

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G. E. DOTT.SSA VALENTINA PATTI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 208/2022 REG. E. ES.

promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]

\*\*\*\*\*

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, il sottoscritto ing. Pietro G. MONTE, con invito a mezzo racc. A/R e pec, comunicava alle parti – debitore esecutato e creditore procedente – di aver fissato, per il giorno 29 Febbraio 2024, alle ore 09.00, la data del sopralluogo, al fine di dare inizio alle operazioni peritali, con appuntamento presso l'immobile staggito, sito in Manfredonia (FG), alla Via Antonio GENTILE angolo Via Carolina GATTA. Venivano, altresì, indicate le date del 4 e 5 marzo 2024, alla stessa ora, per ulteriori tentativi di accesso.

Il giorno 29 febbraio, alle ore 09.00, lo scrivente, recatosi sui luoghi, prendeva atto della presenza del sig. [REDACTED], nella sua qualità di legale rappresentante della società debitrice. Lo stesso dichiarava a verbale (cfr. allegato) di non essere in possesso delle chiavi dell'immobile staggito in quanto lo stesso risultava occupato dalla famiglia della sig.ra [REDACTED]. Pertanto, preso atto dell'assenza degli occupanti del detto immobile, si concordava di rinviare l'inizio delle operazioni peritali al giorno 4 marzo 2024, alle ore 09.00 e il sig. [REDACTED] si impegnava a comunicare il detto rinvio alla sig.ra [REDACTED]. Il giorno 4 marzo 2024, alle ore 09.00, lo scrivente si recava nuovamente presso gli immobili staggiti e, alla presenza del sig. [REDACTED] e della sig.ra [REDACTED], si accedeva alle due unità immobiliari staggite, procedendo, quindi, ad un rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile. Al momento del sopralluogo, gli immobili staggiti risultano occupati dalla sig.ra [REDACTED] e famiglia, composta dal coniuge [REDACTED] e dai minori [REDACTED], in virtù di un contratto preliminare di compravendita del 26/11/2010 non registrato (cfr. allegato).



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

### **RISPOSTA AI QUESITI**

*1) proceda al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto dal 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;*

*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 04/07/2022 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento), gli immobili staggiti appartengono, per una quota pari a 1/1, alla società debitrice [REDACTED], con sede in Foggia –

#### **Lotto n. 1**

**Appartamento ubicato in Manfredonia (FG), sito al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso autonomo dal civico 13 della Via Antonio Gentile.**

**In catasto Fabbricati al Foglio 36, p.lla 1459, sub 8;**



## Lotto n. 2

**Box per auto sito al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso condiviso dalla rampa carrabile condominiale al civico 9 di Via Carolina Gatta.**

**In catasto Fabbricati al Foglio 36, p.lla 1459, sub 16.**

I detti immobili sono pervenuti al debitore in virtù della seguente cronistoria:

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 118, di Ha 1.50.86, del Foglio 36 di Catasto Terreni era di titolarità della [REDACTED], con sede in Manfredonia (FG), Codice Fiscale 00124050717, in forza di atto di compravendita in data 29 dicembre 1973 a rogito Notaio Vittorio Finizia di Manfredonia (FG), trascritto a Foggia il 25 gennaio 1974 ai n.ri 1749/1687;

con atto di compravendita in data 6 novembre 2008 n.208.180/17.704 di repertorio Notaio Vincenzo Frattarolo di Foggia, trascritto a Foggia il 4 dicembre 2008 ai n.ri 30498/20230, la predetta "[REDACTED]" vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile, nel frattempo censito con il mappale 1291, di Ha 0.03.10, alla società "[REDACTED]".

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 16, di Ha 11.37.72, del Foglio 36 di Catasto Terreni era di titolarità della "[REDACTED]", con sede in Manfredonia (FG), Codice Fiscale 00595930710, in forza di atto di compravendita in data 18 dicembre 1974 n.59.234 di repertorio Notaio Nicola Signore di Manfredonia (FG), trascritto a Foggia il 20 dicembre 1974 ai n.ri 16532/15531.

Anteriormente al ventennio il diritto di nuda proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 282, di Ha.1.17.89, del Foglio 36 di Catasto Terreni, gravato dal diritto di usufrutto a favore del signor [REDACTED], era di titolarità dei signori [REDACTED].



[REDACTED], in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, in forza di atto di donazione in data 8 ottobre 1981 n.5.826/3.437 di repertorio Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG), trascritto a Foggia il 12 ottobre 1981 ai n.ri 15472/124078;

Per effetto della morte del predetto signor [REDACTED], deceduto in data 4 settembre 1982, si verificava il ricongiungimento alla proprietà del diritto di usufrutto al medesimo spettante;

Con atto di divisione in data 13 maggio 2004 n.32.465 di repertorio Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG), trascritto a Foggia il 21 maggio 2004 ai n.ri 13358/9800, il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile, nel frattempo censito con il mappale 673, di Ha.0.56.65, veniva assegnato al predetto signor [REDACTED];

Con atto di compravendita in data 7 aprile 2005 n.2.288/861 di repertorio Notaio Barbara Nastrino di Manfredonia (FG), trascritto a Foggia il 3 maggio 2005 ai n.ri 10132/7057, il predetto signor [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 2/5 (due quinti), del suddetto immobile alla società "[REDACTED] [REDACTED]", con sede in Manfredonia (FG), Codice Fiscale 01352110710;

Con atto di compravendita in data 12 maggio 2005 n.2.462/937 di repertorio Notaio Barbara Nastrino di Manfredonia (FG), trascritto a Foggia il 31 maggio 2005 ai n.ri 12638/8713, il predetto signor [REDACTED] vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della residua quota indivisa di 3/5 (tre quinti), del medesimo immobile al signor [REDACTED]

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile allora censito con il mappale 12, di Ha. 14.65.83, del Foglio 36 di Catasto Terreni era di titolarità della società

[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG), Codice Fiscale 01487790717, in forza di conferimento per scrittura privata autenticata in data 28 settembre 1985 n.134.661/17.325 di repertorio Notaio Vittorio Finizia di Manfredonia (FG), trascritta a Foggia il 18 ottobre 1985 ai n.ri



15140/194118;

Con atto di compravendita in data 15 marzo 2004 n.32.204/20.551 di repertorio Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG), trascritto a Foggia il 19 marzo 2004 ai n.ri 6879/5037, la predetta società " [REDACTED] " vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 2/5 (due quinti), del suddetto immobile, nel frattempo censito con il mappale 524, di Ha 2.18.82, alla società " [REDACTED] ", con sede in Manfredonia (FG), Codice Fiscale 02058520715;

Con atto di compravendita in data 15 marzo 2004 n.32.206/20 .553 di repertorio Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG), trascritto a Foggia il 19 marzo 2004 ai n.ri 6881/5039, la predetta società " [REDACTED] " vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della residua quota indivisa di 3/5 (tre quinti), del medesimo immobile alla signora [REDACTED]

Con atto di regolamentazione di volumetria in data 25 novembre 2008 n.208.246/17.737 di repertorio Notaio Vincenzo Frattarolo di Foggia, trascritto a Foggia il 24 dicembre 2008 ai n.ri 32377/21515, il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto veniva trasferito alla società " [REDACTED] ", con sede in Foggia, Codice Fiscale 03462980719;

Con atto di conferimento in data 31 ottobre 2014 n.94.517/17.813 di repertorio Notaio Michele Augelli di Foggia, trascritto a Foggia il 13 novembre 2014 ai nr. 20466/185961 nonché in rettifica il 28 luglio 2016 ai n.ri 149689/11167, la predetta società " [REDACTED] " conferiva il diritto di piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari nel frattempo edificate e censite con i mappali 1459/8 e 1459/16 del Foglio 36 di Catasto fabbricati alla società " [REDACTED] ", con sede in Mosciano Sant'Angelo (TE), Codice Fiscale 01606860672;

\*\*\* con atto di scissione in data 27 luglio 2016 n.96. 654/19.167 di repertorio Notaio Michele Augelli di Foggia, trascritto a Foggia l'1 agosto 2016 ai n.ri 15231/11362, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva devoluto dalla predetta società



██████████.", scissa, a favore della società "██████████", beneficiaria della scissione.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

#### FORMALITA'

- \* Ipoteca volontaria iscritta a Foggia in data 13 luglio 2010 ai n.ri 15376/2594 per la somma complessiva di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila e zero centesimi), di cui Euro 600.00,00 (seicentomila e zero centesimi) per spese, contro la predetta società "██████████" ed a favore della "██████████", con sede in ██████████, con domicilio ipotecario eletto in ██████████, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo fondiario in data 12 luglio 2010 n.10.283/5.886 di repertorio Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia (FG), concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di restrizioni di beni, riguardanti immobili diversi da quelli in oggetto:
  - in data 16 settembre 2013 ai n.ri 18942/2589, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 13 settembre 2013 n.14. 550/9.350 di repertorio Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia (FG);
  - in data 31 ottobre 2013 ai n.ri 21976/3046, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 30 ottobre 2013 n.14.692/9.472 di repertorio Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia (FG);
  - in data 19 novembre 2014 ai n.ri 20837/2389, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 17 novembre 2014 n.15.960/10.459 di repertorio Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia (FG);
  - in data 6 luglio 2015 ai n.ri 11966/1405, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 1 luglio 2015 n.16.708/11.055 di Manfredonia (FG);
  - in data 20 febbraio 2018 ai n.ri 3675/497, in dipendenza di scrittura privata autenticata in



data 14 febbraio 2018 n. 20.047/13.648 di repertorio Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia (FG);

- \* Pignoramento trascritto a Foggia in data 4 luglio 2022 ai n.ri 16711/13108 contro la predetta società " [REDACTED] " ed a favore della " [REDACTED] .", con sede in [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

### OSSERVAZIONI

Si precisa che:

- vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze;
- gli immobili in oggetto risultano interessati da:
  - \* asservimento trascritto a Foggia il 24 giugno 1986 3i n.ri 9595/205541, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 18 giugno 1986 a rogito Notaio Adolfo Frattarolo di Manfredonia (FG);
  - \* obbligo edilizio trascritto a Foggia il 10 gennaio 1992 ai n.ri 782/699, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 11 dicembre 1991 n.72.000 di repertorio Notaio Adolfo Frattarolo di Manfredonia (FG);
  - \* convenzione edilizia trascritta a Foggia il 9 giugno 2006 ai n.ri 13934/9534, in dipendenza di atto in data 11 maggio 2006 n.4.594/1.854 di repertorio Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia (FG), annotata di modifica in data 17 agosto 2018 ai n.ri 18066/2167, in dipendenza di atto in data 3 agosto 2018 n.9.295/6.628 di repertorio Notaio Antonio Stango di Manfredonia (FG);
  - \* convenzione edilizia trascritta a Foggia il 24 dicembre 2008 ai n.ri 32374/21512, in dipendenza di atto in data 25 novembre 2008 n.208.246/17.737 di repertorio Notaio Vincenzo Frattarolo di Foggia;
  - \* vincolo di destinazione trascritto a Foggia il 4 giugno 2013 ai n.ri 11345/8509, in dipendenza di atto in data 3 giugno 2013 n.14.278/9.128 di repertorio Notaio Domenica Borrelli di Manfredonia (FG).



*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 a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e specificatamente sono:

**Lotto n. 1**

**Appartamento ubicato in Manfredonia (FG), sito al piano terra del fabbricato di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso autonomo dal civico 13 della Via Antonio Gentile.**

**Dati Catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 8, Cat. A/3, Classe 3, Vani 4.5, Superficie catastale 85 mq, Rendita Catastale €244,03**

**Lotto n. 2**

**Box per auto sito al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso condiviso dalla rampa carrabile condominiale al civico 9 di Via Carolina Gatta.**

**Dati catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 16, Cat. C/6, Classe 2, Superficie catastale 47 mq, Rendita Catastale €127,98**

*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;*

Il debitore di società a responsabilità limitata.

*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**

**Appartamento ubicato in Manfredonia (FG), sito al piano terra del fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso autonomo dal civico 13 della Via Antonio Gentile.**

**Dati Catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 8, Cat. A/3, Classe 3, Vani 4.5, Superficie catastale 85 mq, Rendita Catastale €244,03**

Trattasi di un appartamento della superficie commerciale di mq. 84,50, posto al piano terra e dotato di ampio giardino, al quale si accede dalla pubblica via mediante due ingressi di cui uno pedonale ed uno carrabile.



Confini:

Nord: Via Antonio Gentile;

Est: giardino pertinenziale subalterno 9;

Sud: subalterno 9;;

Ovest: subalterno 5 e Via Carolina Gatta;

### **Lotto n. 2**

**Box per auto sito al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso condiviso dalla rampa carrabile condominiale al civico 9 di Via Carolina Gatta.**

**Dati catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 16, Cat. C/6, Classe 2, Superficie catastale 47 mq,**

**Rendita Catastale €127,98**

Trattasi di un box auto della superficie commerciale di mq. 46,00. Lo stesso risulta comunicante con porzione del vano intercapedine e, mediante scala metallica, con il giardino pertinenziale al Lotto 1.

Confini:

Nord: Intercapedine, subalterno 3;

Est: Intercapedine, subalterno 3;

Sud: box subalterno 17 e area di manovra subalterno 2;

Ovest: box subalterno 15;

***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**

**Appartamento ubicato in Manfredonia (FG), sito al piano terra del fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso autonomo dal civico 13 della Via Antonio Gentile.**

**Dati Catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 8, Cat. A/3, Classe 3, Vani 4.5, Superficie catastale 85 mq, Rendita Catastale €244,03**

Trattasi di un appartamento della superficie commerciale di mq. 84,50, posto al piano terra e dotato di ampio giardino, al quale si accede dalla pubblica via mediante due ingressi di cui uno pedonale ed uno carrabile.

### **Confini:**

Nord: Via Antonio Gentile;

Est: giardino pertinenziale subalterno 9;

Sud: subalterno 9;

Ovest: subalterno 5 e Via Carolina Gatta;

Il fabbricato di maggiore consistenza, di cui è parte l'unità immobiliare in questione con strutture portanti verticali e orizzontali in calcestruzzo armato, consiste in un fabbricato del tipo condominiale pluripiano, caratterizzato da più accessi autonomi alle diverse unità immobiliari che lo compongono.

Trattasi di un appartamento, ubicato al piano rialzato con accesso autonomo dal civico 13 della Via Antonio Gentile.

L'appartamento è composto da ingresso soggiorno con angolo cucina, comunicante con un corridoio che disimpegna a due ripostigli, un bagno, una camera da letto ed una camera dotata di una piccola finestra, posta a quota + 2.40 m.

I pavimenti si presentano rivestiti con piastrelle di gres mentre il bagno ed un ripostiglio presentano le pareti rivestite con piastrelle di ceramica.

Le pareti si presentano rifinite con pitture tipo ducotone o tipo grassello di calce.



L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario, sprovvisti di certificazioni di conformità e non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08.

L'altezza interna è di m 2.70. Gli infissi esterni si presentano in alluminio e vetri float, mentre quelli interni sono in legno.

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta buono sia per gli interni che per gli esterni. La planimetria catastale allegata corrisponde alla distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo.

### **Lotto n. 2**

**Box per auto sito al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso condiviso dalla rampa carrabile condominiale al civico 9 di Via Carolina Gatta.**

**Dati catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 16, Cat. C/6, Classe 2, Superficie catastale 47 mq, Rendita Catastale €127,98**

Trattasi di un box auto della superficie commerciale di mq. 46,00. Lo stesso risulta comunicante con porzione del vano intercapedine e, mediante scala metallica, con il giardino pertinenziale al Lotto 1.

Confini:

Nord: Intercapedine, subalterno 3;

Est: Intercapedine, subalterno 3;

Sud: box subalterno 17 e area di manovra subalterno 2;

Ovest: box subalterno 15;

Trattasi un box per auto della superficie commerciale di mq. 46,00 posto al piano interrato adibito ad autorimessa con accesso da rampa condominiale ubicata al civico 9 di Via Carolina Gatta. Il box, al quale si accede da corsia di manovra condominiale, è dotato di chiusura con serranda avvolgibile d'acciaio. Lo stesso presenta pavimentazione in cemento del tipo industriale e pareti intonacate e rifinite con dipintura a tempera.



L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sprovvisto di certificazioni di conformità e non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08.

Occorre evidenziare che, contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria catastale, al box risulta annessa una porzione di intercapedine condominiale, contraddistinta nell'elaborato planimetrico allegato con il subalterno n. 3.

***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'allegati 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:



# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: MANFREDONIA

Fascia/zona: Periferica/RIVIERA ACQUA DI CRISTO, ZONA PARCHI, VIA SCALORIA, VIA LEONARDO DA VINCI

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	1300	1550	L	4	6	L	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1250	L	3,4	4,7	L	
Box	NORMALE	900	1200	L	4,5	5,9	L	

## LOTTO N. 1

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene staggito, si applicherà il seguente valore di mercato al metro quadrato:

Civile abitazione: €1.400,00/mq;



Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Appartamento</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Lotto 1					
Appartamento	<b>75,00</b>	1	75,00		
Giardino	<b>175</b>	10% su 75 mq	7.5		
Giardino		2% su 100 mq	2.0		
<b>TOTALE</b>			<b>84,50</b>		

**Lotto 1 - Valore commerciale: mq. 84,50 x €1.400,00/mq = €118.300,00**

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

Valore stimato €118.300,00

Costi adeguamenti impianti - €1.300,00

**Quota par a 1/1 = €117.000,00**

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 e di ogni altra circostanza concomitante alla determinazione del valore di mercato più probabile.

## **LOTTO N. 2**

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene staggito, si applicherà il seguente valore di mercato al metro quadrato:

Box: €800,00/mq;

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Appartamento</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Lotto 2					
Box	<b>46,00</b>	1	46,00		
<b>TOTALE</b>			<b>46,00</b>		



**Lotto 2 - Valore commerciale: mq. 46 x € 800,00/mq = €36.800,00**

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

Valore stimato €36.800,00

Costi per realizzazione parete divisoria con intercapedine - €2.500,00

Costi adeguamenti impianti - €300,00

**Quota par a 1/1 = €34.000,00**

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 e di ogni altra circostanza concomitante alla determinazione del valore di mercato più probabile.

*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;*

Trattasi due lotti, di proprietà al 100% dell'esecutato.

*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**

**Appartamento ubicato in Manfredonia (FG), sito al piano terra del fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso autonomo dal civico 13 della Via Antonio Gentile.**

**Dati Catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 8, Cat. A/3, Classe 3, Vani 4.5, Superficie catastale 85 mq, Rendita Catastale €244,03**

Trattasi di un appartamento della superficie commerciale di mq. 84,50, posto al piano terra e dotato di ampio giardino, al quale si accede dalla pubblica via mediante due ingressi di cui uno pedonale ed uno carrabile.





Confini:

Nord: Via Antonio Gentile;

Est: giardino pertinenziale subalterno 9;

Sud: subalterno 9;;

Ovest: subalterno 5 e Via Carolina Gatta;

**Prezzo base: €117.000,00**

### **Lotto n. 2**

**Box per auto sito al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso condiviso dalla rampa carrabile condominiale al civico 9 di Via Carolina Gatta.**

**Dati catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 16, Cat. C/6, Classe 2, Superficie catastale 47 mq,**

**Rendita Catastale €127,98**

Trattasi di un box auto della superficie commerciale di mq. 46,00. Lo stesso risulta comunicante con porzione del vano intercapedine e, mediante scala metallica, con il giardino pertinenziale al Lotto 1.

Confini:

Nord: Intercapedine, subalterno 3;

Est: Intercapedine, subalterno 3;

Sud: box subalterno 17 e area di manovra subalterno 2;

Ovest: box subalterno 15;

**Prezzo base: €34.000,00**



**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;**

I beni immobili staggiti risultano in uso alla sig.ra VAIRA Giuseppina in virtù di un contratto preliminare di compravendita del 26/11/2010 non registrato (cfr. allegato). La sig.ra Vaira ha, inoltre, esibito la copia di una fattura dell'utenza gas intestata al coniuge, PRENCIPE Giampiero.

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

**9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**

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;*

- I lavori di costruzione del fabbricato di maggiore consistenza sono stati eseguiti a seguito del rilascio, da parte del Comune di Manfredonia (FG) del Permesso di Costruire n. 177 del 29/06/2010 e Permesso di Costruire in variante n. 89 del 30/04/2013, nonché successiva richiesta di agibilità del 17 giugno 2013, a tutt'oggi non rilasciato ( cfr. allegato).

*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;*

Si è proceduto a predisporre per i Lotti gli Attestati di Prestazione Energetica, allegati alla presente relazione, dai quali si evincono i seguenti dati:

**Lotto n. 1: Classe Energetica C – EPE 98,69 Kwh/mq anno**



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

LOTTI		QUOTA	BENI IMMOBILI	VALORE QUOTA
Lotto 1		1/1	<p><b>Appartamento ubicato in Manfredonia (FG), sito al piano terra del fabbricato condominiale di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso autonomo dal civico 13 della Via Antonio Gentile.</b></p> <p><b>Dati Catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 8, Cat. A/3, Classe 3, Vani 4.5, Superficie catastale 85 mq, Rendita Catastale €244,03</b></p> <p>Trattasi di un appartamento della superficie commerciale di mq. 84,50, posto al piano terra e dotato di ampio giardino, al quale si accede dalla pubblica via mediante due ingressi di cui uno pedonale ed uno carrabile.</p> <p>Confini:            Nord: Via Antonio Gentile;            Est: giardino pertinenziale subalterno 9;            Sud: subalterno 9;;            Ovest: subalterno 5 e Via Carolina Gatta;</p>	
Descrizione			Proprietà per 1/1 di un appartamento per civici abitazioni	
Attuali proprietari			[REDACTED]	
Attuali			[REDACTED]	



possessori				
Conformità urbanistica			I lavori di costruzione del fabbricato di maggiore consistenza sono stati eseguiti a seguito del rilascio, da parte del Comune di Manfredonia (FG) del Permesso di Costruire n. 177 del 29/06/2010 e Permesso di Costruire in variante n. 89 del 30/04/2013	
			VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 117.000,00

Lotto 2		1/1	<p><b>Box per auto sito al piano interrato del fabbricato di maggiore consistenza, ubicato ad angolo tra le vie Antonio Gentile e Carolina Gatta, con ingresso condiviso dalla rampa carrabile condominiale al civico 9 di Via Carolina Gatta.</b></p> <p><b>Dati catastali: Foglio 36, p.lla 1459, sub 16, Cat. C/6, Classe 2, Superficie catastale 47 mq, Rendita Catastale €127,98</b></p> <p>Trattasi di un box auto della superficie commerciale di mq. 46,00. Lo stesso risulta comunicante con porzione del vano intercapedine e, mediante scala metallica, con il giardino pertinenziale al Lotto 1.</p> <p>Confini:</p> <p>Nord: Intercapedine, subalterno 3;</p> <p>Est: Intercapedine, subalterno 3;</p> <p>Sud: box subalterno 17 e area di manovra subalterno 2;</p>	
---------	--	-----	---	--



			Ovest: box subalterno 15;	
Descrizione			Proprietà per 1/1 di un box auto	
Attuali proprietari			[REDACTED]	
Attuali possessori			[REDACTED]	
Conformità urbanistica			I lavori di costruzione del fabbricato di maggiore consistenza sono stati eseguiti a seguito del rilascio, da parte del Comune di Manfredonia (FG) del Permesso di Costruire n. 177 del 29/06/2010 e Permesso di Costruire in variante n. 89 del 30/04/2013	
			VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ <b>34.000,00</b>

### CONCLUSIONI

Il sottoscritto, dott. ing. Pietro G. MONTE, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli, dà atto che la presente relazione viene depositata telematicamente, nonché spedita ai creditori e ai debitori. Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

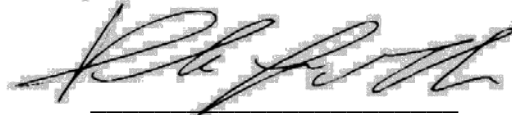


ALLEGATI:

- Comunicazione inizio operazioni peritali
- Verbali di sopralluogo
- Planimetrie catastali
- Visure catastali + elaborato planimetrico
- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- Concessione Edilizia
- Attestato di Prestazione Energetica
- Rilievi fotografici

Foggia, 23 aprile 2023

Con osservanza



Ing. Pietro G. MONTE

