

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA**

**Arch. Lepore Francesco Paolo**

**Via Amicangelo Ricci 120/a 71121 Foggia**

pec. [francescop.lepore@archiworldpec.it](mailto:francescop.lepore@archiworldpec.it) – [francescolepore2@gmail.com](mailto:francescolepore2@gmail.com) - cell 3454494848

**OGGETTO:**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Sezione Espropriazioni Immobiliari**

**G.E: Dott. Michele Palagano**

-----

**OGGETTO:**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. 301/2022**

**ORTUSO BARTOLOMEO**

*Contro*

**[REDACTED]**

-----

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

-----

**L'ESPERTO**

**Lepore Francesco Paolo**

*Architetto*



TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.Es.: Dott. Michele Palagano

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Lepore Francesco Paolo nella procedura esecutiva R.G. 301/2022 promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED] **contro** [REDACTED] nato [REDACTED].

**Premessa**

In data 08/09/2023 il Giudice delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Foggia dott. Michele Palagano nominava il sottoscritto architetto Lepore Francesco Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Foggia al n. 488, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. Att.c.p.c. nella procedura in epigrafe, che in data 07/11/2023, il sottoscritto accettava l'incarico e si procedeva al giuramento di rito. Ill.mo Giudice concedeva al sottoscritto giorni 90 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e la proposizione dei quesiti.

Dopo aver effettuato un attento esame della documentazione presente nel fascicolo, e dopo averne verificato la sua completezza, il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- Che in data 24/11/2023 a seguito convocazione attraverso due raccomandate 17/11/23, si è recato presso l'immobile oggetto della presente E.I., effettuando un sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuando rilievi fotografici ed annotando dati utili per il buon espletamento dell'incarico;



- Presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) visura storica e visura catastale dell' immobile oggetto di procedura esecutiva;
- Presso lo sportello telematico della Provincia di Foggia, sono state acquisite per via telematica ortofoto sovrapposte alle particelle catastali a conferma della esatta individuazione delle particelle catastali relative all'immobile pignorato;
- Presso L'agenzia delle entrate per verifica dell'esistenza di tutti gli atti di locazione intestati agli esecutati;
- Accesso alla conservatoria dei registri immobiliari per effettuare l'ispezione ipotecaria;
- Comune di Manfredonia Ufficio anagrafe ha ottenuto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- Comune di Manfredonia Ufficio Tecnico accesso per verificare permessi e concessioni edilizie;
- Ha eseguito durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale;

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica.

Risposta ai quesiti di cui al verbale di comparizione dell'esperto:

**QUESITO N.1**

*Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificato delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori*



alla trascrizione 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.

Dalla certificazione catastale (VISURA SORICA DELL'IMMOBILE), e dagli atti trascrizioni pro e contro per gli immobili:

**1)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 6331 sub 5; foglio 143 part. 805 sub 6; foglio 143 part. 805 sub 29 cat. A/3 classe 2 consistenza 4,5 superficie 84 mq vani rendita €. 383,47; Le suddette particelle e sub costituiscono un'unica unità immobiliare. (proprietà 1/1)

**2)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 805 sub 48 cat. A/4 classe 4 consistenza vani 3 superficie 74 mq rendita €. 263,39; (proprietà 1/1)

**3)**-Manfredonia Via Pasubio 2/F, 2 piano foglio 143 part. 4926 sub 9 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 6,5 superficie 145 mq rendita €. 654,61; (proprietà 1/1)

**4)**-Manfredonia Via S. Altamura 32, piano terra foglio 23 part. 527 sub 5 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 7 superficie 160 mq rendita €. 704,96; (nuda proprietà 1/4)

**5)**-Manfredonia Via S. Altamura 34, piano S1 foglio 23 part. 527 sub 13 cat. A/6 classe 3 consistenza superficie 33 mq rendita €. 107,37; (nuda proprietà 1/4)

Tali immobile abitazione risultano intestati a: [REDACTED]

[REDACTED].

**IMM. 1** (proprietà esecutato 1/1) Via Tribuna 23 Manfredonia

**IMM. 2** (proprietà esecutato 1/1) Via Tribuna 23 Manfredonia

**IMM. 3** (proprietà esecutato 1/1) Via Pasubio 2 Manfredonia

**IMM. 4** (proprietà esecutato 1/4) Via Altamura 34 Manfredonia (altri inte-



statori: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

***IMM. 5 (proprietà esecutato 1/4) Via Altamura 34 Manfredonia (altri inte-***

***statori: [REDACTED]***

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Dall'anagrafe risulta Coniugato con il Sig.ra Granatiero Fiorinda nata a Manfredonia

il 14/01/1976 in regime di SEPARAZIONE DEI BENI.

Dalla documentazione, non si evincono atti mancanti o inidonei. (All.3-All.4).

**QUESITO N.1 bis**

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

Sulla base della documentazione già in atti e dalle indagini presso L'Ufficio catastale dell'Agenzia del Territorio di Foggia , risulta che le unità immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Manfredonia (Fg) sono le seguenti:

**1)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 6331 sub 5; foglio 143 part. 805 sub 6; foglio 143 part. 805 sub 29 cat. A/3 classe 2 consistenza 4,5 superficie 84 mq vani rendita €. 383,47; Le suddette particelle e sub costituiscono



un'unica unità immobiliare.

**2)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 805 sub 48 cat. A/4

classe 4 consistenza vani 3 superficie 74 mq rendita €. 263,39;

**3)**-Manfredonia Via Pasubio 2/F, 2 piano foglio 143 part. 4926 sub 9 cat. A/3 clas-

se 3 consistenza vani 6,5 superficie 145 mq rendita €. 654,61;

**4)**-Manfredonia Via S. Altamura 32, piano terra foglio 23 part. 527 sub 5 cat. A/3

classe 3 consistenza vani 7 superficie 160 mq rendita €. 704,96;

**5)**-Manfredonia Via S. Altamura 34, piano S1 foglio 23 part. 527 sub 13 cat. A/6

classe 3 consistenza superficie 33 mq rendita €. 107,37.

### **Provenienze**

**L'immobile 1** proviene da testamento olografico 10/02/2014 notaio Rizzo Corallo

Antonio con sede in Manfredonia repertorio n. 6037 volume 9990 n. 42 registrato

in data 22/01/2015 successione testamentaria [REDACTED] Raffaele nato il

27/12/1942 voltura n. 1473.1/2015 pratica n. FG00227193 in atti dal 29/01/2015.

Allo stato attuale risulta di proprietà rapp. 1/1 a [REDACTED]

**L'immobile 2** proviene da atto di compravendita notaio Rizzo Corallo Antonio con

sede in Manfredonia repertorio n. 9262 compravendita presentata con modello

unico n. 5239.1/2018 in atti dal 29/03/2018. Allo stato attuale risulta di proprietà

rapp. 1/1 a [REDACTED] [REDACTED]

**L'immobile 3** proviene da atto del 28/04/2004 notaio Trombetta Aurelio con

sede in Foggia repertorio n. 48640 compravendita presentata con modello unico n.

10448.1/2004 in atti del 31/05/2004. Allo stato attuale risulta di proprietà rapp.

1/1 a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]



[REDACTED]

**L'immobile 4** proviene da testamento olografico 10/02/2014 notaio Rizzo Corallo

Antonio con sede in Manfredonia repertorio n. 6037 volume 9990 n. 42 registrato

in data 22/01/2015 successione testamentaria [REDACTED] nato il

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**L'immobile 5** proviene da testamento olografico 10/02/2014 notaio Rizzo Corallo

Antonio con sede in Manfredonia repertorio n. 6037 volume 9990 n. 42 registrato

in data 22/01/2015 successione testamentaria [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**QUESITO N.1 ter**

*Proceda l'esperto 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, ecc.) abbiano modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione Comune di Manfredonia (Fg), ma vi sono alcune difformità come segue è difformità come segue:

**1)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 6331 sub 5; foglio 143 part. 805 sub 6; foglio 143 part. 805 sub 29 cat. A/3 classe 2 consistenza 4,5 superficie 84 mq vani rendita €. 383,47; Le suddette particelle e sub costituiscono



un'unica unità immobiliare. Tale unità immobiliare risulta essere **DIFFORME** a livello catastale la planimetria non corrisponde al rilevato. (All.4-All.9)

**2)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 805 sub 48 cat. A/4 classe 4 consistenza vani 3 superficie 74 mq rendita €. 263,39; Tale unità immobiliare risulta essere **DIFFORME** a livello catastale la planimetria non corrisponde al rilevato. (All.4-All.9)

**3)**-Manfredonia Via Pasubio 2/F, 2 piano foglio 143 part. 4926 sub 9 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 6,5 superficie 145 mq rendita €. 654,61; Tale unità immobiliare risulta essere **DIFFORME** a livello catastale la planimetria non corrisponde al rilevato. (All.4-All.10)

**4)**-Manfredonia Via S. Altamura 32, piano terra foglio 23 part. 527 sub 5 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 7 superficie 160 mq rendita €. 704,96; Tale unità immobiliare risulta essere **CONFORME** a livello catastale la planimetria corrisponde al rilevato. (All.4-All.11)

**5)**-Manfredonia Via S. Altamura 34, piano S1 foglio 23 part. 527 sub 13 cat. A/6 classe 3 consistenza superficie 33 mq rendita €. 107,37. Tale unità immobiliare risulta essere **CONFORME** a livello catastale la planimetria corrisponde al rilevato. (All.4-All.11)

### **QUESITO N.1 quater**

*Proceda l'esperto 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.*

Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci trascrizione di cui la presente esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia repertorio 3844 del 17/08/2022. (All.8).

### **QUESITO N.1 quinquies**





*Proceda l'esperto 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 risulta:

[REDACTED]

Il certificato estratto dai registri degli atti di matrimonio ottenuto in data 28/11/2023 presso gli uffici dello stato civile del comune di Manfredonia (Fg) per estratto dell'atto di matrimonio n. 27 parte II serie A anno 2019. (All. 5)

### **QUESITO N.2**

*Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, individuandone la tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

I beni oggetto di procedura esecutiva sono:

**1)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 6331 sub 5; foglio 143 part. 805 sub 6; foglio 143 part. 805 sub 29 cat. A/3 classe 2 consistenza 4,5 superficie 84 mq vani rendita €. 383,47; Le suddette particelle e subalterni costituiscono un'unica unità immobiliare. Trattasi di immobile adibito a civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Manfredonia, allo stabile con caratteristiche



storiche e signorili si accede da Via tribuna 23 e percorrendo un cortile interno, attraverso una scala interna si accede all'appartamento al 1 piano, questo presenta una buona finitura interna (pavimenti rivestimenti porte ecc. ecc.) ed è costituito da ingresso e camera arredata a studio, bagno e un'altra camera. Attraverso una scala interna, percorrendo la stessa vi è un piccolo bagno. Ancora salendo vi è l'accesso ad un soppalco che corrisponde in proiezione verticale al primo ambiente unico d'ingresso. Ancora percorrendo la scala vi è un ripostiglio al 2 piano attraverso il quale si accede al terrazzo esterno. L'immobile confina con altre proprietà e su un lato con stessa ditta. Il terrazzo è in comune con l'immobile n. 2.

**2)-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 805 sub 48 cat. A/4 classe 4 consistenza vani 3 superficie 74 mq rendita €. 263,39; Trattasi di immobile adibito a civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Manfredonia, allo stabile con caratteristiche storiche e signorili si accede da Via tribuna 23 e percorrendo un cortile interno, attraverso una scala interna si accede all'appartamento al 1 piano, questo presenta una buona finitura interna (pavimenti rivestimenti porte ecc. ecc.) ed è costituito da ingresso, cucina/soggiorno e camera. L'immobile è arredato ad abitazione. Dall'ambiente cucina/soggiorno vi è una scala interna a unica rampa attraverso la quale si accede al terrazzo, quest'ultimo in comunicazione con il terrazzo dell'immobile precedente. L'immobile confina con altre proprietà e su un lato con stessa ditta. Il terrazzo è in comune con l'immobile n. 1.**

**3)-Manfredonia Via Pasubio 2/F, 2 piano foglio 143 part. 4926 sub 9 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 6,5 superficie 145 mq rendita €. 654,61; Trattasi di immobile adibito a civile abitazione al secondo piano. Dal portone d'ingresso si accede al vano scala con ascensore terminata la seconda rampa sul lato destro del pianerottolo si trova la porta d'ingresso. L'appartamento presenta una finitura interna di**



tipo economico e popolare (pavimenti rivestimenti porte ecc. ecc.) ed è costituito da ingresso, tre camere e ambiente cucina/pranzo e bagno. Confina da un lato con Via Pasubio e tre lati con altre proprietà.

**4)**-Manfredonia Via S. Altamura 32, piano terra foglio 23 part. 527 sub 5 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 7 superficie 160 mq rendita €. 704,96; Trattasi di immobile adibito a civile abitazione al piano terra. Si accede dal giardino esterno e percorrendo alcune scale che coprono il dislivello del balcone si accede all'appartamento. L'appartamento presenta una finitura interna di tipo economico e popolare (pavimenti rivestimenti porte ecc. ecc.) ed è costituito da ingresso/soggiorno, tre camere, cucina e due bagni. Confina da un lato con Via Altamura e due lati con altre proprietà.

**5)**-Manfredonia Via S. Altamura 34, piano S1 foglio 23 part. 527 sub 13 cat. A/6 classe 3 consistenza superficie 33 mq rendita €. 107,37. Trattasi di immobile adibito a box autorimessa al piano seminterrato. Attraverso una rampa si accede ad un corridoio che porta al box in parola. Confina da un lato con il passaggio comune, due lati con altra proprietà e un lato con giardino privato.

(All.2-All.3-All.4)

### **QUESITO N.2 bis**

*Proceda l'esperto 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 le foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene.*



Gli immobili sono stati localizzati attraverso lo sportello unico della Provincia di Foggia sovrapponendo l'ortofoto con le mappe catastali, quindi individuato sia dall'ortofoto che dalla planimetria catastale e foglio di mappa. (All.6).

### **QUESITO N.3**

*Proceda l'esperto 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 e 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.*

**1)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 6331 sub 5; foglio 143 part. 805 sub 6; foglio 143 part. 805 sub 29 classe 2 consistenza 4,5 superficie 84 mq vani rendita €. 383,47; Le suddette particelle e sub costituiscono un'unica unità immobiliare. Trattasi di immobile adibito a civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Manfredonia, è arredato a studio professionale, allo stabile con caratteristiche storiche e signorili si accede da Via tribuna 23 e percorrendo un cortile interno, attraverso una scala interna si accede all'appartamento al 1 piano, questo presenta una buona finitura interna (pavimenti rivestimenti porte ecc. ecc.) ed è costituito da ingresso e camera arredata a studio, bagno e un'altra camera. Attraverso una scala interna, percorrendo la stessa vi è un piccolo bagno. Ancora salendo vi è l'accesso ad un soppalco che corrisponde in proiezione verticale al primo ambiente unico d'ingresso. Ancora percorrendo la scala vi è un ripostiglio al 2 piano attraverso il quale si accede al terrazzo esterno. L'immobile confina con



altre proprietà e su un lato con stessa ditta. La struttura è in muratura portante.

L'impianto termico è a caldaia. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **non vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2-All.3-All.4-All.9).

**2)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 805 sub 48 cat. A/4

classe 4 consistenza vani 3 superficie 74 mq rendita €. 263,39; Trattasi di immobile

adibito a civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Manfredonia, allo

stabile con caratteristiche storiche e signorili si accede da Via tribuna 23 e percor-

rendo un cortile interno, attraverso una scala interna si accede all'appartamento al

1 piano, questo presenta una buona finitura interna (pavimenti rivestimenti porte

ecc. ecc.) ed è costituito da ingresso, cucina/soggiorno e camera. L'immobile è

arredato ad abitazione. Dall'ambiente cucina/soggiorno vi è una scala interna a

unica rampa attraverso la quale si accede al terrazzo, quest'ultimo in comunicazio-

ne con il terrazzo dell'immobile precedente. L'immobile confina con altre proprietà

e su un lato con stessa ditta. La struttura è in muratura portante. L'impianto termi-

co è a caldaia. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **non vi è corrispon-**

**denza tra il catastale e il rilevato.** (All.2-All.3-All.4-All.9).

**3)**-Manfredonia Via Pasubio 2/F, 2 piano foglio 143 part. 4926 sub 9 cat. A/3 clas-

se 3 consistenza vani 6,5 superficie 145 mq rendita €. 654,61; Trattasi di immobile

adibito a civile abitazione al secondo piano. Dal portone d'ingresso si accede al

vano scala con ascensore terminata la seconda rampa sul lato destro del pianerot-

tolo si trova la porta d'ingresso. L'appartamento presenta una finitura interna di

tipo economico e popolare (pavimenti rivestimenti porte ecc. ecc.) ed è costituito

da ingresso, tre camere e ambiente cucina/pranzo e bagno. Confina da un lato con

Via Pasubio e tre lati con altre proprietà. La struttura è in laterocemento.

L'impianto termico è a caldaia. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **non vi**



**è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.4–All.10).

**4)**-Manfredonia Via S. Altamura 32, piano terra foglio 23 part. 527 sub 5 cat. A/3

classe 3 consistenza vani 7 superficie 160 mq rendita €. 704,96; Trattasi di immobile adibito a civile abitazione al piano terra. Si accede dal giardino esterno e percorrendo alcune scale balcone si accede al piano rialzato dell'appartamento.

L'appartamento presenta una finitura interna di tipo economico e popolare (pavimenti rivestimenti porte ecc. ecc.) ed è costituito da ingresso/soggiorno, tre camere, cucina e due bagni. Confina da un lato con Via Altamura e due lati con altre proprietà. La struttura è in laterocemento. L'impianto termico è a caldaia. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.4–All.11).

**5)**-Manfredonia Via S. Altamura 34, piano S1 foglio 23 part. 527 sub 13 cat. A/6

classe 3 consistenza superficie 33 mq rendita €. 107,37. Trattasi di immobile adibito a box autorimessa al piano seminterrato. Attraverso una rampa si accede ad un corridoio che porta al box in parola. Confina da un lato con il passaggio comune, due lati con altra proprietà e un lato con giardino privato. La struttura è in laterocemento. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.4–All.11).

#### **QUESITO N.4**

*Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici 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 urbani-*



*stica, 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 ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI ed inoltre sulla comparazione prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperi- te in loco, dalle agenzie del settore immobiliare, dalle quotazioni di mercato per compravendite di immobili con simili caratteristiche. Il criterio di base adottato consiste nella ricerca di un valore di stima "a corpo" che determini nel complesso il valore di mercato.

Il sottoscritto, pertanto, considerata la posizione, le superfici, in base alle indica- zioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI (Dalla Banca delle quota- zioni immobiliari OMI (All. 12).

Considerando, inoltre, l'andamento del mercato immobiliare, detraendo quote di per regolarizzazioni, si determina il prezzo base come segue:

**LOTTO DI VENDITA 1 Costituito da immobile 1 e immobile 2 (il te- razzo è in comune ai due immobili)**

**Immobile 1**

Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 6331 sub 5; foglio 143 part. 805 sub 6; foglio 143 part. 805 sub 29 e foglio 143 cat A/3.

Sup. lorda coperta 1 piano	66mq
Sup. lorda coperta soppalco e wc sottosc.	33mq+1.5mq
Sup. lorda coperta dep. 2 piano	16mq
Pertinenze uso esclusivo	15mq
Sup. lorda scoperta terrazzo	30mq



Coef. Omog. soppalco e wc sottosc.	0,75
Coef. Omog. dep. 2 piano	0,60
Coef. Omog. pert.	0,25
Coeff omog. area scop. esterna	0,25
Sup commerciale totale	112,6 mq
Prezzo al mq	€1.500
<b>Valore risultante</b>	<b>€.168.900</b>

## **Immobile 2**

Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 805 sub 48 cat. A/4

Sup. lorda coperta 1 piano	69mq
Sup. lorda scoperta 1 piano	2mq
Pertinenze uso esclusivo	8mq
Sup. lorda scoperta terrazzo calcolata	Imm. 1
Coef. Omog. pert.	0,25
Coeff omog. area scop. esterna	0,25
Sup commerciale totale	71,5 mq
Prezzo al mq	€1.500
<b>Valore risultante</b>	<b>€.107.200</b>

### **Totale complessivo lotto di vendita 1**

<b>Immobile 1</b>	<b>€.168.900</b>
<b>Immobile 2</b>	<b>€.107.200</b>
<b>Totale</b>	<b>€.276.100</b>
<b>Spese per sistemazione catastale</b>	<b>€. 2.000</b>





<b>Redazione degli APE</b>	<b>€. 300+300</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1</b>	<b>€.273.500</b>

**PREZZO BASE DI €. 273.500 dico (duecentosettantatremilacinquecento).**

### **LOTTO DI VENDITA 2 Costituito da immobile 3**

Manfredonia Via Pasubio 2/F, 2 piano foglio 143 part. 4926 sub 9 cat. A/3

Sup. lorda coperta	138mq
Sup. lorda scoperta	13,5mq
Coeff omog. area scop. esterna	0,25
Sup commerciale totale	141,4 mq
Prezzo al mq	€.1.200
<b>Valore risultante</b>	<b>€.169.680</b>
<b>Spese per sistemazione planimetria-catastale</b>	<b>€. 600</b>
<b>Redazione degli APE</b>	<b>€. 300</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 2</b>	<b>€.168.780</b>

**PREZZO BASE DI €.168.780 dico (centosessantottomilasettecentottanta).**

### **LOTTO DI VENDITA 3 Costituito da immobile 4 e 5 (abitazione e box)**

#### **Immobile 4**

Abitazione (Manfredonia Via S. Altamura 32, piano terra foglio 23 part. 527 sub 5 cat. A/3) Box (Manfredonia Via S. Altamura 34, piano S1 foglio 23 part. 527 sub 13 cat. A/6)

#### **Immobile 4**

Sup. lorda coperta piano rialzato	134mq
-----------------------------------	-------



Sup. lorda scoperta balconi e scale	27,8mq
Sup. lorda scoperta giardino ant. e post.	78mq
Coeff omog. area scop. esterna	0,25
Coeff omog. area scop. Esterna giardino	0,20
Sup commerciale totale	156,5 mq
Prezzo al mq	€1.400
Valore risultante	€219.100
<b>Redazione APE</b>	<b>€. 300</b>
<b>TOTALE Imm. 4</b>	<b>€218.800</b>

### **Immobile 5**

Sup. lorda coperta piano seminterrato	32mq
Sup. lorda spazi comuni	100mq
Coeff omog. spazi comuni	0,10
Sup commerciale totale	42 mq
Prezzo al mq	€900
<b>TOTALE Imm. 5</b>	<b>€37.800</b>

### **Totale complessivo lotto di vendita 3**

<b>Immobile 4</b>	<b>€218.800</b>
<b>Immobile 5</b>	<b>€. 37.800</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 3</b>	<b>€256.600</b>

**PREZZO BASE DI €256.600 dico (duecentocinquantaseimilaseicento).**

Gli immobili di cui al lotto di vendita 3 sono intestati XXXXXXXXXX



nato a Manfredonia il 09/04/1974 c.f. CFFMHL74D09E885A per 1/4 di nuda proprietà, [REDACTED] nato a Foggia il 13/11/1976 c.f. CFFMRA76S13D643L per 1/4)- [REDACTED] nata a Foggia il 13/07/1947 c.f. CFFRFL47L53E885K per 2/4). Sugli immobili 4 e 5 vi è un usufrutto a [REDACTED] nata a Foggia il 13/07/1947 c.f. CFFRFL47L53E885K. Pertanto la quota spettante a [REDACTED] è di **€.64.150. dico (sessantaquattromilacentocinquanta).**

#### **QUESITO N.4 bis**

*Proceda l'esperto 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 o coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.*

Si rimanda al punto precedente.

#### **QUESITO N.5**

*Proceda l'esperto 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 dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*

Si rimanda al precedente quesito n. 4.

#### **QUESITO N.6**

*Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, confini, dati catastali e prezzo base.*

Gli immobile oggetto della procedura esecutiva sono cinque suddivisi nei seguenti



lotti di vendita.

**LOTTO 1**

**1)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 6331 sub 5; foglio 143 part. 805 sub 6; foglio 143 part. 805 sub 29 cat. A/3 classe 2 consistenza 4,5 superficie 84 mq vani rendita €. 383,47; Le suddette particelle e sub costituiscono un'unica unità immobiliare.

**2)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 805 sub 48 cat. A/4 classe 4 consistenza vani 3 superficie 74 mq rendita €. 263,39;

Gli immobili 1 e 2 hanno il terrazzo in comune.

**LOTTO 2**

**3)**-Manfredonia Via Pasubio 2/F, 2 piano foglio 143 part. 4926 sub 9 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 6,5 superficie 145 mq rendita €. 654,61;

**LOTTO 3**

**4)**-Manfredonia Via S. Altamura 32, piano terra foglio 23 part. 527 sub 5 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 7 superficie 160 mq rendita €. 704,96;

**5)**-Manfredonia Via S. Altamura 34, piano S1 foglio 23 part. 527 sub 13 cat. A/6 classe 3 consistenza superficie 33 mq rendita €. 107,37.

**QUESITO N.7**

*Proceda l'esperto 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, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.*

Per quanto riguarda le utenze, il sig. [REDACTED], non le esibisce al sottoscritto luce e gas e acqua dovrebbero essere regolarmente pagate. Dal certificato dell'Agenzia delle Entrate non risultano contratti registrati a nome dell'esecutato (All.7).

### **QUESITO N.8**

*Proceda l'esperto 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.*

L'immobile pignorato non risulta per quanto riscontrabile, avere ulteriori vincoli ed oneri di natura condominiale.

### **QUESITO N.9**

*Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Atto di pignoramento Reg. part n. 16824, reg. gen. N. 21283 rep 3844 del 17/08/2022 Tribunale di Foggia. (All.8)

### **QUESITO N.10**



*Proceda l'esperto 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 certificati di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq. Anche se pertinenza di fabbricati.*

La situazione edilizia e urbanistica per tutti gli immobili in parola risulta regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.

### **QUESITO N.11**

*Proceda l'esperto 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 necessaria.*

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che:

l'esecutato non esibisce al sottoscritto la documentazione relativa all'impianto termico, non ha esibito libretto della caldaia, pertanto il sottoscritto non ha la possibilità di redigere l'attestato di prestazione energetica.

### **QUESITO N.11 a**

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

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

**1)-**Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 6331 sub 5; foglio 143 part. 805 sub 6; foglio 143 part. 805 sub 29 classe 2 consistenza 4,5 superficie 84 mq vani rendita €. 383,47; Le suddette particelle e sub costituiscono un'unica



unità immobiliare. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **non vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.4–All.9).

**2)**-Manfredonia Via Tribuna 23, 1 e 2 piano foglio 143 part. 805 sub 48 cat. A/4 classe 4 consistenza vani 3 superficie 74 mq rendita €. 263,39; Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **non vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.4–All.9).Gli immobili 1 e 2 hanno il terrazzo in comune.

Per la sistemazione catastale degli immobili 1 e 2 che costituiscono il lotto di vendita n. 1, occorrono €. 2.000,00 e per regolarizzazione APE €. 600.

**3)**-Manfredonia Via Pasubio 2/F, 2 piano foglio 143 part. 4926 sub 9 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 6,5 superficie 145 mq rendita €. 654,61; Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **non vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.4–All.10).E' stato realizzato un muro per delimitare il cucinino dalla sala pranzo. Per la sistemazione catastale dell'immobile 3 che costituisce il lotto di

vendita n. 2, occorrono €. 600,00, per regolarizzazione APE €. 300.

**4)**-Manfredonia Via S. Altamura 32, piano terra foglio 23 part. 527 sub 5 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 7 superficie 160 mq rendita €. 704,96; Trattasi di immobile adibito a civile abitazione al piano rialzato. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.4–All.11). Per regolarizzazione APE €. 300.

**5)**-Manfredonia Via S. Altamura 34, piano S1 foglio 23 part. 527 sub 13 cat. A/6 classe 3 consistenza superficie 33 mq rendita €. 107,37. Trattasi di immobile adibito a box autorimessa al piano seminterrato. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.4–All.11).

Gli immobili 4 e 5 costituiscono il lotto di vendita n. 3.



**QUESITO N.11 b**

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

- a) Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.*

Si rimanda al punto precedente quesito 11 a.

**QUESITO N.11 c**

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

- b) Accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*

**Gli immobili 1 e 2** che costituiscono il lotto di vendita 1 sono stati realizzati prima del 01/09/1967

La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.

**L'immobile 3** che costituisce il lotto di vendita n. 2, accertamenti fatti presso l'ufficio tecnico del Comune di Manfredonia, il sottoscritto, non ha potuto riscontrare agli atti alcuna concessione edilizia, con molta probabilità è stato realizzato prima del 01/09/1967, in ogni caso la situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.





**Gli immobili 4 e 5** che costituiscono il lotto di vendita 3 realizzato nel 1983 Comune di Manfredonia (E885) den. N. 1658-1659-1660 del 1083.

La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.

**QUESITO N.11 d**

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

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

Dalla verifica fatta dal sottoscritto gli immobili rispettano le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.

**QUESITO N.11 e**

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

- d) Descrivere ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.*

Per tutti gli immobili sopra descritti, si rimanda a quanto descritto al punto 11 a.



**QUESITO N.11 f**

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

*e) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

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

Il quesito non riguarda l'immobile di cui la presente procedura.

**QUESITO N.12**

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



Il quesito non riguarda l'immobile di cui la presente procedura.

**SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

**lotto di vendita 1 costituito da immobili 1 e 2**

**immobile 1**

<b>Tipologia dei beni</b>	L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione. E' arredato a studio.
<b>Comune e località</b>	Manfredonia (Fg) Via Tribuna 23 1 e 2 piano.
<b>Dati catastali</b>	foglio 143 part. 6331 sub 5; foglio 143 part. 805 sub 6; foglio 143 part. 805 sub 29 classe 2 consistenza 4,5 superficie 84 mq vani rendita €. 383,47; Le suddette particelle e sub costituiscono un'unica unità immobiliare.
<b>Descrizione</b>	Trattasi di immobile adibito a civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Manfredonia, è arredato a studio professionale, allo stabile con caratteristiche storiche e signorili, si accede da Via tribuna 23 e percorrendo un cortile interno, attraverso una scala interna si accede all'appartamento, questo presenta una buona finitura interna. Il terrazzo è in comune con l'immobile 2.
<b>Conformità catastale</b>	<b>NON CONFORME</b> Dall'analisi della documentazione catastale, come descritto in relazione, l'immobile non risulta regolarmente accatastato.
<b>Conformità edilizia</b>	La situazione edilizia e urbanistica per tutti gli immobili in parola risulta regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.
<b>Provenienza</b>	Proviene da testamento olografico 10/02/2014 notaio



	Rizzo Corallo Antonio con sede in Manfredonia repertorio n. 6037 volume 9990 n. 42 registrato in data 22/01/2015
	successione testamentaria [REDACTED]
	[REDACTED]
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€. 168.900 (centosessantottomilanovecento).</b>
<b>Proprietà</b>	<b>Intestato per 1/1 a [REDACTED]</b>
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

**immobile 2**

<b>Tipologia dei beni</b>	L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione.
<b>Comune e località</b>	Manfredonia (Fg) Via Tribuna 23, 1 e 2 piano.
<b>Dati catastali</b>	foglio 143 part. 805 sub 48 cat. A/4 classe 4 consistenza vani 3 superficie 74 mq rendita €. 263,39;
<b>Descrizione</b>	Trattasi di immobile adibito a civile abitazione situato in zona centrale del Comune di Manfredonia, è arredato ad abitazione, allo stabile con caratteristiche storiche e signorili, si accede da Via tribuna 23 e percorrendo un cortile interno, attraverso una scala interna si accede all'appartamento, questo presenta una buona finitura interna.



<b>Conformità catastale</b>	<b>NON CONFORME</b> Dall'analisi della documentazione catastale, come descritto in relazione, l'immobile non risulta regolarmente accatastato.
<b>Conformità edilizia</b>	La situazione edilizia e urbanistica per tutti gli immobili in parola risulta regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.
<b>Provenienza</b>	Proviene da atto di compravendita notaio Rizzo Corallo Antonio con sede in Manfredonia repertorio n. 9262 compravendita presentata con modello unico n. 5239.1/2018 in atti dal 29/03/2018.
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€.107.200 (centosettemiladuecento)</b>
<b>Proprietà</b>	<b>Intestato per 1/1 a</b> [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE] [REDAZIONE]

<b>Immobile 1</b>	<b>€.168.900</b>
<b>Immobile 2</b>	<b>€.107.200</b>
<b>Totale</b>	<b>€.276.100</b>
<b>Spese per sistemazione catastale</b>	<b>€. 2.000</b>
<b>Redazione degli APE</b>	<b>€. 600</b>
<b>Prezzo Base d'asta complessivo LOTTO 1</b>	<b>€. 273.500 (duecentosettantatremilacinquecento)</b>



**lotto di vendita 2 costituito dall' immobile 3**

<b>Tipologia dei beni</b>	L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione.
<b>Comune e località</b>	Manfredonia (Fg) Via Pasubio 2 - 2 piano.
<b>Dati catastali</b>	foglio 143 part. 4926 sub 9 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 6,5 superficie 145 mq rendita €. 654,61
<b>Descrizione</b>	Trattasi di immobile adibito a civile abitazione al secondo piano. Dal portone d'ingresso si accede al vano scala con ascensore terminata la seconda rampa sul lato destro del pianerottolo si trova la porta d'ingresso. L'appartamento presenta una finitura interna di tipo economico e popolare.
<b>Conformità catastale</b>	<b>NON CONFORME</b> Dall'analisi della documentazione catastale, come descritto in relazione, l'immobile non risulta regolarmente accatastato.
<b>Conformità edilizia</b>	La situazione edilizia e urbanistica per tutti gli immobili in parola risulta regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.
<b>Provenienza</b>	Proviene da atto del 28/04/2004 notaio Trombetta Aurelio con sede in Foggia repertorio n. 48640 compravendita presentata con modello unico n. 10448.1/2004 in atti del 31/05/2004.
<b>Prezzo a base d'asta</b>	€.169.680 <b>A detrarre €. 900 per regolarizzazioni</b> <b>€. 168.780 (centosessantottosettecentottantamila)</b>



<b>Proprietà</b>	<b>Intestato per 1/1 a</b> [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

**lotto di vendita 3 costituito dagli immobili 4 e 5**

**immobile 4**

<b>Tipologia dei beni</b>	L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione.
<b>Comune e località</b>	Manfredonia Via S. Altamura 32- piano rialzato.
<b>Dati catastali</b>	foglio 23 part. 527 sub 5 cat. A/3 classe 3 consistenza vani 7 superficie 160 mq rendita €. 704,96
<b>Descrizione</b>	Trattasi di immobile adibito a civile abitazione al piano terra rialzato. Si accede dal giardino esterno e percorrendo alcune scale balcone si accede al piano rialzato dell'appartamento. L'appartamento presenta una finitura interna di tipo economico e popolare.
<b>Conformità catastale</b>	<b>CONFORME</b> Dall'analisi della documentazione catastale, come descritto in relazione, l'immobile risulta regolarmente accatastato.
<b>Conformità edilizia</b>	La situazione edilizia e urbanistica per tutti gli immobili in parola risulta regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione.
<b>Provenienza</b>	Proviene da testamento olografico 10/02/2014 notaio



	Rizzo Corallo Antonio con sede in Manfredonia repertorio n. 6037 volume 9990 n. 42 registrato in data 22/01/2015
	successione testamentaria [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED] 2 voltura n. 1473.1/2015 pratica n. FG00227193 in atti dal 29/01/2015.
<b>Prezzo a base d'asta</b>	€.219.100 a detrarre €. 300 per regolarizzazioni
	<b>€.218.800 dico (duecentodiciottomilaottocento).</b>
<b>Proprietà</b>	<b>Intestato nuda proprietà per 1/4 a [REDACTED]</b>
	[REDACTED] [REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

**Immobile 5**

<b>Tipologia dei beni</b>	L'immobile consiste in un box autorimessa.
<b>Comune e località</b>	Manfredonia Via S. Altamura 34 piano seminterrato.
<b>Dati catastali</b>	foglio 23 part. 527 sub 13 cat. A/6 classe 3 consistenza superficie 33 mq rendita €. 107,37. Trattasi di immobile adibito a box autorimessa al piano seminterrato.
<b>Descrizione</b>	Trattasi di immobile adibito a box autorimessa al piano seminterrato.
<b>Conformità catastale</b>	<b>CONFORME</b> Dall'analisi della documentazione catastale, come descritto in relazione, l'immobile risulta regolarmente accatastato.
<b>Conformità edilizia</b>	La situazione edilizia e urbanistica per tutti gli immobili in







*Allegati:*

All.1 - Verbale di sopralluogo;

All.2 - Documentazione fotografica;

All.3 - Visura storica catastale;

All.4 - Planimetrie catastali;

All.5 - Estratto dal registro atti di matrimonio;

All.6 - Inquadramento territoriale ortofoto/cartografia;

All.7 - Attestazione dell'agenzia delle entrate;

All.8 - Ispezione ipotecaria;

All.9 - Rilievo planimetrico LOTTO 1;

All.10 - Rilievo planimetrico LOTTO 2;

All.11 - Rilievo planimetrico LOTTO 3;

All.12- Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Foggia 23/01/2024

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo

  




**IMMOBILE 3**  
**Via Pasubio 2 Manfredonia**











**IMMOBILE 4**  
**Via Altamura 32 Manfredonia**



















