

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G. E. DOTT. CLAUDIO CARUSO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 83-2023 REG. E. ES.  
PROMOSSA DA

---

\*\*\*\*\*

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, avendone accertata la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e acquisita altra documentazione, ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico e allegata all'elaborato peritale, la sottoscritta,

in qualità di esperto incaricato dal giudice dell'esecuzione in epigrafe, il giorno 11 febbraio 2025 alle ore 15.00, come da convocazione inviata dal Custode giudiziario, Avv. Donato Ricco, si è recata presso gli immobili siti in San Nicandro Garganico (FG) alla Via delle Ginestre n.2. All'ora stabilita, la scrivente, recatasi sui luoghi, poteva accedere agli immobili staggiti, data la presenza del sig.

residente alla Via delle Ginestre n.2; lo stesso

sopralluogo era presente anche il Custode Giudiziario, Avv. Donato Ricco, che ha provveduto a redigere un proprio verbale.

Al momento del sopralluogo, l'immobile, oggetto della procedura in epigrafe, risultava occupato dal sig. \_\_\_\_\_ nitamente all' \_\_\_\_\_ momento assente per questioni personali. Attualmente l'immobile staggito risulta occupato dai s \_\_\_\_\_

La scrivente procedeva all'ispezione degli stessi immobili, redigendo specifico verbale di sopralluogo (cfr. allegato).



Pertanto, dopo aver preso atto delle caratteristiche costruttive degli immobili in questione ed aver acquisita la documentazione e le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico conferito, si è proceduto alla stesura della presente relazione di stima.

### RISPOSTA AI QUESITI

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

A tutto il 07/03/2023 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) gli immobili, oggetto del pignoramento, appartengono a:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

Le unità immobiliari staggite e meglio di seguito descritte pervennero ai suddetti debitori, per i diritti sopra indicati, in forza dei seguenti titoli:

- a) Le porzioni immobiliari in oggetto risultano appartenere per la quota di un mezzo ciascuno di proprietà ai signori [redacted] A [redacted], per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, dalla società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale: [redacted] virtù di Atto di compravendita del Notaio [redacted] di data [redacted] p. n. 6131, trascritto a Lucera il 7/01/1997 al n.

182 di R.P.



**Gli immobili staggiti risultano così catastalmente identificati:**

- Foglio 39, P.lla 2113, Sub. 3 – P.lla 2111, Sub. 6 e P.lla 2110, Sub. 1 graffate insieme, Via Da Denominare, piano S1-T, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8, Sup. cat. Tot. mq 177, tot. escluse aree scoperte mq 162, R.C. € 516, 46;
- Foglio 39: P.lla 2111, Sub. 5 e P.lla 2110, Sub. 4 graffate insieme, Via Da Denominare, piano T-1-2, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8,5, Sup. cat. Tot. mq 185, tot. escluse aree scoperte mq 185, R.C. € 548,74;
- Foglio 39: P.lla. 2113, Sub. 4, Via Da Denominare, piano S1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 53, Sup. cat. Tot. mq 16, R.C. € 120,44;

**Sugli immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta a Lucera (FG) in data 8/11/2011 ai numeri 9245/1160, per il complessivo importo di € 240.000,00 a favore d. ---

-----  
-----

la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA**: iscritta a Lucera (FG) in data 28/05/2013 ai numeri 4332/354, per il complessivo importo di € 100.000,00 a favore di

, con s/ ---, codice --- tro

proprietà.



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**: trascritto a Lucera (FG) in data 29/09/2020 ai numeri 6549/5370, a favore di

REDAZIONE  
N°

la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**: trascritto a Lucera (FG) in data 07/03/2023 ai numeri 2055/1704, a favore di

REDAZIONE  
N°  
C.A.

la quota di ½ ciascuno di piena proprietà.

**1) Ter: proceda 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;**

I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e specificatamente sono:

**Lotto N. 1**

- Foglio 39, P.la. 2113, sub. 3 – P.la 2111, sub. 6 e P.la 2110, Sub. 1 graffate insieme, Via Da Denominare, piano S1-T, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8, Sup. cat. Tot. mq 177, tot. escluse aree scoperte mq 162, R.C. € 516, 46;

REDAZIONE  
N°

P. 3

egalmail.it

4 di 28



### **Lotto N. 2**

- Foglio 39, P.lla. 2111, sub. 5 e P.lla 2110, Sub. 4 graffate insieme, Via Da Denominare, piano T-1-2, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8,5, Sup. cat. Tot. mq 185, tot. escluse aree scoperte mq 185, R.C. € 548,74;

### **Lotto N. 3**

- Foglio 39, P.lla. 2113, sub. 4, Via Da Denominare, piano S1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 53, Sup. cat. Tot. mq 16, R.C. € 120,44;

***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;***

Non è stata riscontrata la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

***1) quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;***

dei beni.



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

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

### **LOTTO N. 1**

San Nicandro Garganico – Via delle Ginestre n. 2 – Piano S1(Cantinola) – piano T(terra)

#### **Dati catastali:**

- Foglio 39, P.lla. 2113, sub. 3 – P.lla 2111, sub. 6 e P.lla 2110, Sub. 1 graffate insieme, Via delle Ginestre n. 2, piano S1-T, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8, Sup. cat. Tot. mq 177, tot. escluse aree scoperte mq 162, R.C. € 516, 46;

Premesso che l'immobile staggito presenta un giardino privato posto ad angolo tra Via delle Ginestre e Via delle Magnolie, l'appartamento posto al piano terra ha diretto accesso dal detto giardino, a mezzo di scala esterna con alcuni gradini ad uso esclusivo, mentre l'accesso al giardino è garantito dal cancello in metallo posto al civico n. 2 di Via delle Ginestre.





Dal piano terra, internamente all'appartamento, mediante una scala angolare in calcestruzzo si accede al piano S1 ossia nella cantinola.

Il piano S1 cantinola è collegato attraverso un vano porta alla corsia di manovra (bene comune non censibile) che conduce al box-auto (Lotto n. 3) e ricomprende un vano tecnico adibito a contenere una caldaia a pellet/sansa a servizio delle unità immobiliari di cui ai Lotti 1 e 2.

**Confini:**

Nord: Unità immobiliare P.lla 2110 sub 2;

Est: Area scoperta P.lla 2111 sub 5 e 8;

Ovest: Via delle Ginestre;

Sud: Via delle Magnolie.



## **LOTTO N. 2**

San Nicandro Garganico (FG) – Via delle Magnolie n. 18 – Piano T-1-2

### **Dati catastali:**

- Foglio 39, P.lla. 2111, sub. 5 e P.lla 2110, Sub. 4 graffate insieme, Via Da Denominare, piano T-1-2, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8,5, Sup. cat. Tot. mq 185, tot. escluse aree scoperte mq 185, R.C. € 548,74;

All'appartamento al piano primo, si accede dal civico 18 della Via delle Magnolie, a mezzo di ingresso autonomo, dotato di scala in calcestruzzo armato scoperta. Inoltre, lo stesso appartamento in primo piano risulta comunicante con l'appartamento in piano terra (Lotto n. 1) a mezzo di scala salvaspazio prefabbricata, posizionata all'interno di un piccolo vano, a tutt'altezza.

Dal piano primo si accede al piano secondo (sottotetto) da botola interna dotata di una scala retrattile metallica.

### **Confini:**

Nord: Unità immobiliare P.lla 2110 sub 3;

Est: Area scoperta P.lla 2111 sub 8;

Ovest: Via delle Ginestre;

Sud: Via delle Magnolie.

## **LOTTO N. 3**

San Nicandro Garganico – Via delle Ginestre n. 4 – Piano S1

### **Dati catastali:**

- Foglio 39, P.lla. 2113, sub. 4, Via Da Denominare, piano S1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 53, Sup. cat. Tot. mq 16, R.C. € 120,44;



Al box-auto, posto al piano S1, si accede dal civico 4 di Via delle Ginestre, attraverso un ingresso carrabile, collegato alla corsia di manovra interna (bene comune non censibile). Altro accesso è dato direttamente dal vano cantinola (Lotto n.1).

**Confini:**

Nord: Unità immobiliare P.lla 2113 sub 5;

Est: Unità immobiliare P.lla 2112 sub 4;

Ovest: Unità immobiliare P.lla 2113 sub 3 (Lotto n. 1);

Sud: Terrapieno

Si allega alla presente sovrapposizione della mappa catastale con relativa ortofoto per individuazione zona dei beni staggiti;

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



## **Lotto N. 1**

San Nicandro Garganico – Via delle Ginestre n. 2 – Piano S1(Cantinola) – piano T

### **Dati catastali:**

- Foglio 39, P.lla. 2113, sub. 3 – P.lla 2111, sub. 6 e P.lla 2110, Sub. 1 graffate insieme, Via Da Denominare, piano S1-T, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8, Sup. cat. Tot. mq 177, tot. escluse aree scoperte mq 162, R.C. € 516, 46;

### **Confini:**

Nord: Unità immobiliare P.lla 2110 sub 2;

Est: Area scoperta P.lla 2111 sub 5 e 8;

Ovest: Via delle Ginestre;

Sud: Via delle Magnolie.

L'unità abitativa, sita al piano terra, è dotata di giardino pertinenziale ad uso esclusivo posto lungo i due lati prospicienti rispettivamente le vie delle Ginestre e delle Magnolie. Al detto giardino si accede con ingresso pedonale esclusivo dal civico 2 della Via delle Ginestre, dal quale, inoltre, con scala esterna si accede all'interno dell'appartamento in piano terra.

Dalla sala del piano terra, mediante scala interna, si accede alla cantinola in piano seminterrato.

L'immobile di maggiore consistenza, di cui sono parte gli immobili staggiti, presenta le strutture portanti in calcestruzzo armato; solai in latero-cemento armato; tramezzi e tamponature in laterizi.

L'appartamento a piano terra si compone di 4 vani: cucina, sala, 1 camera da letto, 1 bagno ed un corridoio, al termine del quale, in un piccolo vano a tutt'altezza è posta una scala salva-spazio che lo collega all'unità abitativa posta al piano 1 (di cui al Lotto n. 2).

Il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato di colore chiaro, le pareti del bagno presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre il fronte della cucina è dotato di



lastre tipo quarzo bianco lucido. Il resto dell'appartamento risulta rifinito con dipintura decorativa del tipo tamponato e pittura del tipo lavabile. Lo stesso risulta dotato di infissi interni in legno laccato lucido di colore nero e di infissi esterni in legno con vetro camera.

La sala risulta comunicante con la cantinola in piano seminterrato a mezzo di una scala in c.a. a cui si accede a ridosso della parete posta di fronte all'ingresso.

Il piano S1 - cantinola, si compone di un ampio vano, ove è ubicata la scala citata, un cucinino e un bagno. Completano la cantinola un forno ed un caminetto a legna dotati di rivestimento in pietra. Lo stesso rivestimento in pietra è stato utilizzato per rivestire una struttura ad arco ornamentale a copertura dei pilastri presenti. La sala e il cucinino presentano entrambe un pavimento in piastrelle di gres, mentre il bagno è dotato di un pavimento e di un rivestimento in gres di grande formato e di dipintura del tipo lavabile.

Il cucinino presenta le pareti con pittura del tipo lavabile e di rivestimento in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni, posizionati nella parte alta del detto vano, sono in alluminio e vetro retinato, dotati di inferriate.

Completano l'appartamento impianto elettrico, idrico-fognario e di riscaldamento con caldaia a pellet/sansa e termosifoni in alluminio, che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08. La planimetria catastale risulta difforme dalla distribuzione interna rilevata in fase di sopralluogo e rappresentata nella planimetria di rilievo allegata. Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento risulta a servizio di entrambi i lotti 1 e 2. La cantinola risulta, inoltre, comunicante, a mezzo di due porte, rispettivamente con la corsia di manovra e con il box in piano seminterrato, di cui al Lotto n. 3.



## **Lotto N. 2**

San Nicandro Garganico – Via delle Magnolie n. 18 – Piano T-1-2

### **Dati catastali:**

- Foglio 39, P.IIa. 2111, sub. 5 e P.IIa 2110, Sub. 4 graffate insieme, Via Da Denominare, piano T-1-2, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8,5, Sup. cat. Tot. mq 185, tot. escluse aree scoperte mq 185, R.C. € 548,74;

L'appartamento in primo piano è dotato di accesso da scala esterna, ad uso esclusivo posta nel cortile condominiale a cui si accede dal civico 18 di Via delle Magnolie.

Lo stesso si compone di 4 vani e accessori, 2 bagni di cui uno annesso alla camera matrimoniale. Il pavimento è in piastrelle di grès porcellanato di colore chiaro, pareti e pavimento del bagno presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica, mentre il bagno annesso alla camera da letto risulta rivestito con lastre effetto marmo. Il resto dell'appartamento risulta rifinito con dipintura decorativa del tipo spatolato e pittura del tipo lavabile. Lo stesso risulta dotato di infissi interni in legno laccato lucido di colore nero e di infissi esterni in legno con vetro camera.

Dal detto piano si accede al piano secondo (sottotetto) attraverso una botola corredata di scala metallica retrattile. Tale piano non abitabile, presenta un tetto a due falde con lucernario in legno.

Completano l'appartamento impianto elettrico, idrico-fognario e di riscaldamento con caldaia a pelle/sansa e termosifoni in alluminio, che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08. La planimetria catastale risulta difforme dalla distribuzione interna rilevata in fase di sopralluogo e rappresentata nella planimetria di rilievo allegata. Si evidenzia che l'impianto di riscaldamento risulta a servizio di entrambi i lotti 1 e 2.



Come precedentemente evidenziato la sala dell'appartamento in piano terra (Lotto n. 1) e il corridoio dell'appartamento in primo piano (Lotto n. 2) risultano comunicanti a mezzo di scala salvaspazio interna.

**Confini:**

Nord: Unità immobiliare P.lla 2110 sub 3;

Est: Area scoperta P.lla 2111 sub 8;

Ovest: Via delle Ginestre;

Sud: Via delle Magnolie.

**Lotto N. 3**

San Nicandro Garganico – Via delle Ginestre n. 4 – Piano S1

**Dati catastali:**

- Foglio 39, P.lla 2113, sub. 4, Via Da Denominare, piano S1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 53, Sup. cat. Tot. mq 16, R.C. € 120,44;

Trattasi di un box auto ubicato al piano seminterrato della superficie commerciale di mq. 65,00, con pavimento in marmette in granigliato e pareti parzialmente intonacate e rifinite con pittura a tempera bianca a buccia d'arancia. L'ingresso è protetto da serranda basculante d'acciaio ed è dotato di impianto elettrico ed idrico, che non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08. Nell'ambito del detto locale, in un vano intercluso risulta ubicato l'impianto autoclave a servizio delle unità immobiliari dei Lotti 1, 2 e 3. Inoltre, annesso alla corsia di manovra vi è un locale adibito a vano tecnico per la caldaia a pellet/sansa a servizio dei Lotti 1 e 2.



**Confini:**

Nord: Unità immobiliare P.lla 2113 sub 5;

Est: Unità immobiliare P.lla 2112 sub 4;

Ovest: Unità immobiliare P.lla 2113 sub 3 (Lotto n. 1);

Sud: Terrapieno

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

In base alle indicazioni di cui all'allegato 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:



**LOTTO N. 1**

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Appartamento P.T.	<b>124,00</b>	1	124,00	/	Discrete
Cantinola	<b>76,40</b>	0,70	53,48		
Balconi	<b>37,50</b>	0,30	11,25		
Giardino	<b>100,00</b>	0,10	10,00		
<b>TOTALE</b>			<b>199,00</b>		

**LOTTO N. 2**

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Appartamento P.1	<b>117,90</b>	1	117,90	/	Discrete
Balconi	<b>43,00</b>	0,30	12,90		
Sottotetto	<b>132,70</b>	0,50	66,35		
<b>TOTALE</b>			<b>197,00</b>		

**LOTTO N. 3**

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Box auto	<b>64,90</b>	1	64,90	/	Discrete
<b>TOTALE</b>			<b>65,00</b>		

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, immobili ubicati nella zona in cui sono posti gli immobili staggiti presentano i seguenti valori medi di compravendita:

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SANNICANDRO GARGANICO

Fascia/zona: Periferica/VIA PETROLINI,V.LAURO,S.P.SANNICANDRO-TORRE MILETO,V.TARANTONE,V.S.CRISTOFORO,V.PEROSI.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	700	L	2	2,7	L
Box	NORMALE	400	500	L	2	2,3	L



Tali quotazioni sono state riscontrate dalla scrivente con indagini presso agenzie immobiliari e/o siti web specializzati, che hanno fornito indicazioni di prezzi medi in linea con le indicate quotazioni OMI.

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale dei beni staggiti, si applicherà, per l'appartamento, un valore di mercato al metro quadrato pari a 700,00, tenendo anche conto delle condizioni manutentive dell'immobile. Mentre per il box auto si considererà un valore di mercato al metro quadrato di € 400,00.

### **LOTTO N. 1**

Valore commerciale mq. 199,00 x € 700,00/mq = € 139.300,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti:

Valore stimato € 139.300,00

Costi adeguamenti impianti + allineamento catastale - € 3.300,00

**Restano € 136.000,00**

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

### **LOTTO N. 2**

Valore commerciale mq. 197,00 x € 700,00/mq = € 137.900,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti:

Valore stimato € 137.900,00

Costi adeguamenti impianti + allineamento catastale - € 2.400,00

**Restano € 135.500,00**

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.



### **LOTTO N. 3**

Valore commerciale mq. 65,00 x € 400,00/mq = € 26.000,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti:

Valore stimato	€ 26.000,00
Costi adeguamenti impianti	-€ 1.000,00
<b>Restano</b>	<b>€ 25.000,00</b>

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

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

Occorre preliminarmente evidenziare che gli immobili dei lotti descritti presentano un impianto di riscaldamento condiviso, dotato di caldaia a pellet/sansa posta in un vano adiacente alla corsia di manovra in piano seminterrato. Pertanto, una compartimentazione dell'impianto, al fine di rendere indipendenti le due unità immobiliari, risulterebbe gravosa in termini economici e gestionali. Lo stesso dicasi per l'impianto idrico, comune ai tre lotti, che presenta un'autoclave nel box in piano interrato di cui al Lotto n. 3. Inoltre, i tre lotti risultano tra di loro comunicanti a mezzo di vani porta o vani scala. Premesso tutto quanto sopra esposto i lotti staggiti dovranno necessariamente essere messi in vendita come unico lotto al fine di evitare ulteriori costi non compensabili con la vendita per singoli lotti.

Pertanto, il valore si stima del LOTTO UNICO viene così a determinarsi:



Lotto n. 1	€ 136.000,00
Lotto n. 2	€ 135.500,00
Lotto n. 3	€ <u>25.000,00</u>
Sommano	€ 296.500,00
A detrarre costi per regolarizzazione edilizia	€ 5.000,00
A detrarre oneri costo di costruzione	€ <u>1.666,26</u>
<b>VALORE LOTTO UNICO IN CIFRA TONDA</b>	<b>€ 290.000,00</b>

Gli immobili staggiti risultano di piena proprietà dei debitori. Pertanto, il valore stimato e già indicato, si riferisce all'intero dei detti immobili.

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

**LOTTO N. 1**

San Nicandro Garganico – Via delle Ginestre n. 2 – Piano S1(Cantinola) – piano T(terra)

**Dati catastali:**

- Foglio 39, P.lla. 2113, sub. 3 – P.lla 2111, sub. 6 e P.lla 2110, Sub. 1 graffate insieme, Via delle Ginestre n. 2, piano S1-T, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8, Sup. cat. Tot. mq 177, tot. escluse aree scoperte mq 162, R.C. € 516, 46;

Premesso che l'immobile staggito presenta un giardino privato posto ad angolo tra Via delle Ginestre e Via delle Magnolie, l'appartamento posto al piano terra ha diretto accesso dal detto giardino, a mezzo di scala esterna con alcuni gradini ad uso esclusivo, mentre l'accesso al giardino è garantito dal cancello in metallo posto al civico n. 2 di Via delle Ginestre. Dal piano terra, internamente all'appartamento, mediante una scala angolare in calcestruzzo si accede al piano S1 ossia nella cantinola.



Il piano S1 è collegato attraverso un vano porta alla corsia di manovra (bene comune non censibile) che conduce al box-auto (Lotto n. 3) e ricomprende un vano tecnico adibito a contenere una caldaia a pellet/sansa a servizio delle unità immobiliari di cui ai Lotti 1 e 2.

**Confini:**

Nord: Unità immobiliare P.lla 2110 sub 2;

Est: Area scoperta P.lla 2111 sub 5 e 8;

Ovest: Via delle Ginestre;

Sud: Via delle Magnolie.

**LOTTO N. 2**

San Nicandro Garganico (FG) – Via delle Magnolie n. 18 – Piano T-1-2

**Dati catastali:**

- Foglio 39, P.lla. 2111, sub. 5 e P.lla 2110, Sub. 4 graffate insieme, Via Da Denominare, piano T-1-2, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8,5, Sup. cat. Tot. mq 185, tot. escluse aree scoperte mq 185, R.C. € 548,74;

All'appartamento al piano primo, si accede dal civico 18 della Via delle Magnolie, a mezzo di ingresso autonomo, dotato di scala in c.a. scoperta. Inoltre, lo stesso appartamento in 1° piano risulta comunicante con l'appartamento in piano terra (Lotto n. 1) a mezzo di scala salvaspazio prefabbricata, posizionata all'interno di un piccolo vano. Dal piano primo si accede al piano secondo (sottotetto) da botola interna dotata di una scala retrattile metallica.

**Confini:**

Nord: Unità immobiliare P.lla 2110 sub 3;

Est: Area scoperta P.lla 2111 sub 8;

Ovest: Via delle Ginestre;

Sud: Via delle Magnolie.



### **LOTTO N. 3**

San Nicandro Garganico – Via delle Ginestre n. 4 – Piano S1

#### **Dati catastali:**

- Foglio 39, P.lla. 2113, sub. 4, Via Da Denominare, piano S1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 53, Sup. cat. Tot. mq 16, R.C. € 120,44;

Al box-auto, posto al piano S1, si accede dal civico 4 di Via delle Ginestre, attraverso un ingresso carrabile, collegato alla corsia di manovra interna. Altro accesso è dato direttamente dal vano cantinola (Lotto n.1).

#### **Confini:**

Nord: Unità immobiliare P.lla 2113 sub 5;

Est: Unità immobiliare P.lla 2112 sub 4;

Ovest: Unità immobiliare P.lla 2113 sub 3 (Lotto n. 1);

Sud: Terrapieno

**Prezzo base LOTTO UNICO (Lotti 1+2+3): € 290.000,00**

*7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.*

*Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, comma III come c.a, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*



Le unità immobiliari staggite risultano in uso ai de... e  
coniugati in regime di separazione dei beni.

**8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima ;**

Non sono state accertate formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile staggito.

**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;**

Sull'immobile staggito non sono stati riscontrati vincoli e/o diritti reali di terzi. Pertanto gli stessi risultano pienamente fruibili.

**10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;**



L'intera unità immobiliare è stata edificata con Concessione Edilizia, rilasciata dal Sindaco del Comune di San Nicandro Garganico (FG), in data 18 Ottobre 1994 – Pratica n 82/94 a favore di \_\_\_\_\_ (FG).

I lavori hanno avuto inizio in data 14/12/1994, come da denuncia di inizio lavori depositata al protocollo in data 15/12/1994. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non è stata reperita documentazione afferente comunicazione fine lavori e/o agibilità/abitabilità. La distribuzione interna rappresentata negli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia risulta lievemente difforme da quella riscontrata in fase di sopralluogo. Tale difformità risulta sanabile dal punto di vista edilizio.

Presso l'agenzia delle Entrate (territorio) le planimetrie catastali di cui alle unità immobiliari staggite sono risultate mancanti o rispondenti a planimetrie di altre unità immobiliari. Pertanto si è proceduto ai rilievi, rappresentando le planimetrie nelle tavole allegate.

Conseguentemente, a carico degli eventuali acquirenti resteranno le spese di allineamento catastale.

Inoltre, in base alla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (cfr. allegato) sembrerebbe che l'impresa costruttrice, relativamente alla lottizzazione, di maggiore consistenza, non abbia versato integralmente gli oneri commisurati al costo di costruzione. Dalla documentazione reperita presso il detto ufficio, è stato possibile dedurre che l'impresa non ha versato le ultime due quote, ciascuna per un importo di € 3.332,53, pari a £ 6.452.670. Pertanto a carico dei Lotti staggiti vi sarebbe un debito pari ad un quarto del dovuto e, quindi, complessivamente pari a € 1.666,26, alla data del novembre 1994.



**11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell' art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;**

Per i beni staggiti si è proceduto a predisporre due Attestati di Prestazione Energetica, allegati alla presente relazione, dai quali si evincono i seguenti dati:

LOTTO 1: Classe Energetica E – EPE 172,92 Kwh/mq anno

LOTTO 1: Classe Energetica F – EPE 354,18 Kwh/mq anno

Riepilogando quanto sopra riportato, la valutazione complessiva dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare viene così a determinarsi:

LOTTE	QUOTA	BENI MOBILI	VALORE QUOTA
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>1/1</b>	<p><b><u>LOTTO N. 1</u></b>            San Nicandro Garganico – Via delle Ginestre n. 2 – Piano S1(Cantinola) – piano T(terra)</p> <p><u>Dati catastali:</u></p> <p>- Foglio 39, P.lla. 2113, sub. 3 – P.lla 2111, sub. 6 e P.lla 2110, Sub. 1 graffate insieme, Via delle Ginestre n. 2, piano S1-T, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8, Sup. cat. Tot. mq 177, tot. escluse aree scoperte mq 162, R.C. € 516, 46;</p> <p>Premesso che l’immobile staggito presenta un giardino privato posto ad angolo tra Via delle</p>	



	<p>Ginestre e Via delle Magnolie, l'appartamento posto al piano terra ha diretto accesso dal detto giardino, a mezzo di scala esterna con alcuni gradini ad uso esclusivo, mentre l'accesso al giardino è garantito dal cancello in metallo posto al civico n. 2 di Via delle Ginestre.</p> <p>Dal piano terra, internamente allo appartamento, mediante una scala angolare in calcestruzzo si accede al piano S1 ossia nella cantinola.</p> <p>Il piano S1 cantinola è collegato attraverso un vano porta alla corsia di manovra (bene comune non censibile) che conduce al box-auto (Lotto n. 3) e ricomprende un vano tecnico adibito a contenere una caldaia a pellet/sansa a servizio delle unità immobiliari di cui ai Lotti 1 e 2.</p> <p><b>Confini:</b></p> <p>Nord: Unità immobiliare P.lla 2110 sub 2; Est: Area scoperta P.lla 2111 sub 5 e 8; Ovest: Via delle Ginestre; Sud: Via delle Magnolie.</p>	
--	--	--



	<p><b><u>LOTTO N. 2</u></b></p> <p>San Nicandro Garganico (FG) – Via delle Magnolie n. 18 – Piano T-1-2</p> <p><u>Dati catastali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Foglio 39, P.lla. 2111, sub. 5 e P.lla 2110, Sub. 4 graffate insieme, Via Da Denominare, piano T-1-2, Cat. A/2, Classe 2, Vani 8,5, Sup. cat. Tot. mq 185, escluse aree sc. mq 185, R.C. € 548,74;</li></ul> <p>All'appartamento al piano primo, si accede dal civico 18 della Via delle Magnolie, a mezzo di ingresso autonomo, dotato di scala in calcestruzzo armato scoperta. Inoltre, lo stesso appartamento in primo piano risulta comunicante con l'appartamento in piano terra (Lotto n. 1) a mezzo di scala salvaspazio prefabbricata, posizionata all'interno di un piccolo vano. Dal piano primo si accede al piano secondo (sottotetto) da botola interna dotata di una scala retrattile metallica.</p> <p><b>Confini:</b></p> <p>Nord: Unità immobiliare P.lla 2110 sub 3; Est: Area scoperta P.lla 2111 sub 8; Ovest: Via delle Ginestre; Sud: Via delle Magnolie.</p>	
--	--	--



	<p><b><u>LOTTO N. 3</u></b></p> <p>San Nicandro Garganico – Via delle Ginestre n. 4 – Piano S1</p> <p><b><u>Dati catastali:</u></b></p> <p>- Foglio 39, P.lla. 2113, sub. 4, Via Da Denominare, piano S1, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza mq 53, Sup. cat. Tot. mq 16, R.C. € 120,44;</p> <p>Al box-auto, posto al piano S1, si accede dal civico 4 di Via delle Ginestre, attraverso un ingresso carrabile, collegato alla corsia di manovra interna. Altro accesso è dato direttamente dal vano cantinola (Lotto n.1).</p> <p><b>Confini:</b></p> <p>Nord: Unità immobiliare P.lla 2113 sub 5; Est: Unità immobiliare P.lla 2112 sub 4; Ovest: Unità immobiliare P.lla 2113 sub 3 (Lotto n. 1); Sud: Terrapieno</p>	
Attuali proprietari		



