Pasquale Tomaiuolo
ingegnere
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu
p.e.o.: tomaiuolo_pasquale@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 440/2022 R.G.Es.

Creditore Procedente:

FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

Debitore:

********** **+1**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Stefania RIGNANESE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO

Foggia, 10 marzo 2025

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

I N D I C E

- Premessa pag. 5
- Accertamenti pag. 11
- Risposta ai quesiti pag. 12
- Risposta al quesito n. 1 pag. 14
- Risposta al quesito n. 1bis pag. 14
- Risposta al quesito n. 1ter pag. 18
- Risposta al quesito n. 1quater pag. 19
- Risposta al quesito n. 1quinques pag. 19
- Risposta ai quesiti nn. 2-3-4bis pag. 20
- Risposta al quesito n. 2bis pag. 35
- Risposta al quesito n. 4 pag. 38
- Risposta al quesito n. 5 pag. 50
- Risposta al quesito n. 6 pag. 51
- Risposta al quesito n. 7 pag. 53
- Risposta al quesito n. 8 pag. 54
- Risposta al quesito n. 9 pag. 54
- Risposta al quesito n. 10 pag. 55
- Risposta al quesito n. 11 pag. 60
- Risposta al quesito n. 11a pag. 61
- Risposta al quesito n. 11b pag. 62
- Risposta al quesito n. 11c pag. 65
- Risposta al quesito n. 11d pag. 68
- Risposta al quesito n. 11e pag. 68
- Risposta al quesito n. 11f pag. 72
- Risposta al quesito n. 12 pag. 73
- Prospetto riepilogativo pag. 74

Documentazione allegata:

- Verbale delle operazioni peritali;
- All. 1 – certificato di morte del Sig. Pedicillo Michele;
- All. 2 – estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cagnano Varano (FG);
- All. 3 – visura storica catastale dell'appartamento (p.lla 453, sub. 6, f. 73 – lotto 1);
- All. 4 – planimetria catastale dell'appartamento (p.lla 453, sub. 6, f. 73 – lotto 1);

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- All. 5 – visura storica catastale del box auto (p.lla 453, sub. 5, f. 73 – lotto 1);
- All. 6 – planimetria catastale del box auto (p.lla 453, sub. 5, f. 73 – lotto 1);
- All. 7 – visura storica catastale del deposito (p.lla 453, sub. 8, f. 73 – lotto 1);
- All. 8 – planimetria catastale del deposito (p.lla 453, sub. 8, f. 73 – lotto 1);
- All. 9 – estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lla 453, f. 73 – lotto 1);
- All. 10 – planimetria dello stato attuale dell'appartamento (p.lla 453, sub. 6, f. 73 – lotto 1);
- All. 10bis – planimetria dello stato attuale del box auto (p.lla 453, sub. 5, f. 73 – lotto 1);
- All. 11 – visura storica catastale dell'appartamento (p.lla 1975, sub. 15, f. 73 – lotto 2);
- All. 12 – planimetria catastale dell'appartamento (p.lla 1975, sub. 15, f. 73 – lotto 2);
- All. 13 – estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte (p.lla 1975, f. 73 – lotto 2);
- All. 14 – planimetria dello stato attuale dell'appartamento (p.lla 1975, sub. 15, f. 73 – lotto 2);
- All. 15 – visura storica catastale del box auto (p.lla 1851, sub. 9, f. 73 – lotto 3);
- All. 16 – planimetria dello stato attuale del box auto (p.lla 1851, sub. 9, f. 73 – lotto 3);
- All. 17 – estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte (p.lla 1851, f. 73 – lotto 3);
- All. 18 – visura storica catastale del deposito (p.lla 1100, sub. 8, f. 73 – lotto 4);
- All. 19 – planimetria catastale del deposito (p.lla 1100, sub. 8, f. 73 – lotto 4);
- All. 20 – estratto di mappa catastale con individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte (p.lla 1100, f. 73 – lotto 4);
- All. 21 – planimetria dello stato attuale del deposito (p.lla 1100, sub. 8, f. 73 – lotto 4);
- All. 22 – planimetria di progetto dell'appartamento in quarto piano assentita con C.E. in sanatoria n. 91/1977 costituente parte dell'immobile pignorato (p.lla 1100, f. 73 – lotto 4);
- All. 23 – estratto di mappa catastale del terreno pignorato (p.lle 1473 e 1474, f. 73 – lotto 5);
- All. 24 –visura storica catastale del terreno pignorato (p.lla 1473, f. 73 – lotto 5);
- All. 25 – visura storica catastale del terreno pignorato (p.lle 1474, f. 73 – lotto 5);
- All. 26 – certificato di destinazione urbanistica del terreno pignorato (p.lle 1473 e 1474, f. 73 – lotto 5);
- All. 27 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte (p.lla 453, f. 73 – lotto 1);
- All. 28 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte (p.lla 1975, f. 73 – lotto 2);

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- All. 29 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte (p.lla 1851, f. 73 – lotto 3);
- All. 30 – ortofoto con individuazione del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte (p.lla 1100, f. 73 – lotto 4);
- All. 31 – ortofoto con individuazione del terreno pignorato (p.lle 1473 e 1474, f. 73 – lotto 5);
- All. 32 – tabella dei costi di costruzione dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia;
- All. 33 – tabella degli indici ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali;
- All. 34 – C.E. n. 124/1980 relativa al box auto pignorato (p.lla 453, sub. 5, f. 73 – lotto 1) con la relativa planimetria di progetto;
- All. 35 – C.E. n. 34/1989 relativa al box auto pignorato (p.lla 1851, sub. 9, f. 73 – lotto 3) con la relativa planimetria di progetto;
- All. 36 – C.E. n. 91/1997 relativa al deposito pignorato (p.lla 1100, sub. 8, f. 73 – lotto 4) con la relativa planimetria di progetto;
- All. 37 – A.P.E. relativo all'appartamento pignorato (p.lla 453, sub. 6, f. 73 – lotto 1);
- All. 38 – A.P.E. relativo all'appartamento pignorato (p.lla 1975, sub. 15, f. 73 – lotto 2);
- Documentazione fotografica composta da n. 62 stampe.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Stefania Rignanese, con provvedimento del 19.09.2024, ha nominato il sottoscritto Ing. Pasquale Tomaiuolo, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., fissando l'udienza del 01.10.2024 per il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Con separato provvedimento del 19.09.2024 il G.E. ha disposto tra l'altro che *"... il nominato esperto entro il giorno precedente al giorno della convocazione, ove intenda accettare l'incarico, depositi atto telematico firmato digitalmente contenente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito ..."*.

In data 25.09.2024, nei termini stabiliti dal G.E., il sottoscritto ha depositato in forma telematica la dichiarazione di accettazione dell'incarico peritale e il giuramento di rito, con la quale ha giurato *"di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al giudice la verità"*.

Con il conferimento del presente incarico peritale, il G.E. ha formulato allo scrivente i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto dell'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;*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

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

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

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

1) - quinques 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 di relativa annotazione;;

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

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

tre le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/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 indiche le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

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

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

5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.

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

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

8) *all'accertamento dell'esistenza delle 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 m^2, anche se di pertinenza;*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti;*

b *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede si 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 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 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*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

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

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

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio - urbanistica; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

ACCERTAMENTI

Dopo aver esaminato la documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, effettuato il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e acquisita ogni altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata al presente elaborato peritale, ho dato regolare corso agli accertamenti peritali.

Alla presenza della parte esecutata, Sig. Giuseppe Pasquale Sanzone, e del mio tecnico certificatore energetico, Geom. Francesco Masciocca, ho effettuato l'ispezione degli immobili pignorati, annotato le loro caratteristiche, acquisito tutti gli elementi utili per poter dare risposta ai quesiti formulatimi e, dopo aver effettuato i rilievi fotografici raffiguranti lo stato attuale dei luoghi, ho redatto il verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto dalla parte intervenuta, che allego al presente elaborato peritale.

Ulteriori accertamenti ho effettuato presso:

- l'*Ufficio Tecnico del Comune di Cagnano Varano (FG)* per verificare la regolarità urbanistica degli immobili pignorati interessati dalla presente procedura esecutiva ed acquisire tutta la documentazione tecnica necessaria per adempiere all'incarico conferitomi;
- l'*Agenzia delle Entrate di Foggia* per acquisire le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili pignorati.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili pignorati, oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare sono i seguenti:

BENE 1: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73, p.lla 453, sub. 6, cat. A/3;

BENE 2: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73, p.lla 1975, sub. 15, cat. A/6;

BENE 3: Nuda proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73, p.lla 453, sub. 5, cat. C/6;

BENE 4: Nuda proprietà del locale deposito in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73, p.lla 453, sub. 8, cat. C/2;

BENE 5: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6;

BENE 6: Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73, p.lla 1100, sub. 8, cat. C/2;

BENE 7: Piena proprietà del terreno, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel Catasto Terreni al foglio 73, p.lle 1473 e 1474, qualità uliveto.

Riguardo ai beni immobili nn. 3) e 4) evidenzio che, nel corso delle operazioni peritali, ho appreso dalla parte debitrice esecutata che in data 25.11.2024 in Cagnano Varano (FG) è deceduto l'usufruttuario di tali beni, Sig. PEDICILLO Michele, nato ivi il 18.02.1926, vedovo di GRIMALDI Nunzia, nata a Cagnano Varano – FG il 25.03.1930, pertanto, **allo stato**, **il pignoramento** dei predetti beni immobili **è da considerarsi esteso alla piena proprietà** (cfr. certificato di morte del Sig. Pedicillo Michele in all. 1).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Dopo aver effettuato il sopralluogo peritale presso i predetti immobili pignorati, per la loro futura vendita, atteso il vincolo pertinenziale che lega tra di loro i beni nn. 1) e 3), ho ritenuto opportuno formare i seguenti cinque lotti:

LOTTO 1: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 6, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:

- **box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 5, cat. C/6 (BENE 3);**
- **locale deposito in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 8, cat. C/2 (BENE 4).**

LOTTO 2: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15, cat. A/6 (BENE 2).

LOTTO 3: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6 (BENE 5).

LOTTO 4: Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8, cat. C/2 (BENE 6).

LOTTO 5: Piena proprietà del terreno, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel C.T. al fgl. 73, p.lle 1473 e 1474, qualità uliveto (BENE 7).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesito n. 1

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.

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

Quesito n. 1 bis

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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Come si evince dal Certificato Notarile versato in atti, i beni immobili pignorati nell'ambito della presente procedura esecutiva, costituenti i cinque lotti, a tutto il 22.12.2022 (data di trascrizione del pignoramento), risultano della piena proprietà della parte debitrice esecutata, Sig. ********** (nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********) e Sig.ra PEDICILLO Annamaria (nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********), in virtù dei titoli di seguito elencati per ciascuno dei lotti formati.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 1: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 6</u>, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:

<u>box auto</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 5</u>, cat. C/6 (BENE 3);

<u>locale deposito</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 4)

- **<u>L'immobile identificato dalla p.lla 453, sub. 6 del fgl. 73</u>** è pervenuto nella piena proprietà della esecutata PEDICILLO Annamaria, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar D'Addetta Carla di Vico del Gargano (FG) del 02.07.2014 di Rep. 21867/10722, trascritto il 29.07.2014 ai nn. 5989/4868, da parte di GRIMALDI Nunzia (nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N) e PEDICILLO Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 18.02.1926, C.F.: PDC MHL 26B18 B357I).

  A GRIMALDI Nunzia e PEDICILLO Michele il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 453 del fgl. 73 è pervenuto con atto di compravendita per Notar D'Addetta Vittorio di Vico del Gargano (FG) del 19.10.1956, trascritto il 09.11.1956 ai nn. 17313/366810.

- **<u>Gli immobili identificati dalle p.lle 453, sub.ni 5 e 8 del fgl. 73</u>** sono pervenuti nella nuda proprietà della esecutata PEDICILLO Annamaria, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar D'Addetta Carla di Vico del Gargano (FG) del 02.07.2014 di Rep. 21867/10722, trascritto il 29.07.2014 ai nn. 5989/4868, da parte di GRIMALDI Nunzia (nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N) e PEDICILLO Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 18.02.1926, C.F.: PDC MHL 26B18 B357I).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

A GRIMALDI Nunzia e PEDICILLO Michele il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 453 del fgl. 73 è pervenuto con atto di compravendita per Notar D'Addetta Vittorio di Vico del Gargano (FG) del 19.10.1956, trascritto il 09.11.1956 ai nn. 17313/366810. A seguito del decesso del Sig. PEDICILLO Michele, nato in Cagnano Varano (FG) il 18.02.1926 (vedovo di GRIMALDI Nunzia, nata a Cagnano Varano – FG il 25.03.1930), avvenuto in data 25.11.2024 (cfr. certificato di morte in all. 1), usufruttuario di tali immobili, questi ultimi attualmente sono nella piena proprietà della esecutata PEDICILLO Annamaria.

LOTTO 2: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15</u>, cat. A/6 (BENE 2).

L'immobile costituente il presente lotto è pervenuto nella piena proprietà della esecutata PEDICILLO Annamaria, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar D'Addetta Carla di Vico del Gargano (FG) del 02.07.2014 di Rep. 21867/10722, trascritto il 29.07.2014 ai nn. 5990/4869, da parte di GRIMALDI Nunzia (nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N).

A GRIMALDI Nunzia l'immobile di cui sopra è pervenuto nella nuda proprietà con atto di donazione e divisione per Notar Gentile Giovanni di Rodi Garganico (FG) del 30.10.1980 di Rep. n. 5294, trascritto il 14.11.1980 ai nn. 9033/370740, da comproprietà con GRIMALDI Giovanna (nata a Cagnano Varano – FG il 16.11.1924), GRIMALDI Michele (nato a Cagnano Varano – FG il 26.03.1927), GRIMALDI Antonio (nato a Cagnano Varano – FG il 25.03.1930), GRIMALDI Carmela (nata a Cagnano Varano – FG il 24.07.1936) e GRIMALDI Donata Maria (nata a Cagnano Varano – FG il 19.01.1942). L'usufrutto uxsorio in capo a GRIMALDI Nicola Maria (nato a Cagnano Varano – FG il 12.02.1899) si è riunito alla nuda proprietà, in seguito alla morte dello stesso avvenuta il 21.07.1985.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Evidenzio che l'attuale identificativo catastale del immobile di che trattasi è scaturito dalla originaria p.lla 94, sub. 1 del fgl. 73 a seguito di variazione catastale del 09.05.2013 (Pratica n. FG0091417 per bonifica identificativo catastale).

LOTTO 3: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6 (BENE 5).

L'immobile costituente il presente lotto è pervenuto nella piena proprietà dell'esecutato **********, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar De Candia Pasquale di Carpino (FG) del 24.11.1997 di Rep. 7987, trascritto il 15.12.1997 ai nn. 9185/7578, da parte di SANZONE Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 14.02.1920, C.F.: SNZ MHL 20B14 B357D) e BOCALE Michelina (nata a Cagnano Varano - FG il 23.02.1923, C.F.: BCL MHL 23B63 B357T).

Evidenzio che l'attuale identificativo catastale del immobile di che trattasi è scaturito dalla originaria p.lla 495, sub. 7 del fgl. 73 a seguito di variazione catastale del 07.06.2005 (Pratica n. FG0116179 per modifica identificativo – allineamento mappe).

LOTTO 4: Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8, cat. C/2 (BENE 6).

L'immobile costituente il presente lotto è pervenuto nella piena proprietà dell'esecutato **********, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar De Candia Pasquale di Carpino (FG) del 24.11.1997 di Rep. 7987, trascritto il 15.12.1997 ai nn. 9185/7578, da parte di SANZONE Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 14.02.1920, C.F.:

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

SNZ MHL 20B14 B357D) e BOCALE Michelina (nata a Cagnano Varano - FG il 23.02.1923, C.F.: BCL MHL 23B63 B357T).

Evidenzio che l'attuale identificativo catastale del immobile di che trattasi è scaturito dalla originaria p.lla 1100, sub. 5 del fgl. 73 a seguito di variazione catastale del 17.01.1996 (per divisione n. 280.1/1996).

LOTTO 5: Piena proprietà del <u>terreno</u>, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel C.T. al <u>fgl. 73, p.lle 1473 e 1474</u>, qualità uliveto (BENE 7).

L'immobile costituente il presente lotto è pervenuto nella piena proprietà dell'esecutato **********, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar De Candia Pasquale di Carpino (FG) del 24.11.1997 di Rep. 7987, trascritto il 15.12.1997 ai nn. 9185/7578, da parte di SANZONE Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 14.02.1920, C.F.: SNZ MHL 20B14 B357D) e BOCALE Michelina (nata a Cagnano Varano - FG il 23.02.1923, C.F.: BCL MHL 23B63 B357T).

Evidenzio che l'attuale identificativo catastale del immobile censito con la p.lla 1473 del fgl. 73 è scaturito dalla originaria p.lla 1289 del medesimo foglio a seguito di frazionamento del 11.02.1980 (n. 88682), mentre l'attuale identificativo catastale del immobile censito con la p.lla 1474 del fgl. 73 è scaturito dalla originaria p.lla 1290 del medesimo foglio a seguito di frazionamento del 11.02.1980 (n. 88682).

Quesito n. 1 ter

Verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

(per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1 quater

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.

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato.

Quesito n. 1 quinques

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 di relativa annotazione.

I debitori esecutati, ********** (nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********) e PEDICILLO Annamaria (nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********), in data 02.01.1981 hanno contratto matrimonio, in regime di separazione dei beni, giusto "Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" rilasciato dal Comune di Cagnano Varano (FG) in data 11.12.2024, riportato in all. 2.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesiti nn. 2, 3 e 4bis

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

3) ***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 indiche 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;***

4bis) ***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 sup. commerciale vendibile.***

LOTTO 1: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 6</u>, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:

<u>box auto</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 5</u>, cat. C/6 (BENE 3);

<u>locale deposito</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 4)

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Identificazione - ubicazione:

appartamento: piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto: piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

deposito: piena proprietà del locale deposito in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte).

Dati catastali:

appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 453; sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 2; consistenza 5 vani; sup. totale: 100 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 98 mq; Rendita: € 245,32; indirizzo: Via Degli Orti n. 7, piano 1;

intestato a: PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 453; sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 24 mq; sup. catastale totale: 31 mq; Rendita: € 55,78; indirizzo: Via Siberia n. 12, piano T;

intestato a:

GRIMALDI Nunzia, nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N, Usufrutto 1/2;

PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

PEDICILLO Michele, nato a Cagnano Varano - FG il 18.02.1926, C.F.: PDC MHL 26B18 B357I, Usufrutto 1/2 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

deposito: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 453; sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 2; consistenza 24 mq; sup. catastale totale: 28 mq; Rendita: € 75,61; indirizzo: Via Siberia n. 12, piano T;

intestato a:

GRIMALDI Nunzia, nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N, Usufrutto 1/2;

PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

PEDICILLO Michele, nato a Cagnano Varano - FG il 18.02.1926, C.F.: PDC MHL 26B18 B357I, Usufrutto 1/2 (cfr. visura storica catastale in all. 7 e planimetria catastale in all. 8).

Coerenze:

appartamento: l'immobile confina a Nord con la Via Giardinetto e, successivamente, proseguendo in senso orario, con appartamento di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 556 del foglio 73, con la Via Degli Orti, con vano scala e con la Via Siberia, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed estratto di mappa catastale in all. 9);

box auto: l'immobile confina a Nord con la Via Giardinetto e, successivamente, proseguendo in senso orario, con immobile di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 556 del foglio 73, con locale deposito oggetto del presente lotto, identificato dalla p.lla 453; sub. 8 del foglio 73 e con la Via Siberia, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed estratto di mappa catastale in all. 9);

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

deposito: l'immobile confina a Nord con il box auto oggetto del presente lotto, identificato dalla p.lla 453; sub. 5 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con immobile di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 556 del medesimo foglio, con il locale terraneo di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 453 del medesimo foglio, con vano scala e con la Via Siberia, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8 ed estratto di mappa catastale in all. 9).

Descrizione sommaria:

L'appartamento con l'annesso box auto e locale deposito, oggetto del presente lotto, costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito in catasto con la p.lla 453 del foglio 73, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Degli Orti n. 5 (cfr. foto nn. 1 e 2 ed estratto di mappa catastale in all.9).

Detto fabbricato si compone di quattro piani fuori terra, ovvero: piano terra, primo e secondo piano e terzo piano (sottotetto). Il piano terra e destinato in parte a box auto e in parte a locali deposito, mentre i sovrastanti livelli di piano sono destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico non sostenuto con scarsa possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e con tramezzature in mattoni forati di laterizio e con copertura a tetto.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile liscio e dipintura per esterno, e con una zoccolatura, a livello del piano terra, in piastrelle in pietra da taglio; esse, allo stato, si presentano in scadente stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato non è servito da impianto ascensore.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Appartamento

Trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, attualmente adibito ad uso studio tecnico, ubicato al primo piano ricevente accesso dalla porta posta di fronte alla rampa di scale (cfr. foto n. 4 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 10).

Detto immobile si compone di: ingresso – open space (ovvero spazio aperto, caratterizzato dal fatto che alcuni vani sono uniti e non divisi da muri, cfr. foto nn. 5, 6 e 7), due camere (cfr. foto da n. 8 a n. 13) e un bagno (cfr. foto nn. 14, 15 e 16), per una superficie lorda coperta di 94,39 mq e un'altezza interna utile di 3,13 m, oltre a due balconi, uno prospiciente la Via Degli Orti e uno le Vie Siberia e Giardinetto che sviluppano una superficie scoperta di 5,55 mq (cfr. planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 10).

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con scaglie di marmo e, solo nel bagno, con piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione di quelle del bagno, rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato con vetri smerigliati;
- *infissi esterni* in legno abete verniciato, dotati di vetri tradizionali, di tapparelle avvolgibili in legno.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico (attualmente non attivo), idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di impianto di acqua calda sanitaria.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è, nel complesso, discreto.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Box auto

Trattasi di un locale terraneo destinato a box auto, di pertinenza del predetto appartamento, dotato di accesso carrabile dalla serranda metallica identificata dal civico n. 20 della Via Siberia della larghezza di circa 2,30 m (cfr. foto n. 3 e planimetria del box auto - stato attuale in all. 10bis).

Il box auto ha una pianta rettangolare della lunghezza netta di 6,43 m e della larghezza netta di 2,89 m, per una superficie lorda di 25,70 mq e per un'altezza interna utile di 3,85 m (cfr. foto da n. 17 a n. 20 e planimetria del box auto - stato attuale in all. 10bis).

All'interno del box è stato realizzato un soppalco in latero cemento, allo stato di grezzo, della profondità di 2,62 m per un'altezza utile sotto il soppalco di 1,92 m (cfr. foto nn. 21 e 22 e planimetria del box auto - stato attuale in all. 10bis).

Le principali caratteristiche delle finiture del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in battuto di cemento;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso esterno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile.

L'immobile non dispone di alcun tipo di impianto.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è, nel complesso, scadente; evidenzio, al riguardo, che la pavimentazione cementizia e l'intonaco e le dipinture delle pareti si presentano fortemente degradati (cfr. foto nn. 23 e 24).

Deposito

Trattasi di un locale terraneo destinato a deposito, di pertinenza del predetto appartamento, dotato esclusivamente di accesso pedonale dalla serranda metallica identificata dal civico n. 18 della Via Siberia (cfr. foto n. 25 e planimetria catastale in all. 8).

Evidenzio che non è stato possibile ispezionare l'interno del predetto locale in quanto la serranda metallica è risultata bloccata, pertanto la sua consistenza è stata desunta in parte dalla lettura grafica della planimetria catastale (limitatamente alla larghezza e all'altezza del vano) e, in parte, dai rilievi

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

metrici effettuati all'interno dell'adiacente box auto (limitatamente alla sola lunghezza del vano) si desume che esso presenta una pianta rettangolare avente una superficie lorda di circa 26,00 mq e un'altezza interna utile di 3,40 m (cfr. planimetria catastale in all. 8).

Nel corso del sopralluogo peritale ho appreso dalla parte debitrice esecutata che il locale de quo non risulta soppalcato e le principali finiture sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso esterno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile con retrostante vetrina in legno dotata di vetri tradizionali.

L'immobile non dispone di alcun tipo di impianto.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **mq 121,91**[1], essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
appartamento in P1	94,39	1,00	94,39
balconi in P1	5,55	0,30	1,67
box auto in PT	25,70	0,50	12,85
deposito in PT	26,00	0,50	13,00
Consistenza totale dell'immobile (mq)			**121,91**

[1]Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 2: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15</u>, cat. A/6 (BENE 2).

Identificazione - ubicazione:

Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132 (cfr. foto nn. 26 e 27 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte).

Dati catastali:

L'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 1975; sub. 15, con i seguenti dati di classamento: categoria A/6; classe 3; consistenza 1,5 vani; sup. totale: 40 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 40 mq; Rendita: € 81,34; indirizzo: Corso Giannone n. 116, piano 1; intestato a: PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 11 e planimetria catastale in all. 12).

Coerenze:

L'immobile confina a Nord con Corso Giannone e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Vico Cantù e con altre due unità immobiliari di proprietà di terzi costituenti parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1975 del foglio 73, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 12 ed estratto di mappa catastale in all. 13).

Descrizione sommaria:

L'appartamento oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato condominiale censito in catasto con la p.lla 1975 del foglio 73, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone nn. 128-130-132 (cfr. foto nn. 26 e 27 ed estratto di mappa catastale in all. 13).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Detto fabbricato si compone di quattro piani fuori terra, ovvero: piano terra, piano rialzato, primo e secondo piano, oltre a un piano seminterrato, tutti destinati a civili abitazioni, ad eccezione del piano seminterrato destinato a locale deposito.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti in parte a volta e in parte in latero-cemento e con tramezzature in mattoni forati di laterizio e con copertura a tetto.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile liscio e dipintura per esterno; esse, allo stato, si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato non è servito da impianto ascensore.

Trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, attualmente adibito ad uso studio tecnico, ubicato al piano rialzato (piano primo catastale) ricevente accesso dalla porta identificata dal civico n. 132 di Corso Giannone (cfr. foto n. 26 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 14).

Detto immobile si compone di due camere tra di loro intercomunicanti (cfr. foto da n. 28 a n. 31) e un bagno (cfr. foto da n. 32 a n. 35), per una superficie lorda coperta di 45,38 mq e un'altezza interna utile di 3,17 m, oltre a un piccolo balcone prospiciente il Vico Cantù che sviluppa una superficie scoperta di 1,26 mq (cfr. planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 14).

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'appartamento sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle di materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione di quelle del bagno, rifinite con piastrelle in materiale ceramico fino ad un'altezza di circa 1,50 m dal pavimento;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* costituiti da una porta a battente in legno tamburato laccato e da una porta a soffietto in materiale plastico;

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetrocamera e, uno solo, di persiana anch'essa in alluminio anodizzato elettrocolorato.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento né di impianto di acqua calda sanitaria.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è, nel complesso, buono.

La superficie commerciale equivalente dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto è pari a **mq 45,76**[2], essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
appartamento in P1	45,38	1,00	45,38
balcone in P1	1,26	0,30	0,38
Consistenza totale dell'immobile (mq)			**45,76**

LOTTO 3: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6 (BENE 5).

Identificazione - ubicazione:

Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17 (cfr. foto n. 36 identificativa del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte).

Dati catastali:

Il box auto è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 1851; sub. 9, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 29 mq; Rendita: € 91,36; indirizzo: Via Manfredi

[2]Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

n. 17/A, piano T; intestato a: **********, nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********, Proprietà 1000/1000 (cfr. visura storica catastale in all. 15 e planimetria del box auto in all. 16).

Coerenze:

L'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi identificata dal civico 19 della Via Manfredi, quest'ultima costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1851 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via Manfredi, con Via Ancona e con vano scala, salvo altri (cfr. planimetria del box auto in all. 16 ed estratto di mappa catastale in all. 17).

Descrizione sommaria:

Il box auto oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato condominiale censito in catasto con la p.lla 1851 del foglio 73, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Ancona snc (cfr. foto n. 36 ed estratto di mappa catastale in all. 17).

Detto fabbricato si compone di quattro piani fuori terra, ovvero: piano terra, primo, secondo e terzo piano, di cui il piano terra è utilizzato in parte a box auto e in parte a civile abitazione, mentre tutti i restanti livelli di piano sono destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e con tramezzature in mattoni forati di laterizio e con copertura a tetto.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile liscio e dipintura per esterno; esse, allo stato, si presentano in discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato non è servito da impianto ascensore.

Trattasi di un locale terraneo destinato a box auto dotato di accesso carrabile dalla serranda metallica identificata dal civico n. 17 della Via Manfredi della larghezza di circa 2,50 m (cfr. foto n. 37 e planimetria del box auto in all. 16).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Il box auto si compone di un vano dalla pianta pressoché quadrata, delle dimensioni nette di 5,67 m x 5,07 m e di un piccolo bagno, delle dimensioni nette di 1,16 m x 0,97 m, il tutto per una superficie lorda di 37,74 mq e per un'altezza interna utile di 3,16 m (cfr. foto da n. 38 a n. 41 e planimetria del box auto in all. 16).

All'interno del box è stato realizzato un soppalco precario costituito da alcune tavole in legno sorrette da due profilati metallici scatolari incastrati in due delle murature d'ambito, per una profondità di 1,12 m per un'altezza utile sotto il soppalco di 1,98 m (cfr. foto nn. 42 e 43 e planimetria del box auto in all. 16).

Si evidenzia che dal predetto box auto è possibile accedere al vano scala condominiale attraverso una porta posta sulla sinistra sulla parete di fondo (cfr. foto nn. 38 e 44 e planimetria del box auto in all. 16).

Le principali caratteristiche delle finiture del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi esterni* sono costituiti da una serranda metallica avvolgibile elettricamente e da una finestra in legno abete verniciato dotata di vetri tradizionali, di zanzariera e di scuretti interni.

L'immobile dispone di impianto elettrico del tipo non sotto traccia, bensì corrente in canaline esterne, e dell'impianto idrico-fognario. Attualmente sia l'adduzione idrica che lo scarico fognario risultano dismessi a seguito del loro distacco dalle rispettive reti condominiali.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è, nel complesso, scadente.

LOTTO 4: Piena proprietà del <u>locale deposito</u> in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 6).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Identificazione - ubicazione:

Piena proprietà del locale deposito in quarto piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10 (cfr. foto n. 45 identificativa del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte).

Dati catastali:

Il locale di che trattasi è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 1100; sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 1; consistenza 18 mq; sup. catastale totale 18 mq; Rendita: € 48,34; indirizzo: Via Torino n. 10, piano 4; intestato a: **********, nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********, Proprietà 1000/1000 (cfr. visura storica catastale in all. 18 e planimetria catastale in all. 19).

Coerenze:

L'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1100 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrazza comune, con vano scala e con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1130 del foglio 73, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 19 ed estratto di mappa catastale in all. 20).

Descrizione sommaria:

Il locale deposito oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato condominiale censito in catasto con la p.lla 1100 del foglio 73, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10 (cfr. foto n. 45 ed estratto di mappa catastale in all. 17).

Detto fabbricato si compone di cinque piani fuori terra, ovvero: piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano, di cui il piano terra è destinato ad attività commerciali, mentre i restanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: centrale a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

La struttura portante dell'edificio è in muratura con orizzontamenti in latero-cemento e con tramezzature in mattoni forati di laterizio e con copertura a tetto.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile liscio e dipintura per esterno; esse, allo stato, si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Il fabbricato non è servito da impianto ascensore.

Trattasi di un immobile che, sebbene risulti in catasto destinato a locale deposito in soffitta (cfr. planimetria catastale in all. 19), è, di fatto, utilizzato come vano cucina con annesso ripostiglio (cfr. foto da n. 46 a n. 51 e planimetria dello stato attuale del locale in all. 21), di pertinenza esclusiva di un appartamento edificato in quarto piano, di proprietà di terzi, in quanto intercomunicante con quest'ultimo per via dell'assenza del setto murario che, da progetto assentito dal Comune di Cagnano Varano con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91 del 02.10.1997, lo separava dal resto dell'appartamento (cfr. foto da n. 52 a n. 55 e planimetria di progetto assentita dal Comune di Cagnano Varano con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91 del 02.10.1997 in all. 22).

Il locale deposito di che trattasi sviluppa una superficie lorda di 18,36 mq, per un'altezza interna utile di 2,05 m (cfr. planimetria dello stato attuale del locale in all. 21).

Le principali caratteristiche delle finiture dell'immobile di che trattasi sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura, ad eccezione dell'angolo cottura della cucina che si presenta rifinito con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera.

L'immobile dispone di impianto idrico fognari e di impianto elettrico, quest'ultimo del tipo sotto traccia non autonomo, in quanto collegato all'impianto elettrico della sottostante abitazione in terzo piano, quest'ultima di proprietà di terzi estranei alla presente procedura esecutiva.

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione di tale immobile è, nel complesso, buono.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 5: Piena proprietà del <u>terreno</u>, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel C.T. al <u>fgl. 73, p.lle 1473 e 1474</u>, qualità uliveto (BENE 7).

Identificazione - ubicazione:

Piena proprietà del terreno ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, nelle immediate vicinanze del Municipio di Cagnano Varano (cfr. foto da n. 56 a n. 62 ed estratto di mappa catastale in all. 23).

Dati catastali:

Il terreno di che trattasi si compone di due fondi attigui, così censiti nel Catasto Terreni:

- foglio 73, p.lla 1473, con i seguenti dati di classamento: qualità: uliveto, classe 2, sup. 81 mq, Reddito Domenicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,23;
- foglio 73, p.lla 1474, con i seguenti dati di classamento: qualità: uliveto, classe 2, sup. 81 mq, Reddito Domenicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,23;

entrambi intestati a: **********, nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********, Proprietà 1000/1000 (cfr. visure storiche catastali in all.ti 24 e 25 ed estratto di mappa catastale in all. 23).

Coerenze:

L'immobile confina a Nord con il fabbricato di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1289 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Messina, con il terreno di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1645 del foglio 73 e con la Via Piave, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 23).

Descrizione sommaria:

Trattasi di un terreno edificabile della superficie nominale catastale di 162 mq, situato nei pressi del Municipio di Cagnano Varano (FG), allo stato interamente recintato e parzialmente edificato con dei manufatti, due tettoie precarie in lamiera grecata e un deposito in muratura di un solo piano fuori

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

terra, sprovvisti di titolo abilitativo (cfr. foto da n. 56 a n. 62).

Evidenzio, al riguardo, che la recinzione di detto fondo include anche parte del terreno di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1645 del foglio 73 (cfr. foto nn. 56, 57 e 58 ed estratto di mappa catastale in all. 23).

Detto terreno risulta incluso per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. Zona "B6", come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di Cagnano Varano (FG) in data 27.01.2025 (cfr. documento in all. 26), con le seguenti specifiche tecnico-amministrative della Zona "B3"/Area totalmente edificata, ovvero della zona a prevalente carattere residenziale, totalmente edificata o in via di completamento:

1) n. piani fuori terra ammessi: 3 (tre) con salvezza dei volumi tecnici (vano scala, vano macchina, ascensore) che dovranno avere un'altezza interna utile non superiore a 2,50 m e dovranno nel complesso avere una superficie pari a quella strettamente necessaria all'impianto stesso;
2) altezza del piano terra: 3,50 m da misurarsi dal piano marciapiedi all'intradosso del solaio di copertura. Tale piano è da destinare a negozi, uffici, bar e altre destinazioni non residenziali con atto pubblico di asservimento. In caso che il piano terra debba avere la destinazione d'uso residenziale sono ammessi n. due piani fuori terra (piano terra e primo piano o piano seminterrato, piano rialzato e primo piano con eventuali volumi tecnici);
3) le costruzioni potranno sorgere in adiacenza a quelle finitime preesistenti, con un distacco minimo pari a 1/100 dell'altezza;
4) altezza massima: 10,50 m.

Quesito n. 2 bis

Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.

LOTTO 1: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 6</u>, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:

<u>box auto</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 5</u>, cat. C/6 (BENE 3);

<u>locale deposito</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 4)

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 453 del foglio 73, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 27, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

LOTTO 2: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15</u>, cat. A/6 (BENE 2).

L'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto, come detto, costituisce parte del fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 1975 del foglio 73, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 28, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 3: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6 (BENE 5).

L'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto, come detto, costituisce parte del fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 1851 del foglio 73, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 29, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

LOTTO 4: Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8, cat. C/2 (BENE 6).

L'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto, come detto, costituisce parte del fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 1100 del foglio 73, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 30, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

LOTTO 5: Piena proprietà del terreno, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel C.T. al fgl. 73, p.lle 1473 e 1474, qualità uliveto (BENE 7).

L'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto è localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 31, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesito n. 4

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Criteri di Stima: alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti i lotti dal n. 1 al n. 4 sono pervenuto utilizzato il metodo cosiddetto sintetico comparativo, basato sul raffronto dei beni oggetto di stima con immobili di caratteristiche similari di cui sono noti i prezzi di mercato praticati in una libera contrattazione di compravendita.

Ho tenuto, altresì, conto dei vari fattori che influenzano il valore di mercato, come: l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato generale di manutenzione e di conservazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni edificabili pignorati costituenti il lotto n. 5, ho applicato il procedimento estimativo c.d. a valore di trasformazione del suolo edificatorio con destinazione a carattere "residenziale".

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 1: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 6</u>, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:

<u>box auto</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 5</u>, cat. C/6 (BENE 3);

<u>locale deposito</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 4)

In esito alle indagini di mercato svolte ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per un appartamento di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 300,00 e € 400,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili, trattandosi di beni da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale loro più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello medio di € 350,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente degli immobili oggetto del presente lotto si ha che il loro più probabile valore di mercato è pari a:

mq 121,91 x 350,00 €/mq = **€ 42.668,50**

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento in P1 con annesso box auto e deposito in PT	121,91 mq	€ 42.668,5	€ 42.668,5

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi occulti: € 1.280,06
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*): €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione catastale: € 1.400,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 6.000,00

Sommano: € 8.680,06

(*) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 33.988,44, **in cifra tonda € 34.000,00**.

LOTTO 2: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15, cat. A/6 (BENE 2).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

In esito alle indagini di mercato svolte ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 400,00 e € 500,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di un bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello medio di € 450,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente dell'immobile oggetto del presente lotto si ha che il suo più probabile valore di mercato è pari a:

mq 45,76 x 450,00 €/mq = **€ 20.592,00**

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento in P1	45,76 mq	€ 20.592,00	€ 20.592,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi occulti: € 617,76
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*): €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- Spese di regolarizzazione catastale: € 700,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 3.500,00

Sommano: € 4.817,76

(*) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 15.774,24, **in cifra tonda € 15.800,00**.

LOTTO 3: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6 (BENE 5).

In esito alle indagini di mercato svolte ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 250,00 e € 350,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di un bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello medio di € 300,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente dell'immobile oggetto del presente lotto si ha che il suo più probabile valore di mercato è pari a:

mq 37,74 x 300 €/mq = **€ 11.322,00**

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
box auto	37,74 mq	€ 11.322,00	€ 11.322,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi occulti: € 339,66
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*): €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione catastale: € 700,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €

Sommano: € 1.039,66

(*) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 10.282,34, **in cifra tonda € 10.300,00**.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 4: Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8, cat. C/2 (BENE 6).

In esito alle indagini di mercato svolte ho accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per mq di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi, oscilla mediamente tra € 250,00 e € 300,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile, trattandosi di un bene da vendersi mediante asta pubblica, ritengo possa ritenersi congruo assumere, quale suo più probabile valore di mercato unitario per mq di superficie commerciale quello medio di € 275,00.

In considerazione della superficie commerciale equivalente dell'immobile oggetto del presente lotto si ha che il suo più probabile valore di mercato è pari a:

mq 18,36 x 275,00 €/mq = **€ 5.049,00**

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
locale deposito in P4	18,36 mq	€ 5.049,00	€ 5.049,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del 3% per assenza di garanzia per vizi occulti: € 151,47
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*): €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione catastale: € 700,00
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 2.500,00

Sommano: € 3.351,47

(*) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 1.697,53, **in cifra tonda € 1.700,00**.

LOTTO 5: Piena proprietà del terreno, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel C.T. al fgl. 73, p.lle 1473 e 1474, qualità uliveto (BENE 7).

Per la formulazione del giudizio di stima del terreno della superficie complessiva di 162,00 mq, costituente il presente lotto ho utilizzato il procedimento estimativo c.d. a valore di trasformazione del suolo edificatorio con destinazione a carattere "residenziale".

Il procedimento estimativo sopra richiamato considera, essenzialmente, il bilancio dell'operazione di trasformazione edilizia ipotizzabile su di un bene, nel presente caso un'area da edificare, attraverso un'analisi sintetica dell'ipotetico flusso di cassa, ricavi attesi e costi previsti, esprimibile con la risoluzione della seguente espressione:

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

$$Vm = (Rt - Kp) / q^n$$

con il seguente significato dei simboli:

Vm = valore di mercato del bene nello stato di fatto;

Rt = ricavi attesi derivanti dall'intervento di trasformazione edilizia;

Kp = costi di produzione, al netto del fattore produttivo "terra";

$1/q^n$ = fattore di anticipazione.

Entrando nel merito della determinazione delle singole componenti che intervengono nella stima del valore di mercato del suolo in questione, ipotizzandone una destinazione residenziale "libera", a parità di ogni altra condizione, attraverso il procedimento del "valore di trasformazione", vengono qui illustrate le risultanze delle valutazioni effettuate.

Evidenzio, al riguardo, che il mercato immobiliare del Comune di Cagnano Varano (FG) non è attivo, in quanto commercialmente poco appetibile, e la edificazione dei nuovi fabbricati è gestita prevalentemente da privati, per un uso proprio e, quindi, non speculativo.

Determinazione dei ricavi (Rt)

Si considera la possibile l'edificazione a residenziale del suolo, in relazione alle prescrizioni del vigente P.R.G., innanzi elencate, per una superficie lorda commerciale vendibile (S.l.c.) a destinazione residenziale pari a 486 mq, atteso che, come detto, nel caso in esame è consentita l'edificazione di un fabbricato di tre piani fuori terra in adiacenza al fabbricato attiguo, con un distacco minimo pari a 1/100 dell'altezza e per un'altezza massima di 10,50 m.

Per la determinazione dei ricavi (Rt) conseguenti alla vendita del nuovo edificato, ho ritenuto congruo assumere, sulla base delle indagini di mercato espletate, l'importo di 1.250 €/mq quale più probabile valore unitario di mercato di nuove unità immobiliari con destinazione a residenziale.

Determinazione dei costi di produzione (Kp)

Ktc) In relazione alla tipologia di edilizia residenziale, i costi tecnici ordinari di costruzione per l'intervento in esame, con riferimento all'attualità (anno 2024), risultano pari a 280,79 €/mc di volumetria prevista, importo, quest'ultimo, desunto dalla tabella dei costi delle opere di

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

costruzione di nuovi edifici con destinazione residenziale dal 1986 al 2006, redatta dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia (cfr. tabella in all. 32), e per gli anni successivi, dal 2007 al 2024, i valori dei costi delle opere di costruzione li ho calcolati aggiornando il valore riferito al 2006, applicando opportuni indici ISTAT nazionali del costo di costruzione di fabbricati residenziali (cfr. tabella in all. 33), come si evince dalla seguente tabella di calcolo

CALCOLO COSTO COSTRUZIONE FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE			
anno	€/mc	note	indice medio ISTAT
2006	195,22	valore tabellato Ordine Ingegneri Foggia	79,40
2007	202,35	valore desunto in base agli indici ISTAT	82,30
2008	209,97	valore desunto in base agli indici ISTAT	85,40
2009	211,94	valore desunto in base agli indici ISTAT	86,20
2010	215,38	valore desunto in base agli indici ISTAT	87,60
2011	221,77	valore desunto in base agli indici ISTAT	90,20
2012	226,69	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,20
2013	228,17	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,80
2014	227,92	valore desunto in base agli indici ISTAT	92,70
2015	228,90	valore desunto in base agli indici ISTAT	93,10
2016	229,64	valore desunto in base agli indici ISTAT	93,40
2017	230,87	valore desunto in base agli indici ISTAT	93,90
2018	234,07	valore desunto in base agli indici ISTAT	95,20
2019	235,30	valore desunto in base agli indici ISTAT	95,70
2020	236,53	valore desunto in base agli indici ISTAT	96,20
2021	245,87	valore desunto in base agli indici ISTAT	100,00
2022	275,13	valore desunto in base agli indici ISTAT	111,90
2023	280,79	valore desunto in base agli indici ISTAT	114,20
2024	280,79	valore desunto in base agli indici ISTAT	114,20

Pertanto, il costo unitario medio per metro quadrato di superficie edificabile di un fabbricato con destinazione residenziale di tipo ordinario, è pari a 842,37 €/mq (€/mc 280,79 x 3 m di altezza virtuale media di interpiano).

Tale importo unitario è comprensivo delle spese generali afferenti alla costruzione e dell'utile del costruttore, escluse, quindi, le spese tecniche (onorari professionali, spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantieri, collaudo, accatastamento, ecc.) e gli oneri concessori (oneri sul costo di costruzione e oneri di urbanizzazione).

Oc) Gli oneri concessori relativi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, oltreché al contributo commisurato al costo di costruzione, vengono assunti pari al 6,00% del costo tecnico di costruzione (Ktc);

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Op) Con riferimento ad un apprezzamento sintetico, in base ai tariffari vigenti, gli onorari professionali di progettazione, direzione e quant'altro necessario per i lavori ipotizzati vengono stimati in ragione del 10% del costo tecnico di costruzione (Ktc), pur tuttavia considerata la ;

Of) Gli oneri finanziari da sostenersi a causa del saldo negativo presente durante l'operazione immobiliare viene assunto in ragione del 10% degli esborsi previsti (Ktc + Oc + Op);

P) Il profitto per il promotore dell'operazione immobiliare, al lordo delle imposte, può essere quantificato simbolicamente in ragione del 5% dei ricavi attesi (Rp), in quanto, come detto, il mercato immobiliare del Comune di Cagnano Varano (FG) non è attivo, essendo commercialmente poco appetibile, e la edificazione dei nuovi fabbricati è gestita prevalentemente da privati, per un uso proprio e, quindi, non speculativo.

Determinazione del fattore di anticipazione ($1 / q^n$)

r) Il saggio di remunerazione atteso da parte del promotore viene qui determinato in ragione del 5%, sulla base di un confronto con operazioni immobiliari similari;

n) Si suppone una durata dell'operazione immobiliare in esame pari a 3 anni, a cui legare il previsto fattore di anticipazione ($1/q^n$). In tal modo si viene a valutare il complessivo rischio imprenditoriale dell'ipotizzato intervento di trasformazione, fortemente influenzato dalla tempistica cui si lega l'operazione immobiliare stessa.

Determinazione del valore di mercato del suolo (VmR) in considerazione di una destinazione a "residenza libera"

Dopo aver indagato le singole componenti interessate dal procedimento del valore di trasformazione, si perviene alla seguente stima del valore di mercato del sedime in questione in considerazione di una sua destinazione "ordinaria" a carattere residenziale.

Sulla base di quanto sopra rilevato, il più probabile valore di mercato del suolo in questione, in considerazione di una trasformazione "ordinaria" a carattere residenziale (VmR), ho stimato in **€**

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

47.287,37, per un corrispondente valore unitario, pari a 291,90 €/mq (€ 47.287,37/162,00 mq), così come dettagliatamente riportato nella seguente tabella di calcolo riassuntiva.

	Quantità	*unità*	*Valore di mercato unitario*		*Valore di mercato totale*
Sup. lorda comm. -**S.l.c.**	486,00	mq	1.250,00	€	€ 607.500,00
TOTALE RICAVI - **Rt**					€ 607.500,00
	Quantità		*Costo unitario*		*Costo totale*
Ktc	486,00	mq	842,37	€/mc	€ 409.391,82
	Percentuale		*Importo (€)*		
Oc	6,00%		409.391,82		€ 24.563,51
Op	10,00%		409.391,82		€ 40.939,18
Of	10,00%		474.894,51		€ 47.489,45
P	5,00%		607.500,00		€ 30.375,00
TOTALE COSTI DI PRODUZIONE - **Kp**					€ 552.758,96
r	5,00%				
n	3	anni			
q^n	$(1 + r)^n$		1,157625		
VALORE DI MERCATO DEL SUOLO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE - **VmR** (€)			**VmR=(Rt-Kp)/q^n**		**€ 47.287,37**
Superficie del suolo (mq)	162,00		VALORE DI MERCATO UNITARIO DEL SUOLO CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/mq)		**€ 291,90**

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
terreno edificabile	162,00 mq	€ 47.287,37	€ 47.287,37

Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:

- Riduzione del _% per assenza di garanzia per vizi occulti: €
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*): €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- Spese di regolarizzazione catastale: €
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 2.800,00

Sommano: € 2.800,00

(*) Riguardo all'assenza di riduzione del valore di stima dell'immobile pignorato per rimborso forfettario delle spese condominiali insolute, preciso che nel corso degli accertamenti peritali ho appreso che non esiste un condominio legalmente costituito.

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 44.487,37, **in cifra tonda € 44.500,00**.

Quesito n. 5

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

I beni immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per ciascun lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Lotto	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore quota ridotto
1	Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 6, cat. A/3, con annessi: box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 5, cat. C/6; locale deposito in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 8, cat. C/2	€ 42.668,50	€ 42.668,50	€ 34.000,00
2	Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15, cat. A/6	€ 20.592,00	€ 20.592,00	€ 15.800,00
3	Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6	€ 11.322,00	€ 11.322,00	€ 10.300,00
4	Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8, cat. C/2	€ 5.049,00	€ 5.049,00	€ 1.700,00
5	Piena proprietà del terreno, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel C.T. al fgl. 73, p.lle 1473 e 1474, qualità uliveto	€ 47.287,37	€ 47.287,37	€ 44.500,00

Quesito n. 6

Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
1	Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, con annessi: box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20; locale deposito in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18.	appartamento: m^2 94,39 sup. cop. m^2 5,55 sup. scop. box: m^2 25,70 sup. cop. deposito: m^2 26,00 sup. cop. sup. commerciale equivalente: m^2 121,91	appartamento: confina a Nord con la Via Giardinetto e, successivamente, proseguendo in senso orario, con appartamento di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 556 del foglio 73, con la Via Degli Orti, con vano scala e con la Via Siberia, salvo altri;	appartamento: foglio 73; p.lla 453; sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 2; consistenza 5 vani; sup. totale: 100 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 98 mq; Rendita: € 245,32; indirizzo: Via Degli Orti n. 7, piano 1; box: foglio 73; p.lla 453; sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria	€ 34.000,00

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

			box: *confina a Nord con la Via Giardinetto e, successivamente, proseguendo in senso orario, con immobile di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 556 del foglio 73, con locale deposito oggetto del presente lotto, identificato dalla p.lla 453; sub. 8 del foglio 73 e con la Via Siberia, salvo altri;* *deposito:* *confina a Nord con il box auto oggetto del presente lotto, identificato dalla p.lla 453; sub. 5 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con immobile di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 556 del medesimo foglio, con il locale terraneo di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 453 del medesimo foglio, con vano scala e con la Via Siberia, salvo altri.*	*C/6; classe 2; consistenza 24 mq; sup. catastale totale: 31 mq; Rendita: € 55,78; indirizzo: Via Siberia n. 12, piano T;* *deposito:* *foglio 73; p.lla 453; sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 2; consistenza 24 mq; sup. catastale totale: 28 mq; Rendita: € 75,61; indirizzo: Via Siberia n. 12, piano T;*	
Lotto	*Ubicazione*	*Consistenza*	*Confini*	*Dati Catastali*	*Prezzo a base d'asta*
2	*Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132.*	*m^2 45,38 sup. cop.* *m^2 1,26 sup. scop.* *sup. commerciale equivalente:* *m^2 45,76*	*confina a Nord con Corso Giannone e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Vico Cantù e con altre due unità immobiliari di proprietà di terzi costituenti parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1975 del foglio 73, salvo altri.*	*foglio 73; p.lla 1975; sub. 15, con i seguenti dati di classamento: categoria A/6; classe 3; consistenza 1,5 vani; sup. totale: 40 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 40 mq; Rendita: € 81,34; indirizzo: Corso Giannone n. 116, piano 1.*	*€ 15.800,00*
3	*Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17*	*m^2 37,74 sup. cop.*	*confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi identificata dal civico 19 della Via Manfredi, quest'ultima costituente parte del*	*foglio 73; p.lla 1851; sub. 9, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 29 mq; Rendita: € 91,36;*	*€ 10.300,00*

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

			fabbricato identificato dalla p.lla 1851 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via Manfredi, con Via Ancona e con vano scala, salvo altri.	*indirizzo: Via Manfredi n. 17/A, piano T.*	
Lotto	*Ubicazione*	*Consistenza*	*Confini*	*Dati Catastali*	*Prezzo a base d'asta*
4	*Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10*	*m^2 18,36 sup. cop.*	*confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1100 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrazza comune, con vano scala e con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1130 del foglio 73, salvo altri.*	*foglio 73; p.lla 1100; sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 1; consistenza 18 mq; sup. catastale totale 18 mq; Rendita: € 48,34; indirizzo: Via Torino n. 10, piano 4.*	*€ 1.700,00*
5	*Piena proprietà del terreno, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina*	*m^2 162 sup. nominale catastale.*	*confina a Nord con il fabbricato di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1289 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Messina, con il terreno di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1645 del foglio 73 e con la Via Piave, salvo altri.*	*foglio 73, p.lla 1473, con i seguenti dati di classamento: qualità: uliveto, classe 2, sup. 81 mq, Reddito Domenicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,23;* *foglio 73, p.lla 1474, con i seguenti dati di classamento: qualità: uliveto, classe 2, sup. 81 mq, Reddito Domenicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,23.*	*€ 44.500,00*

Quesito n. 7

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

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.

Attualmente tutti i beni immobili pignorati, costituenti i cinque lotti formati, sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

Quesito n. 8

Accertamento dell'esistenza delle 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.

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

Quesito n. 9

Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

sui beni immobili pignorati gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE del 27.10.2008 ai nn. 10107/2242; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e successive del 22.10.2008 di Rep. 55372/2008 emesso da AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Sede Foggia, **gravante esclusivamente sui beni immobili pignorati costituenti i lotti 3 e 4, ovvero sul bene censito al fgl. 73, p.lla 1851 sub. 9 (lotto 3) e sul bene censito al fgl. 73, p.lla 1100 sub. 8 (lotto 4)**;
- ISCRIZIONE del 05.10.2022 ai nn. 9237/836; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28.05.2012 di Rep. 1658/2012 emesso dal TRIBUNALE DI BARI, **gravante su tutti i beni immobili pignorati**.

TRASCRIZIONI:

- TRASCRIZIONE del 22.12.2022 ai nn. 12527/10099, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.12.2022 di Rep. n. 5377/2022 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. UNEP Sede Foggia, **gravante su tutti i beni immobili pignorati**.

Quesito n. 10

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 sup. superiore a 5.000 m^2, anche se di pertinenza.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 1: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 6</u>, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:

<u>box auto</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 5</u>, cat. C/6 (BENE 3);

<u>locale deposito</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 4)

Dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici competenti è risultato che gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 453 del foglio 73, edificato prima del 01.09.1967, su suolo edificatorio di proprietà del Sig. Pedicillo Michele, nato a Cagnano Varano (FG) il 18.02.1926 (C.F.: PDC MHL 26C18 B357N), giusto atto di compravendita del 19.10.1956, per Notar Avv. Antonio D'Addetta fu Carlo di Cagnano Varano (FG), registrato a Rodi Garganico (FG) il 05.11.1956 al n. 211 e trascritto il 09.11.1956 ai nn. 17313/366810.

Purtroppo non è stato possibile reperire nell'archivio del Comune di Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto di detto fabbricato, né gli estremi del titolo abilitativo.

Per il box auto in piano terra di Via Siberia n. 20, identificato dalla p.lla 453 sub. 5 del foglio 73, è stata rilasciata dal Comune di Cagnano Varano (FG) la Concessione Edilizia n. 124 del 17.06.1980 (Pratica Edilizia n. 141/1980) relativa all'allargamento della porta di accesso al box (cfr. C.E. n. 124/1980 e la relativa planimetria di progetto in all. 34).

L'appartamento in primo piano, allo stato, presenta una distribuzione interna degli spazi non pienamente conforme alla planimetria catastale presente agli atti del catasto, quest'ultima, presumibilmente, rappresentativa della planimetria di progetto in quanto detto immobile è stato dichiarato in Catasto in data 23.12.1969 (scheda n. 702127), tanto a seguito di intervenute piccole

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

variazioni interne di natura distributiva degli spazi (cfr. planimetria catastale dell'appartamento in primo piano in all. 4 e planimetria dello stato attuale di detto appartamento in all. 10).

Pertanto l'appartamento in primo piano non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, tanto a seguito di intervenute piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi.

La planimetria del box auto in piano terra non risulta conforme a quella di progetto assentita con la richiamata C.E. n. 124/1980, per via della avvenuta realizzazione della finestra lucifera ubicata sulla muratura portante di tamponamento prospiciente la Via Giardinetto e del soppalco in latero cemento posto in fondo al box (cfr. foto nn. 20, 21 e 22 e planimetria dello stato attuale del box auto in all. 10bis), pertanto, anche il box auto non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Per quanto attiene, infine, al locale deposito in piano terra, non essendo stato possibile ispezionarlo, non ho elementi che mi consentano di esprimermi in merito alla sua regolarità urbanistico-edilizia.

LOTTO 2: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15, cat. A/6 (BENE 2).

Dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici competenti è risultato che l'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 1975 del foglio 73, edificato prima del 01.09.1967, presumibilmente nell'anno 1939, infatti l'immobile pignorato è stato dichiarato in Catasto in data 15.10.1939 (scheda n. 5533042).

Purtroppo non è stato possibile reperire nell'archivio del Comune di Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto di detto fabbricato, né gli estremi del titolo abilitativo.

L'appartamento in primo piano oltre a presentare la distribuzione interna degli spazi difforme alla planimetria catastale presente agli atti del catasto, quest'ultima, presumibilmente, rappresentativa della planimetria di progetto in quanto, come detto, esso è stato dichiarato in Catasto in data

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

15.10.1939, risulta dotato di un piccolo balcone aggettante su Vico Cantù non presente nella planimetria catastale (cfr. planimetria catastale dell'appartamento in primo piano in all. 12 e planimetria dello stato attuale di detto appartamento in all. 14).

Pertanto, l'immobile costituente il presente lotto, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, sia per intervenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi, sia per l'avvenuta realizzazione di un piccolo balcone prospiciente il Vico Cantù.

LOTTO 3: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6 (BENE 5).

Dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici competenti è risultato che l'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 1851 del foglio 73, edificato prima del 01.09.1967.

Detto fabbricato, infatti, fu edificato sicuramente nell'anno 1964, in quanto l'immobile pignorato, che ne costituisce parte, è stato dichiarato in Catasto in data 15.07.1964 (scheda n. 0126797).

Purtroppo non è stato possibile reperire nell'archivio del Comune di Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto di detto fabbricato, né gli estremi del titolo abilitativo.

Per il box auto in piano terra di Via Manfredi n. 17, identificato dalla p.lla 1851 sub. 9 del foglio 73, è stata rilasciata dal Comune di Cagnano Varano (FG) la Concessione Edilizia n. 34 del 30.05.1989 relativa all'allargamento della porta di accesso al box (cfr. C.E. n. 34/1989 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 35).

Dopo aver ispezionato l'immobile di che trattasi, ho accertato che la sua planimetria risulta conforme a quella di progetto assentita (cfr. planimetria di progetto assentita con C.E. n. 34/1989 in all. 35), con la sola eccezione di un piccolo soppalco precario realizzato sulla destra entrando nel box dal civico 17 della Via Manfredi.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Il box auto oggetto del presente lotto risulta, pertanto, regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

LOTTO 4: Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8, cat. C/2 (BENE 6).

Dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici competenti è risultato che l'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del quarto piano del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 1100 del foglio 73, per il quale è stato rilasciato dal Comune di Cagnano Varano (FG) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91 del 02.10.1997 relativa, tra l'altro, alla sopraelevazione del quarto piano, avvero del piano soffitta (cfr. elaborati di progetto assentiti con C.E. n. 91/1997 in all. 36).

Dopo aver ispezionato l'immobile di che trattasi, ho accertato che la sua attuale planimetria non risulta conforme a quella di progetto assentita con la richiamata C.E. (cfr. planimetria dello stato attuale locale deposito in all. 21 e planimetria di progetto assentita con C.E. n. 91/1997 in all. 36), per via di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi e lo spostamento della porta d'ingresso, pertanto, tale immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

LOTTO 5: Piena proprietà del terreno, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel C.T. al fgl. 73, p.lle 1473 e 1474, qualità uliveto (BENE 7).

Il terreno di che trattasi, come detto, risulta interamente recintato e la recinzione include anche parte del terreno di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1645 del foglio 73 (cfr. foto nn. 56, 57 e 58 ed estratto di mappa catastale in all. 23), inoltre al suo interno risultano edificati senza alcun titolo

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

abilitativo due tettoie precarie in lamiera grecata e un deposito in muratura di un solo piano fuori terra (cfr. foto da n. 56 a n. 62).

Pertanto, detto immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Quesito n. 11

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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Tra tutti gli immobili pignorati, gli unici che necessitano della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), sono:

1) l'**appartamento** a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al **fgl. 73, p.lla 453, sub.** 6, cat. A/3, **incluso nel lotto 1**;
2) l'**appartamento** a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al **fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15**, cat. A/6, **costituente il lotto 2**.

Per i restanti beni immobili pignorati non è necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientranti tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

LOTTO 1: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 6, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:

box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 5, cat. C/6 (BENE 3);

locale deposito in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 8, cat. C/2 (BENE 4)

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Riporto in all. 37 l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto del presente lotto, redatto dal tecnico certificatore energetico di mia fiducia, Geom. Francesco Masciocca.

A tal riguardo preciso che nella redazione del predetto attestato, il tecnico certificatore, al fine di evitare l'esecuzione di saggi invasivi all'interno dell'immobile pignorato, volti ad accertare la stratigrafia dei materiali costituenti i solai e le partizioni verticali interne ed esterne, si è limitato ad effettuare delle valutazioni qualitative a seguito di accurata ispezione dell'immobile.

LOTTO 2: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15</u>, cat. A/6 (BENE 2).

Riporto in all. 38 l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile oggetto del presente lotto, redatto dal tecnico certificatore energetico di mia fiducia, Geom. Francesco Masciocca.

A tal riguardo preciso che nella redazione del predetto attestato, il tecnico certificatore, al fine di evitare l'esecuzione di saggi invasivi all'interno dell'immobile pignorato, volti ad accertare la stratigrafia dei materiali costituenti i solai e le partizioni verticali interne ed esterne, si è limitato ad effettuare delle valutazioni qualitative a seguito di accurata ispezione dell'immobile.

Quesito n. 11 a

Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti i due lotti formati, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 3, 5, 7, 11, 15, 18, 24 e 25, nonché le planimetrie catastali in all.ti 4, 6, 8, 12, 19 e 23).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Evidenzio, a tal riguardo, che per il box auto in piano terra pignorato censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 1851 sub. 9 del foglio 73, costituente il lotto 3, agli atti del catasto informatizzati esiste abbinata la planimetria di un appartamento in primo piano ad uso di civile abitazione.

Pertanto, bisognerebbe fare istanza al Catasto di rasterizzazione della esatta planimetria catastale, qualora quest'ultima fosse esistente agli atti del Catasto, altrimenti bisognerebbe fare istanza di inserimento in mappa dell'immobile con pratica DOCFA, nella quale dovrà essere riportato il numero che viene attribuito all'istanza di rasterizzazione non andata a buon fine.

Quesito n. 11 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.

LOTTO 1:	**Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 6</u>, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:** **<u>box auto</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 5</u>, cat. C/6 (BENE 3);** **<u>locale deposito</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 4)**

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito di alcune variazioni interne di natura distributiva degli spazi (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 10, planimetria catastale dell'appartamento in all. 4). Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00);
- la planimetria del box auto non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto per l'omessa rappresentazione grafica della finestra presente sulla muratura portante di tamponamento prospiciente la Via Giardinetto (cfr. foto nn. 3 e 20) e del soppalco realizzato in fondo al box (cfr. foto nn. 21 e 22). Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00);
- quanto alla planimetria del locale deposito non ho elementi che mi consentano di stabilirne la conformità alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, in quanto nel corso delle operazioni peritali non è stato possibile accedere al suo interno perché la serranda metallica era bloccata.

LOTTO 2: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15, cat. A/6 (BENE 2).

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato l'immobile pignorato oggetto del presente lotto, ho accertato che la sua attuale planimetria non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito di alcune variazioni interne di natura

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

distributiva degli spazi (cfr. planimetria dello stato attuale dell'appartamento in all. 14, planimetria catastale dell'appartamento in all. 12).

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00).

LOTTO 3: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6 (BENE 5).

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato l'immobile pignorato oggetto del presente lotto, non ho potuto accertare la conformità della sua planimetria con quella catastale in quanto, come detto, agli atti del catasto informatizzati a tale immobile esiste abbinata la planimetria di un appartamento in primo piano ad uso di civile abitazione.

Pertanto, bisognerebbe fare istanza al Catasto di rasterizzazione della esatta planimetria catastale, qualora quest'ultima fosse esistente agli atti del Catasto, altrimenti bisognerebbe fare istanza di inserimento in mappa dell'immobile con pratica DOCFA, nella quale dovrà essere riportato il numero che viene attribuito all'istanza di rasterizzazione non andata a buon fine.

Qualora l'istanza di rasterizzazione vada a buon fine, il costo di tale pratica ho stimato in € 200,00, in caso contrario le spese necessarie per la regolarizzazione catastale della planimetria dell'immobile di che trattasi ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00).

LOTTO 4: Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8, cat. C/2 (BENE 6).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato l'immobile pignorato oggetto del presente lotto, ho accertato che la sua attuale planimetria non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito sia di alcune variazioni interne di natura distributiva degli spazi, sia dello spostamento della porta di accesso (cfr. planimetria dello stato attuale del locale in all. 21, planimetria catastale del locale in all. 19).

Le spese necessarie per la regolarizzazione catastale delle predette difformità catastali riscontrate ho stimato in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00).

Quesito n. 11 c

Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

LOTTO 1: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 6, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:

box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 5, cat. C/6 (BENE 3);

locale deposito in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 453, sub. 8, cat. C/2 (BENE 4)

Il fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cagnano Varano (FG) dalla p.lla 453 del foglio 73, di cui le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dopo il 01.09.1967 su suolo edificatorio di proprietà del Sig. Pedicillo Michele,

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

nato a Cagnano Varano (FG) il 18.02.1926 (C.F.: PDC MHL 26C18 B357N), giusto atto di compravendita del 19.10.1956, per Notar Avv. Antonio D'Addetta fu Carlo di Cagnano Varano (FG), registrato a Rodi Garganico (FG) il 05.11.1956 al n. 211 e trascritto il 09.11.1956 ai nn. 17313/366810.

Purtroppo non è stato possibile reperire nell'archivio del Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto di detto fabbricato, né gli estremi del titolo abilitativo.

Per il box auto in piano terra di Via Siberia n. 20, identificato dalla p.lla 453 sub. 5 del foglio 73, è stata rilasciata dal Comune di Cagnano Varano (FG) la Concessione Edilizia n. 124 del 17.06.1980 (Pratica Edilizia n. 141/1980) relativa all'allargamento della porta di accesso al box (cfr. C.E. n. 124/1980 in all. 34).

LOTTO 2: Piena proprietà dell'appartamento a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15, cat. A/6 (BENE 2).

Dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici competenti è risultato che l'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 1975 del foglio 73, edificato prima del 01.09.1967, presumibilmente nell'anno 1939, infatti l'immobile pignorato è stato dichiarato in Catasto in data 15.10.1939 (scheda n. 5533042).

Purtroppo non è stato possibile reperire nell'archivio del Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto di detto fabbricato, né gli estremi del titolo abilitativo.

LOTTO 3: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6 (BENE 5).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici competenti è risultato che l'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 1851 del foglio 73, edificato prima del 01.09.1967.

Detto fabbricato, infatti, fu edificato sicuramente nell'anno 1964, in quanto l'immobile pignorato, che ne costituisce parte, è stato dichiarato in Catasto in data 15.07.1964 (scheda n. 0126797).

Purtroppo non è stato possibile reperire nell'archivio del Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto di detto fabbricato, né gli estremi del titolo abilitativo.

Per il box auto in piano terra di Via Manfredi n. 17, identificato dalla p.lla 1851 sub. 9 del foglio 73, è stata rilasciata dal Comune di Cagnano Varano (FG) la Concessione Edilizia n. 34 del 30.05.1989 relativa all'allargamento della porta di accesso al box (cfr. C.E. n. 34/1989 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 35).

LOTTO 4: Piena proprietà del <u>locale deposito</u> in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 6).

Dagli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici competenti è risultato che l'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del quarto piano del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 1100 del foglio 73, edificato successivamente al 01.09.1967, tanto in considerazione del fatto che l'immobile pignorato è stato costituito in Catasto in data 15.07.1993, in atti dal 27.07.1993 (n. 5134.1/1993).

Evidenzio, all'uopo, che per il secondo, terzo e quarto piano di detto fabbricato è stato rilasciato dal Comune di Cagnano Varano (FG) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91 del 02.10.1997 relativa alla sopraelevazione di tali piani e in particolare, per quanto di interesse

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

dell'immobile oggetto del presente lotto, della sopraelevazione del quarto piano, avvero del piano soffitta (cfr. elaborati di progetto assentiti con C.E. n. 91/1997 in all. 36).

Quesito n. 11 d

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

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

Quesito n. 11 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.

LOTTO 1:	**Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 6</u>, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:** **<u>box auto</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 5</u>, cat. C/6 (BENE 3);** **<u>locale deposito</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 4)**

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, le opere abusive riscontrate all'interno dell'appartamento in primo piano consistono, essenzialmente, in piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi rispetto alla distribuzione interna degli spazi riportata nella planimetria catastale presente agli atti del catasto, quest'ultima, presumibilmente, rappresentativa della planimetria di progetto, in quanto detto immobile è stato dichiarato in Catasto in data 23.12.1969 (scheda n. 702127), atteso che, come detto, non è stato possibile reperire nell'archivio del Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto del fabbricato di cui l'appartamento di che trattasi ne costituisce parte, né gli estremi del titolo abilitativo a seguito del quale esso è stato edificato.

Poiché tali variazioni interne di natura distributiva degli spazi sono suscettibili di sanatoria, le relative spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento le ho stimate in € 2.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 1.500,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge.

Riguardo alle opere abusive riscontrate all'interno del box auto in piano terra, esse consistono nella avvenuta realizzazione della finestra lucifera ubicata sulla muratura portante di tamponamento prospiciente la Via Giardinetto e del soppalco in latero cemento posto in fondo al box (cfr. foto nn. 20, 21 e 22 e planimetria dello stato attuale del box auto in all. 10bis), entrambe suscettibili di sanatoria.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia del box auto le ho stimate in € 3.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 2.500,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge.

Per quanto attiene, infine, al locale deposito in piano terra, sulla scorta di quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, non ho elementi che mi consentano di dare risposta al presente quesito.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 2: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15</u>, cat. A/6 (BENE 2).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, le opere abusive riscontrate all'interno dell'immobile di che trattasi consistono, essenzialmente, in piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi e nella avvenuta realizzazione di un piccolo balcone aggettante su Vico Cantù (cfr. planimetria catastale dell'appartamento in primo piano in all. 12 e planimetria dello stato attuale di detto appartamento in all. 14).

Tali difformità sono state rilevate rispetto alla planimetria catastale presente agli atti del catasto, in quanto quest'ultima, presumibilmente, è rappresentativa della planimetria di progetto in quanto, come detto, tale immobile è stato dichiarato in Catasto in data 15.10.1939, atteso che nell'archivio del Cagnano Varano (FG) non è stato possibile reperire gli elaborati di progetto del fabbricato di cui l'appartamento di che trattasi ne costituisce parte, né gli estremi di un eventuale titolo abilitativo in virtù del quale esso è stato edificato.

Poiché tali difformità sono suscettibili di sanatoria, le relative spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento le ho stimate in <u>€ 3.500,00</u>, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 2.500,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 3: Piena proprietà del <u>box auto</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9</u>, cat. C/6 (BENE 5).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, l'immobile oggetto del presente lotto risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 4: Piena proprietà del locale deposito in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8, cat. C/2 (BENE 6).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, evidenzio che le opere abusive riscontrate all'interno del locale deposito in quarto piano consistono, essenzialmente, in variazioni interne di natura distributiva degli spazi e nello spostamento della porta d'ingresso, tanto in relazione alla planimetria di progetto assentita con la con C.E. n. 91/1997 (cfr. planimetria dello stato attuale locale deposito in all. 21 e planimetria di progetto assentita con C.E. n. 91/1997 in all. 36).

Poiché tali difformità sono suscettibili di sanatoria, le relative spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile le ho stimate in € 2.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 1.500,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge.

LOTTO 5: Piena proprietà del terreno, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel C.T. al fgl. 73, p.lle 1473 e 1474, qualità uliveto (BENE 7).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, evidenzio che le opere abusive riscontrate all'interno del terreno consistono nella avvenuta realizzazione di due tettoie precarie in lamiera grecata e di un deposito in muratura in blocchi di cemento presso-vibrato di un solo piano fuori terra (cfr. foto da n. 58 a n. 62), che dovranno essere entrambi demoliti al fine di regolarizzare detto immobile sotto il profilo urbanistico-edilizio.

I costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile de quo li ho stimati a corpo in € 2.800,00, pari a circa il 6% del valore di stima dell'immobile oggetto del presente lotto; tali costi attengo:

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- alla demolizione delle due tettoie precarie in lamiera grecata e del deposito in muratura di un solo piano fuori terra, con conseguente trasporto e conferimento in discarica autorizzata del materiale di risulta (€ 1.800,00);
- alle spese tecniche per la redazione della pratica edilizia per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile e la direzione dei lavori (€ 1.000,00).

Quesito n. 11 f

- ***Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.***
- ***Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione 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;***

Per quanto attiene all'edilizia convenzionata, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto unico non sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Quesito n. 12

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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili *"...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..."* (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
DEI LOTTI FORMATI

LOTTO 1: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via degli Orti n. 5, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 6</u>, cat. A/3 (BENE 1), con annessi:

<u>box auto</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 20, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 5</u>, cat. C/6 (BENE 3);

<u>locale deposito</u> in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Siberia n. 18, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 453, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 4)

Tipologia del bene: appartamento ad uso di civile abitazione in primo piano con annesso box auto e locale deposito in piano terra.

Sommaria descrizione: **<u>Appartamento</u>**: trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, attualmente adibito ad uso studio tecnico, ubicato al primo piano ricevente accesso dalla porta posta di fronte alla rampa di scale (cfr. foto n. 4 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 10).

Detto immobile si compone di: ingresso – open space (ovvero spazio aperto, caratterizzato dal fatto che alcuni vani sono uniti e non divisi da muri, cfr. foto nn. 5, 6 e 7), due camere (cfr. foto da n. 8 a n. 13) e un bagno (cfr. foto nn. 14, 15 e 16), per una superficie lorda coperta di 94,39 mq e un'altezza interna utile di 3,13 m, oltre a due balconi, uno prospiciente la Via Degli Orti e uno le Vie Siberia e Giardinetto che sviluppano una superficie scoperta di 5,55 mq (cfr. planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 10).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Box auto: trattasi di un locale terraneo destinato a box auto, di pertinenza del predetto appartamento, dotato di accesso carrabile dalla serranda metallica identificata dal civico n. 20 della Via Siberia della larghezza di circa 2,30 m (cfr. foto n. 3 e planimetria del box auto - stato attuale in all. 10bis).

Il box auto ha una pianta rettangolare della lunghezza netta di 6,43 m e della larghezza netta di 2,89 m, per una superficie lorda di 25,70 mq e per un'altezza interna utile di 3,85 m (cfr. foto da n. 17 a n. 20 e planimetria del box auto - stato attuale in all. 10bis).

All'interno del box è stato realizzato un soppalco in latero cemento, allo stato di grezzo, della profondità di 2,62 m per un'altezza utile sotto il soppalco di 1,92 m (cfr. foto nn. 21 e 22 e planimetria del box auto - stato attuale in all. 10bis).

Deposito: trattasi di un locale terraneo destinato a deposito, di pertinenza del predetto appartamento, dotato esclusivamente di accesso pedonale dalla serranda metallica identificata dal civico n. 18 della Via Siberia (cfr. foto n. 25 e planimetria catastale in all. 8).

Evidenzio che non è stato possibile ispezionare l'interno del predetto locale in quanto la serranda metallica è risultata bloccata, pertanto la sua consistenza è stata desunta in parte dalla lettura grafica della planimetria catastale (limitatamente alla larghezza e all'altezza del vano) e, in parte, dai rilievi metrici effettuati all'interno dell'adiacente box auto (limitatamente alla sola lunghezza del vano) si desume che esso presenta una pianta rettangolare avente una superficie lorda di circa 26,00 mq e un'altezza interna utile di 3,40 m (cfr. planimetria catastale in all. 8).

Comune di ubicazione: Cagnano Varano (FG).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Frazione, via o località: Via degli Orti n. 5 (appartamento) e Via Siberia nn. 20 e 18 (rispettivamente box auto e deposito).

Confini: **Appartamento**: l'immobile confina a Nord con la Via Giardinetto e, successivamente, proseguendo in senso orario, con appartamento di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 556 del foglio 73, con la Via Degli Orti, con vano scala e con la Via Siberia, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed estratto di mappa catastale in all. 9).

Box auto: l'immobile confina a Nord con la Via Giardinetto e, successivamente, proseguendo in senso orario, con immobile di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 556 del foglio 73, con locale deposito oggetto del presente lotto, identificato dalla p.lla 453; sub. 8 del foglio 73 e con la Via Siberia, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed estratto di mappa catastale in all. 9).

Deposito: l'immobile confina a Nord con il box auto oggetto del presente lotto, identificato dalla p.lla 453; sub. 5 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con immobile di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 556 del medesimo foglio, con il locale terraneo di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 453 del medesimo foglio, con vano scala e con la Via Siberia, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 8 ed estratto di mappa catastale in all. 9).

***Estensione e dati catastali*:** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 121,91; mentre i dati catastali sono i seguenti:

appartamento: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 453; sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 2; consistenza 5 vani; sup. totale: 100 mq; sup. totale escluse aree

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

scoperte: 98 mq; Rendita: € 245,32; indirizzo: Via Degli Orti n. 7, piano 1;

intestato a: PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 453; sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 2; consistenza 24 mq; sup. catastale totale: 31 mq; Rendita: € 55,78; indirizzo: Via Siberia n. 12, piano T; intestato a:

GRIMALDI Nunzia, nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N, Usufrutto 1/2;

PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

PEDICILLO Michele, nato a Cagnano Varano - FG il 18.02.1926, C.F.: PDC MHL 26B18 B357I, Usufrutto 1/2 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

deposito: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 453; sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 2; consistenza 24 mq; sup. catastale totale: 28 mq; Rendita: € 75,61; indirizzo: Via Siberia n. 12, piano T; intestato a:

GRIMALDI Nunzia, nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N, Usufrutto 1/2;

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********, Nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

PEDICILLO Michele, nato a Cagnano Varano - FG il 18.02.1926, C.F.: PDC MHL 26B18 B357I, Usufrutto 1/2 (cfr. visura storica catastale in all. 7 e planimetria catastale in all. 8).

Attuale proprietario: PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********.

Titolo di provenienza: **l'appartamento** è pervenuto nella piena proprietà della esecutata PEDICILLO Annamaria, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar D'Addetta Carla di Vico del Gargano (FG) del 02.07.2014 di Rep. 21867/10722, trascritto il 29.07.2014 ai nn. 5989/4868, da parte di GRIMALDI Nunzia (nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N) e PEDICILLO Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 18.02.1926, C.F.: PDC MHL 26B18 B357I) (cfr. Certificato Notarile versato in atti);

il box auto e il deposito sono pervenuti nella nuda proprietà della esecutata PEDICILLO Annamaria, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar D'Addetta Carla di Vico del Gargano (FG) del 02.07.2014 di Rep. 21867/10722, trascritto il 29.07.2014 ai nn. 5989/4868, da parte di GRIMALDI Nunzia (nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N) e PEDICILLO Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 18.02.1926, C.F.: PDC MHL 26B18 B357I) (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

A seguito del decesso del Sig. PEDICILLO Michele, nato in Cagnano Varano (FG) il 18.02.1926 (vedovo di GRIMALDI Nunzia, nata a Cagnano

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Varano – FG il 25.03.1930), avvenuto in data 25.11.2024 (cfr. certificato di morte in all. 1), usufruttuario di tali immobili, questi ultimi attualmente sono nella piena proprietà della esecutata PEDICILLO Annamaria.

Eventuale stato di comproprietà: nessuna.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 05.10.2022 ai nn. 9237/836; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28.05.2012 di Rep. 1658/2012 emesso dal TRIBUNALE DI BARI.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 22.12.2022 ai nn. 12527/10099, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.12.2022 di Rep. n. 5377/2022 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. UNEP Sede Foggia.

Stato di occupazione: attualmente l'appartamento con l'annesso box auto e deposito sono nel possesso della parte debitrice esecutata.

Regolarità edilizio - urbanistica: gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 453 del foglio 73, edificato prima del 01.09.1967, su suolo edificatorio di proprietà del Sig. Pedicillo Michele, nato a Cagnano Varano (FG) il 18.02.1926 (C.F.: PDC MHL 26C18 B357N). Non è stato possibile reperire nell'archivio del Comune di Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto di detto fabbricato, né gli estremi del titolo abilitativo.

Evidenzio che per il box auto in piano terra di Via Siberia n. 20, identificato dalla p.lla 453 sub. 5 del foglio 73, è stata rilasciata dal Comune di Cagnano Varano (FG) la Concessione Edilizia n. 124 del 17.06.1980 (Pratica Edilizia n. 141/1980) relativa

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

all'allargamento della porta di accesso al box (cfr. C.E. n. 124/1980 e la relativa planimetria di progetto in all. 34).

L'appartamento in primo piano, allo stato, presenta una distribuzione interna degli spazi non pienamente conforme alla planimetria catastale presente agli atti del catasto, quest'ultima, presumibilmente, rappresentativa della planimetria di progetto in quanto detto immobile è stato dichiarato in Catasto in data 23.12.1969 (scheda n. 702127), tanto a seguito di intervenute piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi (cfr. planimetria catastale dell'appartamento in primo piano in all. 4 e planimetria dello stato attuale di detto appartamento in all. 10).

Pertanto l'appartamento in primo piano non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, tanto a seguito di intervenute piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi.

La planimetria del box auto in piano terra non risulta conforme a quella di progetto assentita con la richiamata C.E. n. 124/1980, per via della avvenuta realizzazione della finestra lucifera ubicata sulla muratura portante di tamponamento prospiciente la Via Giardinetto e del soppalco in latero cemento posto in fondo al box (cfr. foto nn. 20, 21 e 22 e planimetria dello stato attuale del box auto in all. 10bis), pertanto, anche il box auto non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Per quanto attiene, infine, al locale deposito in piano terra, non essendo stato possibile ispezionarlo, non ho elementi che mi consentano di esprimermi in merito alla sua regolarità urbanistico-edilizia.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Valore del bene da porre a base d'asta: € 34.000,00;

Diritto: proprietà;

Quota: 1/1.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 2: Piena proprietà dell'<u>appartamento</u> a uso civile abitazione in primo piano, ubicato in Cagnano Varano (FG) al Corso Giannone n. 132, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1975, sub. 15</u>, cat. A/6 (BENE 2).

Tipologia del bene: appartamento ad uso di civile abitazione in primo piano.

Sommaria descrizione: trattasi di un appartamento a uso di civile abitazione, attualmente adibito ad uso studio tecnico, ubicato al piano rialzato (piano primo catastale) ricevente accesso dalla porta identificata dal civico n. 132 di Corso Giannone (cfr. foto n. 26 e planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 14).

Detto immobile si compone di due camere tra di loro intercomunicanti (cfr. foto da n. 28 a n. 31) e un bagno (cfr. foto da n. 32 a n. 35), per una superficie lorda coperta di 45,38 mq e un'altezza interna utile di 3,17 m, oltre a un piccolo balcone prospiciente il Vico Cantù che sviluppa una superficie scoperta di 1,26 mq (cfr. planimetria dell'appartamento - stato attuale in all. 14).

Comune di ubicazione: Cagnano Varano (FG).

Frazione, via o località: Corso Giannone n. 132.

Confini: l'immobile confina a Nord con Corso Giannone e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Vico Cantù e con altre due unità immobiliari di proprietà di terzi costituenti parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1975 del foglio 73, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 12 ed estratto di mappa catastale in all. 13).

***Estensione e dati catastali*:** la superficie commerciale equivalente dell'immobile pignorato costituente il presente lotto è pari a mq 45,76, esso è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 1975; sub. 15, con i seguenti dati di classamento: categoria A/6; classe 3; consistenza 1,5 vani; sup. totale:

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

40 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 40 mq; Rendita: € 81,34; indirizzo: Corso Giannone n. 116, piano 1; intestato a: PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********, Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. visura storica catastale in all. 11 e planimetria catastale in all.12).

Attuale proprietario: PEDICILLO Annamaria, nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 08.04.1961, C.F.: **********.

Titolo di provenienza: l'immobile è pervenuto nella piena proprietà della esecutata PEDICILLO Annamaria, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar D'Addetta Carla di Vico del Gargano (FG) del 02.07.2014 di Rep. 21867/10722, trascritto il 29.07.2014 ai nn. 5990/4869, da parte di GRIMALDI Nunzia (nata a Cagnano Varano - FG il 25.03.1930, C.F.: GRM NNZ 30C65 B357N) (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

Eventuale stato di comproprietà: nessuna.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 05.10.2022 ai nn. 9237/836; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28.05.2012 di Rep. 1658/2012 emesso dal TRIBUNALE DI BARI.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 22.12.2022 ai nn. 12527/10099, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.12.2022 di Rep. n. 5377/2022 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. UNEP Sede Foggia.

Stato di occupazione: attualmente l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della parte debitrice esecutata.

Regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 1975 del foglio 73, edificato prima del 01.09.1967, presumibilmente

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

nell'anno 1939, in quanto l'immobile pignorato è stato dichiarato in Catasto in data 15.10.1939 (scheda n. 5533042).

Purtroppo non è stato possibile reperire nell'archivio del Comune di Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto di detto fabbricato, né gli estremi del titolo abilitativo.

L'appartamento in primo piano oltre a presentare la distribuzione interna degli spazi difforme alla planimetria catastale presente agli atti del catasto, quest'ultima, presumibilmente, rappresentativa della planimetria di progetto in quanto, come detto, esso è stato dichiarato in Catasto nel 1939, risulta dotato di un piccolo balcone aggettante su Vico Cantù non presente nella planimetria catastale (cfr. planimetria catastale dell'appartamento in primo piano in all. 12 e planimetria dello stato attuale di detto appartamento in all. 14).

Pertanto, l'immobile costituente il presente lotto, non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio, sia per intervenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi, sia per l'avvenuta realizzazione di un piccolo balcone prospiciente il Vico Cantù.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 15.800,00.

Diritto: proprietà.

Quota: 1/1.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 3: Piena proprietà del box auto in piano terra, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Manfredi n. 17, censito nel C.F. al fgl. 73, p.lla 1851, sub. 9, cat. C/6 (BENE 5).

Tipologia del bene: box auto in piano terra.

Sommaria descrizione: trattasi di un locale terraneo destinato a box auto dotato di accesso carrabile dalla serranda metallica identificata dal civico n. 17 della Via Manfredi della larghezza di circa 2,50 m (cfr. foto n. 37 e planimetria del box auto in all. 16).

Il box auto si compone di un vano dalla pianta pressoché quadrata, delle dimensioni nette di 5,67 m x 5,07 m e di un piccolo bagno, delle dimensioni nette di 1,16 m x 0,97 m, il tutto per una superficie lorda di 37,74 mq e per un'altezza interna utile di 3,16 m (cfr. foto da n. 38 a n. 41 e planimetria del box auto in all. 16).

All'interno del box è stato realizzato un soppalco precario costituito da alcune tavole in legno sorrette da due profilati metallici scatolari incastrati in due delle murature d'ambito, per una profondità di 1,12 m per un'altezza utile sotto il soppalco di 1,98 m (cfr. foto nn. 42 e 43 e planimetria del box auto in all. 16).

Si evidenzia che dal predetto box auto è possibile accedere al vano scala condominiale attraverso una porta posta sulla sinistra sulla parete di fondo (cfr. foto nn. 38 e 44 e planimetria del box auto in all. 16).

Comune di ubicazione: Cagnano Varano (FG).

Frazione, via o località: Via Manfredi n. 17.

Confini: l'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi identificata dal civico 19 della Via Manfredi, quest'ultima costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1851 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con Via

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Manfredi, con Via Ancona e con vano scala, salvo altri (cfr. planimetria del box auto in all. 16 ed estratto di mappa catastale in all. 17).

Estensione e dati catastali*:** la superficie commerciale dell'immobile pignorato costituente il presente lotto è pari a mq 37,74, esso è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 1851; sub. 9, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 29 mq; Rendita: € 91,36; indirizzo: Via Manfredi n. 17/A, piano T; intestato a: *******, nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********, Proprietà 1000/1000 (cfr. visura storica catastale in all. 15 e planimetria del box auto in all. 16).

Attuale proprietario: **********, nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********.

Titolo di provenienza: l'immobile è pervenuto nella piena proprietà dell'esecutato **********, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar De Candia Pasquale di Carpino (FG) del 24.11.1997 di Rep. 7987, trascritto il 15.12.1997 ai nn. 9185/7578, da parte di SANZONE Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 14.02.1920, C.F.: SNZ MHL 20B14 B357D) e BOCALE Michelina (nata a Cagnano Varano - FG il 23.02.1923, C.F.: BCL MHL 23B63 B357T) (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

Eventuale stato di comproprietà: nessuna.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 27.10.2008 ai nn. 10107/2242; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e successive del 22.10.2008 di Rep. 55372/2008 emesso da AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Sede Foggia;

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

- ISCRIZIONE del 05.10.2022 ai nn. 9237/836; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28.05.2012 di Rep. 1658/2012 emesso dal TRIBUNALE DI BARI.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 22.12.2022 ai nn. 12527/10099, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.12.2022 di Rep. n. 5377/2022 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. UNEP Sede Foggia.

Stato di occupazione: attualmente l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della parte debitrice esecutata.

Regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 1851 del foglio 73, edificato prima del 01.09.1967.

Detto fabbricato, infatti, fu edificato sicuramente nell'anno 1964, in quanto l'immobile pignorato, che ne costituisce parte, è stato dichiarato in Catasto in data 15.07.1964 (scheda n. 0126797).

Purtroppo non è stato possibile reperire nell'archivio del Comune di Cagnano Varano (FG) gli elaborati di progetto di detto fabbricato, né gli estremi del titolo abilitativo.

Per il box auto in piano terra di Via Manfredi n. 17, identificato dalla p.lla 1851 sub. 9 del foglio 73, è stata rilasciata dal Comune di Cagnano Varano (FG) la Concessione Edilizia n. 34 del 30.05.1989 relativa all'allargamento della porta di accesso al box (cfr. C.E. n. 34/1989 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 35).

Dopo aver ispezionato l'immobile di che trattasi, ho accertato che la sua planimetria risulta conforme a quella di progetto assentita (cfr. planimetria di progetto assentita con C.E. n. 34/1989 in all.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

35), con la sola eccezione di un piccolo soppalco precario realizzato sulla destra entrando nel box dal civico 17 della Via Manfredi.

Il box auto oggetto del presente lotto risulta, pertanto, regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 10.300,00.

Diritto: proprietà.

Quota: 1/1.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 4: Piena proprietà del <u>locale deposito</u> in piano quarto, ubicato in Cagnano Varano (FG) alla Via Torino n. 10, censito nel C.F. al <u>fgl. 73, p.lla 1100, sub. 8</u>, cat. C/2 (BENE 6).

Tipologia del bene: locale deposito in quarto piano.

Sommaria descrizione: trattasi di un immobile che, sebbene risulti in catasto destinato a locale deposito in soffitta (cfr. planimetria catastale in all. 19), è utilizzato come vano cucina con annesso ripostiglio (cfr. foto da n. 46 a n. 51 e planimetria dello stato attuale del locale in all. 21), di pertinenza esclusiva di un appartamento edificato in quarto piano, di proprietà di terzi, in quanto intercomunicante con quest'ultimo per via dell'assenza del setto murario che, da progetto assentito dal Comune di Cagnano Varano con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91 del 02.10.1997, lo separava dal resto dell'appartamento (cfr. foto da n. 52 a n. 55 e planimetria di progetto assentita dal Comune di Cagnano Varano con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91 del 02.10.1997 in all. 22).

L'immobile di che trattasi sviluppa una superficie lorda di 18,36 mq, per un'altezza interna utile di 2,05 m (cfr. planimetria dello stato attuale del locale in all. 21).

Comune di ubicazione: Cagnano Varano (FG).

Frazione, via o località: Via Torino n. 10.

Confini: l'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1100 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrazza comune, con vano scala e con unità immobiliare di proprietà di terzi costituente parte del fabbricato identificato dalla p.lla 1130 del foglio 73, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 19 ed estratto di mappa catastale in all. 20).

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Estensione e dati catastali*:** la superficie commerciale dell'immobile pignorato costituente il presente lotto è pari a mq 18,36, esso è censito nel Catasto Fabbricati al foglio 73; p.lla 1100; sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 1; consistenza 18 mq; sup. catastale totale 18 mq; Rendita: € 48,34; indirizzo: Via Torino n. 10, piano 4; intestato a: *******, nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********, Proprietà 1000/1000 (cfr. visura storica catastale in all. 18 e planimetria catastale in all. 19).

Attuale proprietario: **********, nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********.

Titolo di provenienza: l'immobile è pervenuto nella piena proprietà dell'esecutato **********, in regime di separazione dei beni, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar De Candia Pasquale di Carpino (FG) del 24.11.1997 di Rep. 7987, trascritto il 15.12.1997 ai nn. 9185/7578, da parte di SANZONE Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 14.02.1920, C.F.: SNZ MHL 20B14 B357D) e BOCALE Michelina (nata a Cagnano Varano - FG il 23.02.1923, C.F.: BCL MHL 23B63 B357T) (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

Eventuale stato di comproprietà: nessuna.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 27.10.2008 ai nn. 10107/2242; IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e successive del 22.10.2008 di Rep. 55372/2008 emesso da AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Sede Foggia;
- ISCRIZIONE del 05.10.2022 ai nn. 9237/836; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28.05.2012 di Rep. 1658/2012 emesso dal TRIBUNALE DI BARI.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 22.12.2022 ai nn. 12527/10099, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.12.2022 di Rep. n. 5377/2022 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. UNEP Sede Foggia.

Stato di occupazione: attualmente l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della parte debitrice esecutata.

Regolarità edilizio - urbanistica: l'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte del quarto piano del fabbricato identificato nel Catasto Fabbricati dalla p.lla 1100 del foglio 73, per il quale è stato rilasciato dal Comune di Cagnano Varano (FG) la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 91 del 02.10.1997 relativa, tra l'altro, alla sopraelevazione del quarto piano, avvero del piano soffitta (cfr. elaborati di progetto assentiti con C.E. n. 91/1997 in all. 36).

Dopo aver ispezionato l'immobile di che trattasi, ho accertato che la sua attuale planimetria non risulta conforme a quella di progetto assentita con la richiamata C.E. (cfr. planimetria dello stato attuale locale deposito in all. 21 e planimetria di progetto assentita con C.E. n. 91/1997 in all. 36), per via di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi e lo spostamento della porta d'ingresso, pertanto, tale immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 1.700,00.

Diritto: proprietà.

Quota: 1/1.

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

LOTTO 5: Piena proprietà del <u>terreno</u>, ubicato nell'abitato di Cagnano Varano (FG), tra la Via Piave e la Via Messina, censito nel C.T. al <u>fgl. 73, p.lle 1473 e 1474</u>, qualità uliveto (BENE 7).

Tipologia del bene: terreno edificabile.

Sommaria descrizione: trattasi di un terreno edificabile della superficie nominale catastale di 162 mq, situato nei pressi del Municipio di Cagnano Varano (FG), allo stato interamente recintato e parzialmente edificato con dei manufatti, due tettoie precarie in lamiera grecata e un deposito in muratura di un solo piano fuori terra, sprovvisti di titolo abilitativo (cfr. foto da n. 56 a n. 62).

Evidenzio, al riguardo, che la recinzione di detto fondo include anche parte del terreno di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1645 del foglio 73 (cfr. foto nn. 56, 57 e 58 ed estratto di mappa catastale in all. 23).

Detto terreno risulta incluso per il 100% nella Maglia Urbanistica denominata P.R.G. Zona "B6", come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciatomi dal Comune di Cagnano Varano (FG) in data 27.01.2025 (cfr. documento in all. 26), con le seguenti specifiche tecnico-amministrative della Zona "B3"/Area totalmente edificata, ovvero della zona a prevalente carattere residenziale, totalmente edificata o in via di completamento:

1) <u>n. piani fuori terra ammessi</u>: 3 (tre) con salvezza dei volumi tecnici (vano scala, vano macchina, ascensore) che dovranno avere un'altezza interna utile non superiore a 2,50 m e dovranno nel complesso avere una superficie pari a quella strettamente necessaria all'impianto stesso;
2) <u>altezza del piano terra</u>: 3,50 m da misurarsi dal piano marciapiedi

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

all'intradosso del solaio di copertura. Tale piano è da destinare a negozi, uffici, bar e altre destinazioni non residenziali con atto pubblico di asservimento. In caso che il piano terra debba avere la destinazione d'uso residenziale sono ammessi n. due piani fuori terra (piano terra e primo piano o piano seminterrato, piano rialzato e primo piano con eventuali volumi tecnici);

3) le costruzioni potranno sorgere in adiacenza a quelle finitime preesistenti, con un distacco minimo pari a 1/100 dell'altezza;
4) altezza massima: 10,50 m.

Comune di ubicazione: Cagnano Varano (FG).

Frazione, via o località: nei pressi del Municipio, tra la Via Piave e la Via Messina.

Confini: l'immobile confina a Nord con il fabbricato di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1289 del foglio 73 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Messina, con il terreno di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1645 del foglio 73 e con la Via Piave, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 23).

***Estensione e dati catastali*:** la superficie del terreno pignorato costituente il presente lotto è pari a mq 162,00, esso si compone di due fondi attigui, così censiti nel Catasto Terreni:

- foglio 73, p.lla 1473, con i seguenti dati di classamento: qualità: uliveto, classe 2, sup. 81 mq, Reddito Domenicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,23;
- foglio 73, p.lla 1474, con i seguenti dati di classamento: qualità: uliveto, classe 2, sup. 81 mq, Reddito Domenicale € 0,42, Reddito Agrario € 0,23;

entrambi intestati a: **********, nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********, Proprietà

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

1000/1000 (cfr. visure storiche catastali in all.ti 24 e 25 ed estratto di mappa catastale in all. 23).

Attuale proprietario: **********, nato a Cagnano Varano (FG) il 17.05.1953, C.F.: **********.

Titolo di provenienza: l'immobile è pervenuto nella piena proprietà dell'esecutato **********, in regime di separazione dei beni, con atto di donazione accettata per Notar De Candia Pasquale di Carpino (FG) del 24.11.1997 di Rep. 7987, trascritto il 15.12.1997 ai nn. 9185/7578, da parte di SANZONE Michele (nato a Cagnano Varano - FG il 14.02.1920, C.F.: SNZ MHL 20B14 B357D) e BOCALE Michelina (nata a Cagnano Varano - FG il 23.02.1923, C.F.: BCL MHL 23B63 B357T) (cfr. Certificato Notarile versato in atti).

Eventuale stato di comproprietà: nessuna.

Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 05.10.2022 ai nn. 9237/836; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 28.05.2012 di Rep. 1658/2012 emesso dal TRIBUNALE DI BARI.

Trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 22.12.2022 ai nn. 12527/10099, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 01.12.2022 di Rep. n. 5377/2022 emesso da TRIBUNALE DI FOGGIA UFF. GIUD. UNEP Sede Foggia.

Stato di occupazione: attualmente l'immobile pignorato di che trattasi è nel possesso della parte debitrice esecutata.

Regolarità edilizio - urbanistica: il terreno di che trattasi, come detto, risulta interamente recintato e la recinzione include anche parte del terreno di proprietà di terzi identificato dalla p.lla 1645 del foglio 73 (cfr. foto nn. 56, 57 e 58 ed estratto di mappa catastale in all. 23), inoltre al suo interno

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16

risultano edificati senza alcun titolo abilitativo due tettoie precarie in lamiera grecata e un deposito in muratura di un solo piano fuori terra (cfr. foto da n. 56 a n. 62).

Pertanto, detto immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Valore del bene da porre a base d'asta: € 44.500,00.

Diritto: proprietà.

Quota: 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 10 marzo 2025

L'esperto incaricato

Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo

Firmato Da: TOMAIUOLO PASQUALE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 300b16