Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 275/2022 R.G.Es.

promosso da

[redacted]

- contro -

[redacted]

Giudice: Dott.ssa Stefania Rignanese

Udienza del 8/7/2025

PREMESSA

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 49, il 4/9/2024 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Stefania Rignanese. In ottemperanza a quanto disposto con il provvedimento lo scrivente il 9 settembre 2024, a mezzo di deposito telematico di relativo atto, accettava l'incarico e prestava il giuramento secondo la formula di rito: "*giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi*". Con il suddetto provvedimento l'Esperto veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti in esso dettagliati tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di

causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente, la relazione notarile e l'istanza di vendita degli immobili pignorati. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;

-) Agenzia del Territorio di Lucera (FG) – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

-) Ufficio Tecnico del comune di Cagnano Varano;

-) Ufficio Stato Civile del comune di Cagnano Varano.

In ossequio al mandato conferitogli lo scrivente effettuava 2 tentativi di accesso presso i beni pignorati, ubicati nel comune di Cagnano Varano (FG) tra le vie Cilea, Giro Esterno e G. Rossini, rispettivamente il giorno 12/10/2024 alle ore 9:30 e il giorno 14/11/2024 alle ore 16:30, dandone preventiva comunicazione al debitore esecutato, presso la propria residenza, a mezzo di raccomandata A/R e al difensore del creditore procedente a mezzo pec. Purtroppo entrambi i sopralluoghi andavano deserti per l'assenza del signor [redacted] e per il fatto che gli immobili in parola risultavano con gli usci chiusi e inaccessibili. Tutto ciò premesso il sottoscritto, ritenendo indispensabile avere accesso all'interno dei beni staggiti per il corretto espletamento del mandato conferitogli, il 24/11/2024 depositava un'istanza all'Ill.mo Giudice per conoscere le determinazioni di competenza in ordine alle modalità da adottare per il prosieguo delle operazioni peritali, e per chiedere una conseguente proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale. Con il provvedimento del 12 gennaio 2025 la G.E. scioglieva la riserva nominando l'avvocato Salvatore Settembre quale Custode Giudiziario del compendio pignorato.

In data 27 febbraio 2025 alle ore 10:00, come concordato e definito dal Custode Giudiziario, avevano inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni, utili alla stima del loro valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica. Giunti sul posto l'Esperto e il Custode trovavano il signor [redacted],

in qualità di occupanti degli appartamenti posti ai piani 2 e 3 e relative pertinenze ai piani inferiori, nonché il signor [redacted] e il signor [redacted], quali occupanti degli appartamenti posti al primo piano e relative pertinenze ai piani inferiori, infine il signor [redacted] quale occupante di un garage a pianterreno, tutti regolarmente identificati con validi documenti di riconoscimento dal Custode Giudiziario, così come riportato nella sua relazione di primo accesso. Gli intervenuti permettevano l'accesso all'interno di tutti i beni ove veniva effettuato un accurato rilievo fotografico e planimetrico. Si provvedeva altresì a eseguire una ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e del fabbricato di cui gli stessi fanno parte. Nel corso delle operazioni l'Esperto appurava che gli appartamenti sono privi di certificazione energetica e che gli occupanti detengono il possesso dei cespiti sine titulo. Alle ore 13:15 le operazioni peritali avevano termine e l'Esperto provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 1).

Per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 25 settembre 2024 inoltrava all'Ufficio Tecnico del comune di Cagnano Varano l'istanza prot. n° 11245/2024 dell'8/10/2024 per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato in cui i beni pignorati risultano inseriti (vd. allegato n° 2). Dopo l'incontro con gli impiegati dell'ufficio tecnico e approfondite ricerche nei relativi archivi lo scrivente riusciva a recuperare la pratica edilizia da cui acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione. Per la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio del signor [redacted] lo scrivente inoltrava all'ufficio Stato Civile del comune di Cagnano Varano l'istanza protocollata al n° 11226/2024 dell'8/10/2024 il (vd. allegato n° 3).

Dall'esame della documentazione in atti, e confortato dalle misurazioni eseguite in sede di sopralluogo, l'Esperto apprendeva che sullo stabile oggetto di pignoramento grava la sentenza n. 103/2012 emessa in data 04.05.2012 dal Tribunale di Lucera Sez. Distaccata di Rodi G.co, in persona del dott. Sciscioli, e confermata dalla Corte d'Appello di Bari con la sentenza n. 1885/2015 del 20.11.2015, con cui si dichiarava il fabbricato illegittimo per violazione delle

distanze legali dal compendio confinante. Questa illegittimità costituisce un pregiudizio gravante sui cespiti staggiti che ha impatto sulla commerciabilità degli stessi e sul loro valore venale. Alla luce di ciò, assumendo tecnicamente fattibile il ripristino delle distanze legali tramite la demolizione parziale della porzione di fabbricato che viola quanto prescritto dall'art 30 delle NTA del Comune di Cagnano Varano, si è reso necessario predisporre un computo metrico estimativo di massima di dette opere edili e di quelle necessarie a ripristinare e a consolidare la porzione di fabbricato restante, e ciò al fine di decurtarne il relativo costo dal prezzo medio di mercato del lotti da porre in vendita.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguiti i sopralluoghi e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di Cagnano Varano per beni immobili aventi caratteristiche similari a quelli pignorati, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

1) CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

Dall'esame preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

1bis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.

Gli immobili in oggetto sono censiti nel catasto fabbricati e terreni del comune di Cagnano Varano (FG) in ditta a [redacted] nato a [redacted], proprietario per 1/1, al foglio e particelle sotto elencati (vd. allegato n° 4):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
73	1923	2	---	C/6	4	19 mq	Totale: 21 mq	59,86
73	1923	3	---	C/6	5	30 mq	Totale: 36 mq	110,01
73	1923	4	---	C/6	4	23 mq	Totale: 27 mq	72,46
73	1923	5	---	C/6	4	34 mq	Totale: 34 mq	107,11

73	1923	6	---	C/6	4	25 mq	Totale: 27 mq	78,76
73	1923	7	---	C/6	4	25 mq	Totale: 27 mq	78,76
73	1923	8	---	C/6	4	27 mq	Totale: 29 mq	85,06
73	1923	9	---	C/6	3	53 mq	Totale: 57 mq	142,34
73	1923	10	---	A/3	4	8 vani	Totale: 167 mq Totale escluse aree scoperte: 160 mq	578,43
73	1923	11	---	A/3	4	7,5 vani	Totale: 162 mq Totale escluse aree scoperte: 156 mq	542,28
73	1923	12	---	A/3	4	12 vani	Totale: 251 mq Totale escluse aree scoperte: 240 mq	867,65
73	1923	13	---	A/3	4	13 vani	Totale: 283 mq Totale escluse aree scoperte: 273 mq	939,95
73	1714	---	---	F/1	---	182 mq	---	---
73	1716	---	---	F/1	---	107 mq	---	---

1bis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 25 settembre 2024 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 5) i beni immobili de quo si appartengono a:

- [redacted] nato a [redacted], per la piena proprietà;

come si evince dalla seguente **cronistoria al ventennio.**

- In epoca anteriore al ventennio il suolo edificatorio su cui sono stati fabbricati gli immobili in esame, originariamente censito in Catasto Fabbricati alla particella n° 1059 del foglio 73, si apparteneva a [redacted] nato a [redacted], per la piena proprietà, per acquisto fattone, in regime di separazione di beni, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale De Candia di San Paolo di Civitate (FG) del 13/1/1995 repertorio n° 1806, trascritto a Lucera (FG) il 27/1/1995 al n° 613 Reg. Part. e al n° 728 Reg. Gen..
- In forza di frazionamento catastale con nota di variazione n° 998.1/2000 del 29/6/2000 pratica n° 11925U in atti dal 29/6/2000 l'originaria particella n° 1059 del foglio 73 veniva soppressa dando origine alle particelle nn. 1714, 1715, 1716, 1717 e 1718 dello stesso foglio (vd. allegato n° 4).
- In forza di variazione catastale di costituzione di unità afferenti edificate su area urbana, con nota n° 57217.1/2005 del 20/12/2005 pratica n° FG0229813 in atti dal 20/12/2005 l'originaria particella n° 1718 del foglio

73 veniva soppressa, dando origine alla particella n° 1923 dello stesso foglio con cui veniva accatastato il fabbricato di nuova costruzione di cui le unità immobiliari oggetto della presente procedura fanno parte, già distinte in catasto con gli attuali identificativi (vd. allegato n° 4).

- In virtù di atto di convenzione urbanistica con concessione, per l'attuazione di un piano di lottizzazione in zona B1 del vigente P.R.G., a rogito del notaio dott.ssa Carla d'Addetta di Vico del Gargano (FG) dell'1/8/2000 rep n° 4692, trascritto a Lucera in data 29 agosto 2000 al n° 8841 Reg. Gen. e al n° 7401 Reg. Part., nonché ai nn. 8844/7404 e ai nn. 8843/7403, il signor [redacted] cedeva le particelle n° 1715 e 1717 del foglio n° 73, le quali successivamente venivano soppresse in forza di variazione catastale d'ufficio per aggiornamento cartografico con note n° 80465.1/2005 e n° 80460.1/2005 del 26/4/2005 pratiche n° FG0086986 e n° FG0086992 in atti dal 26/4/2005, dando origine rispettivamente alle particelle n° 657 e n° 658 del foglio 34 (vd. allegato n° 4).

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Non tutti gli attuali dati catastali dei beni corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 28/7/2022 sotto i numeri 7336 R.G. e 6066 R.P., poiché *nelle suddette formalità sono indebitamente riportate anche tre particelle del Catasto Terreni ormai soppresse e non più attuali*, precisamente:

- *l'originaria particella n° 1718 del foglio 73* soppressa in forza di variazione catastale n° 57217.1/2005 del 20/12/2005 pratica n° FG0229813, dando origine all'attuale particella n° 1923 dello stesso foglio con cui risulta correttamente accatastato il fabbricato oggetto della presente procedura (vd. allegato n° 4);
- *le originarie particelle n° 1715 e 1717 del foglio n° 73* soppresse in forza di variazione catastale d'ufficio n° 80465.1/2005 e n° 80460.1/2005 del 26/4/2005 pratiche n° FG0086986 e n° FG0086992, dando origine rispettivamente alle particelle n° 657 e n° 658 del foglio 34 non più del debitore esecutato poiché

precedentemente cedute in virtù di atto di convenzione urbanistica con concessione, a rogito del notaio dott.ssa Carla d'Addetta di Vico del Gargano (FG) dell'1/8/2000 rep n° 4692, trascritto a Lucera in data 29 agosto 2000 al n° 8841 Reg. Gen. e al n° 7401 Reg. Part., nonché ai nn. 8844/7404 e ai nn. 8843/7403 (vd. allegato n° 4).

Si precisa però che, trattandosi di identificativi catastali soppressi e superati già a far data dal 2000 e dal 2005, la loro indicazione nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione è del tutto ultronea e inutile rispetto alla certa e univoca identificazione dei cespiti pignorati, che è stata possibile grazie agli altri identificativi catastali riportati nelle suddette formalità i quali, invece, corrispondono esattamente agli attuali dati catastali dei beni. Le variazioni catastali, intervenute in epoche anteriori alla trascrizione del pignoramento e di cui si è dato contezza, non hanno determinato modifiche sul piano della consistenza degli immobili staggiti.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

Gli immobili in esame non sono gravati da altre procedure esecutive in corso.

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal comune di Cagnano Varano in data 10/10/2024, posto in allegato 6, risulta che il debitore contrasse matrimonio a Cagnano Varano il giorno 18 febbraio 1971. A margine del suddetto certificato si rileva che con atto dell'Ufficiale dello Stato Civile del 20/6/1977 la coniuge scelse di adottare il regime patrimoniale di separazione dei beni.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Fabbricato condominiale sito nell'abitato di Cagnano Varano (FG) tra le vie Cilea, Giro Esterno e Gioachino Rossini, e confinante con altro stabile di proprietà altrui, composto da 8 unità immobiliari adibite a locale box o autorimessa e 4 unità immobiliari ad uso abitativo, oltre ad area esterna scoperta

di pertinenza e vano scala, bene comune non censibile, il tutto censito nel catasto fabbricati del comune di Cagnano Varano in ditta a [redacted] nato a [redacted], proprietario per 1/1, così come di seguito riportato.

BENE A) Appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto al piano primo con ingresso privato dalla prima porta a sinistra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE B), con altro fabbricato e prospiciente area esterna comune, via G. Rossini e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 167 mq ed escluse aree scoperte 160 mq, Rendita 578,43 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE B) Appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto al piano primo con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, il tutto confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE A), e prospiciente area esterna comune, via Cilea e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 11, cat. A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 162 mq ed escluse aree scoperte 156 mq, Rendita 542,28 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE C) Appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto ai piani secondo e terzo con ingressi privati rispettivamente dalle porte a sinistra e di fronte per chi accede ai pianerottoli salendo le scale, il tutto confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE D), con altro fabbricato e prospiciente area esterna comune, via G. Rossini e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 12, cat. A/3, classe 4, consistenza 12 vani, Superficie Catastale Totale 251 mq ed escluse aree scoperte 240 mq, Rendita 867,65 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE D) Appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto ai piani secondo e terzo con ingressi privati dalla prima porta a destra per chi accede ai pianerottoli salendo le scale, il tutto confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE C), e prospiciente area esterna comune, via Cilea e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 13, cat. A/3, classe 4, consistenza 13 vani, Superficie Catastale Totale 283 mq ed escluse aree scoperte 273 mq, Rendita 939,95 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE E) Locale box a piano terra sito alla Via G. Rossini n° 18/F, confinante con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE F), con altro fabbricato, con area esterna comune e con Via G. Rossini salvo altri e migliori confini, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale 21 mq, Rendita 59,86 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE F) Locale box a piano terra sito alla Via G. Rossini n° 18/G, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE E, G e H), con area esterna comune e con Via G. Rossini salvo altri e migliori confini, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 3, cat. C/6, classe 5, consistenza 30 mq, Superficie Catastale Totale 36 mq, Rendita 110,01 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE G) Locale box a piano terra sito alla Via Giro Esterno n° 1/E, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE F e H), con via Giro Esterno e con Via G. Rossini salvo altri e migliori confini, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 4, cat. C/6, classe 4, consistenza 23 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita 72,46 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE H) Locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1/D, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE G e F) e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 34 mq, Rendita 107,11 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE I) Locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1/B, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE L e N) e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita 78,76 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE L) Locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1/A, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE I, M e N) e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 7, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita 78,76 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE M) Locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE L e N), con area esterna comune, con Via Cilea e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 8, cat. C/6, classe 4, consistenza 27 mq, Superficie Catastale Totale 29 mq, Rendita 85,06 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE N) Locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Cilea snc, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE I, L e M), con vano scala e con area esterna comune salvo altri e migliori confini, e censito in catasto al foglio n° 73, particella n° 1923 subalterno 9, cat. C/6, classe 3, consistenza 53 mq, Superficie Catastale Totale 57 mq, Rendita 142,34 € (vd. allegati n° 4 e n° 7).

BENE O) Area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq (vd. allegati n° 4 e n° 9).

2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare il fabbricato in cui sono inseriti i cespiti oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala 1:1000, posto in allegato n° 8, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto scaricata dal sito ufficiale del Sistema Informativo Territoriale SIT Regione Puglia (vd. figure n° 1 e n° 2).

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu



Figura 1. Stralcio del foglio di mappa con indicazione del fabbricato in cui sono inseriti i beni (particelle nn. 1923, 1716, 1714 del foglio 73).



Figura 2. Fotografia aero-planimetrica del fabbricato in cui sono inseriti i beni.

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

3.1) Descrizione sommaria del fabbricato in cui sono inseriti i beni

Le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva costituiscono porzioni di un palazzo condominiale per civili abitazioni realizzato nel periodo 2001-2004, ubicato nell'abitato del comune di Cagnano Varano (FG) tra le vie Cilea, Giro Esterno e Gioachino Rossini, costituito da una scalinata comune posta

al civico 1/C di via Giro Esterno per l'accesso ai piani superiori e al primo piano sottostrada, e da n° 9 accessi privati a livello del pianoterra, rispettivamente ai civici 18/F e 18/G di via G. Rossini, 1, 1/A, 1/B, 1/D e 1/E di via Giro Esterno e snc di via Cilea per i locali box e autorimesse, confinante nel suo insieme con le predette strade pubbliche, con area esterna di distacco da altro fabbricato e con altro fabbricato attiguo salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 2 e allegati n° 9 e n° 10).

Il suddetto stabile costituisce un unico corpo di fabbrica avente forma in pianta irregolare, composto da 4 piani fuori terra (incluso il pianterreno e il sottotetto) e un piano interrato. Il fabbricato ha struttura portante costituita da fondazione in graticcio di travi rovesce in c.a. e telai multipli in elevazione composti da pilastri e travi in cemento armato collegati tra loro. I solai sono in latero cemento precompresso a nervature parallele con soletta cementizia collaborante. I muri di tompagno e tramezzi sono realizzati in muratura, e la copertura è a tetto con falde inclinate. Esso risulta suddiviso complessivamente in 4 unità immobiliari ad uso abitativo ai piani superiori con pertinenziali cantine in primo piano sottostrada, e in 8 locali destinati ad autorimessa e locali box a pianoterra. La facciata del fabbricato risulta intonacata a civile con sovrapposto strato di intonaco colorato a base calce. Al pianoterra è presente una zoccolatura di circa 1 mt in pietra naturale segata (vd. figura n° 3). I vani di apertura per le finestre e le porte-finestre hanno stipiti e architravi rivestiti di pietra naturale bugiardata. I parapetti dei balconi e dei terrazzi sono in ferro lavorato. Le aree esterne di pertinenza del fabbricato condominiale e che lo circondano perimetralmente, ivi inclusa l'area esterna di distacco da altro fabbricato ricevente accesso da via Cilea, risultano dotate di marciapiede pavimentato in cemento e/o rivestite in cemento. L'accesso ai locali a pianterreno è garantito da serrande metalliche del tipo avvolgibile con motorino elettrico per il sollevamento. Il portoncino comune di accesso è realizzato in legno massello ed è dotato di inserti in specchio. L'androne e la scalinata condominiale sono rivestite di pietra naturale di Apricena. Quest'ultima è dotata di corrimano metallico lavorato, e le sue pareti sono intonacate a civile e pitturate con ducotone. Non è presente l'ascensore. (vd. figura n° 3).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile è molto buono (vd. figura n° 3).

L'immobile è ubicato in zona semicentrale completamente urbanizzata, avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico limitato, munita di adeguati parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono molte attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi ed infrastrutture della città.

Si evidenzia che il fabbricato è stato eretto in violazione delle distanze legali dallo stabile e dal confine del fondo finitimo di proprietà dei creditori procedenti, e precisamente l'immobile censito nel catasto fabbricati del comune di Cagnano Varano al foglio 73 particella n° 1066, e tanto è stato determinato e sancito dal procedimento civile n° 261/2006 R.G. del Tribunale di Lucera e n° 1047/2012 della Corte d'appello di Bari che condanna definitivamente il debitore esecutato, quale costruttore del fabbricato per cui è causa, con sentenza del Tribunale di Lucera –sezione distaccata di Rodi Garganico (FG) - n°103/12 del 4/5/2012 ad *"arretrare l'intero fabbricato indicato sub 1 nel rispetto della distanza di 10,50 m dalla facciata esterna dell'edificio di proprietà degli attori e della distanza minima di 5,25 m dai confine segnato dal muretto di recinzione che delimita la proprietà degli attori medesimi*" (n.d.r. sentenze già prodotte in atti dai creditori procedenti). Nell'allegato n° 11 si riporta una planimetria esemplificativa estratta dalla relazione del 22 luglio 2007 a firma del ing. [redacted], nominato CTU nel suddetto procedimento civile, in cui si individuano le distanze oggetto di contestazione.



(a)



(b)



Figura 3. Fabbricato sito tra le vie Cilea, Giro Esterno e Gioachino Rossini: facciata principale su via Giro Esterno angolo via Cilea (a); facciata principale su via Giro Esterno angolo via G. Rossini (b); prospetto di via Cilea (c); facciata interna su area di distacco da altro fabbricato (d); prospetto di via G. Rossini (e); portone condominiale al civico 1/C di via Giro Esterno (f); serranda tipo dei locali a pianterreno (g); androne (h); scalinata comune (i), area esterna comune (l).

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

BENI A – B – C – D

Trattasi di appartamenti ad uso abitativo posti rispettivamente al piano primo (BENE A e BENE B) e ai piani secondo e terzo (BENE C e BENE D) con

relative cantine di pertinenza in primo piano sottostrada del piccolo fabbricato condominiale sito nell'abitato di Cagnano Varano alla Via Giro Esterno n° 1/C, con ingressi privati indipendenti dai pianerottoli della scalinata condominiale (allibrata in catasto al subalterno 1 della particella 1923 quale bene comune non censibile) che si diparte dal portone comune sporgente sulla predetta strada pubblica. Tutti gli appartamenti possiedono una cantina in primo piano sottostrada quale pertinenza esclusiva accessoria a cui si accede dalla scalinata condominiale. Il BENE C e il BENE D hanno anche locali accessori di pertinenza esclusiva al sovrastante terzo piano sottotetto, destinati a lavatoio, stenditoio, ripostiglio, ed eventuali servizi igienici nonché balcone (due per il BENE D) e terrazzo a livello, a cui si accede dalla scalinata condominiale, e che risultano comunicanti con i rispettivi appartamenti sottostanti tramite scala interna privata (vd. allegato n° 7). In aggiunta ai suddetti accessori di pertinenza, gli appartamenti in secondo piano hanno la cucina o l'angolo cottura nella sovrastante mansarda, mentre al piano nobile risultano composti da ampio salone, due bagni, tre camere, ripostiglio o lavanderia, disimpegno e balconi (5 per il BENE C e 4 per il BENE D). Gli immobili a primo piano sono invece costituiti da cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, ripostiglio, tre camere e balconi (4 per il BENE B e 5 per il BENE A) (vd. figura n° 4).

Dal confronto delle planimetrie degli immobili rilevate in sede di sopralluogo con quelle catastali e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi (vd. figura n° 4 e allegato n° 7).

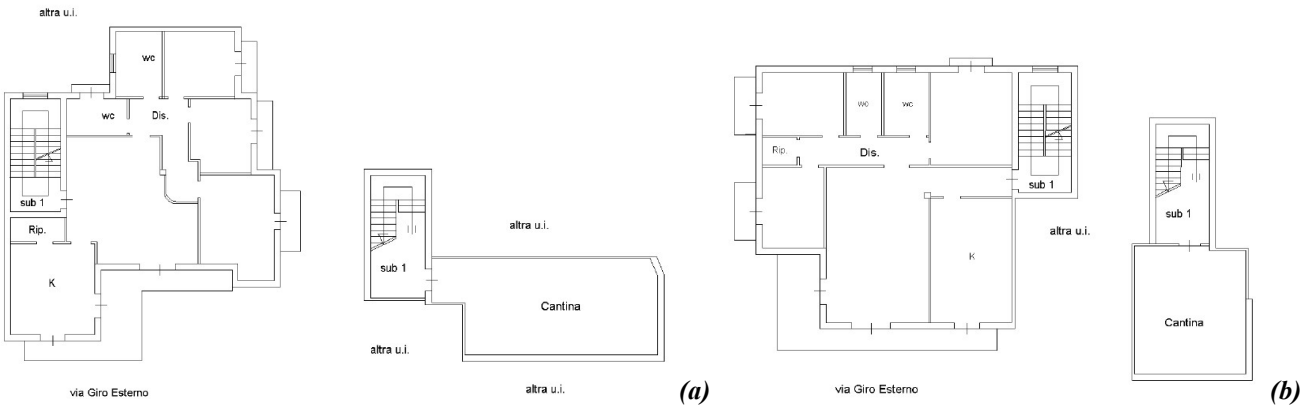




Figura 4. Planimetrie degli appartamenti e relativi accessori ubicati in via Giro Esterno n° 1/C - piani 1, 2, 3 e S1: BENE A P1 e S1 (a); BENE B P1 e S1 (b); BENE C P2, P3 e S1 (c); BENE D P2, P3 e S1 (d).

Gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti a meno del BENE C che invece è dotato di termocamino. Essi sono provvisti di impianto idrico e fognante, impianto elettrico sottotraccia, e impianto di condizionamento con split a parete (ad esclusione del BENE B), di impianto videocitofonico e antenna per la televisione. Gli impianti elettrici sono a norma.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di gres porcellanato e le pareti sono intonacate a civile e prevalentemente tinteggiate con ducotone. Le cucine o l'angolo cottura e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. I bagni hanno la pavimentazione in ceramica e sono dotati di sanitari in vetro ceramica di medio-alto livello ad eccezione del BENE B ove è commerciale. Il BENE B è l'unico ad essere privo di infissi interni e presenta la canalizzazione del camino esposta e non collegata in cucina. Inoltre, i suoi infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo. Per tutti gli altri appartamenti gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in alluminio-legno con vetro doppio, e risultano dotati di tapparelle in plastica con

motorino elettrico di sollevamento. La porta di accesso caposcala è del tipo blindata. Le abitazioni sono dotate di balconi e/o di terrazzo la cui pavimentazione è realizzata con mattonelle di monocottura per esterni. I parapetti sono realizzati in metallo lavorato e verniciato (vd. figura n° 5). La scala interna di collegamento verticale tra il secondo e il terzo piano degli appartamenti è realizzata in cemento armato e presenta gli scalini rivestiti con mattonelle di ceramica ed è dotata di ringhiera metallica in metallo lavorato, ricca di dettagli ornamentali (vd. figura n° 5). Nelle due mansarde è presente un grande camino completamente rivestito.

Ogni unità abitativa è dotata di una cantina di pertinenza esclusiva posta al primo piano sottostrada a cui si accede da porte private indipendenti che sporgono sul relativo pianerottolo. Esse sono composte da un unico ambiente ad eccezione della cantina del BENE D, che invece è suddiviso da una tramezzatura interna in 4 locali (vd. figura n° 4). Le cantine hanno la pavimentazione realizzata in mattonelle di ceramica e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera bianca. È presente l'impianto elettrico sotto traccia (vd. figura n° 5).

L'altezza utile interna degli appartamenti al primo e secondo piano è di circa 2,85 m, al primo piano sottostrada è di circa 2,90 m, mentre al terzo piano sottotetto è variabile da un valore massimo di circa 3,65 m a un valore minimo di circa 0,90 m per il BENE C e di 1,40 m per il BENE D.







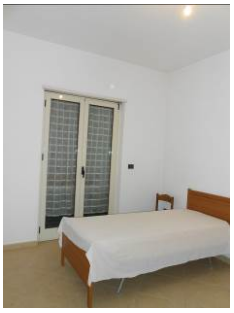

Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu





(a)





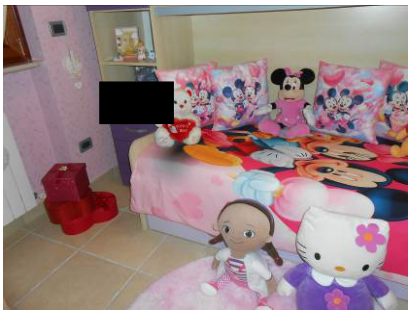



(b)





Ing. Gianni Iagulli
Via Cerulli 1ª traversa scala F, 71016 San Severo (FG)
Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: gianni.iagulli@libero.it; PEC: gianni.iagulli@ingpec.eu










(c)





(d)

Figura 5. Fotografie degli appartamenti ubicati in via Giro Esterno n° 1/C – piani 1-S1 e piani 2-3-S1: BENE A (a); BENE B (b); BENE C (c); BENE D (d).

Complessivamente le rifiniture degli appartamenti sono di buon livello. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado medio-alti per i BENI C e D, e medi per i BENI A e B. Lo stato di conservazione e manutenzione generale degli immobili è molto buono ad eccezione della presenza di macchie di umidità da risalita sulle pareti delle cantine (vd. figura n° 5 e allegato n° 12).

BENI E - F – G – H – I - L – M – N

Trattasi di locali a pianoterra adibiti a locale box e/o autorimessa facenti

parte del piccolo fabbricato condominiale sito nell'abitato di Cagnano Varano alla Via Giro Esterno formante angoli con Via Cilea e con Via Gioachino Rossini (vd. figure n° 1 e n° 3).

Dal confronto delle planimetrie degli immobili rilevate in sede di sopralluogo con quelle catastali e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni a meno delle seguenti aperture realizzate in 2 tramezzi dei locali box per mettere in comunicazione il BENE F con H, e il BENE M con N (vd. figura n° 6 e allegato n° 7).

L'accesso all'interno dei suddetti locali avviene attraverso serrande metalliche del tipo avvolgibile, dotate di motorino elettrico, che si aprono tutte sulla strada pubblica, e precisamente sporgono ai civici 18/F e 18/G di via G. Rossini, 1, 1/A, 1/B, 1/D e 1/E di via Giro Esterno e snc di via Cilea. I BENI H, I e N ricevono altresì accesso dall'interno dell'androne comune del fabbricato tramite porte caposcala blindate (vd. figure n° 3 e n° 6). I BENI M, N e F sono anche dotati di un piccolo accessorio adibito a ripostiglio, mentre i BENI H e M possiedono anche un bagnetto (vd. allegato n° 7).

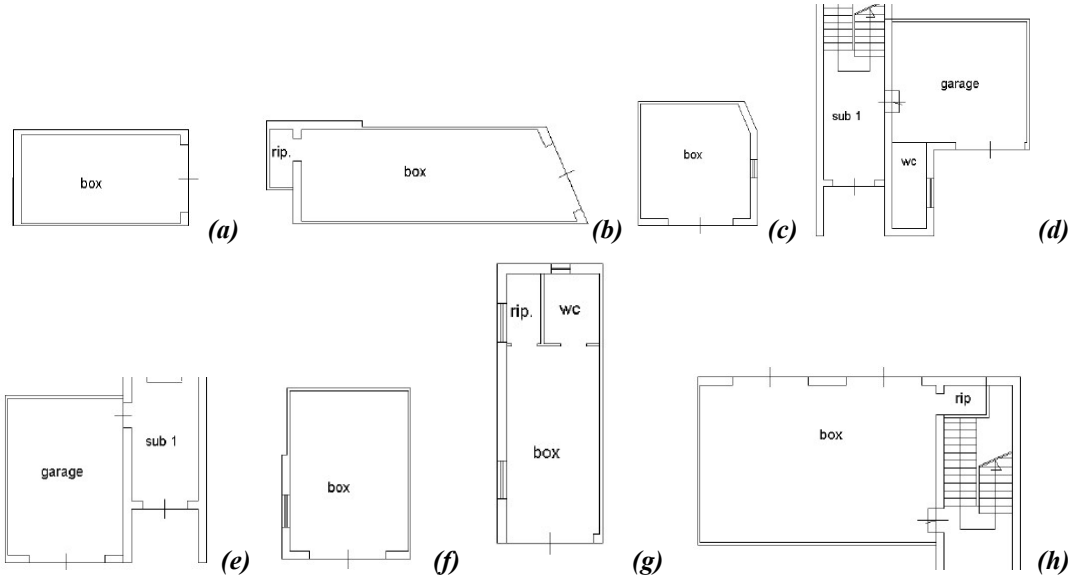


Figura 6. Planimetrie dei locali box o autorimesse a pianterreno ubicati in via Giro Esterno, via G. Rossini e via Cilea: BENE E (a); BENE F (b); BENE G (c); BENE H (d); BENE I (e); BENE L (f); BENE M (g); BENE N (h).

I locali sono dotati di impianto elettrico e di impianto idrico-fognante. Essi sono provvisti di pavimento rivestito con mattonelle di ceramica, e le loro pareti risultano intonacate e pitturate con idropittura. L'altezza utile interna è di circa 3,50 m - 3,60 m. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dei locali è buono

(vd. figura n° 7 e allegato n° 12).

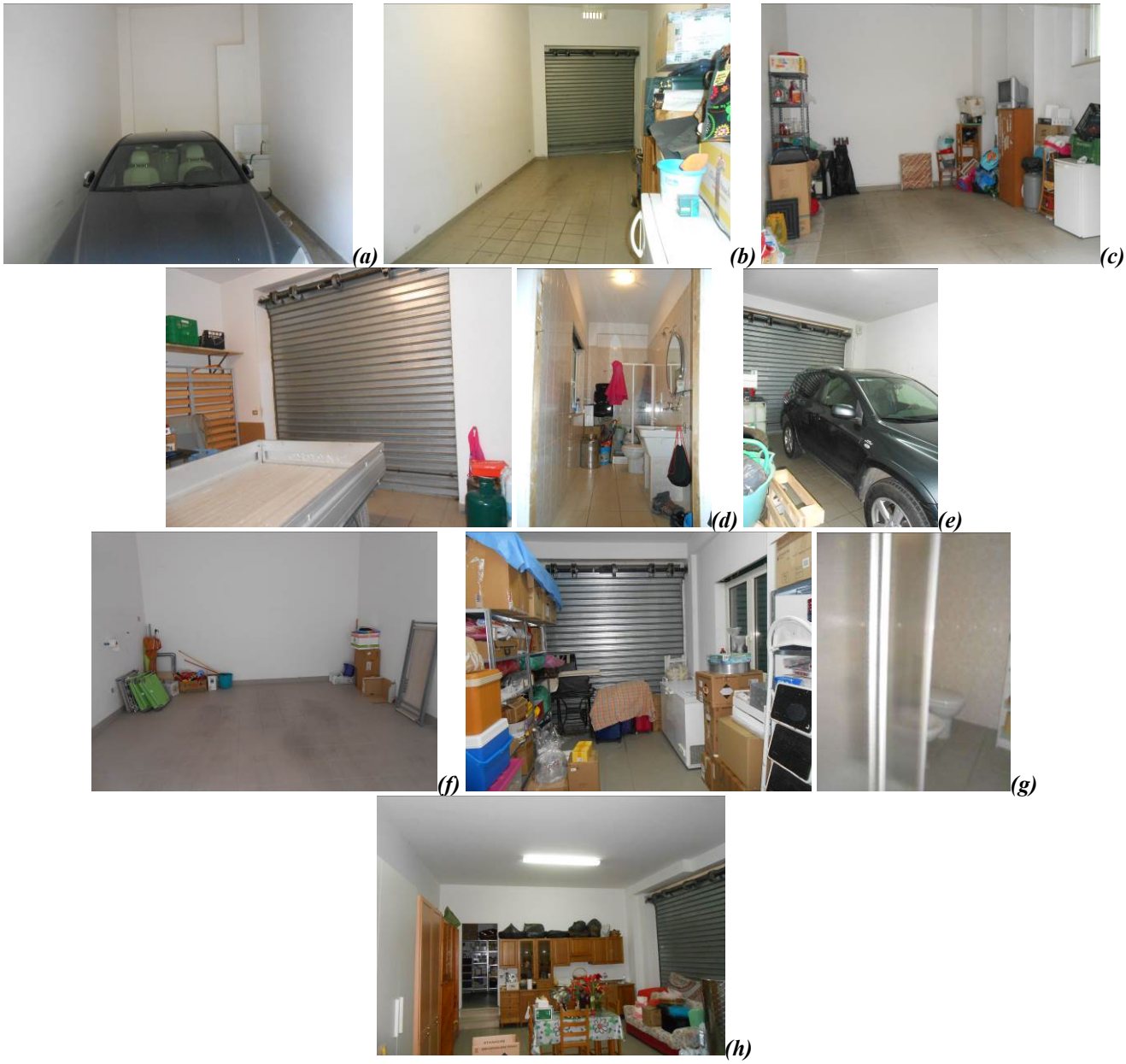


Figura 7. Fotografie dei locali box a pianoterra ubicati in via Giro Esterno nn. 1, 1/A, 1/B, 1/D e 1/E, via G. Rossini nn. 18/F e 18/G, e via Cilea snc: BENE E (a); BENE F (b); BENE G (c); BENE H (d); BENE I (e); BENE L (f); BENE M (g); BENE N (h).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le planimetrie catastali e di progetto (vd. allegati n° 7 e n° 16) è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti

dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile: BENE A	**Destinazione**	**Superficie Lorda (mq)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superficie Commerciale (mq)**
Appartamento in primo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	Superficie coperta Appartamento P1	136,5	1	136,5
	Superficie scoperta – balconi	25,5	0,3 fino 25 mq 0,1 oltre 25 mq	7,6
	Superficie coperta Cantina S1	44,4	0,25	11,1
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**155 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE B	**Destinazione**	**Superficie Lorda (mq)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superficie Commerciale (mq)**
Appartamento in primo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	Superficie coperta Appartamento P1	140	1	140
	Superficie scoperta – balconi	23,5	0,3 fino 25 mq 0,1 oltre 25 mq	7,1
	Superficie coperta Cantina S1	34,4	0,25	8,6
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**156 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE C	**Destinazione**	**Superficie Lorda (mq)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superficie Commerciale (mq)**
Appartamento in secondo e terzo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	Superficie coperta Appartamento P2	136,5	1	136,5
	Superficie coperta Mansarda P3(h≥1,50 m)	90	0,5	45
	Superficie scoperta – balconi e terrazzo	68	0,3 fino 25 mq 0,1 oltre 25 mq	7,5 4,3
	Superficie coperta Cantina S1	59	0,25	14,8
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**208 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE D	**Destinazione**	**Superficie Lorda (mq)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superficie Commerciale (mq)**
Appartamento in secondo e terzo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	Superficie coperta Appartamento P2	140	1	140
	Superficie coperta Mansarda P3(h≥1,50 m)	102,5	0,5	51,3
	Superficie scoperta – balconi e terrazzo	56,5	0,3 fino 25 mq 0,1 oltre 25 mq	7,5 3,2
	Superficie coperta Cantina S1	134,5	0,25	33,6
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**236 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE E	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via G. Rossini n° 18/F	Superficie coperta	21	1	21
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**21 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE F	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via G. Rossini n° 18/G	Superficie coperta	33,5	1	33,5
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**34 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE G	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/E	Superficie coperta	25,3	1	25,3
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**25 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE H	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/D	Superficie coperta	37,5	1	37,5
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**38 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE I	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/B	Superficie coperta	28	1	28
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**28 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE L	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/A	Superficie coperta	27	1	27
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**27 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE M	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)

Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1	Superficie coperta	27,5	1	27,5
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**28 mq**

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE N	**Destinazione**	**Superficie Lorda (mq)**	**Coefficiente di Ragguaglio**	**Superficie Commerciale (mq)**
Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Cilea snc	Superficie coperta	58	1	58
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				**58 mq**

(*) approssimata al metro quadro

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti, basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo,* che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni similari di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

4.2) Valutazione di mercato

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità delle unità immobiliari in esame è molto buono in relazione alla zona in cui sono ubicate, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di

conservazione e manutenzione generale in cui versano.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che, per immobili ad uso abitativo e autorimessa della stessa fattispecie di quelli in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

a) 652,00 €/mq per gli appartamenti e 443,00 €/mq per le autorimesse (agenzie immobiliari di Cagnano Varano, media delle proposte di vendita a ottobre 2024, allegato n° 13),
b) 621,00 €/mq per gli appartamenti e 397,00 €/mq per le autorimesse (borsino immobiliare - quotazione massima settembre 2024 prima fascia, allegato n° 13),
c) 550,00 €/mq per gli appartamenti e 400,00 €/mq per le autorimesse (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazione massima del 2° semestre anno 2023, allegato n° 13).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali degli immobili in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 608,00 €/mq per gli appartamenti e uno pari a 413,00 €/mq per le autorimesse, ritenuti i più congrui per i beni oggetto della presente valutazione.

Per quanto attiene invece all'area esterna che circonda il fabbricato condominiale, estesa complessivamente circa 289 mq, trattandosi più specificatamente e funzionalmente di area destinata al passaggio di tutti i condomini, e che permette l'accesso diretto dalla pubblica via alle unità immobiliari costituenti il fabbricato oggetto di pignoramento, questo Esperto ritiene opportuno considerarla area comune di natura condominiale da accatastare quale Bene Comune non Censibile. Pertanto essa non è vendibile separatamente dalle unità immobiliari a cui è asservita, ed è priva di valore di mercato proprio e indipendente dalle stesse. A tal fine, i diritti di proprietà sulle particelle nn. 1714 e 1716 del foglio 73, costituenti il BENE O, non essendo accatastate quali BCNC, saranno incluse in ciascun lotto da porre in vendita in ragione percentuale della superficie commerciale del lotto rispetto a quella complessiva del fabbricato.

Il valore di mercato delle unità immobiliari pignorate, riferito alle superfici

commerciali vendibili e ai valori unitari individuati, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
BENE A) Appartamento in primo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	155	608,00	94.240,00
BENE B) Appartamento in primo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	156	608,00	94.848,00
BENE C) Appartamento in secondo e terzo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	208	608,00	126.464,00
BENE D) Appartamento in secondo e terzo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	236	608,00	143.488,00
BENE E) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via G. Rossini n° 18/F	21	413,00	8.673,00
BENE F) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via G. Rossini n° 18/G	34	413,00	14.042,00
BENE G) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/E	25	413,00	10.325,00
BENE H) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/D	38	413,00	15.694,00
BENE I) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/B	28	413,00	11.564,00
BENE L) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/A	27	413,00	11.151,00
BENE M) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1	28	413,00	11.564,00
BENE N) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Cilea snc	58	413,00	23.954,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			**566.000,00**

(*) approssimato alle centinaia più vicine

A conclusione del presente quesito si riferisce che i beni sono stati pignorati per i diritti di proprietà pari al 100 % dell'intero e quindi non consistono in beni indivisi.

4.3) Adeguamenti e correzioni della stima

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, non si evince l'esistenza sugli immobili di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sugli stessi che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato, a meno di quanto già evidenziato in merito alla violazione delle distanze legali rispetto al compendio confinante.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che i cespiti presentano alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, e precisamente:

a) il fabbricato viola le distanze legali dal compendio confinante ed è gravato

da sentenza del Tribunale di Lucera –sezione distaccata di Rodi Garganico (FG) - n°103/12 del 4/5/2012 per il loro ripristino;

b) la caldaia a metano dei BENI A e B non è a norma per assenza del libretto d'impianto e dei controlli prescritti;

c) il BENE B non è dotato di infissi interni e ha la canalizzazione del camino esposta nella parete della cucina;

d) il fabbricato è privo di certificato di abitabilità/agibilità.

Per il pregiudizio di cui alla lettera a) che precede, al fine di valutarne l'impatto sul valore venale dei cespiti, l'Esperto ha ipotizzato, in via preliminare e non definitiva, tecnicamente fattibile il ripristino delle distanze legali tramite la demolizione parziale della porzione di fabbricato che vìola quanto prescritto dall'art 30 delle NTA del Comune di Cagnano Varano. La stima esatta dei costi di tale operazione necessita però di un'analisi strutturale pre e post intervento (che in questa sede non è eseguibile) in grado di definire con precisione le opere necessarie a garantire alla struttura modificata la resistenza agli eventi sismici e statici. Solo al completamento di detta analisi è possibile stilare il progetto esecutivo definitivo con correlato computo metrico estimativo. In mancanza l'Esperto ha effettuato un computo metrico estimativo preliminare di massima, e quindi approssimato e non definitivo, ipotizzando fattibile la demolizione del fabbricato fino alla prima fila utile di pilastri interni al telaio portante per una superficie complessiva coperta di circa 35 mq per tutti i livelli fuori terra dello stabile, e il ripristino/consolidamento strutturale della porzione di fabbricato restante (vd. allegato n° 14). Il costo di massima di dette opere edili unitamente al valore di mercato delle superfici commerciali suscettibili di demolizione vanno sottratti al valore di mercato dei cespiti staggiti. La ripartizione del costo di demolizione (pari a circa 231.140,00 €) tra le diverse unità immobiliari è stato fatto in proporzione alle rispettive superfici commerciali risultanti a valle dell'intervento. Il costo per l'ottenimento del certificato di abitabilità del fabbricato è compreso negli oneri professionali e nelle spese tecniche delle opere di cui sopra.

Bisogna infine precisare che i BENI C e D presentano caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei beni di tipo

abitativo, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni similari presenti nel mercato di zona.

Pertanto, alla luce di quanto detto, ***verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare ai valori di stima innanzi determinati.***

	Riduzione del Valore di Mercato				VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)
Immobile	assenza di garanzia per vizi del bene venduto (5%)	lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (messa in esercizio e libretto caldaia, infissi interni)	Valore delle superfici da demolire	Ripartizione costo demolizione e consolidamento + abitabilità	
BENE A	4.712,00	200,00	0	40.300,16	**45.200,00**
BENE B	4.742,40	5.000,00	24.928,00	29.900,12	**64.600,00**
BENE C	6.323,20	0	0	54.080,22	**60.400,00**
BENE D	7.174,40	0	28.576,00	49.140,20	**84.900,00**
BENE E	433,65	0	0	5.460,02	**5.900,00**
BENE F	702,10	0	0	8.840,04	**9.500,00**
BENE G	516,25	0	0	6.500,03	**7.000,00**
BENE H	784,70	0	0	9.880,04	**10.700,00**
BENE I	578,20	0	0	7.280,03	**7.900,00**
BENE L	557,55	0	3.717,00	4.680,02	**9.000,00**
BENE M	578,20	0	11.564,00	0,00	**12.100,00**
BENE N	1.197,70	0	0	15.080,06	**16.300,00**

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	**Calcolo dell'Incremento**	**Valore dello Incremento BENE C (€)**	**Valore dello Incremento BENE D (€)**
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni similari presenti nel mercato di zona	10 %	12.646,40	14.348,80
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		**12.600,00**	**14.300,00**

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) Valore venale complessivo dei beni

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare ai valori di mercato così come determinati nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per i cespiti in esame, nello stato di fatto in cui si trovano e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a (con approssimazione alle centinaia più vicine):

Immobile	**VALORE VENALE COMPLESSIVO DEL BENE (€) (*)**
BENE A) Appartamento in primo piano ad uso abitativo sito alla	**49.000,00**

via Giro Esterno n° 1/C	
BENE B) Appartamento in primo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	**30.300,00**
BENE C) Appartamento in secondo e terzo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	**78.700,00**
BENE D) Appartamento in secondo e terzo piano ad uso abitativo sito alla via Giro Esterno n° 1/C	**72.900,00**
BENE E) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via G. Rossini n° 18/F	**2.800,00**
BENE F) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via G. Rossini n° 18/G	**4.500,00**
BENE G) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/E	**3.300,00**
BENE H) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/D	**5.000,00**
BENE I) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/B	**3.700,00**
BENE L) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1/A	**2.200,00**
BENE M) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Giro Esterno n° 1	**0,00**
BENE N) Locale box adibito ad autorimessa a pianoterra sito alla via Cilea snc	**7.700,00**

(*) approssimato alle centinaia più vicine

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che gli immobili sono stati pignorati in danno del debitore esecutato relativamente ai diritti pari al 100% della piena proprietà.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di raggrupparli in 5 lotti indipendenti e distinti per i quali procedere alla vendita, anche alla luce del loro attuale stato di occupazione, così come di seguito dettagliato.

LOTTO 1

BENE A) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto al piano primo con ingresso privato dalla prima porta a sinistra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE B), con altro fabbricato e prospiciente area esterna comune, via G. Rossini e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 136,5 mq al primo piano e

di circa 44,4 mq in piano interrato, e una superficie scoperta di circa 25,5 mq, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 167 mq ed escluse aree scoperte 160 mq, Rendita 578,43 €.

BENE G) Piena proprietà del locale box a piano terra sito alla Via Giro Esterno n° 1/E, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE F e H), con via Giro Esterno e con Via G. Rossini salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 25,3 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 4, cat. C/6, classe 4, consistenza 23 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita 72,46 €.

BENE O) Diritti pari a 9/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 1 = 52.300,00 €

LOTTO 2

BENE B) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto al piano primo con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, il tutto confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE A), e prospiciente area esterna comune, via Cilea e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 140 mq al primo piano e di circa 34,4 mq in piano interrato, e una superficie scoperta di circa 23,5 mq, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 11, cat. A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 162 mq ed escluse aree scoperte 156 mq, Rendita 542,28 €.

BENE L) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1/A, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE I, M e N) e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 27 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 7, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita 78,76 €.

BENE O) Diritti pari a 9/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 2 = 32.500,00 €

LOTTO 3

BENE C) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto ai piani secondo e terzo con ingressi privati rispettivamente dalle porte a sinistra e di fronte per chi accede ai pianerottoli salendo le scale, il tutto confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE D), con altro fabbricato e prospiciente area esterna comune, via G. Rossini e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 136,5 mq al secondo piano, di circa 90 mq al terzo piano

(con h ≥ 1,50 m) e di circa 59 mq in piano interrato, e una superficie scoperta di circa 68 mq, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 12, cat. A/3, classe 4, consistenza 12 vani, Superficie Catastale Totale 251 mq ed escluse aree scoperte 240 mq, Rendita 867,65 €.

BENE F) Piena proprietà del locale box a piano terra sito alla Via G. Rossini n° 18/G, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE E, G e H), con area esterna comune e con Via G. Rossini salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 33,5 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 3, cat. C/6, classe 5, consistenza 30 mq, Superficie Catastale Totale 36 mq, Rendita 110,01 €.

BENE H) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1/D, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE G e F) e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 37,5 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 34 mq, Rendita 107,11 €.

BENE O) Diritti pari a 14/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 3 = 88.200,00 €

LOTTO 4

BENE D) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto ai piani secondo e terzo con ingressi privati dalla prima porta a destra per chi accede ai pianerottoli salendo le scale, il tutto confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE C), e prospiciente area esterna comune, via Cilea e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 140 mq al secondo piano, di circa 102,5 mq al terzo piano (con h ≥ 1,50 m) e di circa 134,5 mq in piano interrato, e una superficie scoperta di circa 56,5 mq, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 13, cat. A/3, classe 4, consistenza 13 vani, Superficie Catastale Totale 283 mq ed escluse aree scoperte 273 mq, Rendita 939,95 €.

BENE I) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1/B, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE L e N) e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 28 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita 78,76 €.

BENE M) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE L e N), con area esterna comune, con Via Cilea e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 27,5 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 8, cat. C/6, classe 4, consistenza 27 mq, Superficie Catastale Totale 29 mq, Rendita 85,06 €.

BENE N) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Cilea snc, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE I, L e M), con vano scala e con area esterna comune salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 58 mq, e censito in catasto al foglio n° 73,

particella n° 1923 subalterno 9, cat. C/6, classe 3, consistenza 53 mq, Superficie Catastale Totale 57 mq, Rendita 142,34 €.
BENE O) Diritti pari a 17/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 4 = 84.300,00 €

LOTTO 5

BENE E) Piena proprietà del locale box a piano terra sito alla Via G. Rossini n° 18/F, confinante con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE F), con altro fabbricato, con area esterna comune e con Via G. Rossini salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 21 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale 21 mq, Rendita 59,86 €.
BENE O) Diritti pari a 1/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 5 = 2.800,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo è emerso che attualmente i beni risultano nella piena disponibilità e possesso di terzi sine titulo. Gli immobili sono dotati di allacci ai servizi di fornitura di energia elettrica, acqua e gas metano intestati ai diversi occupanti. Nello specifico è stato appurato che il Lotto 1 possiede l'utenza di energia elettrica intestata al signor [redacted], il Lotto 2 e il Lotto 3 hanno ha le utenze dell'acqua intestate rispettivamente al signor [redacted] e al signor [redacted], il Lotto 4 e il Lotto 5 hanno ha le utenze di energia elettrica intestate rispettivamente alla signora [redacted] (vd. allegato n° 15).

8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera è emerso che sugli immobili gravano le sotto

elencate formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità dei cespiti (vd. allegato n° 5). Sussistono, inoltre, i vincoli, obblighi, riserve, servitù e diritti di comproprietà sulle parti e spazi comuni, quali e quanti risultanti dal vigente Regolamento di Condominio e annesse tabelle millesimali dello stabile.

8.1) Trascrizioni

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del comune di Cagnano Varano (FG) – derivante da atto per notaio dott.ssa Carla d'Addetta di Vico del Gargano (FG) Repertorio n° 5959 del 3/5/2001 e trascritto a Lucera in data 22/5/2001 al n. 3801 Reg. Part. e al n. 4570 Reg. Gen., gravante sulla originaria particella n° 1718 da cui è derivata l'attuale particella n° 1923.
- Domanda Giudiziale per azione negatoria, a favore di [redacted] e [redacted] – derivante da atto emesso dal Tribunale di Lucera Repertorio n° 2690/2006 del 10/11/2006 e trascritto a Lucera in data 12/12/2006 al n. 7625 Reg. Part. e al n. 10507 Reg. Gen..

I cespiti non sono dichiarati d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non sono soggetti alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

Informazioni aggiuntive in merito a eventuali oneri condominiali:

- la quota annua per le spese condominiali è pari a circa 400,00 €,
- alla data della perizia non risultano spese condominiali insolute negli ultimi due anni.

9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera si evince che sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 5).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca legale a favore di Equitalia ETR SPA, derivante da art. 77 DPR n° 602 del 29/9/1973 per atto amministrativo del 27/7/2011 rep. n° 117217, iscritta a Lucera in data 28/7/2011 ai nn. 968/6480.

- Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Foggia, derivante da ruolo per atto di Agenzia delle Entrate – Riscossione del 13/1/2022 rep. n° 4045/4322, iscritta a Lucera in data 14/1/2022 ai nn. 23/310.

9.2) Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare a favore di [redacted] e [redacted] – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 30/6/2022 Rep. n° 3128/2022 e trascritto in data 28/7/2022 al n° 7336 Reg. Gen. e al n° 6066 Reg. Part.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di Cagnano Varano è risultato che i beni ricadono in forza del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in zona omogenea di tipo B1 "residenziale", e che la loro destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.R.G..

La costruzione del fabbricato del quale fanno parte gli immobili venne assentita dal comune di Cagnano Varano a mezzo di Concessione Edilizia n° 27 del 18 giugno 2001 e della successiva Denuncia di Inizio Attività per variante Prot. n° 10.000 del 16 dicembre 2004 (vd. allegato n° 16). I lavori di costruzione ebbero inizio il 19/6/2001. Dalla documentazione reperita è emerso che i suddetti immobili sono privi di certificato di agibilità in quanto mai richiesto all'autorità comunale dal costruttore. Il fabbricato venne realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti. Per i cespiti staggiti nessuna difformità urbanistica/edilizia e catastale è stata riscontrata.

Le unità immobiliari risultano essere regolarmente accatastate con gli estremi attuali su riportati.

Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO

È stato accertato che i BENI A, B, C e D non risultano provvisti di Certificazione Energetica. Si assevera però che le stesse unità immobiliari, trattandosi di appartamenti destinati ad abitazione, devono essere dotate di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013.

Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica per gli appartamenti in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando il 17/3/2025 **l'APE n° 7100825000608915 per il BENE A, l'APE n° 7100825000608920 per il BENE B, l'APE n° 7100825000608927 per il BENE C e l'APE n° 7100825000608924 per il BENE D,** da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale degli immobili è rispettivamente pari a 139,85 kWh/m^2*anno, 132,84 kWh/m^2*anno, 166,21 kWh/m^2*anno e 119,07 kWh/m^2*anno, e che appartengono relativamente alle **Classi Energetiche "D", "F"**, **"E"** e **"D"** (vd. allegato n° 17).

Si assevera, infine, che i BENI E, F, G, H, I, L, M, N e O sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica poiché, come prescritto dall'appendice A del D.M. del 26/06/15, consistono in "*edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici quali autorimesse*".

12) SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N. 199

Per gli immobili pignorati non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

>>>>>>>><<<<<<<<

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO 1
Tipologia, descrizione, ubicazione e dati catastali dei beni

BENE A) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto al piano primo con ingresso privato dalla prima porta a sinistra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE B), con altro fabbricato e prospiciente area esterna comune, via G. Rossini e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 136,5 mq al primo piano e di circa 44,4 mq in piano interrato, e una superficie scoperta di circa 25,5 mq, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 10, cat. A/3, classe 4, consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale 167 mq ed escluse aree scoperte 160 mq, Rendita 578,43 €.
BENE G) Piena proprietà del locale box a piano terra sito alla Via Giro Esterno n° 1/E, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE F e H), con via Giro Esterno e con Via G. Rossini salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 25,3 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 4, cat. C/6, classe 4, consistenza 23 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita 72,46 €.
BENE O) Diritti pari a 9/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Attuali proprietari e Titolo di provenienza

- [redacted], per la piena proprietà.

  -) Atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale De Candia di San Paolo di Civitate (FG) del 13/1/1995 repertorio n° 1806, trascritto a Lucera (FG) il 27/1/1995 al n° 613 Reg. Part. e al n° 728 Reg. Gen.

Iscrizioni e Trascrizioni

1) Atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore del comune di Cagnano Varano (FG) – derivante da atto per notaio dott.ssa Carla d'Addetta di Vico del Gargano (FG) Repertorio n° 5959 del 3/5/2001 e trascritto a Lucera in data 22/5/2001 al n. 3801 Reg. Part. e al n. 4570 Reg. Gen., gravante sulla originaria particella n° 1718 da cui è derivata l'attuale particella n° 1923.
2) Domanda Giudiziale per azione negatoria, a favore di [redacted] e [redacted] – derivante da atto emesso dal Tribunale di Lucera Repertorio n° 2690/2006 del 10/11/2006 e trascritto a Lucera in data 12/12/2006 al n. 7625 Reg. Part. e al n. 10507 Reg. Gen..
3) Ipoteca legale a favore di Equitalia ETR SPA, derivante da art. 77 DPR n° 602 del 29/9/1973 per atto amministrativo del 27/7/2011 rep. n° 117217, iscritta a Lucera in data 28/7/2011 ai nn. 968/6480.
4) Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Foggia, derivante da ruolo per atto di Agenzia delle Entrate – Riscossione del 13/1/2022 rep. n° 4045/4322, iscritta a Lucera in data 14/1/2022 ai nn. 23/310.
5) Pignoramento immobiliare a favore di [redacted] e [redacted] – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 30/6/2022 Rep. n° 3128/2022 e trascritto in data 28/7/2022 al n° 7336 Reg. Gen. e al n° 6066 Reg. Part..

Stato di Occupazione

Gli immobili risultano occupati sine titulo dal signor [redacted].

Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità

-) Concessione Edilizia n° 27 del 18 giugno 2001 e Denuncia di Inizio Attività per variante Prot. n° 10.000 del 16 dicembre 2004.
-) Certificato di Agibilità/Abitabilità non disponibile poiché mai richiesto dagli interessati
-) Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: nessuna irregolarità urbanistica/edilizia è stata riscontrata.

Certificazione Energetica

BENE A): APE n° 7100825000608915 del 17/3/2025, prestazione energetica globale dell'immobile = 139,85 kWh/m2*anno, Classe Energetica "D".
BENE G): escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto autorimessa.

Conformità catastale

Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate. Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE D'ASTA = 52.300,00 €

LOTTO 2

Tipologia, descrizione, ubicazione e dati catastali dei beni

BENE B) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto al piano primo con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, il tutto confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE A), e prospiciente area esterna comune, via Cilea e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 140 mq al primo piano e di circa 34,4 mq in piano interrato, e una superficie scoperta di circa 23,5 mq, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 11, cat. A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 162 mq ed escluse aree scoperte 156 mq, Rendita 542,28 €.
BENE L) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1/A, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE I, M e N) e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 27 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 7, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita 78,76 €.
BENE O) Diritti pari a 9/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Attuali proprietari e Titolo di provenienza

Come LOTTO 1

Iscrizioni e Trascrizioni

Come LOTTO 1

Stato di Occupazione

Gli immobili risultano occupati sine titolo dal signor [redacted].

Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità

Come LOTTO 1

Certificazione Energetica

BENE B): APE n° 7100825000608920 del 17/3/2025, prestazione energetica globale dell'immobile = 132,84 kWh/m2*anno, Classe Energetica "F".
BENE L): escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto autorimessa.

Conformità catastale

Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate. Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE D'ASTA = 32.500,00 €

LOTTO 3

Tipologia, descrizione, ubicazione e dati catastali dei beni

BENE C) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto ai piani secondo e terzo con ingressi privati rispettivamente dalle porte a sinistra e di fronte per chi accede ai pianerottoli salendo le scale, il tutto confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE D), con altro fabbricato e prospiciente area esterna comune, via G. Rossini e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 136,5 mq al secondo piano, di circa 90 mq al terzo piano (con $h \geq 1{,}50$ m) e di circa 59 mq in piano interrato, e una superficie scoperta di circa 68 mq, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 12, cat. A/3, classe 4, consistenza 12 vani, Superficie Catastale Totale 251 mq ed escluse aree scoperte 240 mq, Rendita 867,65 €.
BENE F) Piena proprietà del locale box a piano terra sito alla Via G. Rossini n° 18/G, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE E, G e H), con area esterna comune e con Via G. Rossini salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 33,5 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 3, cat. C/6, classe 5, consistenza 30 mq, Superficie Catastale Totale 36 mq, Rendita 110,01 €.
BENE H) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1/D, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE G e F) e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 37,5 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 5, cat. C/6, classe 4, consistenza 34 mq, Superficie Catastale Totale 34 mq, Rendita 107,11 €.
BENE O) Diritti pari a 14/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Attuali proprietari e Titolo di provenienza

Come LOTTO 1

Iscrizioni e Trascrizioni

Come LOTTO 1

Stato di Occupazione

Gli immobili risultano occupati sine titolo dal signor [redacted].

Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità

Come LOTTO 1

Certificazione Energetica

BENE C): APE n° 7100825000608927 del 17/3/2025, prestazione energetica globale dell'immobile = 166,21 kWh/m2*anno, Classe Energetica "E".
BENE F) e BENE H): esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto autorimesse.

Conformità catastale

Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate. Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE D'ASTA = 88.200,00 €

LOTTO 4

Tipologia, descrizione, ubicazione e dati catastali dei beni

BENE D) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo sito alla Via Giro Esterno n° 1/C, posto ai piani secondo e terzo con ingressi privati dalla prima porta a destra per chi accede ai pianerottoli salendo le scale, il tutto confinante con vano scala, con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE C), e prospiciente area esterna comune, via Cilea e via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, nonché accessorio di cantina pertinenziale posta al primo piano sottostrada con ingresso privato dal vano scala, per una superficie complessiva coperta di circa 140 mq al secondo piano, di circa 102,5 mq al terzo piano (con h $\geq$ 1,50 m) e di circa 134,5 mq in piano interrato, e una superficie scoperta di circa 56,5 mq, il tutto censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 13, cat. A/3, classe 4, consistenza 13 vani, Superficie Catastale Totale 283 mq ed escluse aree scoperte 273 mq, Rendita 939,95 €.
BENE I) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1/B, confinante con vano scala, con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE L e N) e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 28 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 6, cat. C/6, classe 4, consistenza 25 mq, Superficie Catastale Totale 27 mq, Rendita 78,76 €.
BENE M) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Giro Esterno n° 1, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE L e N), con area esterna comune, con Via Cilea e con via Giro Esterno salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 27,5 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 8, cat. C/6, classe 4, consistenza 27 mq, Superficie Catastale Totale 29 mq, Rendita 85,06 €.
BENE N) Piena proprietà del locale a piano terra adibito ad autorimessa sito alla Via Cilea snc, confinante con altre unità immobiliari dello stesso condominio (BENE I, L e M), con vano scala e con area esterna comune salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 58 mq, e censito in catasto al foglio n° 73, particella n° 1923 subalterno 9, cat. C/6, classe 3, consistenza 53 mq, Superficie Catastale Totale 57 mq, Rendita 142,34 €.
BENE O) Diritti pari a 17/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Attuali proprietari e Titolo di provenienza

Come LOTTO 1

Iscrizioni e Trascrizioni

Come LOTTO 1

Stato di Occupazione

Gli immobili risultano occupati sine titulo dalla signora [redacted]

Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità

Come LOTTO 1

Certificazione Energetica

BENE D): APE n° 7100825000608924 del 17/3/2025, prestazione energetica globale dell'immobile = 119,07 kWh/m2*anno, Classe Energetica "D".
BENE I), BENE M) e BENE N): esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto autorimesse.

Conformità catastale

Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate. Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE D'ASTA = 84.300,00 €

LOTTO 5

Tipologia, descrizione, ubicazione e dati catastali dei beni

BENE E) Piena proprietà del locale box a piano terra sito alla Via G. Rossini n° 18/F, confinante con altra unità immobiliare dello stesso condominio (BENE F), con altro fabbricato, con area esterna comune e con Via G. Rossini salvo altri e migliori confini, per una superficie complessiva coperta di circa 21 mq, e censito in catasto al foglio 73, particella n° 1923 subalterno 2, cat. C/6, classe 4, consistenza 19 mq, Superficie Catastale Totale 21 mq, Rendita 59,86 €.
BENE O) Diritti pari a 1/50 della piena proprietà dell'area esterna scoperta di pertinenza del fabbricato condominiale, che lo circonda perimetralmente per permetterne l'accesso dalle strade pubbliche, confinante con detto fabbricato e con altri stabili e/o loro pertinenze censiti in catasto al foglio 73 particella 1066 e al foglio 34 diverse particelle salvo altri e migliori confini, e censita in catasto al foglio 73 particella n° 1714, cat. F/1, consistenza 182 mq, e particella n° 1716, cat. F/1, consistenza 107 mq.

Attuali proprietari e Titolo di provenienza

Come LOTTO 1

Iscrizioni e Trascrizioni

Come LOTTO 1

Stato di Occupazione
[redacted].
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità
Come LOTTO 1
Certificazione Energetica
BENE E): escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto autorimessa.
Conformità catastale
Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate. Le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE D'ASTA = 2.800,00 €

>>>>>>>>><<<<<<<<<

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

1) verbale di sopralluogo;
2) istanza di accesso alla pratica edilizia;
3) istanza per atto di matrimonio
4) visure catastali storiche;
5) ispezioni ipotecarie;
6) atto di matrimonio;
7) planimetrie catastali;
8) elaborato grafico per localizzazione dei beni;
9) stralcio del foglio di mappa;
10) fotografia aerea;
11) stralcio CTU procedimento civile n 261/2006 R.G. Lucera;
12) rilievi fotografici;
13) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
14) computo metrico estimativo preliminare di massima;
15) bollette delle utenze degli immobili;
16) concessioni edilizie ed elaborati di progetto;
17) Attestati di Prestazione Energetica: a) N. 7100825000608915; b) N. 7100825000608920; c) N. 7100825000608927; d) N. 7100825000608924;
18) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 31 marzo 2025

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli

ORDINE INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA
DOTT. ING. GIANNI IAGULLI N° 1928