

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
n. 412/2023 R.G.Es.

promosso da
MARTE SPV S.R.L. (GIÀ DIOCLEZIANO SPV S.R.L.)
- contro -

Giudice: Dott. Michele Palagano
Udienza del 22/4/2025

PREMESSA

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 49, con provvedimento del 6 novembre 2024 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Palagano. In ottemperanza a quanto disposto con il provvedimento notificato il 18 novembre 2024, lo scrivente il 16 dicembre 2024, a mezzo di deposito telematico di relativo atto, accettava l'incarico e prestava il giuramento secondo la formula di rito: "giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi". Con il suddetto mandato l'Esperto veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti in esso dettagliati tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente,



l'istanza di vendita degli immobili pignorati e la certificazione notarile. Sulla base dei suddetti documenti venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva.

In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
-) Ufficio Tecnico del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG).

In data 3 gennaio 2025 alle ore 10:00, come concordato e definito dal Custode Giudiziario, avevano inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni, utili alla stima del loro valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica. Sui luoghi si rinveniva la presenza del signor

il quale permetteva l'accesso all'interno degli immobili staggiati ubicati nel comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Generale Armando Diaz n° 89 piano terra, e alla via Montecassino n° 10 (catastalmente via San Luigi) piano seminterrato e piano secondo. Alla continua presenza degli intervenuti, lo scrivente eseguiva un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei cespiti e dei fabbricati di cui gli stessi fanno parte. Effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e uno planimetrico degli immobili annotando su foglio a parte ogni misurazione e considerazione tecnica del caso. Nel corso delle operazioni il signor dichiarava che detti beni sono sprovvisti di certificazione energetica e che l'impianto di riscaldamento dell'appartamento risulta scollegato dalla rete di distribuzione del gas metano. Alle ore 11:00, terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 1).

Per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, l'Esperto in data 4 gennaio 2025 presentava all'Ufficio Tecnico del comune di Casalnuovo Monterotaro l'istanza, protocollata il 7 gennaio al n° 30, per l'accesso al fascicolo edilizio dei fabbricati in cui i beni pignorati risultano inseriti (vd. allegato n° 2). Dopo l'incontro con gli impiegati dell'ufficio tecnico e approfondite ricerche nei relativi archivi lo scrivente il 20 gennaio 2025 riusciva a



recuperare la pratica edilizia del fabbricato di via Montecassino da cui acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione. Per l'immobile in via Armando Diaz non è stato invece ritrovato alcun fascicolo.

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di Casalnuovo Monterotaro per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

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

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

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

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

Gli immobili in oggetto sono censiti nel catasto fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) in ditta a

proprietario per 1/2, e a

, proprietaria per 1/2, al foglio e

particelle sotto elencati (vd. allegati n° 3, n° 4 e n° 5):

BENE	Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
A	20	1000	6	---	C/6	5	30 mq	Totale: 38 mq	100,71
B	20	1632	11	---	A/3	3	4,5 vani	Totale: 91 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	325,37
C	20	1632	21	---	C/6	4	17 mq	Totale: 17 mq	48,29

1bis. 2) Attuali proprietari

A tutto il 3 gennaio 2025 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 6) i beni immobili de quo si appartengono a:

○



proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni;

○

proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni;

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

BENE A

- In epoca anteriore al ventennio l'immobile, che risultava in origine censito in catasto con il subalterno 4 della particella 1000, si apparteneva a _____, proprietario per 1/2, e a _____, proprietaria per ½, per averlo acquisito dai coniugi

_____, in virtù di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 6/6/1991, repertorio n. 20401, a firma del notaio dott. Di Biase Renato di Torremaggiore, trascritto a Lucera il 3/7/1991 ai nn. 5031/4002.

- In forza di variazioni catastali di cambio destinazione e di classamento rispettivamente n° 14007.1/2016 del 27/1/2016 Pratica n. FG0022243 e n° 2302.1/2017 del 27/1/2017 Pratica n. FG0013577 l'unità immobiliare veniva distinta in catasto con gli attuali identificativi (vd. allegato n° 3).

BENE B e BENE C

- In epoca anteriore al ventennio gli immobili si appartenevano a _____

_____ per averli acquistati in regime di comunione legale dei beni dal signor _____

_____, in virtù di atto di compravendita del 10/9/1999 a firma del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo, repertorio n. 91014/18300, trascritto a Lucera il 21/9/1999 ai nn. 7402/5874.

1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Gli attuali dati catastali dei beni corrispondono esattamente a quelli



riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Lucera il 15/12/2023 ai nn. 11895/10036.

1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE

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

1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE

Dalla certificazione notarile già in atti risulta che al momento dell'acquisto dei cespiti staggiti i debitori esecutati, erano coniugi in regime di comunione legale dei beni.

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

L'Esperto ha individuato i beni immobili oggetto della procedura così come di seguito riportato.

BENE A

Locale a pianterreno adibito ad autorimessa sito nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Generale Armando Diaz n° 89, ricevente accesso diretto e autonomo dalla predetta strada pubblica, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 40,3 mq, il tutto confinante con altri immobili ubicati ai civici 87 e 91, con fabbricato di proprietà altrui censito in catasto alla particella 582 del foglio 20 e con via Generale Armando Diaz salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) in ditta

con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 20, particella n° 1000 subalterno 6, cat. C/6, classe 5, consistenza 30 mq, Superficie Catastale totale 38 mq, rendita 100,71 € (vd. allegati n° 3 e n° 7).

BENE B

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo sito nell'abitato del



comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Montecassino n° 10 (catastalmente via San Luigi), distinto con il numero interno dieci (10), con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di ingresso, cucinino, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e balcone per una superficie complessiva coperta di circa 92 mq e una superficie scoperta di circa 5,9 mq, il tutto confinante con il vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui, con fabbricato censito in catasto alla particella n° 600 del foglio 20, e prospiciente su aree esterne condominiali salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro in ditta

con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 20, particella n° 1632 subalterno 11, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 91 mq totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita 325,37 € (vd. allegati n° 4 e n° 8).

BENE C

Locale box posto in piano seminterrato sito nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Montecassino n° 10 (catastalmente via San Luigi), distinto con il numero interno tre (3), ricevente accesso pedonale dalla predetta strada pubblica previo attraversamento dell'androne e della scala interna condominiali, e dotato di accesso carrabile dall'area di manovra comune che sporge con rampa di discesa su via Montecassino senza numero civico, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 18,7 mq, il tutto confinante con due locali box di proprietà altrui, e con area di manovra e rampa di discesa condominiali salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) in ditta a

con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 20, particella n° 1632 subalterno 21, cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq, Superficie Catastale totale 17 mq, rendita 48,29 € (vd. allegati n° 5 e n° 9).



2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Al fine di individuare e localizzare i fabbricati in cui sono inseriti i cespiti oggetto di pignoramento lo scrivente ha predisposto due elaborati grafici in scala, posti rispettivamente in allegato n° 10 e n° 11, recanti la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e le ortofoto scaricate dal sito ufficiale della Regione Puglia SIT (vd. figure n° 1 e n° 2).



Figura 1. Elaborato grafico per localizzazione del fabbricato in via Generale Armando Diaz n° 89: stralcio del foglio di mappa 20 con indicazione della particella 1000 (a); fotografia aero-planimetrica (b).



Figura 2. Elaborato grafico per localizzazione del fabbricato in via Montecassino n° 10 con sovrapposizione dello stralcio del foglio di mappa 20 e la fotografia aero-planimetrica (con indicazione della particella 1632).

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

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

BENE A

L'unità immobiliare in esame costituisce porzione di un piccolo stabile privato per civile abitazione di vecchia costruzione, ubicato nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro e ricevente accesso dai civici 87, 89 e 91 di via Generale Armando Diaz e dai civici 1 e 3 di via Alessandro Volta, e confinante nel suo insieme con le succitate strade pubbliche con cui forma angolo, e con fabbricati di proprietà altrui su due lati salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 1 e allegati n° 12 e n° 13). Il suddetto stabile ha forma in pianta del tipo a parallelogramma ed è composto da 3 piani fuori terra (incluso il pianterreno). Esso ha struttura portante realizzata in muratura e solai d'interpiano costituiti da voltine di mattoni pieni in laterizio e putrelle di acciaio. Le tramezzature interne sono in muratura, la copertura è a tetto con falda inclinata. Il corpo di fabbrica risulta suddiviso in unità immobiliari ad uso abitativo e autorimesse

rispettivamente poste ai piani superiori e a pianterreno, tutte dotate di accessi diretti e indipendenti dalle predette strade pubbliche. La facciata è rivestita con intonaco per esterni tinteggiato (vd. figura n° 3 e allegato n° 15).



Figura n° 3. Fotografie del fabbricato ubicato in via generale Armando Diaz n° 87, n° 89 e n° 91 angolo via Alessandro Volta.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile è buono (vd. figura n° 3). Esso è ubicato in zona centrale avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico limitato, munita di pochi parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città.

BENE B e BENE C

Le unità immobiliari in esame costituiscono porzioni di un fabbricato condominiale per civile abitazione ubicato nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro e ricevente accesso dal civico 10 di via Montecassino e da via Fiume snc (già via Roma), e confinante nel suo insieme con le succitate strade pubbliche, con terreno e con fabbricati o rispettive aree di pertinenza di proprietà altrui salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 2 e allegati n° 12 e n° 14).

Il fabbricato condominiale è di tipo residenziale, ha forma in pianta irregolare ed è composto da 4 piani fuori terra (incluso il pianterreno e il terzo piano sottotetto) e uno seminterrato. Le unità immobiliari poste a pianoterra e ai piani superiori sono adibite ad abitazione, mentre i locali in piano seminterrato sono destinati ad autorimessa o deposito. Il fabbricato ha struttura portante costituita da fondazioni e intelaiatura in cemento armato. I solai d'interpiano e di



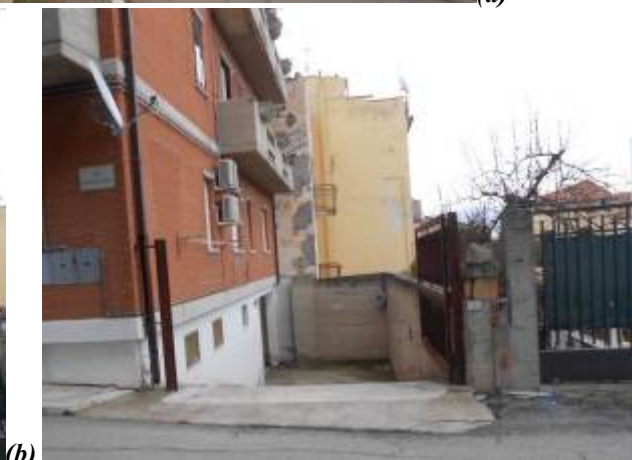
copertura sono realizzati in latero cemento. La copertura è a tetto con falde inclinate. I muri di tompagno e i tramezzi interni sono realizzati in mattoni forati. Le facciate sono rivestite con mattoni faccia a vista. I parapetti dei balconi sono realizzati in cemento armato non intonacato (vd. figura n° 4 e allegato n° 15).

L'accesso alle abitazioni avviene dal portone condominiale sporgente al civico 10 di via Montecassino. Esso è dotato di videocitofono ed è realizzato in legno con inserto in vetro. Lo stabile è provvisto di androne e scala condominiale ma non è dotato di ascensore. La scalinata comune permette di scendere anche al piano seminterrato e di accedere, tramite un portone in ferro verniciato, nell'area di manovra condominiale da cui ricevono ingresso tutti i locali box (vd. figura n° 4). All'area di manovra si accede anche da via Fiume su cui sorge con cancello pedonale in ferro verniciato, nonché da via Montecassino snc tramite rampa di discesa carrabile dotata di cancello in ferro verniciato per l'apertura/chiusura (vd. figura n° 4 e allegato n° 15). Detta area di manovra è illuminata con neon, ha la pavimentazione realizzata con mattonelle di graniglia di marmo e le sue pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura. La pavimentazione dell'androne è realizzata con mattonelle di ceramica mentre la scalinata risulta rivestita con lastre di pietra naturale. Le loro pareti hanno il rivestimento realizzato con intonaco civile e sono tinteggiate con ducotone. La scalinata è dotata di corrimano in metallo verniciato (vd. figura n° 4). Il condominio è dotato di aree esterne comuni e precisamente di un portico pavimentato ed illuminato con neon, aperto su via Montecassino, il quale permette l'accesso a un'area verde condominiale destinata a giardino con alberi e siepi. Detto giardino risulta delimitato sui lati a confine con fondi altrui da muretto in cemento armato e sovrastante ringhiera metallica verniciata (vd. figura n° 4).





(a)



(b)



(c)





(d)



(e)





Figura n° 4. Fotografie del fabbricato ubicato in via Montecassino n° 10: prospetto su via Montecassino (a); facciata laterale (b); cancelli e portone di accesso all'area di manovra (c); rampa e area di manovra (d); aree esterne comuni destinate a portico e a giardino (e); portone condominiale (f); androne e scalinata condominiale (g).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del fabbricato è buono ad eccezione dell'area di manovra che presenta l'intonaco delle pareti danneggiato da umidità di risalita (vd. figura n° 4). Esso è ubicato in zona semicentrale avente destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da traffico modesto, munita di sufficienti parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città.

3.2) Descrizione degli immobili pignorati

BENE A

Locale a pianoterra adibito ad autorimessa sito nel comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Generale Armando Diaz n° 89, ricevente accesso diretto e autonomo dalla predetta strada pubblica, costituito da un unico ambiente (vd. figura n° 5).

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni a meno della presenza di un soppalco realizzato con telaio in profilati di ferro e tavolati di legno, che non risulta riportato nella planimetria catastale (vd. figura n° 5 ed allegato n° 7).



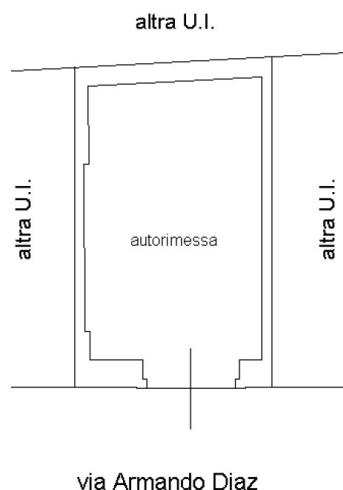


Figura n° 5. Planimetria del locale a pianterreno ubicato in via Generale Armando Diaz n° 89.

L'accesso all'interno del locale avviene attraverso un portone in ferro verniciato ad ante battenti (vd. figura n° 6). Il locale è dotato di impianto elettrico che non è a norma. Non è provvisto di impianto idrico e fognante. Il pavimento è rivestito con mattonelle di graniglia di marmo e le sue pareti sono intonacate e pitturate con idropittura. I rivestimenti parietali sono danneggiati e ammalorati richiedendo un intervento di rifacimento. Il soppalco è amovibile ed è stato realizzato in economia.

L'altezza utile interna è di circa 3,60 m. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è scadente (vd. figura n° 6 e allegato n° 15).



(a)



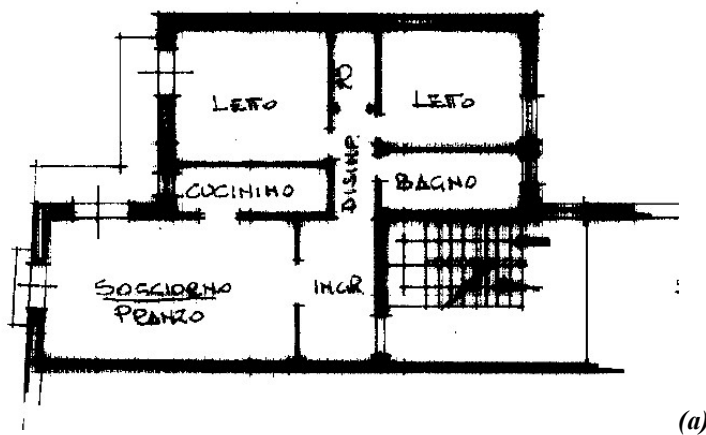


Figura n° 6. Fotografie del locale ubicato in via Generale Armando Diaz n° 89: portone di accesso (a); ambiente interno adibito ad autorimessa (b).

BENE B

Appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo della palazzina condominiale sita nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Montecassino n° 10, distinto con il numero interno dieci (10), con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, che si compone nel suo insieme di ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, ripostiglio, bagno, disimpegno e balcone (vd. figura n° 7).

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni a meno della presenza di un tramezzo nell'ingresso e di una finestra nel soggiorno al posto di un piccolo balconcino previsto nel progetto originario (vd. figura n° 7 e allegati n° 16 e n° 19).



(a)

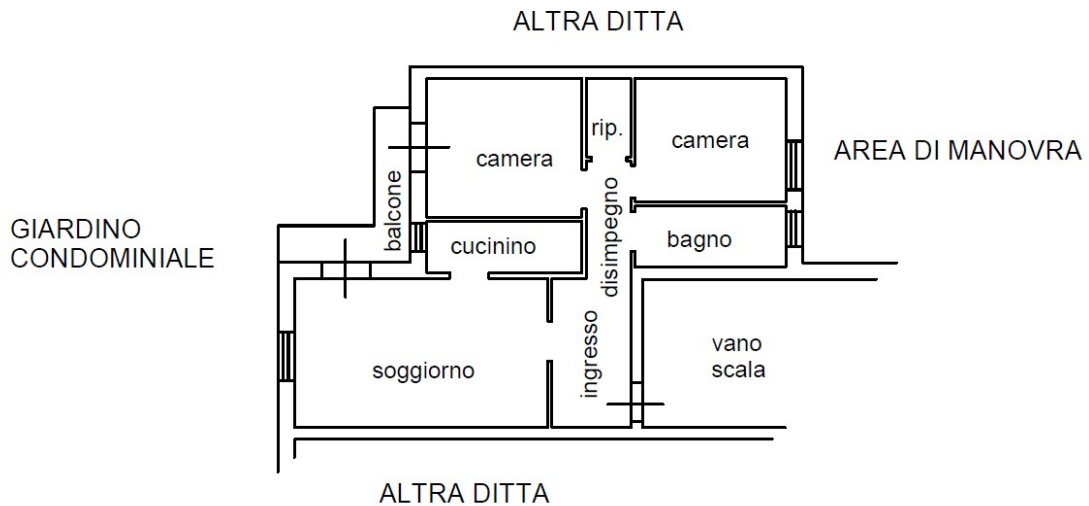


Figura n° 7. Planimetria dell'appartamento ubicato alla via Montecassino n° 10 – interno 10 - piano 2: planimetria catastale (a); planimetria attuale (b).

(b)

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a metano e termosifoni in ghisa ma in sede di sopralluogo è stato constatato che la caldaia è rotta e risulta scollegata dalla rete di distribuzione del gas metano. L'immobile è altresì dotato di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto di condizionamento con 1 split a parete, di impianto videocitofonico, e antenna per la televisione. L'impianto elettrico è a norma.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone. Il cucinino e il bagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il bagno ha la pavimentazione in ceramica e risulta dotato di sanitari in vetro ceramica di tipo commerciale. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e risultano provvisti di tapparelle in plastica e doppio infisso in anticorodal con vetro singolo. La porta di accesso caposcala è del tipo blindata. L'abitazione possiede un balcone la cui pavimentazione è realizzata con mattonelle di monocottura per esterni, mentre il relativo parapetto è in calcestruzzo cementizio non intonacato (vd. figura n° 8). L'altezza utile interna è di circa 2,91 m. Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono di buon livello. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado medi. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è buono (vd allegato n° 15).



(a)



(b)



(c)



(d)



(e)





Figura n° 8. Fotografie dell'appartamento ubicato in via Montecassino n° 10 – interno 10 - piano 2: soggiorno (a); cucinino (b); bagno (c); balcone (d); camere (e); ingresso e disimpegno (f); ripostiglio (g).

BENE C

Locale box posto nel piano seminterrato della palazzina condominiale sita nel comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Montecassino n° 10, contraddistinto con il numero interno tre (3), e costituito da un unico locale (vd. figura n° 9).

Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo con quella catastale e di progetto emerge che non sussistono difformità nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni (vd. figura n° 9 e allegati n° 17 e n° 19).

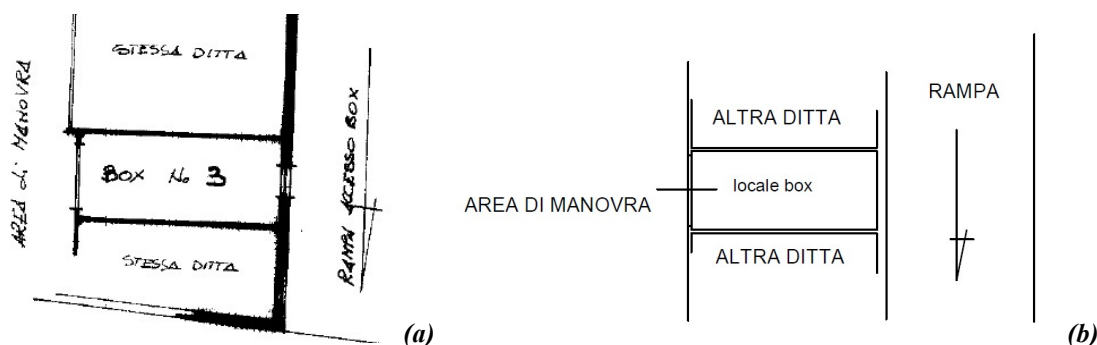


Figura n° 9. Planimetria del locale box in piano seminterrato ubicato in via Montecassino n° 10 – interno 3: planimetria catastale (a); planimetria attuale (b).

L'accesso all'interno del locale avviene attraverso una serranda in metallo con apertura a bascula che si apre direttamente sull'area di manovra condominiale, a cui si accede sia dal cancello metallico pedonale che sporge su via Fiume snc che dalla rampa di discesa e cancello metallico carrabile che si diparte da via Montecassino (vd. figure n° 9 e n° 10). Il locale è dotato di impianto

elettrico, di impianto idrico e fognante con lavandino. L'impianto elettrico non è a norma. Esso è provvisto di pavimento in mattonelle di graniglia di marmo e le sue pareti risultano intonacate e tinteggiate con idropittura. L'altezza utile interna è di circa 3,20 m. Lo stato di conservazione e manutenzione generale del locale box è mediocre presentando zone di intonaco parietale degradato da umidità di risalita (vd. figura n° 10 e allegato n° 15).



Figura n° 10. Fotografie del locale box in piano seminterrato ubicato in via Montecassino n° 10 – interno 3: serranda di accesso (a); ambiente interno (b).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e sulla base delle planimetrie catastali e di progetto è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile: BENE A	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale adibito ad autorimessa a pianterreno sito alla via Generale Armando Diaz n° 89	Superficie coperta PT	40,3	1	40,3
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				40 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE B	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Appartamento in secondo piano ad uso abitativo sito alla via Montecassino n° 10 – interno 10	Superficie coperta P2	92	1	92
	Superficie scoperta – balconi	5,9	0,3	1,8
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				94 mq

(*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE C	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Locale box in piano seminterrato sito alla via Montecassino n° 10 – interno 3	Superficie coperta S1	18,7	1	18,7
SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =				19 mq

(*) approssimata al metro quadro

4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

4.1) Criterio di Stima

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



conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

4.2) Valutazione di mercato

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità dei beni è buono. E ciò in relazione alla zona in cui sono ubicate le unità immobiliari, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alle destinazioni d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versano.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che, per immobili della stessa fattispecie e destinazione d'uso di quelli in esame e ubicati nelle medesime zone, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 536,00 €/mq e 380,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e per autorimesse o locali box (agenzie immobiliari, media delle proposte di vendita a dicembre 2024, allegato n° 18),
- b) 624,00 €/mq e 393,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e per autorimesse o locali box (borsino immobiliare - quotazioni massime dicembre 2024, allegato n° 18),
- c) 450,00 €/mq e 350,00 €/mq rispettivamente per abitazioni e per autorimesse o locali box (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazioni massime del 1° semestre 2024, allegato n° 18).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali degli immobili in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio rispettivamente pari a 537,00 €/mq per l'appartamento e a 374,00 €/mq per l'autorimessa e/o locale box, ritenuti i più congrui per i beni oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato delle tre unità immobiliari, riferito alle superfici commerciali vendibili e ai valori unitari individuati, è riportato nella tabella



sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
BENE A Locale a pianterreno adibito ad autorimessa sito alla via Generale Armando Diaz n° 89	40	374,00	14.960,00
BENE B Appartamento in secondo piano ad uso abitativo sito alla via Montecassino n° 10 – interno 10	94	537,00	50.478,00
BENE C Locale box in piano seminterrato sito alla via Montecassino n° 10 – interno 3	19	374,00	7.106,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			72.500,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

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

4.3) Adeguamenti e correzioni della stima

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, non si evince l'esistenza sugli immobili di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sugli stessi che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

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

- la distribuzione e la destinazione degli spazi interni del BENE B è difforme dal progetto assentito dall'autorità comunale per la presenza di un tramezzo nell'ingresso e di una finestra al posto di un balconcino nel soggiorno;
- nel BENE A è presente un soppalco che va rimosso poiché realizzato senza autorizzazione comunale;
- il BENE A e il BENE C richiedono lavori edili di ripristino dei rivestimenti parietali in intonaco;
- la caldaia del BENE B è rotta;
- la planimetria catastale del BENE B è difforme dallo stato dei luoghi;
- gli impianti elettrici del BENE A e del BENE C non sono a norma;
- il bene A non è dotato di certificato di agibilità/abitabilità;
- per il BENE B e il BENE C sussistono oneri condominiali insoluti.

Si precisa che per le opere edili di cui al punto a) che precede non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto



sono da considerarsi abusive anche se sanabili alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

Bisogna precisare che gli immobili non presentano caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo o locale box, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni simili presenti nel mercato di zona. Si può però asserire che il BENE A presenta due caratteristiche molto apprezzate nel mercato locale, ovvero è dotato di accesso autonomo e indipendente ed è ubicato in posizione privilegiata del centro per l'affaccio a un'importante e ampia strada cittadina.

Pertanto, alla luce di quanto detto, ***verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.***

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione per il BENE A (€)	Valore della Riduzione per il BENE B (€)	Valore della Riduzione per il BENE C (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	748,00	2.523,00	355,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Come determinato dal Custode Giudiziario nella relazione di primo accesso	0,00	4.000,00	682,47
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	-) messa a norma dell'impianto elettrico	800,00		300,00
	-) ripristino rivestimenti parietali	1.000,00		300,00
	-) sostituzione caldaia		1.000,00	
	-) rimozione soppalco	500,00		
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Non applicabile	0,00	0,00	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria lavori abusivi Agibilità/abitabilità Aggiornamento planimetrie catastali	500,00	500,00	0,00



VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)	3.500,00	8.000,00	1.600,00
---	-----------------	-----------------	-----------------

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore Incremento BENE A (€)	Valore Incremento BENE B (€)	Valore Incremento BENE C (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni similari presenti nel mercato di zona	Nessuna	0,00	0,00	0,00
Incremento per accesso indipendente, e per posizione privilegiata nel centro	20 %	2.992,00	0,00	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		3.000,00	0,00	0,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) Valore venale complessivo dei beni

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

Valore Venale Complessivo del BENE A = 14.500,00 €

Valore Venale Complessivo del BENE B = 42.500,00 €

Valore Venale Complessivo del BENE C = 5.500,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che gli immobili sono stati pignorati in danno dei debitori eseguiti per i diritti di proprietà dell'intero.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di raggrupparli in due lotti indipendenti e distinti per i quali procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

LOTTO 1

Piena proprietà del locale a pianterreno adibito ad autorimessa sito



nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Generale Armando Diaz n° 89, ricevente accesso diretto e autonomo dalla predetta strada pubblica, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 40,3 mq, il tutto confinante con altri immobili ubicati ai civici 87 e 91, con fabbricato di proprietà altrui censito in catasto alla particella n° 582 del foglio 20 e con via Generale Armando Diaz salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) in ditta a

con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 20, particella n° 1000 subalterno 6, cat. C/6, classe 5, consistenza 30 mq, Superficie Catastale totale 38 mq, rendita 100,71 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 1 = 14.500,00 €

LOTTO 2

-) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo sito nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Montecassino n° 10 (catastalmente via San Luigi), distinto con il numero interno dieci (10), con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di ingresso, cucinino, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e balcone per una superficie complessiva coperta di circa 92 mq e una superficie scoperta di circa 5,9 mq, il tutto confinante con il vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui, con fabbricato censito in catasto alla particella n° 600 del foglio 20, e prospiciente su aree esterne condominiali salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro in ditta a

con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 20, particella n° 1632 subalterno 11, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 91 mq totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita 325,37 €.

-) Piena proprietà del locale box posto in piano seminterrato sito nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Montecassino n°



10 (catastalmente via San Luigi), distinto con il numero interno tre (3), ricevente accesso pedonale dalla predetta strada pubblica previo attraversamento dell'androne e della scala interna condominiali, e dotato di accesso carrabile dall'area di manovra comune che sporge con rampa di discesa su via Montecassino senza numero civico, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 18,7 mq, il tutto confinante con due locali box di proprietà altrui, e con area di manovra e rampa di discesa condominiali salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) in ditta a

con i

seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 20, particella n° 1632 subalterno 21, cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq, Superficie Catastale totale 17 mq, rendita 48,29 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO 2 = 48.000,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dal signor (vd. allegato n° 1) è emerso che attualmente i cespiti risultano nella piena disponibilità dei debitori esecutati, ma sono disabitati e non utilizzati essendosi i medesimi trasferiti in altra città. Tutte le utenze domestiche sono scollegate dalle relative reti di distribuzione.

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

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera è emerso che sugli immobili non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità dei cespiti (vd. allegato n° 6).

Per i beni del Lotto 2 sussistono, invece, i vincoli, obblighi, riserve, servitù e diritti di comproprietà sulle parti e spazi comuni, quali e quanti risultanti dal



vigente Regolamento di Condominio con annesse tabelle millesimali.

Il Lotto 1 non fa parte di un condominio.

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

Informazioni aggiuntive in merito a oneri condominiali del Lotto 2:

- la quota annua per le spese condominiali è pari a circa 370,00 €,
- alla data della perizia risultano spese condominiali insolute (vd. allegato n° 3 della relazione di primo accesso del Custode Giudiziario).

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

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera si evince che sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 6).

9.1) Iscrizioni

- Ipoteca volontaria a favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 5/8/2004 rep. n° 123008/28492, iscritta a Lucera in data 10/8/2004 ai nn. 7786/1134, gravante sui beni del Lotto 2.
- Ipoteca volontaria a favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 12/4/2016 rep. n° 167504/51588, iscritta a Lucera in data 14/4/2016 al n° 263 Reg. Part. e al n° 2978 Reg. Gen..
- Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per atto dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione del 26/9/2017 rep. n° 1948/4317, iscritta a Lucera in data 27/9/2017 ai nn. 554/7158.

9.2) Trascrizioni



- Pignoramento immobiliare a favore della Diocleziano SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 14/11/2023 repertorio n° 4846 e trascritto in data 15/12/2023 al n° 11895 Reg. Gen. e al n° 10036 Reg. Part..

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di Casalnuovo Monterotaro è risultato che, in forza del vigente Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), i beni ricadono in zona omogenea di tipo B “di completamento” – contesti urbani esistenti - a destinazione residenziale, e che la loro destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.U.G..

Le indagini condotte presso l’archivio dell’ufficio tecnico comunale di Casalnuovo Monterotaro hanno confermato l’inesistenza di un fascicolo edilizio per il fabbricato di cui fa parte il bene del Lotto 1. La data della sua originaria planimetria catastale risale al 1940, le sue caratteristiche costruttive e i materiali utilizzati permettono comunque di affermare con certezza che la costruzione del suddetto immobile risale a epoca antecedente al 1° settembre 1967. Per quanto detto il bene non è dotato di certificato di agibilità/abitabilità. In sede di sopralluogo è stato accertato che nel BENE A è presente un soppalco realizzato senza autorizzazione comunale che, per la sua amovibilità e precarietà, deve essere rimosso.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte i beni del Lotto 2 è stata autorizzata con regolare concessione edilizia n° 6 del 6/4/1985 e successiva variante prot. n° 5098/85 del 21/5/1987 (vd. allegato n° 19). Il fabbricato venne dichiarato abitabile in virtù della Licenza di abitabilità e usabilità prot. n° 6340 rilasciata dall’Ufficio Tecnico comunale il 13/12/1989 (vd. allegato n° 19). In occasione del sopralluogo è stato accertato che il BENE B possiede la distribuzione e la destinazione degli spazi interni differenti da quelle originarie di progetto per la presenza di un tramezzo nell’ingresso e di una finestra nel soggiorno in sostituzione del balconcino previsto a progetto. La realizzazione di



dette opere edilizie è stata effettuata senza alcuna autorizzazione da parte delle autorità competenti, pertanto sono da considerarsi abusive. Tali lavori interni sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

I fabbricati dei due lotti vennero realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti.

Le unità immobiliari risultano essere regolarmente accatastate con gli estremi attuali su riportati, a meno della succitata non conformità della planimetria catastale del BENE B e dell'indirizzo riportato nelle visure del BENE B e del BENE C che non corrisponde all'esatta toponomastica.

I suoli su cui sorgono i due fabbricati non sono soggetti a edilizia convenzionata.

11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO

È stato accertato che il BENE B risulta sprovvisto di Certificazione Energetica. Si assevera che la stessa unità immobiliare, trattandosi di appartamento, deve essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013.

Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica del cespite in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando l'**APE n° 7101325000584719 del 10/1/2025**, da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 176,17 kWh/m²*anno e che appartiene alla **Classe Energetica "E"** (vd. allegato n° 20).

Si assevera, invece, che il BENE A e il BENE C sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica poiché trattasi di autorimesse.



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

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

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

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

<u>LOTTO 1</u>
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni
Piena proprietà del locale a pianterreno adibito ad autorimessa sito nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Generale Armando Diaz n° 89, ricevente accesso diretto e autonomo dalla predetta strada pubblica, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 40,3 mq, il tutto confinante con altri immobili ubicati ai civici 87 e 91, con fabbricato di proprietà altrui censito in catasto alla particella n° 582 del foglio 20 e con via Generale Armando Diaz salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali
Censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) in ditta con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 20, particella n° 1000 subalterno 6, cat. C/6, classe 5, consistenza 30 mq, Superficie Catastale totale 38 mq, rendita 100,71 €.
Attuali proprietari e Titolo di provenienza
➤ -) Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 6/6/1991, repertorio n. 20401, a firma del notaio dott. Di Biase Renato di Torremaggiore, trascritto a Lucera il 3/7/1991 ai nn. 5031/4002.
Iscrizioni e Trascrizioni
1) Ipoteca volontaria a favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 12/4/2016 rep. n° 167504/51588, iscritta a Lucera in data 14/4/2016 al n° 263 Reg. Part. e al n° 2978 Reg. Gen.. 2) Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per atto dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione del 26/9/2017 rep. n° 1948/4317, iscritta a Lucera in data 27/9/2017 ai nn. 554/7158. 3) Pignoramento immobiliare a favore della Diocleziano SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 14/11/2023 repertorio n° 4846 e trascritto in data 15/12/2023 al n° 11895 Reg. Gen. e al n° 10036 Reg. Part..
Stato di Occupazione
L'immobile risulta nella piena disponibilità dei debitori esecutati, ma non è utilizzato.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità
-) La costruzione dell'immobile risale a epoca antecedente al 1° settembre 1967. -) L'immobile non è dotato di certificato di agibilità/abitabilità. -) Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: nessuna irregolarità urbanistica/edilizia è stata riscontrata, a meno della presenza di un soppalco che va rimosso.
Certificazione Energetica



Bene escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto autorimessa.
Conformità catastale
L'unità immobiliare è regolarmente accatastata. La planimetria è conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE D'ASTA = 14.500,00 €

<u>LOTTO 2</u>
Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni
BENE B) Piena proprietà dell'appartamento ad uso abitativo posto al piano secondo sito nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Montecassino n° 10 (catastalmente via San Luigi), distinto con il numero interno dieci (10), con ingresso privato dalla prima porta a destra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di ingresso, cucinino, soggiorno, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e balcone per una superficie complessiva coperta di circa 92 mq e una superficie scoperta di circa 5,9 mq, il tutto confinante con il vano scala, con altro appartamento di proprietà altrui, con fabbricato censito in catasto alla particella n° 600 del foglio 20, e prospiciente su aree esterne condominiali salvo altri e migliori confini. BENE C) Piena proprietà del locale box posto in piano seminterrato sito nell'abitato del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) alla via Montecassino n° 10 (catastalmente via San Luigi), distinto con il numero interno tre (3), ricevente accesso pedonale dalla predetta strada pubblica previo attraversamento dell'androne e della scala interna condominiali, e dotato di accesso carrabile dall'area di manovra comune che sporge con rampa di discesa su via Montecassino senza numero civico, costituito da un unico locale per una superficie complessiva coperta di circa 18,7 mq, il tutto confinante con due locali box di proprietà altrui, e con area di manovra e rampa di discesa condominiali salvo altri e migliori confini.
Dati Catastali
BENE B) censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro in ditta con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 20, particella n° 1632 subalterno 11, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 91 mq totale escluse aree scoperte 89 mq, rendita 325,37 €. BENE C) censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Casalnuovo Monterotaro (FG) in ditta a , con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa 20, particella n° 1632 subalterno 21, cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq, Superficie Catastale totale 17 mq, rendita 48,29 €.
Attuali proprietari e Titolo di provenienza
➤ -) Atto di compravendita del 10/9/1999 a firma del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo, repertorio n. 91014/18300, trascritto a Lucera il 21/9/1999 ai nn. 7402/5874.
Iscrizioni e Trascrizioni
1) Ipoteca volontaria a favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 5/8/2004 rep. n° 123008/28492, iscritta a Lucera in data 10/8/2004 ai nn. 7786/1134 2) Ipoteca volontaria a favore del Credito Emiliano S.p.A. con sede in Reggio Emilia, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù di atto a rogito del notaio dott. Lorenzo Cassano di San Severo del 12/4/2016 rep. n° 167504/51588, iscritta a Lucera in data 14/4/2016 al n° 263 Reg. Part. e al n° 2978 Reg. Gen.. 3) Ipoteca per concessione amministrativa/riscossione a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo per atto dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione del 26/9/2017 rep. n° 1948/4317, iscritta a Lucera in data 27/9/2017 ai nn. 554/7158. 4) Pignoramento immobiliare a favore della Diocleziano SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 14/11/2023 repertorio n° 4846 e trascritto in data 15/12/2023 al n° 11895 Reg. Gen. e al n° 10036 Reg. Part..
Stato di Occupazione
Gli immobili risultano nella piena disponibilità dei debitori esecutati, ma sono disabitati e non utilizzati.
Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità



-) Concessione edilizia n° 6 del 6/4/1985 e successiva variante prot. n° 5098/85 del 21/5/1987. -) Licenza di abitabilità e usabilità prot. n° 6340 rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale il 13/12/1989. -) Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: il BENE B possiede la distribuzione e la destinazione degli spazi interni differenti da quelle originarie di progetto per la presenza di un tramezzo nell'ingresso e di una finestra nel soggiorno in sostituzione del balconcino. Dette opere sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
Certificazione Energetica
BENE B): APE n° 7101325000584719 del 10/1/2025, prestazione energetica globale dell'immobile = 176,17 kWh/m2*anno, Classe Energetica "E". BENE C): escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto autorimessa.
Conformità catastale
Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate. La planimetria del BENE B non è conforme allo stato dei luoghi. L'indirizzo in visura non corrisponde all'esatta toponomastica.
PREZZO BASE D'ASTA = 48.000,00 €

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

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) istanza di accesso alla pratica edilizia;
- 3) visura catastale autorimessa in via generale Armando Diaz;
- 4) visura catastale appartamento in via Montecassino;
- 5) visura catastale locale box in via Montecassino;
- 6) ispezioni ipotecarie;
- 7) planimetria catastale Bene A;
- 8) planimetria catastale Bene B;
- 9) planimetria catastale Bene C;
- 10) elaborato grafico per localizzazione del bene in via Armando Diaz;
- 11) elaborato grafico per localizzazione dei beni in via Montecassino;
- 12) stralci del foglio di mappa 20;
- 13) fotografia aerea fabbricato in via Armando Diaz;
- 14) fotografia aerea fabbricato in via Montecassino;
- 15) rilievi fotografici;
- 16) planimetria appartamento in via Montecassino;
- 17) planimetria locale box in via Montecassino;
- 18) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 19) concessioni edilizie ed elaborati di progetto;
- 20) APE n 7101325000584719;
- 21) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

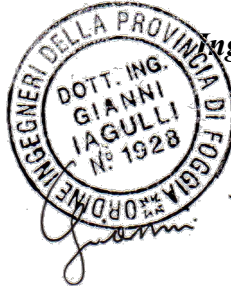


Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare
in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 2 febbraio 2025

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli



Iagulli

