



Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone.raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

R. G. Es n° 309/2021

Promossa da:

Contro:

Giudice per le Esecuzioni: **Dott.ssa Valentina PATTI**

C.T.U.: **Ing. Raffaele FATONE**





Sommario

PREMESSA	2
SOPRALLUOGO	7
RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI	8
QUESITO 1	8
QUESITO 1 bis	8
Cronistoria al ventennio:	9
QUESITO 1 tris	9
QUESITO 1 quater	10
QUESITO 1 quinquies	10
QUESITO 2	10
QUESITO 2bis	13
QUESITO 3	13
QUESITO 4	16
QUESITO 4bis	18
QUESITO 5	19
QUESITO 6	19
QUESITO 7	22
QUESITO 8	22
QUESITO 9	22
QUESITO 10	22
QUESITO 11	23
QUESITO 12	23
SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO UNICO	23
ALLEGATI:	27





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone Raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

PREMESSA

In data 12 gennaio 2023 il sottoscritto Ing. Raffaele FATONE, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.° 2360 e con studio tecnico in Manfredonia (Fg) in Corso Roma 159, prestava il giuramento di rito per la nomina a c.t.u. dinanzi il Giudice per l'esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI. In tale occasione il Giudice poneva al c.t.u. i seguenti quesiti:

1) Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, Comma 2, C.P.C. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento).

1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi, dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

1ter) 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 data di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

1quarter) 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.

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





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoncraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

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

2bis) alla esatta individuazione dei fabbricati oggetto del 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 da 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.

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 degli impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante il 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 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.





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone.raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della solo 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.

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 precedente 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.

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiali, 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





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

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 della trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

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

10) alla verifica della regolarità 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.

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con osservazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico e quantificandone ad indicarne i costi occorrenti;

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone-raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

successivamente a tale data, indicando gli estremi di licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione edilizia in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

**12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-
quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in
proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari,
comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione
peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare
apposita istanza 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.**





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone Raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

SOPRALLUOGO

Dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2, l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata, l'accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto perito comunicava alla debitrice esegutata con invito a mezzo racc. A/R e contatto telefonico, la data del sopralluogo per il giorno 03/02/2022, alle ore 14,00, presso gli immobili pignorati, al fine di iniziare le operazioni peritali (*Allegato n. 1*). In detta data il sottoscritto c.t.u., si recava presso il compendio dell'esecutata, impossibilitato, però, ad espletare il sopralluogo a causa della mancata possibilità di accesso a due unità immobiliari, in quanto la esegutata non era in possesso delle chiavi. Immediatamente, in data 21 febbraio 2023, il sottoscritto inviava a mezzo pec istanza al Giudice chiedendo "l'adozione della determinazione più opportuna al fine del proseguo delle operazioni peritali (*Allegato n. 2*).

In virtù della su citata istanza (*Allegato n. 2*), il Giudice per l'Esecuzione nominava l'Istituto Vendite Giudiziarie di Foggia quale custode del compendio pignorato (*Allegato n. 3*). In accordo con la

in data 23 marzo 2023 alle 11.00, il sottoscritto C.T.U. e il

incaricato dell'IVG, procedevano al sopralluogo degli immobili. Le operazioni peritali si sono svolte con ispezione dei luoghi, annotazione delle caratteristiche degli immobili e rilievi metrici e fotografici. Al termine del sopralluogo veniva redatto il verbale, letto e sottoscritto dai presenti ed allegato alla perizia (*Allegato n. 4*).





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone Raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis

Gli immobili oggetto del pignoramento risultano per la quota di 1/1 di proprietà della sig.ra attualmente intestataria degli immobili riportati nel N.C.E.U. di Foggia (Fg):

1) Foglio 92, p.lla 1268, sub 66, cat. C/1, classe 5, consistenza 40 mq, superficie catastale 47 mq. – rendita €. 681,72 - via Benedetto Croce n. 85 Interno 20T Piano Terra;

2) Foglio 92, p.lla 1268, sub 67, cat. C/1, classe 6, consistenza 29 mq, superficie catastale 30 mq. – rendita €. 575,13 - via Benedetto Croce n. 85 Interno 21T Piano Terra;

3) Foglio 92, p.lla 1268, sub 68, cat. C/1, classe 5, consistenza 49 mq, superficie catastale 55 mq. – rendita €. 835,11 - via Benedetto Croce n. 85 interno 22T Piano Terra;

4) Foglio 92, p.lla 1334, sub 44, cat. C/2, classe 2, consistenza 305 mq, superficie catastale 313 mq. - rendita €. 897,86 - via Benedetto Croce n. 20 Interno 7S Piano S1;

il tutto come risulta da visura catastale dell'Agenzia delle Entrate datato 02/02/2023
(Allegato n. 5)





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone-raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

Cronistoria al ventennio:

Così come si evince dagli atti presenti nel fascicolo, le unità immobiliari

foglio 92, p.lla 1268, sub 66, via Benedetto Croce n. 85 Interno 20T Piano Terra,
foglio 92, p.lla 1268, sub 67, via Benedetto Croce n. 85 Interno 21T Piano Terra,
foglio 92, p.lla 1268, sub 68, via Benedetto Croce n. 85 interno 22T Piano Terra,
foglio 92, p.lla 1334, sub 44, Via Benedetto Croce n. 20 Piano Interrato,
sono pervenuti

Il terreno sui cui sorge il fabbricato di cui è parte tutto quanto sopra descritto
è stato acquistato.

ai termini e trascritto in Foggia il 21 aprile 1982, ai

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti sono attualmente gravati
dalle seguenti formalità pregiudizievoli: pignoramento, di cui alla citata procedura
esecutiva immobiliare n. 309/2021 del registro esecuzioni promossa dal

QUESITO 1 tris

Come risulta da visura per immobile del 02/02/2023 (*Allegato n. 5*) eseguita
dal sottoscritto c.t.u., vi è corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli
riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, risultano difformi le
piante catastali.





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoncraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

QUESITO 1 quater

Da quanto risulta dalla documentazione presente in atti (certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. del dott. _____ nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sulle unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione, non risultano altre procedure esecutive gravanti.

QUESITO 1 quinquies

_____ coniugata in regime patrimoniale in separazione dei beni.

QUESITO 2

Il compendio oggetto di pignoramento è composto da 4 unità immobiliari, poste nell'abitato di Foggia, con accesso dalla via Benedetto Croce, civici numeri 85, facenti parte di una palazzina posta su più livelli.

In particolare:

- Unità immobiliare foglio 92, p.lla 1268, sub 66, via Benedetto Croce n. 85 Interno 20T –

La unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 92, p.lla 1268, sub 66 è ubicata al piano terra di via Benedetto Croce civ. 85 interno 20T, in cui è presente l'ampio ingresso principale. Il locale, con destinazione urbanistica commerciale, composto da un unico ampio vano con su una superficie complessiva di 47,00 mq lordi, altezza interna 3,00 m, confina a nord con passaggio condominiale, a sud con subalterno 67, ad est con via Benedetto Croce e a ovest con ampio cortile condominiale. L'attuale locale a differenza di quanto riportato nelle planimetrie





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

catastali risulta fuso alla unità immobiliare indicata come subalterno 67 (stessa proprietà) in virtù della demolizione della parete divisoria, inoltre non è più presente una piccola pertinenza collocata nella parte posteriore, dove è presente un altro ampio ingresso secondario prospiciente il cortile interno condominiale. Nel complesso l'immobile, facente parte di uno stabile costituito in condominio, con struttura realizzata in cemento armato, risulta in buone condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria, tranne per il riallaccio dell'impianto elettrico.

- Unità immobiliare foglio 92, p.lla 1268, sub 67, via Benedetto Croce n. 85 Interno 21T -

L'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 92, p.lla 1268, sub 67 è ubicata al piano terra di via Benedetto Croce civ. 85 interno 21T, a cui vi si accede da un ampio ingresso. Il locale, ad uso commerciale, con superficie complessiva di 30,00 mq lordi, altezza interna 3,00 m, è composto da un unico ampio vano e un wc posizionato nella parte retrostante, confinante a nord con subalterno 66, a sud con subalterno 68, ad est con via Benedetto Croce e ad ovest con ampio cortile condominiale. L'attuale locale a differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali risulta fuso alla unità immobiliare indicata subalterno 66 (stessa proprietà) in virtù della demolizione della parete divisoria. Nel complesso l'immobile, facente parte di uno stabile costituito in condominio, con struttura realizzata in cemento armato, risulta in buone condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria, tranne per il riallaccio dell'impianto elettrico.

NOTA 1: Le planimetrie catastali (Allegato n. 6) non risultano conformi a quanto rilevato in sede di sopralluogo, di fatto le due unità immobiliare distinte catastalmente con i subalterni 66 e 67 ad oggi sono di fatto un unico locale, in virtù della rimozione del muro divisorio tra le due unità, opere eseguite senza autorizzazione dell'ufficio Tecnico Comune di Foggia. Il sottoscritto c.t.u. effettuerà





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone Raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

la stima economica valutando i due immobili come un unico locale con relativo servizio WC, da cui verranno sottratti i costi per sanare le riscontrate difformità urbanistiche e catastali.

- Unità Immobiliare foglio 92, p.lla 1268, sub 68 - via Benedetto Croce n. 85 interno 22T Piano Terra_

L'unità immobiliare, a destinazione commerciale, indicata catastalmente con il subalterno 68, è ubicata in via Benedetto Croce civ. 85 a cui vi accede sia da due ampi ingressi e sia da un terzo ingresso nel retro locale prospiciente il cortile interno condominiale. Di complessivi 55,00 mq lordi superficiali distribuiti in un unico vano con altezza interna 3,00 m, il locale confina a nord con il subalterno 67, a sud con altra proprietà, ad est con via Benedetto Croce e a ovest con ampio cortile condominiale. All'interno del locale è presente una rampa di scale strutturale in cemento armato, che collega l'immobile alla unità individuata catastalmente con la particella 1334 e subalterno 44. A differenza di quanto riportato nelle planimetrie catastali, non è più presente il piccolo vano nella parte retrostante. Nel complesso l'immobile, facente parte di uno stabile costituito in condominio, con struttura realizzata in cemento armato, risulta in buone condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria, tranne per il riallaccio dell'impianto elettrico.

- Unità Immobiliare foglio 92, p.lla 1334, sub 44 - via Benedetto Croce n. 20 interno 7S Piano S1.

Alla unità immobiliare indicata catastalmente con la particella 1334 e subalterno 44 vi si accede unicamente da una rampa di scale strutturale in cemento armato, presente all'interno del locale precedentemente descritto (subalterno 68). Con destinazione C/2 (magazzini e deposito) l'immobile presenta una superficie di 313,00 mq lordi distribuita in un unico vano con altezza interna 3,50 m. Lo scrivente evidenzia che l'attuale locale è difforme rispetto a quanto riportato nelle planimetrie e visure catastali, in particolare l'accesso da via Benedetto Croce civ. 20 è stato





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

chiuso, lasciando ad oggi come unico accesso la rampa di scale di collegamento con il subalterno 68. Nel complesso l'immobile, facente parte di uno stabile costituito in condominio, con struttura realizzata in cemento armato, risulta in sufficienti condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione straordinaria, tranne per il riallaccio dell'impianto elettrico.

NOTA 2: Le planimetrie catastali (Allegato n. 6) non risultano conformi a quanto rilevato in sede di sopralluogo, di fatto le due unità immobiliare distinte catastalmente, di fatto è un unico immobile, in virtù della scala interna di collegamento tra i due locali. Le opere difformi catastalmente, non risultano autorizzate dall'ufficio Tecnico Comune di Foggia, per cui il sottoscritto c.t.u. effettuerà la stima economica, da cui verranno sottratti i costi per sanare le riscontrate difformità urbanistiche e catastali.

QUESITO 2bis

Si allega pianta ortofoto e pianta Estratto di Mappa Catastale dei beni oggetto del pignoramento con le indicazioni catastali (Allegato n. 7).

QUESITO 3

Il sottoscritto CTU da questo momento in poi descriverà le 4 unità immobiliari sottoposte a pignoramento:

- 1) foglio 92, p.IIa 1268, sub 66, via Benedetto Croce n. 85 Interno 20T
- 2) foglio 92, p.IIa 1268, sub 67, via Benedetto Croce n. 85 Interno 21T
- 3) foglio 92, p.IIa 1268, sub 68, via Benedetto Croce n. 85 interno 22T
- 4) foglio 92, p.IIa 1334, sub 44,

accorrandole in 2 sole UNITA', così come riscontrato in fase di sopralluogo, che verranno denominate per comodità **UNITA'1** (frutto della fusione del locale





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

individuato catastalmente con foglio 92, p.lla 1268, sub 66 e del locale individuato catastalmente con foglio 92, p.lla 1268, sub 67) e **UNITA'2** (frutto della unione del locale individuato catastalmente con foglio 92, p.lla 1268, sub 68 e del locale individuato catastalmente con foglio 92, p.lla 1334, sub 44).

UNITA'1

(unione del locale individuato catastalmente con foglio 92, p.lla 1268, sub 66 e del locale individuato catastalmente con foglio 92, p.lla 1268, sub 67)

La unità immobiliare ad uso commerciale, chiamata per convenzione **UNITA'1** è formata dalla fusione dei due locali individuati catastalmente alla particella 1268 e subalterni 66 e 67 (così come riscontrato in fase di sopralluogo), è ubicata al piano terra di via Benedetto Croce, civico 85 interno 20T e 21T a cui vi si accede da due ampi ingressi dalla via principale e un secondo ampio ingresso nel retro locale prospiciente il cortile interno condominiale. L'intero locale, composto da un unico ampio vano ed un Wc con una superficie complessiva di 77,00 mq lordi ed altezza interna 3,00 m, confina a nord con passaggio condominiale, a sud con subalterno 68, ad est con via Benedetto Croce e a ovest con ampio cortile condominiale. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco, nel bagno (dotato di lavabo, tazza) la pavimentazione e le pareti verticali sono realizzate con posa di piastrelle anche esse in ceramica. Le due porte esterne di ingresso, lato via Benedetto Croce, e quella nel retro locale sono composte da infissi in materiale alluminio e serrande a protezione di colore celeste a protezione. Le condizioni generali di manutenzione risultano buone, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 8*). L'immobile è dotato di impianto idrico e fognario, impianto elettrico anche se mancante nei corpi illuminanti. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 9*) e che questa risulta difforme da quella riportata nella planimetria catastale. Lo stabile, realizzato





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone-raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

con struttura portante in cemento armato, di cui è parte l'immobile è costituito in condominio.

UNITA'2

(unione del locale individuato catastalmente con foglio 92, p.lla 1268, sub 68 e del locale individuato catastalmente con foglio 92, p.lla 1334, sub 44)

La seconda unità, denominata per convenzione **UNITA'2**, composta dalla unione dell'immobile ad uso commerciale indicato catastalmente con la particella 1268 sub. 68 con l'immobile ad uso deposito indicato catastalmente con la particella 1334 e sub 44, è ubicata in via Benedetto Croce civ. 85 a cui vi accede da due ampi ingressi e un terzo ingresso nel retro locale prospiciente il cortile interno condominiale. Il locale è composto da un ampio vano principale, ad uso commerciale, ubicato al piano terra di superficie complessiva pari a 55,00 mq lordi e altezza interna di 3,00 m e da un secondo vano ad uso deposito posto al piano interrato di superficie pari a 313,00 mq lordi e altezza interna 3,50 m, a cui vi si accede esclusivamente da una scala interna strutturale cemento armato.

L'immobile confinante a nord con l'immobile indicato catastalmente con i subalterni 66-67, a sud con altra proprietà, ad est con via Benedetto Croce ed infine ad ovest con ampio cortile condominiale.

Al piano terra, nell'area ad uso commerciale, i pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco. Sono presenti altresì tre porte esterne di ingresso, due su via Benedetto Croce ed una nel retro locale, realizzate con infissi in materiale alluminio e serrande color celeste a protezione. Le condizioni generali di manutenzione risultano buone, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 8*). L'immobile è dotato di impianto elettrico anche se mancante nei corpi illuminanti.

Mentre nell'area con destinazione C/2 (magazzini e deposito) posta al piano interrato, a cui vi si accede esclusivamente da una scala interna, in quanto l'accesso da via Benedetto Croce civ. 20 è stato chiuso, i pavimenti sono realizzati in massetto, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

bianco, gli impianti non presenti ad esclusione di quello elettrico, ma senza corpi illuminanti. Nel complesso l'immobile risulta in sufficienti condizioni manutentive ed al momento non necessita di urgenti interventi di ristrutturazione sia ordinaria che straordinaria. Lo stabile di cui è parte l'immobile è costituito in condominio. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 9*) e che questa risulta difforme da quella riportata nella planimetria catastale. Lo stabile, realizzato con struttura portante in cemento armato, di cui è parte l'immobile è costituito in condominio.

QUESITO 4

Gli immobili, ubicati in zona centrale, risultano perfettamente serviti da infrastrutture sia primarie che secondarie. Tale zona, risulta molto apprezzata sul mercato immobiliare cittadino. Da verifiche effettuate, non vi sono state in zona recenti vendite di immobili simili e si è tenuto conto di informazioni assunte presso primarie agenzie immobiliari cittadine. Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 2° semestre 2022, per la zona semicentrale, i valori riportati per immobili commerciali oscillano da €/mq. 700,00 ad €/mq. 1.000,00, mentre il valore di 400,00 euro al mq è quello maggiormente indicato per i locali ad uso deposito. Tali valori, da quanto risulta dalla verifica effettuata presso primarie agenzie immobiliari di Foggia risultano corrette ed applicabili ai beni in oggetto. Pertanto, in base a tali presupposti, considerando l'importante parametro relativo all'ubicazione, alle caratteristiche costruttive, allo stato d'uso ed alle finiture, il più probabile valore di stima risulta:

Compendio 1 composto dalla fusione delle unità immobiliare foglio 92, p.lla 1268, subalterni 66-67

- locale superficie lorda mq. 77,00x €/mq. 1.000,00 = € 77.000,00

VALORE DI STIMA arrotondato

€ 77.000,00





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone.raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

- **Compendio 2 composto dalle unità immobiliare foglio 92, p.lla 1268, subalterni 68 e Unità immobiliare foglio 92, p.lla 1334, sub 44**

• locale commerciale sup. lorda mq. 55,00x €/mq. 1.000,00 = € 55.000,00

VALORE DI STIMA arrotondato € 55.000,00

• locale deposito sup. lorda mq. 313,00x €/mq. 400,00 = € 125.200,00

VALORE DI STIMA arrotondato € 125.000,00

TOTALE € 180.000,00





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone.raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

QUESITO 4bis

Si specifica in forma tabellare la totalità delle superfici rilevate, in accordo alle indicazioni del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

SUPERFICI PRINCIPALI UNITA' 1			
Descrizione immobile	Incidenza	Annotazioni	Metri Quadri
Superficie utile netta calpestabile			69,00
Muri perimetrali e di spina	100%	spessore cm. 50	6,5
Muri perimetrali in comunione	100%	spessore cm. 20	1,50
balconi	33%		0,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile			77,00

SUPERFICI PRINCIPALI UNITA' 2			
Descrizione immobile	Incidenza	Annotazioni	Metri Quadri
Superficie utile netta calpestabile			354,00
Muri perimetrali e di spina	100%	spessore cm. 50	12,50
Muri perimetrali in comunione	100%	spessore cm. 20	1,50
balconi	33%		0,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile			368,00





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

QUESITO 5

I beni oggetto del pignoramento risultano di proprietà esclusiva

QUESITO 6

Piena proprietà della **UNITA'1**, ad uso commerciale, **foglio 92, p.lla 1268, subalterni 66-67**, individuata dalla fusione dei subalterni 66 e 67 (così come riscontrato in fase di sopralluogo), ubicata al piano terra di via Benedetto Croce, civico 85 interno 20T e 21T a cui vi si accede da due ampi ingressi dalla via principale e un secondo ampio ingresso nel retro locale prospiciente il cortile interno condominiale. L'intero locale, composto da un unico ampio vano ed un Wc con una superficie complessiva di 77,00 mq lordi ed altezza interna 3,00 m, confina a nord con passaggio condominiale, a sud con subalterno 68, ad est con via Benedetto Croce e a ovest con ampio cortile condominiale. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco, nel bagno (dotato di lavabo, tazza) la pavimentazione e le pareti verticali sono realizzate con posa di piastrelle anche esse in ceramica. Le due porte esterne di ingresso, lato via Benedetto Croce, e quella nel retro locale sono composte da infissi in materiale alluminio e serrande celesti a protezione. Le condizioni generali di manutenzione risultano buone, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 8*). L'immobile è dotato di impianto idrico e fognario, impianto elettrico anche se mancante nei corpi illuminanti. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 9*) e che questa risulta difforme da quella riportata nella planimetria catastale. Lo stabile di cui è parte l'immobile è costituito in condominio. Secondo tabelle OMI il locale sviluppa una superficie lorda vendibile pari a mq. 77,00, con classe energetica G (*Allegato n. 11*) secondo l'APE del 17-04-2014 a firma del tecnico Geometra





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone.raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

dalla fusione dei due subalterni riportati oggi distintamente nel N.C.E.U. di Foggia al Foglio 92, p.lla 1268, sub 66, cat. C/1, classe 5, consistenza 40 mq, superficie catastale 47 mq. – rendita €. 681,72 e Foglio 92, p.lla 1268, sub 67, cat. C/1, classe 6, consistenza 29 mq, superficie catastale 30 mq. – rendita €. 575,13, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 02/02/2023. Il complesso edilizio, di cui il locale ne è parte, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato. L'immobile risulta non occupato

PREZZO BASE € 77.000,00

NOTA 2 a questa valutazione economica andranno sottratti i costi relativi all'onorario per le prestazioni tecniche, ai diritti di segreteria, sanzioni sanatoria, marche da bollo e versamenti catastali, per regolarizzare le opere edili in difformità, così come riportato nel preventivo del Geometra *finito come Allegato n.12, per una spesa complessiva di 5.500 euro, iva e cassa incluse che per la sola UNITA'1 è pari a 2.750,00 euro comprensivo di Iva e cassa.*

In definitiva il PREZZO BASE è pari a € 74.250,00

Piena proprietà della **UNITA'2**, composta dal locale a piano terra ad uso commerciale con doppio accesso da via Benedetto Croce civ. 85 e un terzo accesso nel retro locale prospiciente il cortile condominiale indicato catastalmente al ***foglio 92, p.lla 1268, subalterni 68*** e dal locale ad suo deposito al piano interrato, a cui vi si accede da una scala interna, identificato catastalmente allo stesso foglio con ***particella 1334 subalterno 44***. La parte del locale posta a piano terra ad uso commerciale è composta da un unico vano di superficie complessiva pari a 55,00 mq lordi e altezza interna di 3,00 m, confinante a nord con l'immobile indicato catastalmente con i subalterni 66-67, a sud con altra proprietà, ad est con via Benedetto Croce e a ovest con ampio cortile condominiale. I pavimenti sono





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco. Sono presenti altresì tre porte esterne di ingresso, due su via Benedetto Croce ed una nel retro locale, realizzate con infissi in materiale alluminio e serrande color celeste a protezione. Le condizioni generali di manutenzione risultano buone, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 8*). L'immobile è dotato di impianto elettrico anche se mancante nei corpi illuminanti. Mentre l'area a destinazione C/2 (magazzini e deposito) posta nel piano interrato, accessibile unicamente per mezzo di una scala intera realizzata in cemento armato, in quanto l'accesso da via Benedetto Croce civ. 20 è stato chiuso, risulta di superficie complessiva pari a 313,00 mq lordi e altezza interna 3,50 m. I pavimenti sono realizzati in massetto, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco, gli impianti non presenti ad esclusione di quello elettrico, ma senza corpi illuminanti. Le condizioni generali di manutenzione risultano sufficienti, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 8*). L'immobile è dotato di impianto elettrico anche se mancante nei corpi illuminanti. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 9*) e che questa risulta difforme da quella riportata nella planimetria catastale. Lo stabile di cui è parte l'immobile è costituito in condominio. Secondo tabelle OMI l'appartamento sviluppa una superficie lorda vendibile pari a mq. 368,00, presunta classe energetica G, dato dalla unione dei locali indicati al N.C.E.U. di Foggia al Foglio 92, p.lla 1268, sub 68, cat. C/1, classe 5, consistenza 49 mq, superficie catastale 55 mq. – rendita €. 835,11, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 02/02/2023 e al Foglio 92, p.lla 1334, sub 44, cat. C/2, classe 2, consistenza 305 mq, superficie catastale 313 mq. - rendita €. 897,86 - via Benedetto Croce n. 20 Interno 7S Piano S1, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 02/02/2023. Il complesso edilizio, di cui l'appartamento ne è parte, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato. L'immobile risulta non occupato dall'esecutata.

PREZZO BASE € 180.000,00





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

NOTA 3: a questa valutazione economica andranno sottratti i costi relativi all'onorario per le prestazioni tecniche, ai diritti di segreteria, sanzioni sanatoria, marche da bollo e versamenti catastali, per regolarizzare le opere edili in difformità, così come riportato nel preventivo del Geometra *definito come Allegato 12, per una spesa complessiva di 5.500 euro, iva e cassa incluse che per la sola UNITA'2 è pari a 2.750,00 euro comprensivo di Iva e cassa.*

In definitiva il PREZZO BASE è pari a € 177.250,00

QUESITO 7

Gli immobile pignorati risultano non occupato

QUESITO 8

Per i locali, come risulta dagli atti allegati nel fascicolo, non risultano vincoli di alcun tipo e natura.

QUESITO 9

I beni oggetto della stima, fanno parte di una palazzina costituita in condominio.

QUESITO 10

Da ricerche espedito dal c.t.u. gli immobili oggetto di pignoramento risultano costruiti con regolare concessione edilizia n.44 del 23 aprile 1982 e successiva variante del 1984.





QUESITO 11

Per gli immobili oggetto della stima indicati come UNITA' 1 (foglio 92, p.lla 1268, subalterni 66-67) è stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica a firma del tecnico Geometra latto in data 17-04-2014. La classe energetica risulta essere: G (*Allegato n. 11*), mentre per la UNITA' 2 (foglio 92, p.lla 1268, subalterni 68 e particella 1334 subalterno 44) non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica, ma in virtù delle medesime caratteristiche termiche della UNITA' 1, lo scrivente asserisce che la classe energetica è presumibilmente assimilabile alla medesima categoria della UNITA'1, categoria G, inoltre

- a) gli immobili risultano regolarmente accatastati;
- b) risultano difformità tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo;
- c) sono state rinvenute Concessioni Edilizie;
- d) l'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione;
- e) lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata.

QUESITO 12

Il bene non fa parte di immobili dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

Piena proprietà della **UNITA'1**, ad uso commerciale, **foglio 92, p.lla 1268, subalterni 66-67**, individuata dalla fusione dei subalterni 66 e 67 (così come riscontrato in fase di sopralluogo), ubicata al piano terra di via Benedetto Croce, civico 85 interno 20T e 21T a cui vi si accede da due ampi ingressi dalla via principale e un secondo ampio ingresso nel retro locale prospiciente il cortile interno condominiale. L'intero locale, composto da un unico ampio vano ed un Wc con una superficie complessiva di 77,00 mq lordi ed altezza interna 3,00 m, confina a nord con passaggio condominiale, a sud con subalterno 68, ad est con via Benedetto





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

Croce e a ovest con ampio cortile condominiale. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, mentre le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco, nel bagno (dotato di lavabo, tazza) la pavimentazione e le pareti verticali sono realizzate con posa di piastrelate anche esse in ceramica. Le due porte esterne di ingresso, lato via Benedetto Croce, e quella nel retro locale sono composte da infissi in materiale alluminio e serrande celesti a protezione. Le condizioni generali di manutenzione risultano buone, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 8*). L'immobile è dotato di impianto idrico e fognario, impianto elettrico anche se mancante nei corpi illuminanti. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 9*) e che questa risulta difforme da quella riportata nella planimetria catastale. Lo stabile di cui è parte l'immobile è costituito in condominio. Secondo tabelle OMI il locale sviluppa una superficie lorda vendibile pari a mq. 77,00, data dalla fusione dei due subalterni riportati oggi distintamente nel N.C.E.U. di Foggia al Foglio 92, p.lla 1268, sub 66, cat. C/1, classe 5, consistenza 40 mq, superficie catastale 47 mq. – rendita €. 681,72 e Foglio 92, p.lla 1268, sub 67, cat. C/1, classe 6, consistenza 29 mq, superficie catastale 30 mq. – rendita €. 575,13, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 02/02/2023. La classe energetica risulta essere di categoria G (*Allegato n. 11*) secondo l'APE del 17-04-2014 a firma del tecnico Geometra 1. Il complesso edilizio, di cui l'immobile ne è parte, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con Concessione Edilizia n.44 del 23 aprile 1982 e successiva variante del 1984. L'immobile non risult

PREZZO BASE € 74.250,00





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone-raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

Piena proprietà della **UNITA'2**, composta dal locale a piano terra ad uso commerciale con doppio accesso da via Benedetto Croce civ. 85 e un terzo accesso nel retro locale prospiciente il cortile condominiale indicato catastalmente al **foglio 92, p.lla 1268, subalterni 68** e dal locale ad suo deposito al piano interrato, a cui vi si accede da una scala interna, identificato catastalmente allo stesso foglio con **particella 1334 subalterno 44**. La parte del locale posta a piano terra ad uso commerciale è composta da un unico vano di superficie complessiva pari a 55,00 mq lordi e altezza interna di 3,00 m, confinante a nord con l'immobile indicato catastalmente con i subalterni 66-67, a sud con altra proprietà, ad est con via Benedetto Croce e a ovest con ampio cortile condominiale. I pavimenti sono realizzati con piastrelle in ceramica, le pareti intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco. Sono presenti altresì tre porte esterne di ingresso, due su via Benedetto Croce ed una nel retro locale, realizzate con infissi in materiale alluminio e serrande color celeste a protezione. Le condizioni generali di manutenzione risultano buone, il tutto come da documentazione fotografica (*Allegato n. 8*). L'immobile è dotato di impianto elettrico anche se mancante nei corpi illuminanti. Mentre l'area a destinazione C/2 (magazzini e deposito) posta nel piano interrato, accessibile unicamente per mezzo di una scala intera realizzata in cemento armato, in quanto l'accesso da via Benedetto Croce civ. 20 è stato chiuso, risulta di superficie complessiva pari a 313,00 mq lordi e altezza interna 3,50 m. I pavimenti sono realizzati in massetto, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con pittura civile di color bianco, gli impianti non presenti ad esclusione di quello elettrico, ma senza corpi illuminanti. L'immobile è dotato di impianto elettrico anche se mancante nei corpi illuminanti. Si precisa che, l'attuale distribuzione interna è stata riportata dallo scrivente in pianta quotata in scala 1:100, in base alle misure rilevate in fase di sopralluogo (*Allegato n. 9*) e che questa risulta difforme da quella riportata nella planimetria catastale. Lo stabile di cui è parte l'immobile è costituito in condominio. Secondo tabelle OMI l'appartamento sviluppa una superficie lorda vendibile pari a mq. 368,00, data dalla unione dei locali indicati al N.C.E.U. al Foggia al Foglio 92, p.lla 1268, sub 68, cat. C/1, classe 5, consistenza 49 mq, superficie catastale 55 mq. – rendita €. 835,11, il tutto come risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 02/02/2023 e al Foglio 92, p.lla 1334,





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatone.raffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

sub 44, cat. C/2, classe 2, consistenza 305 mq, superficie catastale 313 mq. -
rendita €. 897,86 - via Benedetto Croce n. 20 Interno 7S Piano S1, il tutto come
risulta da visura per immobile dell'Agenzia delle Entrate datata 02/02/2023.
Presunta classe energetica G. Il complesso edilizio, di cui l'immobile ne è parte, è
stato realizzato con struttura portante in cemento armato con Concessione Edilizia
n.44 del 23 aprile 1982 e successiva variante del 1984. L'immobile non risulta
occupato

PREZZO BASE € 177.250,00

Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito
dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Manfredonia, 29/04/2023

Con ossequi L'Esperto d'Ufficio

Ing. Raffaele Fatone





Corso Roma ,159 – 71034 Manfredonia (Fg) –
Tel. 0884.662101 – Fax 0884.662101 Cell 3475728403
e-mail: ing.fatoneraffaele@gmail.com – Pec: raffaele.fatone@ingpec.eu

R.G.Es n. 309/21

ALLEGATI:

- allegato n.° 1:** comunicazioni alle parti di convocazione sopralluogo con Raccomandata AR
- allegato n.° 2:** istanza Dott.ssa V. PATTI per negato accesso ai beni pignorati
- allegato n.° 3:** Nomina I.V.G. come custode del compendio pignorato
- allegato n.° 4:** Verbali di sopralluogo del 03-02-2023 e del 23-03-2023
- allegato n.° 5:** Visure Catastali storiche dei beni oggetto del pignoramento
- allegato n.° 6:** Planimetrie Catastali dei beni oggetto di pignoramento
- allegato n.° 7:** Ortofoto + Estratto di Mappa
- allegato n.° 8:** Foto numm. 1 - 19
- allegato n.°9:** Rilievo Piante Stato di Fatto
- allegato n.°10:** Tabelle OMI Agenzie delle Entrate
- allegato n.°11:** Attestato prestazione energetica del 2014
- allegato n.°12:** Preventivo a firma del tecnici, sanatoria urbanistica e aggiornamento catastale degli immobili pignorati
- allegato n.°13:** Ricevuta di avvenuta consegna pec (I.V.G.) e alle parti di invio Relazione Tecnica R.G.Es n.309-2021 + allegati
- allegato n.°14:** Calcolo Parcella C.T.U.

