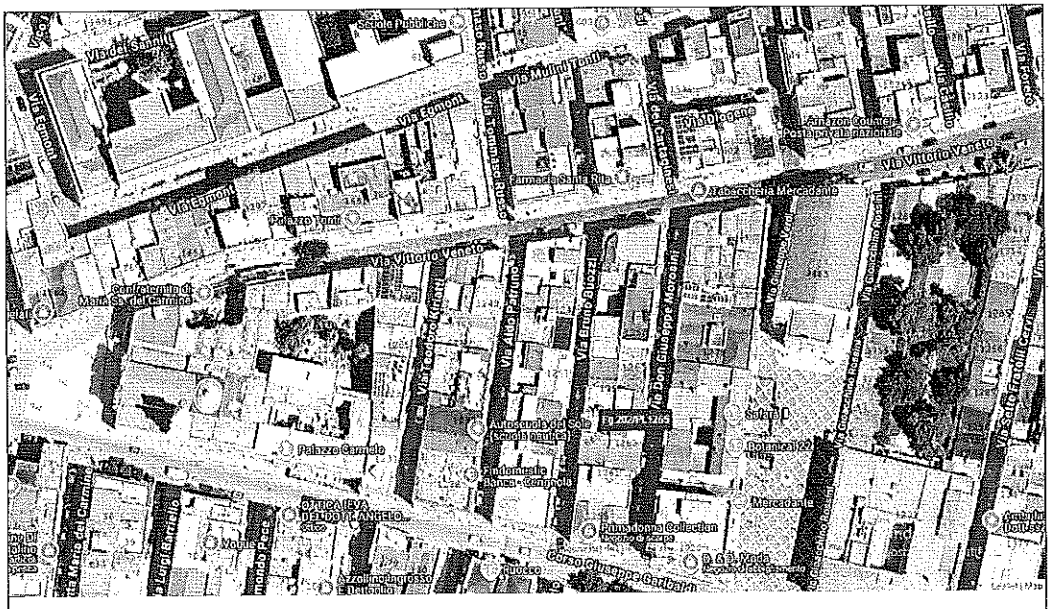
a OVEST con via Bruno Buozzi; a EST con la particella 1266.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

2 bis. Risposta: Individuazione degli immobili mediante orto foto



ORTOFOTO 1



ORTOFOTO 2

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

3. Risposta: Descrizione del bene

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è situata nel Comune di Cerignola (FG), in via Bruno Buozzi n. 14, e occupa il piano terra di un fabbricato storico. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via mediante porta prospiciente il fronte strada. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati come negozio (categoria C/1), con una superficie catastale pari a 42 m² e una consistenza di 33 m², come risultante dalla planimetria depositata con dichiarazione prot. FG0042829 del 09/03/2017.

La planimetria catastale rappresenta un unico ambiente commerciale con antibagno e bagno. Lo stato di fatto, tuttavia, evidenzia che l'unità è stata adibita ad appartamento, con modifiche interne non autorizzate e con la realizzazione di un soppalco non rappresentato negli atti catastali.

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è di antica costruzione, con struttura portante in muratura mista. Al piano superiore è presente l'unità immobiliare identificata come Lotto 1, che sovrasta interamente il locale oggetto di valutazione. Le condizioni generali dell'edificio e dell'unità sono sufficienti, coerenti con l'età del fabbricato e con la destinazione commerciale originaria.

Elementi presenti all'interno dell'immobile

Durante il sopralluogo sono stati rilevati due elementi significativi:

1. Parete di ingresso: dietro un mobile è presente una parete in legno che occlude un'apertura preesistente verso la scalinata del Lotto 1.
2. Parete del soggiorno-cucina: è presente una fessura corrispondente alla parte inferiore dei gradini della scalinata del Lotto 1.

DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna difforme rispetto alla planimetria catastale vigente. L'ingresso immette direttamente nell'ambiente principale, attualmente adibito a soggiorno-cucina, avente una superficie di circa 36,20 m². Tale vano è caratterizzato da

altezze interne variabili: la volta presenta un'altezza massima pari a 4,30 m e una minima di 2,24 m, con un'altezza media di circa 3,25 m. All'interno dello stesso ambiente è stato realizzato un soppalco in struttura metallica, non autorizzato, che determina un'altezza di 2,40 m nella porzione sottostante e un'altezza massima di 1,90 m sul piano del soppalco. Il soppalco è pavimentato in laminato e dotato di una piccola finestra con affaccio su via Bruno Buozzi. Lungo la parete che confina con la scalinata dell'unità sovrastante (Lotto 1) è presente una fessura riconducibile alla parte inferiore dei gradini della scala soprastante.

Sul lato interno del locale principale si trovano l'antibagno e il bagno, entrambi con altezza interna pari a 2,35 m. L'antibagno ha una superficie di circa 2,50 m², è dotato di lavabo e presenta una piccola finestra di aerazione. Il bagno, anch'esso di circa 2,50 m², risulta cieco ed è dotato di vaso WC, bidet e vasca. Entrambi i vani presentano rivestimenti in ceramica con fascia inferiore di colore blu e parte superiore in piastrelle bianche 20×20 cm.

In prossimità dell'ingresso, dietro un mobile, è presente una parete in legno che occlude un'apertura preesistente, la quale conduceva alla scalinata del Lotto 1. Tale elemento conferma la presenza di collegamenti originari tra le due unità.

Pavimentazione

FINITURE E MATERIALI

Pavimentazione

- Ingresso: gres ceramico per circa 2 m².
- Resto dell'unità: pavimentazione in laminato grigio chiaro posato in tutti gli ambienti.
- Soppalco: laminato grigio chiaro.

Rivestimenti

- Antibagno e bagno: ceramica blu nella parte inferiore e piastrelle bianche 20×20 cm nella parte superiore.

Infissi e serramenti

- Infissi esterni: in anticorodal, con vetrocamera.
- Infissi interni: porte in legno a soffietto.
- Porta d'ingresso: serramento in ferro, sostitutivo della chiusura commerciale originaria.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico-fognante e di produzione di acqua calda sanitaria. Dalla documentazione acquisita presso il Comune di Cerignola è emerso che l'impianto elettrico risulta corredato di certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, regolarmente depositata. Durante il sopralluogo l'impianto è risultato funzionante, sebbene non sia stato possibile verificarne la rispondenza alle normative più recenti in materia di sicurezza.

L'impianto idrico-fognante è presente e funzionante, ma non risulta accompagnato da certificazioni aggiornate o documentazione tecnica recente. L'unità è priva di caldaia: la produzione di acqua calda avviene tramite scaldino elettrico installato nel locale. All'interno dell'immobile è stata rinvenuta una stufa a pellet, dichiarata non funzionante dalla parte, e non sono presenti ulteriori sistemi di riscaldamento fissi o certificati.

Nel complesso, gli impianti necessitano di verifica tecnica e di eventuale adeguamento alle normative vigenti, anche in considerazione delle difformità edilizie e della destinazione d'uso non conforme.

CONDIZIONI GENERALI

L'unità immobiliare si presenta in condizioni complessivamente sufficienti, con elementi che denotano un livello di manutenzione ordinaria accettabile, pur in presenza di finiture eterogenee e non uniformi. La pavimentazione in laminato grigio chiaro, posata nella quasi totalità dei locali, risulta in condizioni discrete, mentre la porzione in gres ceramico presente all'ingresso appare integra e funzionale. I rivestimenti del bagno e dell'antibagno, costituiti da ceramica blu nella parte inferiore e piastrelle bianche 20×20 cm nella parte superiore, mostrano uno stato conservativo adeguato, sebbene datato.

Gli infissi esterni in anticorodal con vetrocamera risultano funzionali e privi di evidenti segni di degrado, mentre gli infissi interni in legno presentano condizioni compatibili con l'uso. La porta d'ingresso in ferro appare idonea e stabile. L'impianto elettrico è risultato funzionante durante il sopralluogo ed è corredato da certificazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, mentre l'impianto idrico-fognante è funzionante ma privo di documentazione tecnica recente. L'assenza di un impianto di riscaldamento fisso e la presenza del solo scaldino elettrico per l'acqua calda limitano la dotazione impiantistica dell'unità.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

La presenza del soppalco abusivo, realizzato senza titolo edilizio e non rappresentato nella planimetria catastale, costituisce una difformità rilevante. Tale opera dovrà essere demolita, al fine di ripristinare l'altezza originaria del locale e riportare l'immobile alla destinazione d'uso commerciale (negozio) prevista dagli atti catastali e urbanistici. Nel complesso, l'immobile si presenta in condizioni tali da consentirne l'utilizzo, ma necessita degli interventi di ripristino e adeguamento necessari per il rientro nella piena conformità edilizia e catastale.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Piantina catastale appartamento

Data: 02/10/2025 - n. T163459 - Richiedente: DMTNGL76B06D643J

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0042829 del 09/03/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cerignola

Via Bruno Buozzi civ. 14

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 202
Particella: 1265
Subalterno: 3

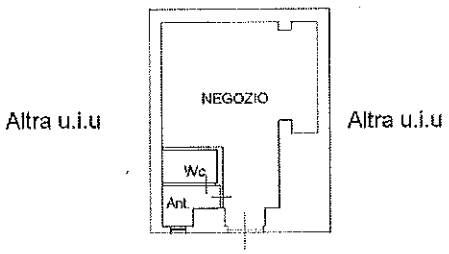
Compilata da:
Morra Matteo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Foggia N. 1029

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANTA PIANO TERRA
H = 4.50



Via B. Buozzi

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2025 - Comune di CERIGNOLA(C514) - < Foglio 202 - Particella 1265 - Subalterno 3 >
VIA BRUNO BUOZZI n. 1-I Piano T

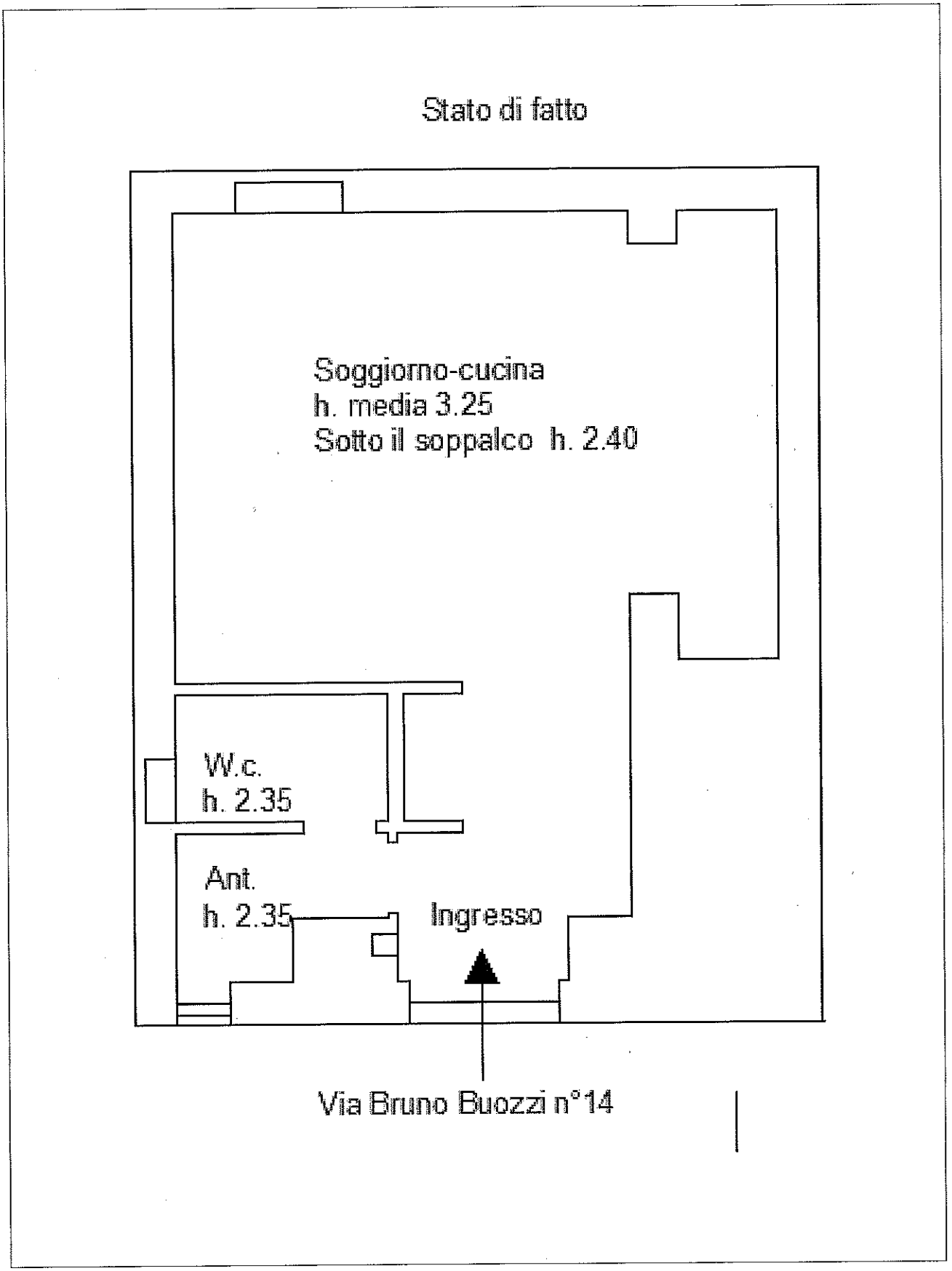
Ultima planimetria in atti

Data: 02/10/2025 - n. T163459 - Richiedente: DMTNGL76B06D643J

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

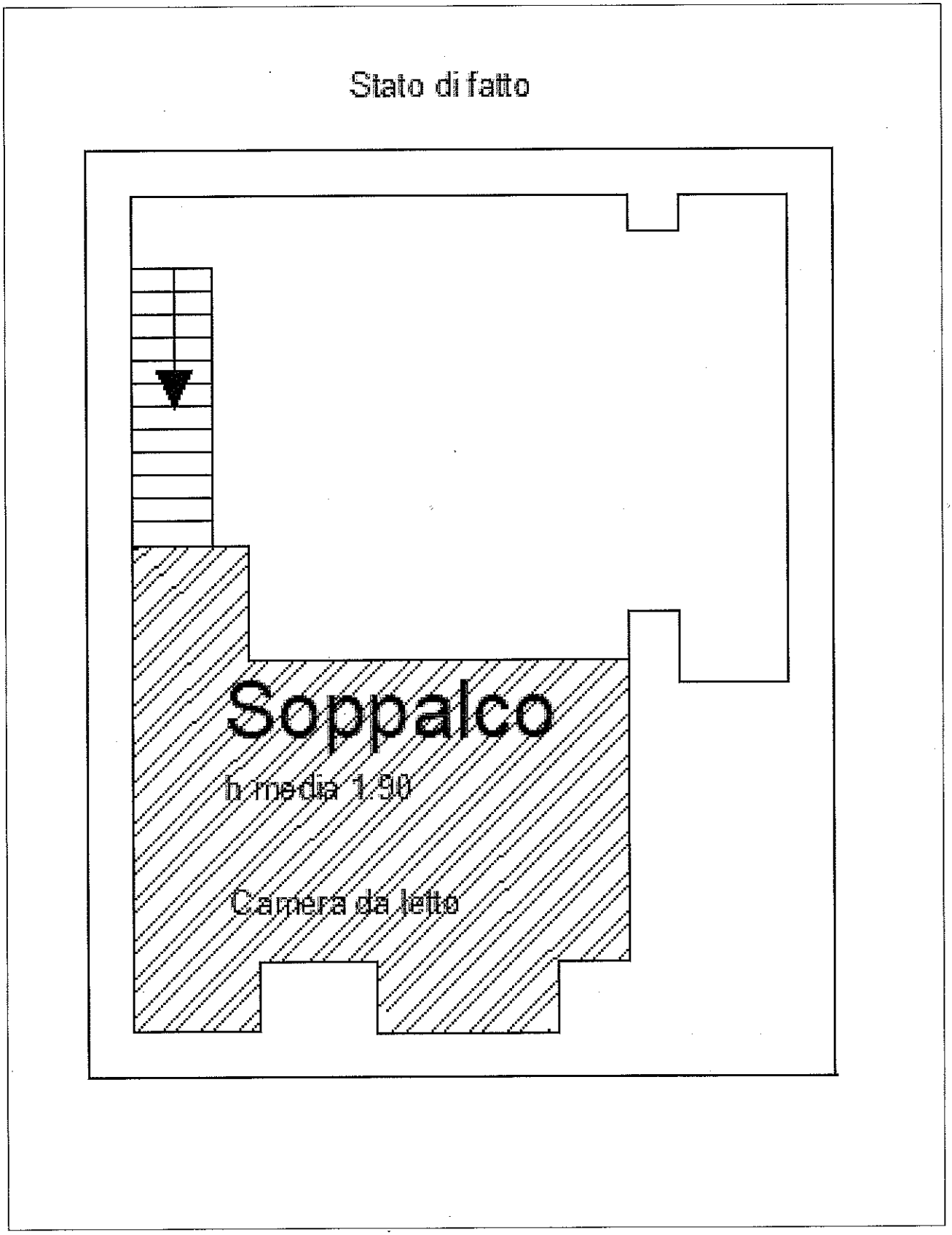
Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Piantina stato di fatto



Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Piantina stato di fatto



Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Fotografie dell'appartamento



Foto 1. Vista ingresso via Bruno Buozzi 14

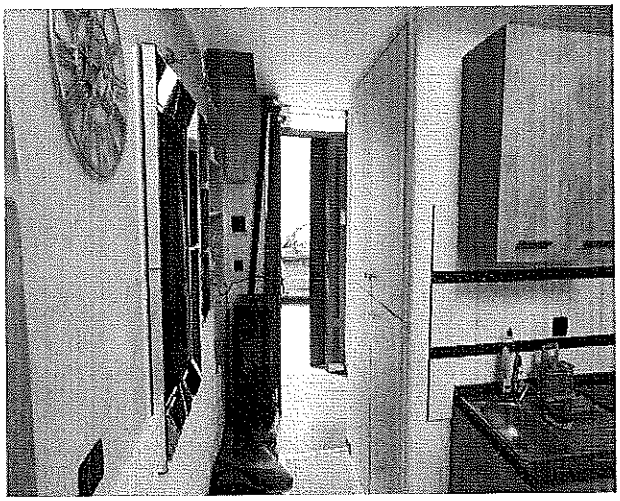


Foto 2. Ingresso

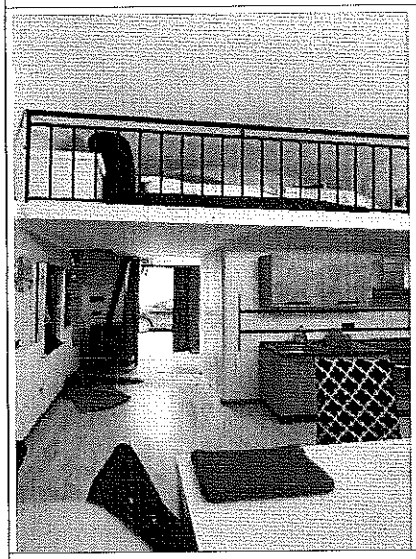


Foto 3 Ingresso soggiorno



Foto 4 3 Ingresso soggiorno



Foto 5. Bagno



Foto 6. Antibagno

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

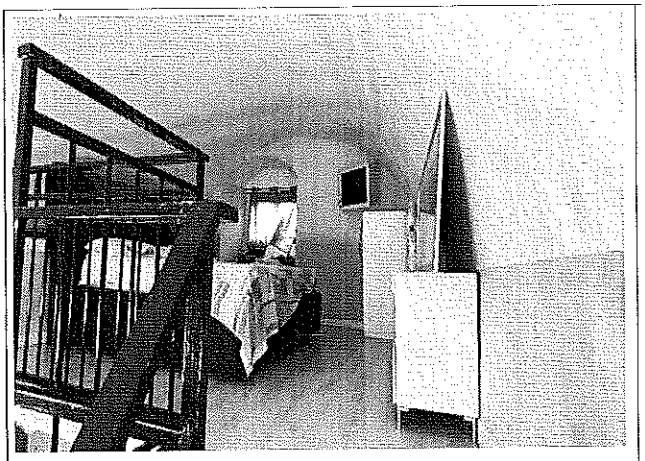


Foto 7. Soppalco

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

4. Risposta: Stima degli immobili sottoposti a pignoramento - criteri estimativi adottati

CRITERIO DI STIMA E SUPERFICI COPERTE

Il criterio di stima adottato è quello del **valore di mercato**, utilizzato per determinare il più probabile valore economico attribuibile all'immobile in una compravendita.

La valutazione è stata effettuata attraverso una **procedura sintetica**, basata su valori di riferimento desunti dai borsini immobiliari, opportunamente corretti mediante specifici parametri di adeguamento.

Il computo delle superfici coperte è stato eseguito nel rispetto dei criteri stabiliti dalla norma **EN 15733/2011** e in conformità alla visura catastale. Di seguito, la classificazione delle superfici:

A – SUPERFICI COPERTE

Le superfici comprendono le murature interne ed esterne dell'unità principale, suddivise come segue:

- **100%** - Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi).
- **100%** - Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale.
- **100%** - Muri esterni ed interni, fino a un massimo di **50 cm** di spessore.
- **50%** - Muri di confine in separazione con altre unità immobiliari, fino a un massimo di **25 cm** di spessore.

B – Superfici scoperte

Le superfici scoperte comprendono balconi e terrazze, per i quali si applicano i seguenti ragguagli:

- **30%** della superficie per i primi **25 mq** se **comunicanti** con l'unità principale, mentre per la quota eccedente si applica un ragguaglio del **10%**.
- **15%** della superficie per i primi **25 mq** se **non comunicanti**, mentre per la quota eccedente il ragguaglio si riduce al **5%**.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

Negozio			*Parametro (%)*	*Superficie commerciale (m^2)*	*€/m^2*
Negozio	m^2	46,20	100 %	46,00	1.350,00
Totale superficie commerciale				**46,00**	**1.350,00**

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale degli immobili

SUPERFICIE COMMERCIALE E VALORE DI MERCATO

La superficie commerciale complessiva del negozio è pari a 46,00 m^2.

Per la valutazione del valore di mercato, si assume come base di calcolo un valore medio di € 1.350,00/m^2, in linea con i dati forniti dal borsino immobiliare OMI. Tale valore è stato determinato considerando le buone condizioni generali dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE (NEGOZIO):

Valore metodo sintetico OMI-Negozio =

Totale superf. commerciale *(Tabella 1)*x Valore di mercato €/m^2 *(Tabella 2)*; per cui

Vms OMI Negozio= 46,00 x 1.350,00 da cui si ha:

Vms OMI Negozio = € 62.100,00

Pertanto, tali valori rappresentano la stima più attendibile del bene, risultando coerenti con le condizioni generali dell'immobile e con i parametri di mercato attuali.

Adeguamenti e correzioni della stima

- **Riduzione del valore del 5%**, dovuta alla differenza tra oneri tributari basati sul valore catastale e quelli reali, nonché all'assenza di garanzia per eventuali vizi: **€ 3.105,00**
- **Demolizione soppalco**: **€ 3.000,00**
- **Docfa** **€ 500,00**
- **Totale complessivo:** **€ 6.505,00**

VALORE DI MERCATO
€ 55.495,00 si arrotonda ad **€ 55.500,00**

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette, in particolare **l'Osservazione del Mercato Immobiliare (OMI)** – banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – riferite al **II° semestre 2025** per la zona B2 – **centro**, indicano per le abitazioni di tipo economico un valore compreso tra **€ 1.100,00/m²** e **€ 1.600,00/m²** *(si veda Tabella 2).*

Considerando le caratteristiche e le condizioni generali dell'immobile, si è adottato il valore medio pari ad **€ 1.350,00/m²** ai fini della valutazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA
Comune: CERIGNOLA
Fascia/zona: Centrale/V.VENETO,S ANTONIO,BORSELLINO,S.DOMENICO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1100	1600	L	6,3	10,8	L

Tabella 2. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte: sito Internet: http://wwwt.agenziaentrate.gov.it)

5. Risposta: Divisione del bene pignorato

Poiché l'intera quota dell'immobile, pari al **100%**, è stata pignorata, non si rende necessaria alcuna suddivisione.

Di conseguenza, il valore di stima viene determinato considerando l'intero bene, senza dover tenere conto delle difficoltà di vendita delle quote indivise o dell'eventuale riduzione di valore derivante da una vendita frazionata.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

6. Risposta: Individuazione e descrizione dell'immobile

UBICAZIONE	L'unità immobiliare, catastalmente classificata come **negozio** è situata a **Cerignola**. L'appartamento si trova in **Via Bruno Buozzi n. 14** e si sviluppa al piano Terra.
DATI CATASTALI	**Negozio** Foglio 202 part. 1265 sub.3, Via Bruno Buozzi n. 14, piano T, dati di superficie Totale 42 m^2, categoria C/1, Classe 10, Consistenza 33 m^2, Zona censuaria 1, Rendita € 1.077,12
CONSISTENZA	**Negozio** 46,00 m^2.
CONFINI	**Negozio** a NORD con particella 1266; a SUD con particella 8653; a OVEST con via Bruno Buozzi; a EST con la particella 1266.
PREZZO BASE	**Negozio € 55.500,00**

7. Risposta: Stato di possesso

L'immobile oggetto di pignoramento risulta attualmente inoccupato.

8. Risposta: Esistenza di vincoli od oneri, condominiali, da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico, diritti di terzi (usufrutto, uso, abitazione e servitù)

L'immobile non si trova in un contesto condominiale.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

9. Risposta: Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

ISCRIZIONE NN. 1683/205 DEL 21.01.2008 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.01.2008 numero di repertorio 272975/34947 Notaio Gavazzi Aurelio sede Cologno Monzese (MI) a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino Codice Fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto Torino (TO) Piazza San Carlo 156), contro nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale] R.L. sede Sesto San Giovanni (MI) Codice Fiscale 6[ale debitore non datore di ipoteca - capitale € 200.000,00 Totale € 300.000,00 durata 20 anni – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 2 (catastalmente ora sub. 3) Particella 1265 Sub. 1.

ISCRIZIONE NN. 24894/2498 DEL 26.10.2023 - Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 03.08.2023 Numero di Repertorio 2015 emesso dal Tribunale di Padova sede Padova a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 contro . nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale I - capitale € 7.000,77 Totale € 12.000,00 – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.

TRASCRIZIONE NN. 5032/4088 DEL 29.02.2024 nascente da **Verbale di pignoramento immobili** del 12.02.2024 numero di repertorio 442 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia Sede Foggia a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 (Richiedente Studio Legale RBLEX Corso Cavour 60 Modena), contro A nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.

10. Risposta: Regolarità edilizia-urbanistica e agibilità

Non sono stati reperiti presso il Comune di Cerignola atti o titoli edilizi utili alla verifica della legittimità delle opere, né è stato rinvenuto alcun documento amministrativo pertinente ad eccezione della SCIA n. 35/2017 e della successiva SCA.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

11. Risposta: Attestazione di Prestazione Energetica

All'interno dell'immobile non è presente alcun generatore termico e l'unità risulta priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE). Lo scrivente ha pertanto provveduto alla redazione del suddetto attestato, dal quale è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento presenta una classe energetica di classe G.

11.a. Risposta: regolare accatastamento e oneri

L'immobile risulta regolarmente accatastato; tuttavia sono presenti alcune difformità che richiederanno la presentazione di una pratica DOCFA finalizzata all'aggiornamento della planimetria catastale e alla corretta rappresentazione dello stato dei luoghi. La pratica per il nuovo accatastamento è pari ad € 500,00.

11.b. Risposta: conformità tra stato attuale e planimetria catastale

L'immobile risulta conforme tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, ad eccezione di alcune nicchie non rappresentate graficamente e della errata consistenza catastale, che dovrà essere oggetto di aggiornamento

11.c. Risposta: Licenza o concessione edilizia, permesso di costruzione

Presso il Comune di Cerignola risulta presentata la SCIA n. 35/2017 per il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale, nonché la SCA per la richiesta di agibilità in data 25 febbraio 2017.

11.d. Risposta: realizzazione secondo il rispetto delle norme edilizie

Dall'esame dell'immobile, si può presumere che la sua realizzazione sia avvenuta nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della costruzione.

11.e. Risposta: opere abusive e sanatorie

Risulta realizzato e installato un soppalco, opera non assentita, che dovrà essere rimosso. Non sono stati reperiti presso il Comune ulteriori atti o titoli edilizi utili a verificare l'eventuale presenza di altre opere abusive.

12. Risposta: Cessione in proprietà dell'immobile

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Geom. Angelo di Matteo
Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia
Cell. 3381538031 / PEC: angelo.dimatteo@geopec.it

LOTTO 2

Tipologia dei beni
Negozio.
Descrizione
Negozio sito in zona centrale di Cerignola, è posto al piano Terra, composto da ingresso, antibagno, bagno, ingresso con un ampio vano ed un soppalco da rimuovere.
Comune di ubicazione e indirizzo
Immobile: Cerignola, Via Bruno Buozzi n. 14 piano T
Confini
a NORD con particella 1266; a SUD con particella 8653; a OVEST con via Bruno Buozzi; a EST con la particella 1266.
Estensione e dati catastali
Foglio 202 part. 1265 sub.3, Via Bruno Buozzi n. 14, piano T, dati di superficie Totale 42 m², categoria C/1, Classe 10, Consistenza 33 m², Zona censuaria 1, Rendita € 1.077,12
Proprietario
o a Monza (MB) il 05.10.1979 C.F per la quota di 1/1
Titolo di provenienza
Atto di compravendita, a rogito del Notaio Specchio Nicola del 15.10.1997, rep. n. 52323, trascritto in data 23.10.1997 ai numeri 16268/12571 da potere di VOLPE AGOSTINA nata il 11.09.1959 a Solopaca (BN) Codice Fiscale VLPGTN59P51I809F.
Iscrizioni e trascrizioni gravanti
ISCRIZIONE NN. 1683/205 DEL 21.01.2008 - Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.01.2008 numero di repertorio 272975/34947 Notaio Gavazzi Aurelio sede Cologno Monzese (MI) a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino Codice Fiscale 00799960158 (Domicilio ipotecario eletto Torino (TO) Piazza San Carlo 156), contro nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale .R.L. sede Sesto San Giovanni (MI) Codice Fiscale quale debitore non datore di ipoteca - capitale € 200.000,00 Totale € 300.000,00 durata 20 anni – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 2 (catastalmente ora sub. 3) Particella 1265 Sub. 1. **ISCRIZIONE NN. 24894/2498 DEL 26.10.2023 - Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 03.08.2023 Numero di Repertorio 2015 emesso dal Tribunale di Padova sede Padova a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 contro nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale capitale € 7.000,77 Totale € 12.000,00 – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3. **TRASCRIZIONE NN. 5032/4088 DEL 29.02.2024** nascente da **Verbale di pignoramento immobili** del 12.02.2024 numero di repertorio 442 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia Sede Foggia a favore di PORSCHE FINANCIAL SERVICES ITALIA S.P.A. sede Padova Codice Fiscale 03415940281 (Richiedente Studio Legale RBLEX Corso Cavour 60 Modena), contro nato a Monza il 05.10.1979 Codice Fiscale – Grava su Cerignola Foglio 202 Particella 1265 Sub. 1 Particella 1265 Sub. 3.
Stato di occupazione
Inoccupato
Regolarità edilizio-urbanistiche
Non sono stati reperiti presso il Comune di Cerignola atti o titoli edilizi utili alla verifica della legittimità delle opere, né è stato rinvenuto alcun documento amministrativo pertinente ad eccezione della SCIA n. 35/2017 e della successiva SCA.
Conformità catastale
L'immobile risulta conforme tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, ad eccezione di alcune nicchie non rappresentate graficamente e della errata consistenza catastale, che dovrà essere oggetto di aggiornamento
Abitabilità e agibilità
Per la richiesta di agibilità è stata presentata in data 25 febbraio 2017 la SCA.
Prezzo base d'asta
€ 55.500,00
Diritto e quota
Diritto di proprietà 1/1 d ito a Monza (MB) il 05.10.1979 C.F.