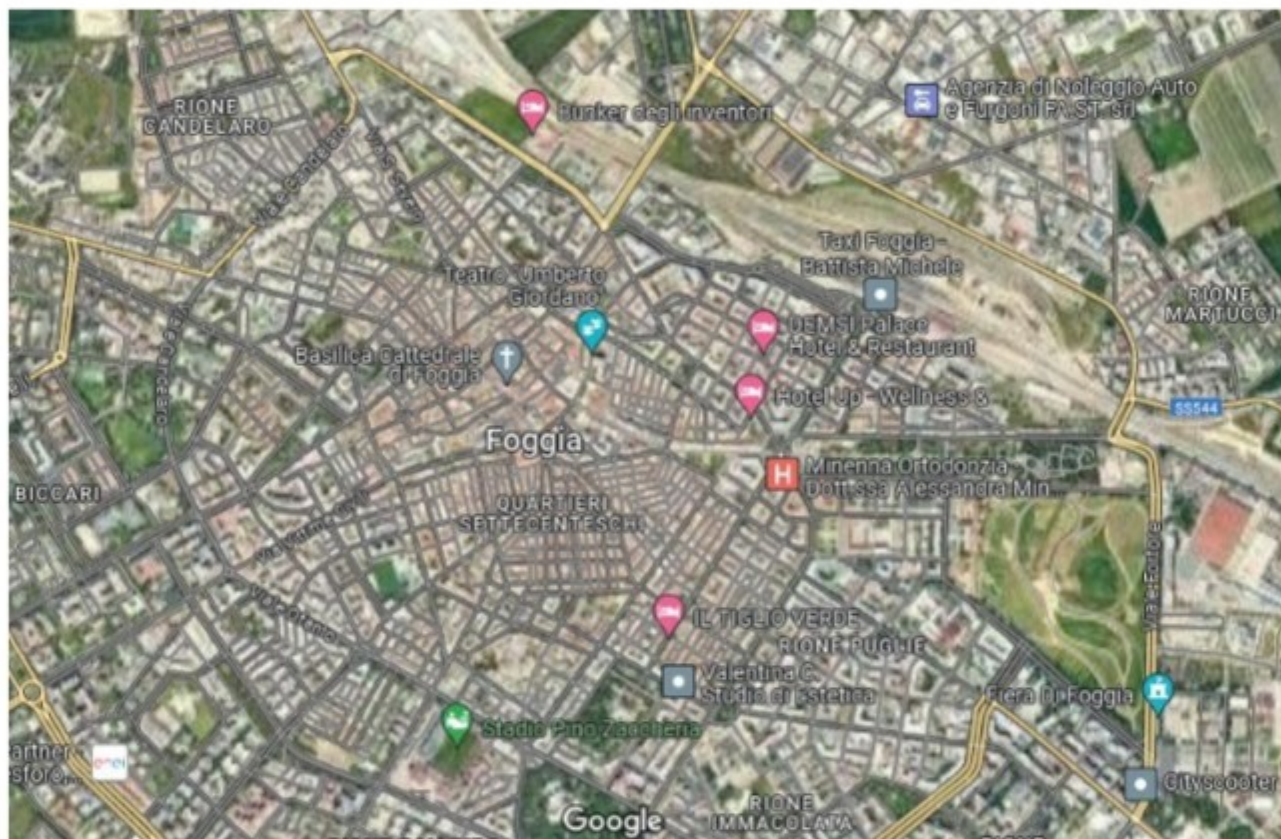


# TRIBUNALE DI FOGGIA

## SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 405/2021

### OMISSIS OMISSIS +5 c/ OMISSIS OMISSIS + 2



committente:

Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott. M. PALAGANO

tecnico:

geom. Cornelia Mazzamurro

firma:

commessa:

Tavola/ Elaborato:

codice tav:

R

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Quesito di stima in data 09/05/2023

Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	---	20/06/2024	emissione	---



## PREMESSE

Con provvedimento del 09/05/2023 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva nominato quale "esperto" nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. al n. 405/2021 promossa da OMISSIS OMISSIS + 5 c/ OMISSIS OMISSIS + 2. Con lo stesso provvedimento il G.E. dott.ssa Rignanese fissava il giuramento telematico per il giorno 17/05/2023. In data 17/05/2023 avendo accertato l'accettazione dell'incarico da parte dello scrivente il G.E. mi assegnava il termine di 90 giorni per la consegna del rapporto di valutazione, con scadenza 15/09/2023. Successivamente, dallo studio dell'atto di pignoramento e della relazione notarile si è accertata la presenza di un'ulteriore procedura esecutiva in corso. Da indagini effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia, lo scrivente ha accertato che effettivamente la procedura n. 223/2016 interessava pressoché gli stessi immobili e nella stessa era già stato depositato un rapporto di valutazione. Acclarata tale circostanza, lo scrivente ha prontamente rappresentato il tutto al G.E.. Successivamente il Presidente del Tribunale ha rimesso la presente procedura al Magistrato che seguiva già la precedente del 2016, dott. M. Palagano.

In data 26/02/2024, lo scrivente Esperto segnalava al G.E. che alcuni immobili riportati nell'atto di pignoramento non erano di proprietà degli esecutati e pertanto il G.E. per gli stessi sospendeva le operazioni di stima con provvedimento del 28/02/2024.

Con nota del 10/04/2024 lo scrivente rappresenta al G.E. che è impossibilitato a periziare l'abitazione sita in Foggia alla Via Pagano, 8 - 5<sup>^</sup> p. e l'abitazione sita in Foggia alla Via Scrocco, 3<sup>^</sup>p., con relativo box per espressa opposizione dell'esecutato OMISSIS OMISSIS (punti 5) - 6) - 7) pag. 4 dell'atto di pignoramento) oltre all'abitazione sita in Manfredonia – loc. Siponto p.t. per motivi di salute dell'esecutato OMISSIS OMISSIS, come nota ricevuta tramite mail (punto 15) pag. 4 dell'atto di pignoramento); a seguito della quale il G.E. con provvedimento del 24/04/2024 nominava custode giudiziario l'avv.to Gianluca Palumbo.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota inviata all'avv.to ██████████, si è stabilito l'accesso agli immobili il 04/03/2024 alle ore 9.30, con inizio dall'abitazione di via Pagano, 8 – piano 4<sup>^</sup> e 5<sup>^</sup>, per poi proseguire con gli altri pianificando concordemente l'accesso, se non fosse che per esigenze dell'esecutato le stesse sono slittate al giorno 19/03/2024. Le operazioni peritali sono state ripianificate più volte per assecondare le disponibilità degli esecutati, di seguito si riportano gli accessi effettuati:

Il giorno 19/03/2024 in Manfredonia alla località Siponto si è proceduto ad ispezionare l'immobile in 1<sup>^</sup>p. con accesso da viale Foggia e relativo posto auto, nella stessa giornata si sarebbero dovuti ispezionare l'abitazione al p.t. dello stesso complesso di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS e l'abitazione di viale Artemisio, ma per indisponibilità delle parti non si è fatto l'accesso rimandandolo a data da destinarsi.

Il giorno 20/03/2024 si è effettuato l'accesso presso gli immobili siti in Foggia, via Grieco, 21-23 ispezionando n. 2 depositi ed un box auto e in via Gramsci ispezionando un box auto.

Il giorno 22/03/2024 si è ispezionata l'abitazione di viale Artemisio in Manfredonia.

Il giorno 26/03/2024 si è ispezionata l'abitazione di via Trieste, 10 in Foggia con il relativo box in via Barra.

Il giorno 04/04/2024 dovevano concludersi le operazioni peritali relative a tutti gli immobili restanti di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS, ma in tale data si sono ispezionati unicamente l'abitazione ed il box di via Gramsci, 8 in Foggia ed il locale commerciale di via Barra sempre in Foggia. L'esecutato si è espressamente opposto al prosieguo delle operazioni sui restanti immobili.

In data 10/04/2024 dovevano iniziare e concludersi le operazioni peritali per l'abitazione del sig. OMISSIS OMISSIS che il giorno prima mi avvisava della sua indisponibilità e che si sarebbe protratta per diversi giorni (come nota inviata al G.E. in data 10/04/2024).



A seguito della nomina da parte del G.E. del custode giudiziario, in data 02/04/2024 si è ispezionato l'immobile sito in Manfredonia alla loc. Siponto – Viale Foggia, 17 di proprietà del sig. OMISSIS OMISSIS ed il giorno 04/05/2024 si sono ispezionati l'abitazione ed il relativo box siti in Foggia alla via Scrocco 39 e 39A e l'abitazione sita in Foggia alla via Pagano, 8 tutti di proprietà del sig. OMISSIS Omissis.

Durante il sopralluogo l'esecutato ha fatto presente che per l'immobile di via Pagano, 8 era stata emessa un'ordinanza di demolizione di cui avrei potuto avere maggiori dettagli dal proprio legale.

## RISPOSTE AI QUESITI

**Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)**

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stata riscontrata la relazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa Antonella di Ruberto, Notaio in Foggia, datata 11/03/2022.

**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 e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo**

Da un'attenta analisi del Certificato Notarile già in atti, si evince che, i beni oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

- A) Piena proprietà di OMISSIS Omissis nato a [REDACTED]
- 1) Appartamento sito in Foggia alla via Gramsci, piano 4<sup>^</sup>, riportato in catasto al foglio 125 p.lla 549 sub. 23 cat A/3 di vani 7;
  - 2) Autorimessa sita in Foggia via Gramsci, piano S1, riportata in catasto al foglio 125 p.lla 553 sub. 5 cat C/6 di mq. 19;
  - 3) Autorimessa sita in Foggia via Gramsci, piano S1, riportata in catasto al foglio 125 p.lla 553 sub. 19 cat C/6 di mq. 24;
  - 4) Locale commerciale sito in Foggia via Barra, piano terra e S1, riportato in catasto al foglio 96 p.lla 8607 sub. 10 cat C/1 di mq. 121;
  - 5) Appartamento sito in Foggia alla via M. Pagano, 8, piani 4<sup>^</sup> e 5<sup>^</sup>, riportato in catasto al foglio 96 p.lla 9230 sub. 66 cat A/2 di vani 5 (ex p.lla 9230 sub. 23);
  - 6) Appartamento sito in Foggia alla via P. Scrocco, piano 3<sup>^</sup>, riportato in catasto al foglio 96 p.lla 9127 sub. 35 cat A/2 di vani 12,5;
  - 7) Autorimessa sita in Foggia via P. Scrocco, piano S2, riportata in catasto al foglio 96, p.lla 9127, sub. 12, cat. C/6 di mq. 25;
  - 8) Autorimessa sita in Foggia via Trieste, piano S2, riportata in catasto al foglio 96, p.lla 8607, sub. 49, cat. C/6 di mq. 26;
  - 9) Appartamento sito in Foggia via Trieste, piano 4<sup>^</sup>, riportato in catasto al foglio 96, p.lla 8607, sub. 26, cat. A/2 di vani 3,5;
  - 10) Locale commerciale sito in Foggia viale Europa, piano terra e S1, riportato in catasto al foglio 127 p.lla 1137 sub. 22 graffato alla particella 1141sub. 21, cat. C/1 di mq. 283;
  - 11) Autorimessa sita in Manfredonia viale Foggia, piano terra, riportata in catasto al foglio 39, p.lla 130, sub. 59, cat. C/6 di mq. 9;
  - 12) Appartamento sito in Manfredonia viale Foggia, piano 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup>, riportato in catasto al foglio 39, p.lla 130, sub. 88, cat. A/3 di vani 5,5 (ex sub. 62);
  - 13) Locale ad uso deposito sito in Foggia via M. Frascolla, n. 1, piano terra, riportato in catasto al foglio 96, particella 9306 sub. 24, cat. C/2 di mq. 219 (ex particella 7944 sub. 1)
- B) Piena proprietà di OMISSIS OMISSIS nato [REDACTED]



- 14) Appartamento sito in Manfredonia Corso Manfredi, piano terra, riportato in catasto al foglio 39, p.lla 130, sub. 31, cat. A/3 di vani 3,5;
- 15) Appartamento sito in Manfredonia Corso Manfredi, piano terra, riportato in catasto al foglio 39, p.lla 130, sub. 22, cat. A/3 di vani 3;
- B2) Usufrutto di OMISSIS OMISSIS nato [REDACTED]
- 16) Appartamento sito in Foggia via Gramsci, piano 4<sup>^</sup>, riportato in catasto al foglio 125, particella 549 sub. 12, cat. A/3 di vani 5,5;
- 17) Appartamento sito in Foggia via Gramsci, piano 4<sup>^</sup>, riportato in catasto al foglio 125, particella 549 sub. 13, cat. A/3 di vani 5,5;
- 18) Autorimessa sita in Foggia via Gramsci piano S1, riportato in catasto al foglio 125 particella 553 sub. 16, cat. C/6 di mq. 22;
- 19) Autorimessa sita in Foggia via Gramsci piano S1, riportato in catasto al foglio 125 particella 553 sub. 17, cat. C/6 di mq. 22;
- C) Nuda proprietà di OMISSIS Omissis [REDACTED]
- 20) Appartamento sito in Foggia via Gramsci, piano 2<sup>^</sup>, riportato in catasto al foglio 125, particella 547 sub. 7, cat. A/3 di vani 7;
- 21) Autorimessa sita in Foggia via Gramsci piano S1, riportato in catasto al foglio 125 particella 551 sub. 7, cat. C/6 di mq. 22;
- D) Piena proprietà di OMISSIS Omissis, OMISSIS OMISSIS e OMISSIS Omissis, per la quota ideale di 1/3 per ciascuno di essi:
- 22) Locale ad uso deposito sito in Foggia via Grieco, 23 piano S1, riportato in catasto al foglio 95 particella 926 sub 103, cat. C/2 di mq. 10 (ex p.lla 239 sub. 103);
- 23) Locale ad uso deposito sito in Foggia via Grieco, 23 piano terra, riportato in catasto al foglio 95 particella 926 sub 101, cat. C/2 di mq. 23 (ex p.lla 239 sub. 1);
- 24) Autorimessa sita in Foggia via Grieco, 23, piano S1, riportato in catasto al foglio 95 particella 926 sub. 106, cat. C/6 di mq. 38 (ex p.lla 239 sub. 106);
- 25) Appartamento in Manfredonia viale Artemisio, piano rialz. E S1, riportato in catasto al foglio 39 particella 101 cat. A/7 di vani 9,5.

**DESCRIZIONE DEI BENI SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI VIGENTI REGISTRI CATASTALI:**

**LETTERA A:**

Gli immobili sopra descritti alla lettera "A" ai punti 1) 2) 3) 4) 8) e 9) sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta intestata a OMISSIS Omissis [REDACTED] – proprietà per 1/1, con i seguenti dati:

- 1) Foglio 125 – particella 549 – subalterno 23 – zona censuaria 1 – categoria A/3 classe 5 – consistenza 7 vani – superficie catastale totale 137 mq – totale escluse aree scoperte 127 mq – rendita catastale euro 921,88 – via Antonio Gramsci n. 8/A – Scala F – piano 4<sup>^</sup>
- 2) Foglio 125 – particella 553 – subalterno 5 – zona censuaria 1 – categoria C/6 classe 3 – consistenza 19 mq – superficie catastale totale 20 mq – rendita catastale euro 123,64 – via Antonio Gramsci n. 8 – piano S1
- 3) Foglio 125 – particella 553 – subalterno 19 – zona censuaria 1 – categoria C/6 classe 3 – consistenza 24 mq – superficie catastale totale 26 mq – rendita catastale euro 156,18 – via Antonio Gramsci n. 8 – piano S1
- 4) Foglio 96 – particella 8607 – subalterno 10 – zona censuaria 1 – categoria C/1 classe 9 –



consistenza 121 mq – superficie catastale totale 130 mq – rendita catastale euro 3.780,72 – via Barra – interno E - piano S1-T

- 5) Foglio 96 – particella 8607 – subalterno 49 – zona censuaria 1 – categoria C/6 - classe 3 – consistenza 26 mq – superficie catastale totale 34 mq – rendita catastale euro 161,19 – via Trieste – Interno 10 – piano S2
- 6) Foglio 96 – particella 8607 – subalterno 26 – zona censuaria 1 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale 68 mq – totale escluse aree scoperte: 64 mq. - rendita catastale euro 578,43 – via Trieste – Interno 17 – piano 4<sup>^</sup>

Gli immobili sopra descritti alla lettera "A" ai punti 5) 6) 7) e 10) sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta intestata a OMISSIS Omissis [redacted] – proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

- 1) Foglio 96 – particella 9230 – subalterno 66 – zona censuaria 1 – categoria A/2 – classe 4 – consistenza 5 vani – superficie catastale totale 148 mq – totale escluse aree scoperte: 138 mq. - rendita catastale euro 968,36 – via M. Pagano n. 8 – scala B – piano 4<sup>^</sup>-5<sup>^</sup>
- 2) Foglio 96 – particella 9127 – subalterno 35 – zona censuaria 1 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza 12,5 vani – superficie catastale totale 258 mq – totale escluse aree scoperte: 248 mq. - rendita catastale euro 2.065,83 – via P. Scrocco n. snc – piano 3<sup>^</sup>
- 3) Foglio 96 – particella 9127 – subalterno 12 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 5 – consistenza 25 mq – superficie catastale totale 27 mq – rendita catastale euro 222,08 – via P. Scrocco n. snc – piano S2
- 4) Foglio 127 – particella 1137 – subalterno 22 – graffata alla particella 1141 – subalterno 21 - zona censuaria 1 – categoria C/1 – classe 9 – consistenza 283 mq – superficie catastale totale 372 mq – rendita catastale euro 8.842,52 – viale Europa n. 32 – piano S1 - T

Gli immobili sopra descritti alla lettera "A" ai punti 11) e 12) sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia in ditta intestata a OMISSIS Omissis [redacted] – proprietà per 1/1, in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

- 1) Foglio 39 – particella 130 – subalterno 59 (già sub. 1) - zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 1 – consistenza 9 mq – superficie catastale totale 10 mq – rendita catastale euro 21,38 – viale Foggia n. snc – Interno U – piano T
- 2) Foglio 39 – particella 130 – subalterno 88 (già sub. 62) - zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 98 mq – totale escluso aree scoperte 87 mq. - rendita catastale euro 553,90 – viale Foggia n. snc – Scala A - Interno 17 – piano 1<sup>^</sup>-2<sup>^</sup>

L'immobile sopra descritto alla lettera A al punto 13, è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia in ditta intestata a OMISSIS Omissis [redacted] – nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e OMISSIS Omissis [redacted] usufrutto per 1/1, con i seguenti dati:

- 1) Foglio 96 – particella 9306 – subalterno 24 (già foglio 95 particella 7944 sub. 1) – zona censuaria 1 – categoria C/2 – classe 1 – consistenza 219 mq – superficie catastale totale 246 mq – rendita catastale euro 554,21 – via B. M. Frascolla n. 1 – piano T

#### LETTERA B:

L'immobile sopra descritto alla lettera "B" al punto 14) è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia in ditta intestata a [redacted] – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni", con i seguenti dati:

- 1) Foglio 39 – particella 130 – subalterno 31 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale 60 mq – totale escluso aree scoperte 57 mq. - rendita catastale euro 352,48 – Corso Manfredi n. snc – Interno 10 – piano T



L'immobile sopra descritto alla lettera "B" al punto 15) è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia in ditta intestata a "OMISSIS OMISSIS [REDACTED] – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni", con i seguenti dati:

- 2) Foglio 39 – particella 130 – subalterno 22 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 3 – consistenza 3 vani – superficie catastale totale 56 mq – totale escluso aree scoperte 53 mq. - rendita catastale euro 302,13 – Viale Foggia n. snc – Interno 1 – piano T

Gli immobili sopra descritti alla lettera "B" ai punti 16) 17) 18) e 19) sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta intestata a "OMISSIS OMISSIS [REDACTED] – proprietà per 1/1", con i seguenti dati:

- 3) Foglio 125 – particella 549 – subalterno 12 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 107 mq - totale escluso aree scoperte 98 mq - rendita catastale euro 724,33 – via A. Gramsci n. 8/A – Scala E – piano 4^
- 4) Foglio 125 – particella 549 – subalterno 13 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 5 – consistenza 5,5 vani – superficie catastale totale 105 mq - totale escluso aree scoperte 97 mq - rendita catastale euro 724,33 – via A. Gramsci n. 8/A – Scala E – piano 4^
- 5) Foglio 125 – particella 553 – subalterno 16 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 22 mq – superficie catastale totale 24 mq - rendita catastale euro 143,16 – via A. Gramsci n. 8 – piano S1
- 6) Foglio 125 – particella 553 – subalterno 17 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 22 mq – superficie catastale totale 24 mq - rendita catastale euro 143,16 – via A. Gramsci n. 8 – piano S1

#### LETTERA C:

Gli immobili sopra descritti alla lettera "C" ai punti 20) e 21) sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta intestata a "OMISSIS [REDACTED] – proprietà per 1/1", con i seguenti dati:

- 1) Foglio 125 – particella 547 – subalterno 7 – zona censuaria 1 – categoria A/3 – classe 5 – consistenza 7 vani – superficie catastale totale 129 mq - totale escluso aree scoperte 121 mq - rendita catastale euro 921,88 – via A. Gramsci n. snc – Scala A - piano 2^
- 2) Foglio 125 – particella 551 – subalterno 17 – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 3 – consistenza 22 mq – superficie catastale totale 24 mq - rendita catastale euro 143,16 – via A. Gramsci n. snc – piano S1

#### LETTERA D:

Gli immobili sopra descritti alla lettera "D" ai punti 22) 23) e 24) sono censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia in ditta intestata a "OMISSIS OMISSIS [REDACTED] proprietà per 1/3", "OMISSIS OMISSIS [REDACTED] – proprietà per 1/3", "OMISSIS OMISSIS nato a [REDACTED] – proprietà per 1/3", con i seguenti dati:

- 1) Foglio 95 – particella 926 – subalterno 103 (già particella 239 sub- 103) – zona censuaria 1 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 10 mq – superficie catastale totale 12 mq - rendita catastale euro 55,78 – via R. Grieco n. 21-23 – Interno 1 – piano S1
- 2) Foglio 95 – particella 926 – subalterno 101 (già particella 239 sub- 101) – zona censuaria 1 – categoria C/2 – classe 6 – consistenza 23 mq – superficie catastale totale 26 mq - rendita catastale euro 128,29 – via R. Grieco n. 21-23 – Interno A – piano T
- 3) Foglio 95 – particella 926 – subalterno 106 (già particella 239 sub- 106) – zona censuaria 1 – categoria C/6 – classe 2 – consistenza 38 mq – superficie catastale totale 43 mq - rendita catastale euro 211,95 – via R. Grieco n. 21-23 – Interno 4 – piano S1

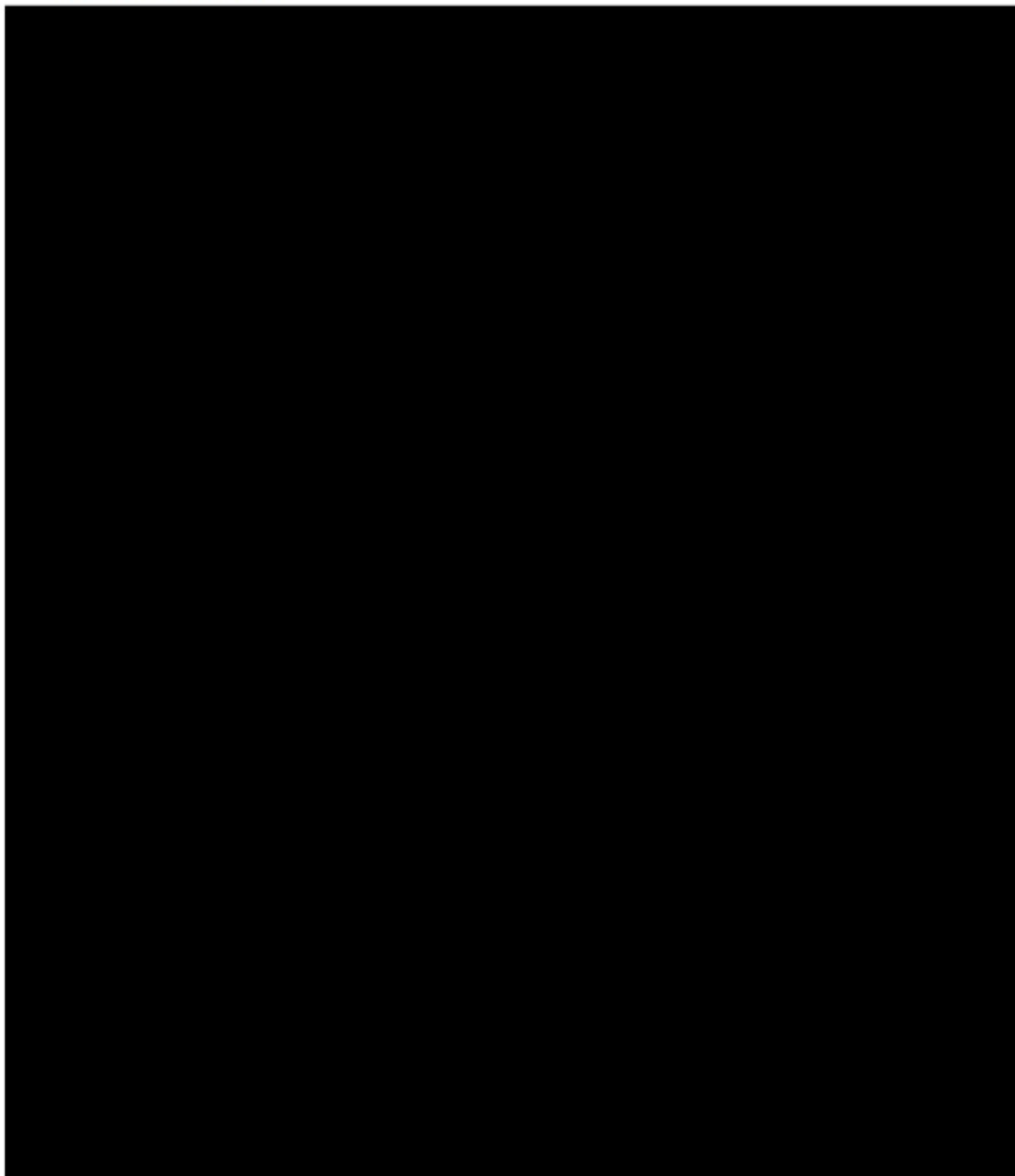
L'immobile sopra descritti alla lettera "D" al punto 25) è censito nel Catasto Fabbricati del Comune



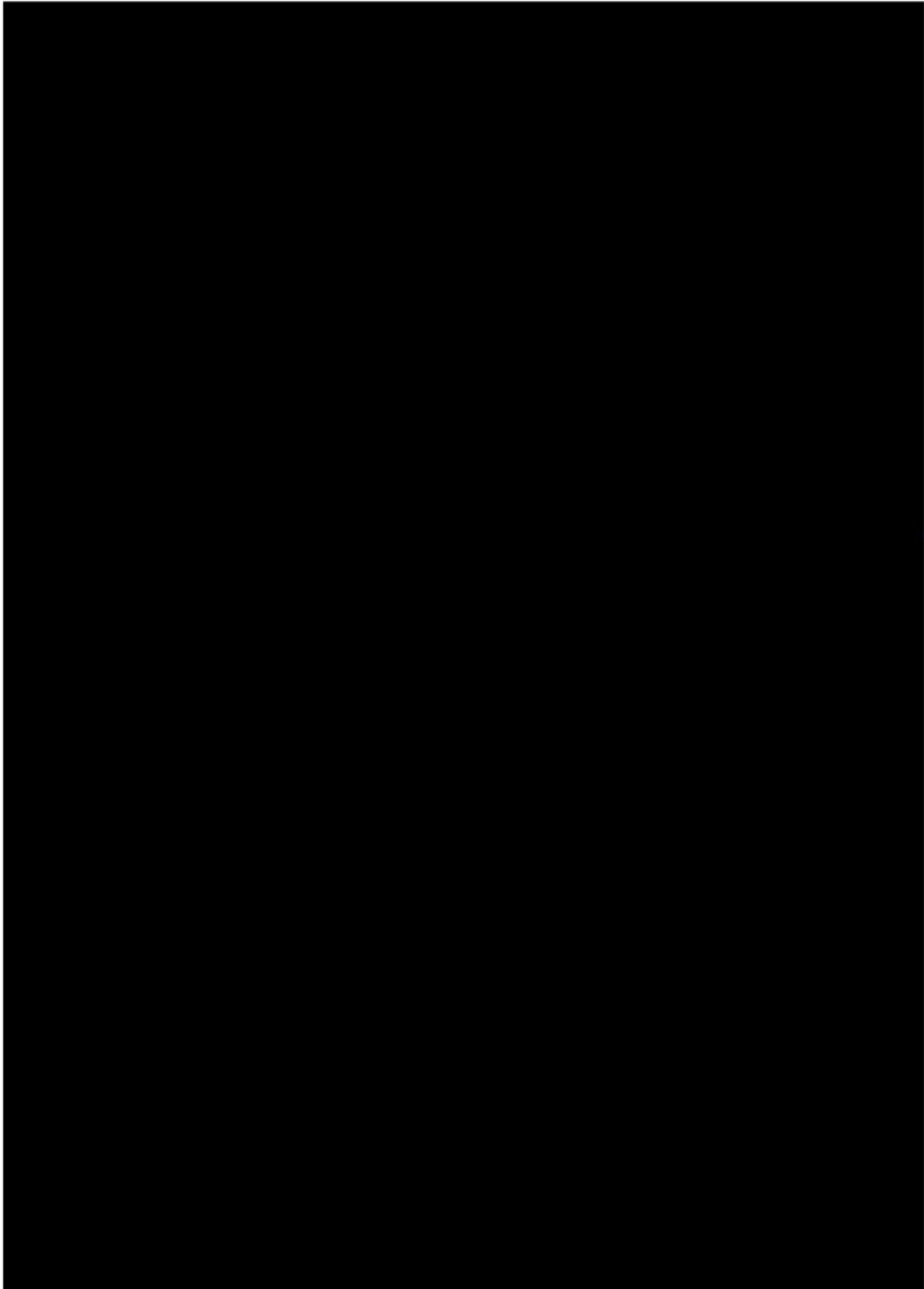
di Manfredonia in ditta intestata a "OMISSIS Omissis nato a Foggia il 25/02/1961 – proprietà per 1/3", "OMISSIS OMISSIS nato a Foggia il 14/01/1963 – proprietà per 1/3", "OMISSIS Omissis nato a Foggia il 05/09/1972 – proprietà per 1/3", con i seguenti dati:

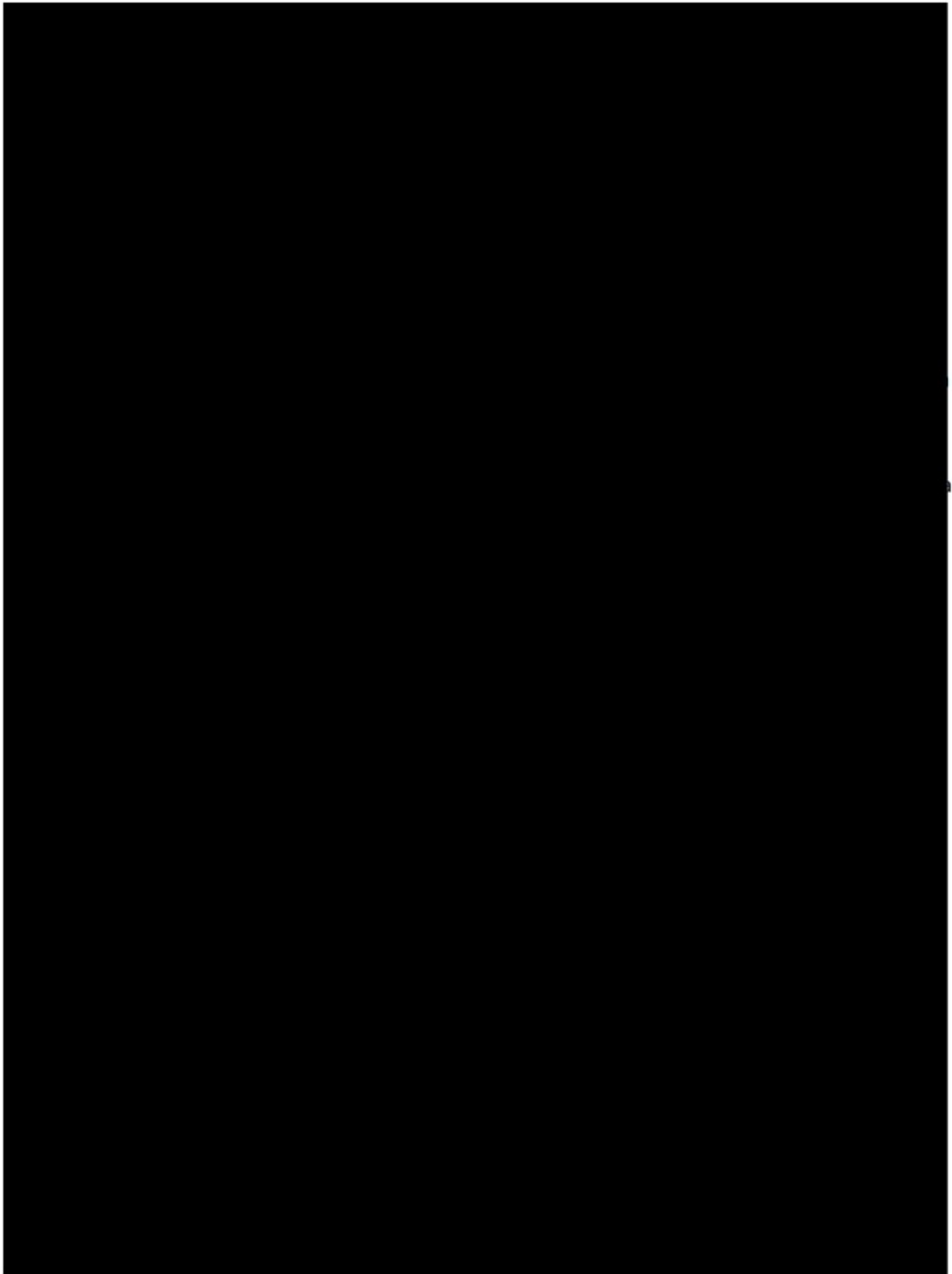
- 1) Foglio 39 – particella 101 – zona censuaria 1 – categoria A/7 – classe U – consistenza 9,5 vani – rendita catastale euro 1.251,12 – viale Artemisio – piano R S1

### **STORIA IPOTECARIA**

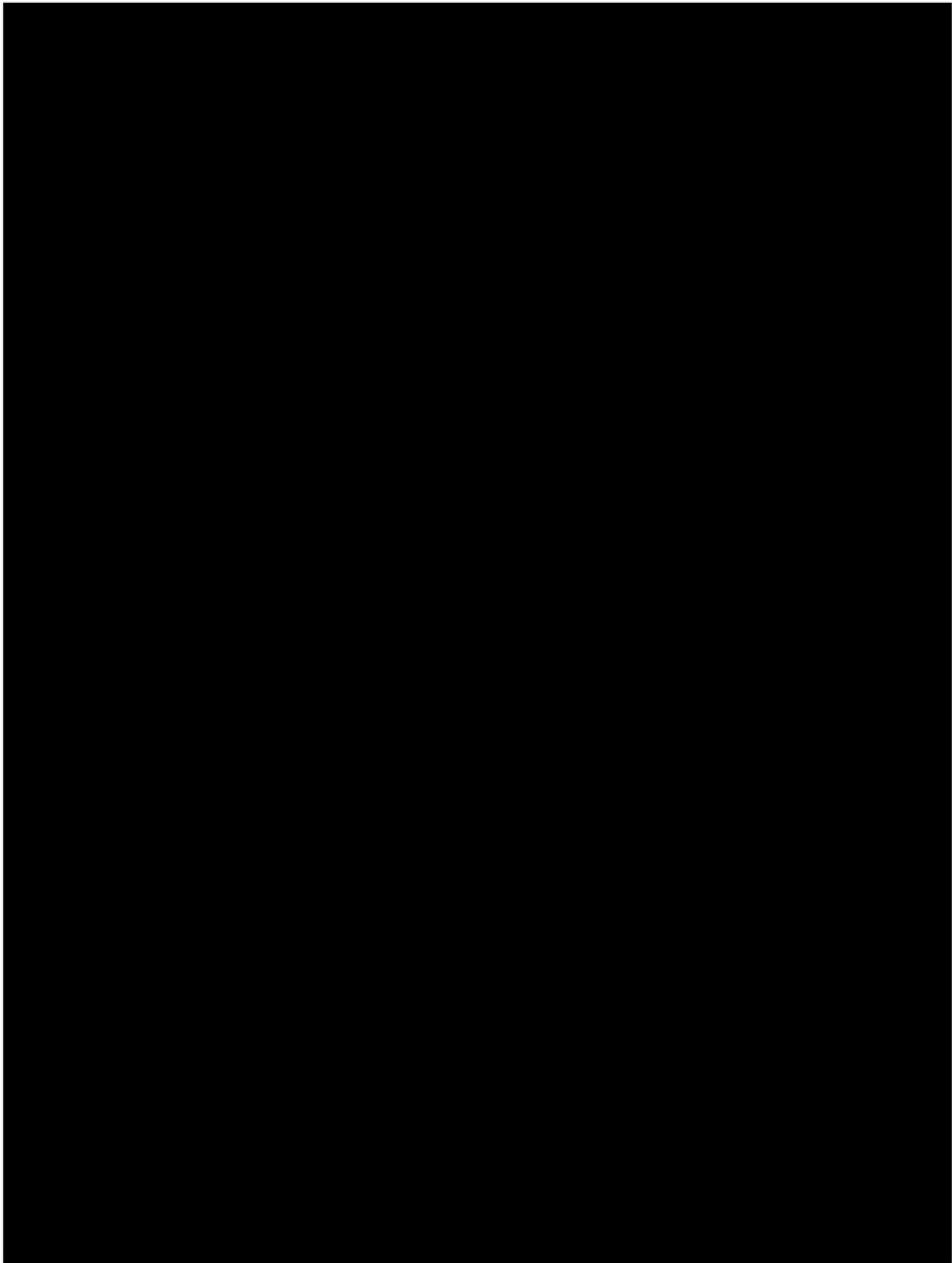




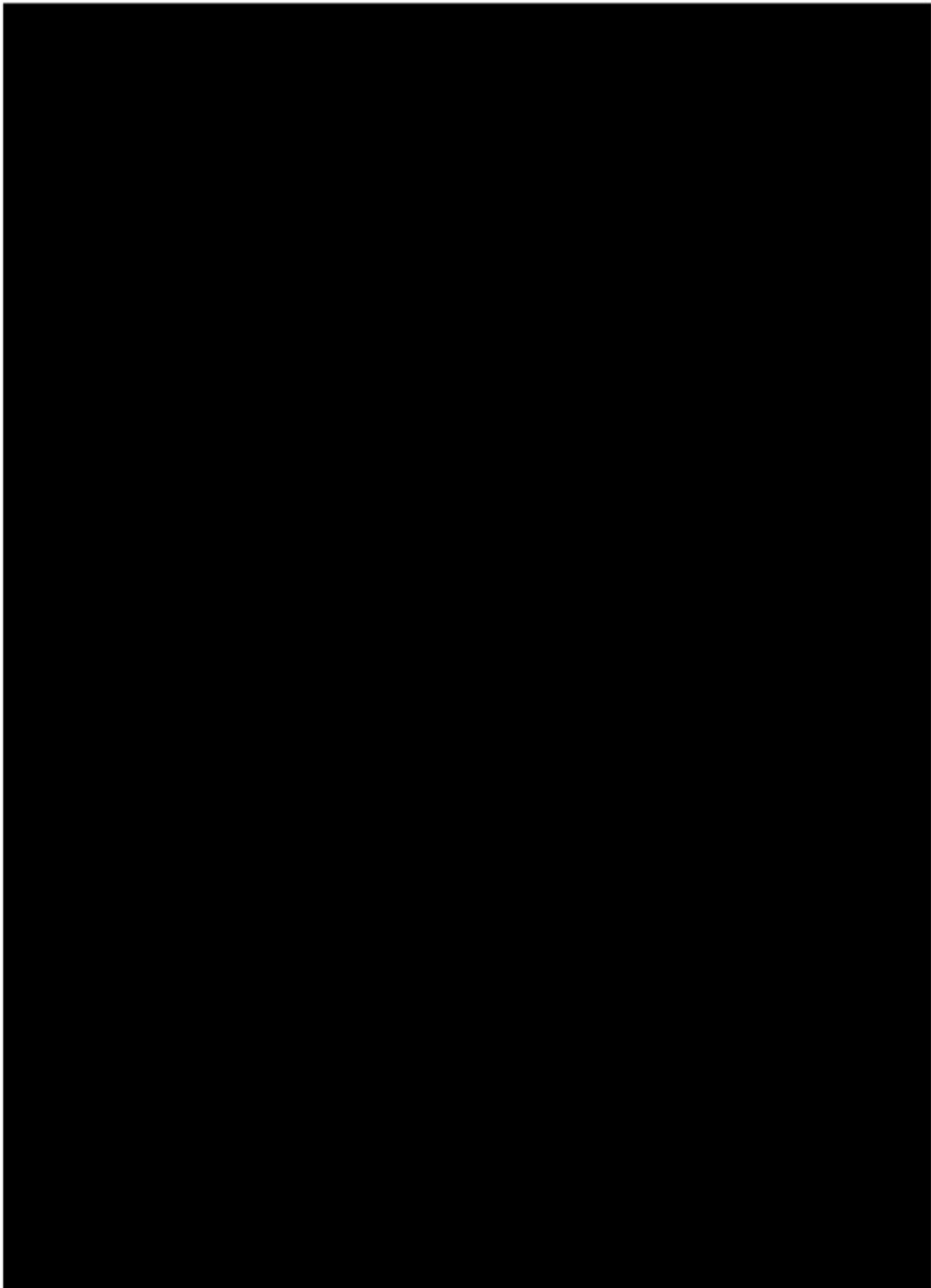




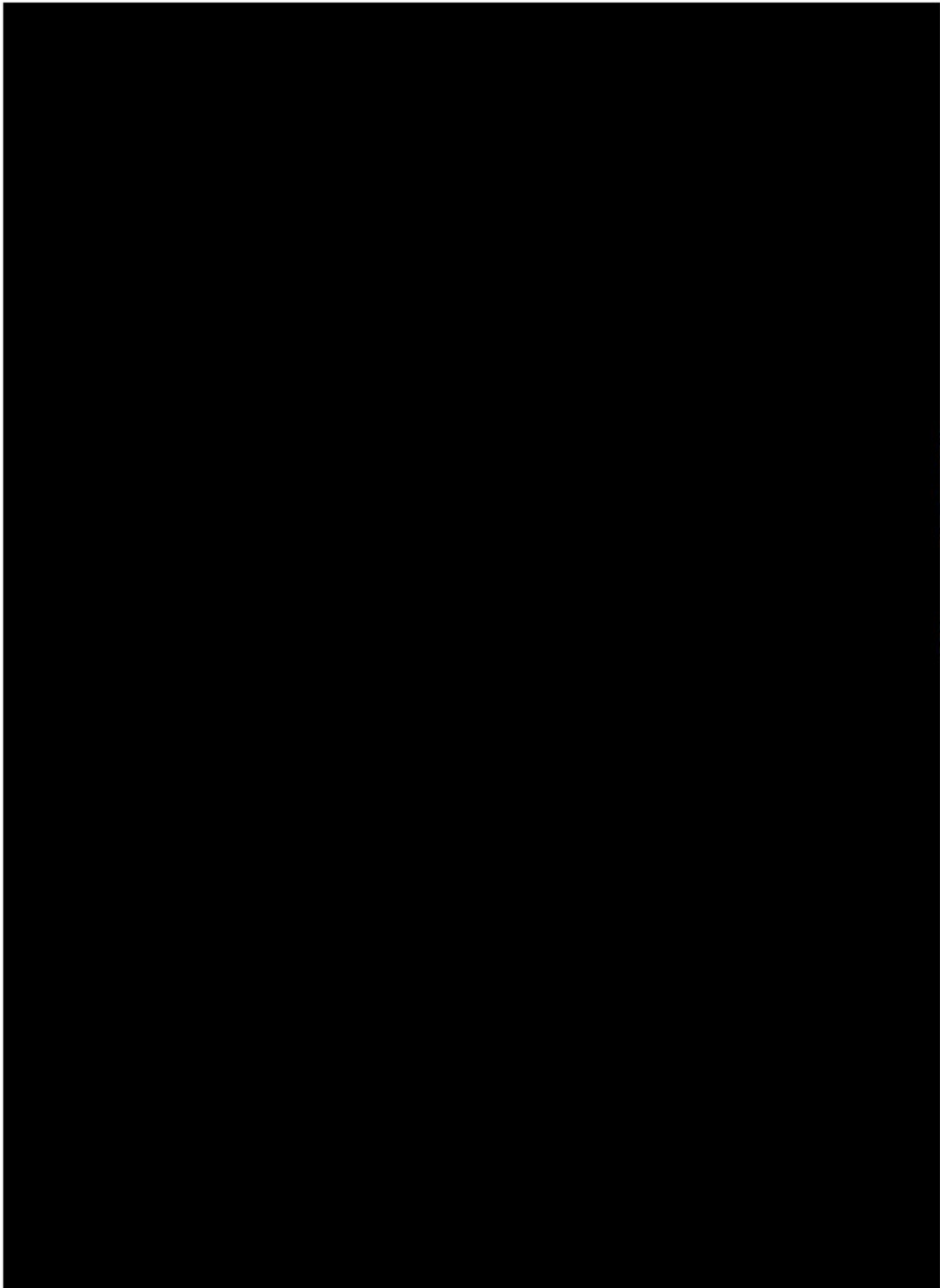




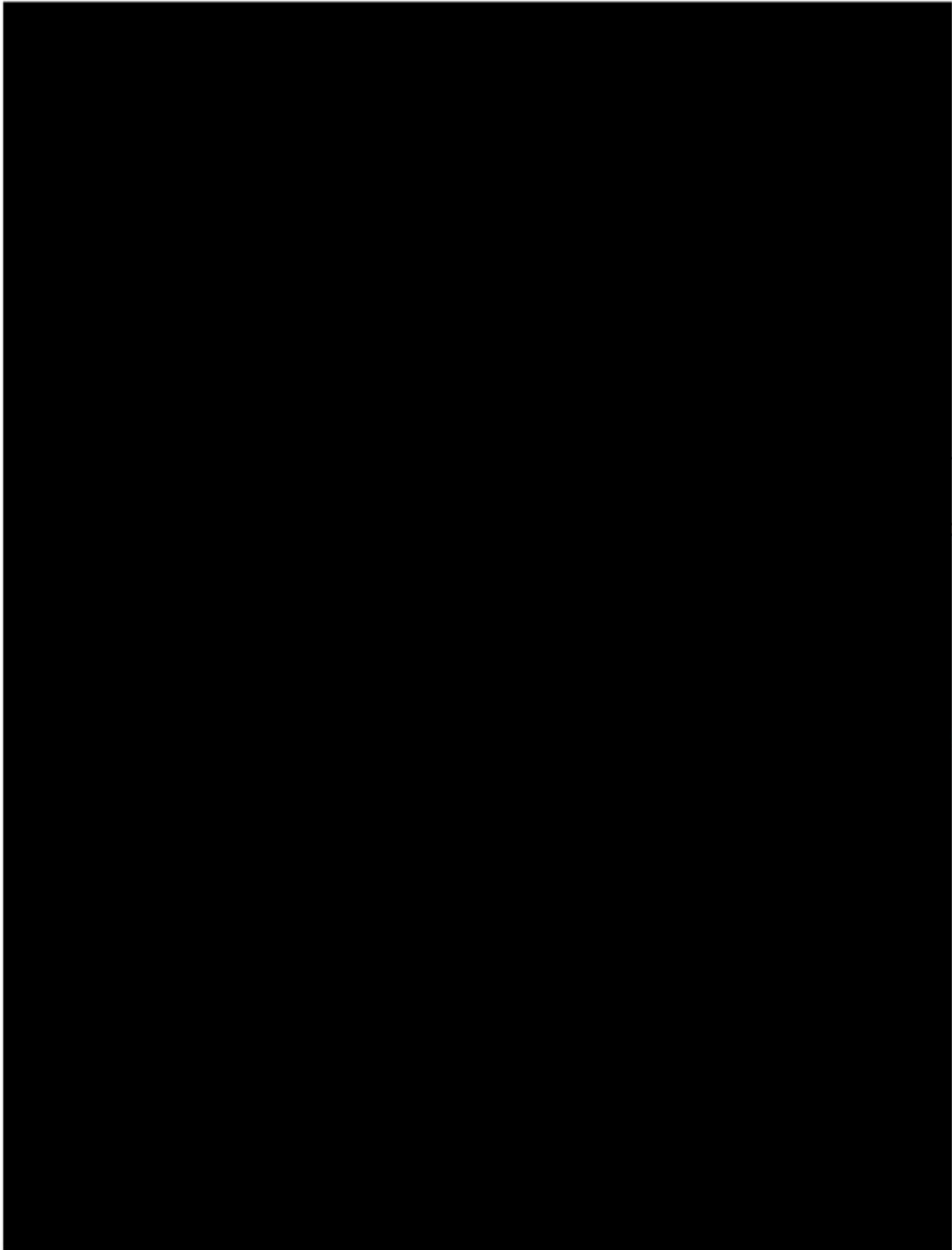




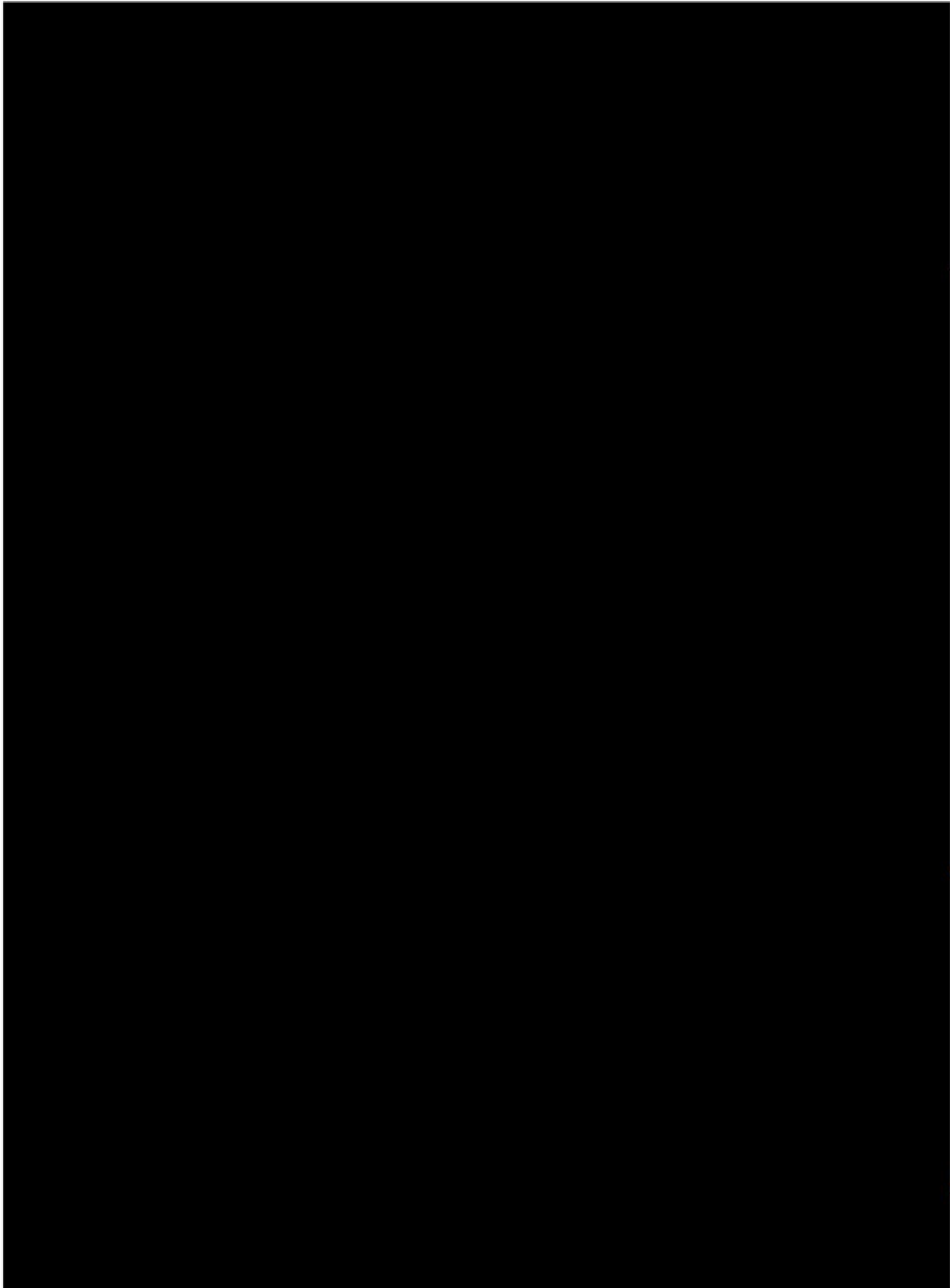


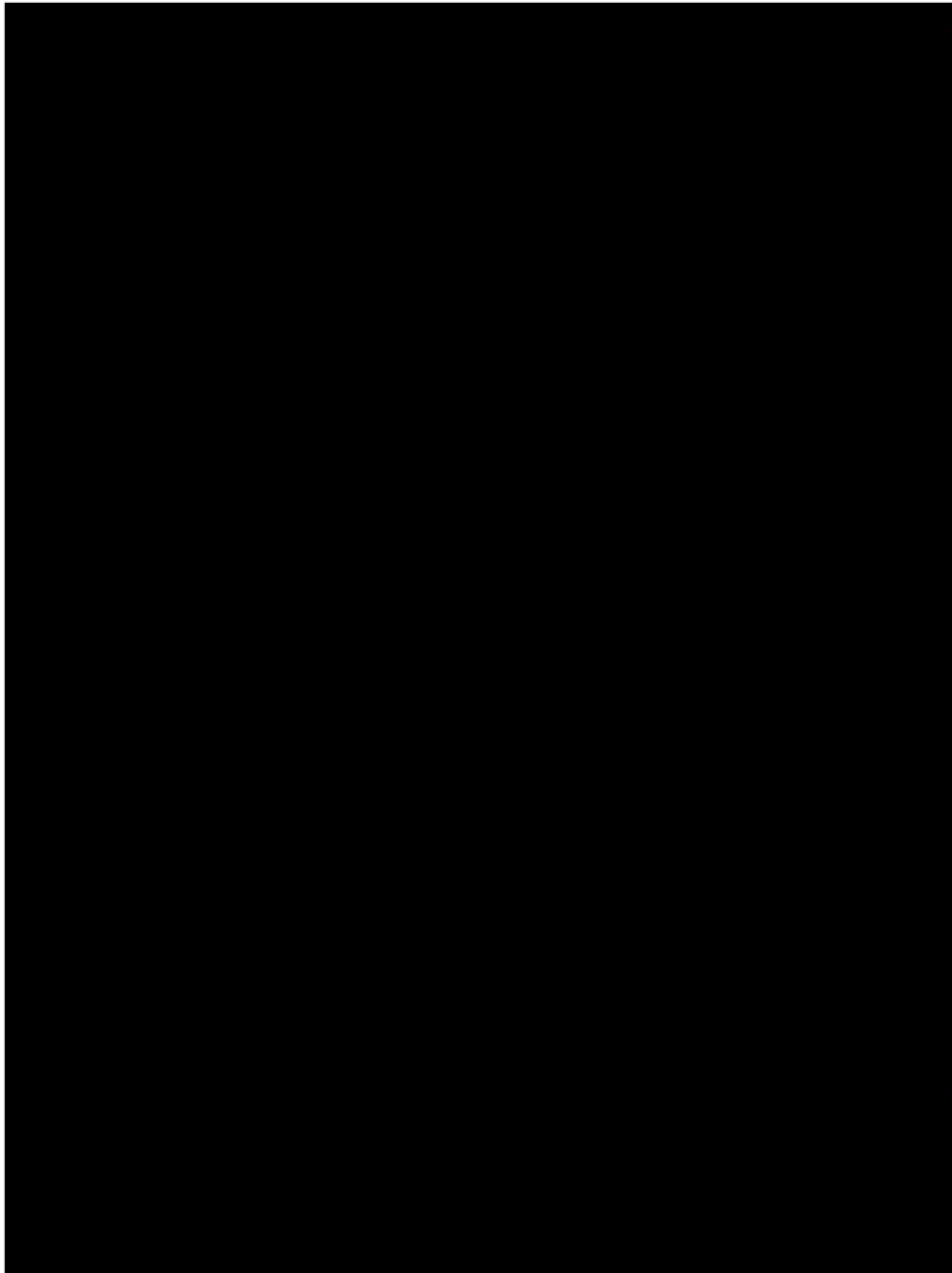




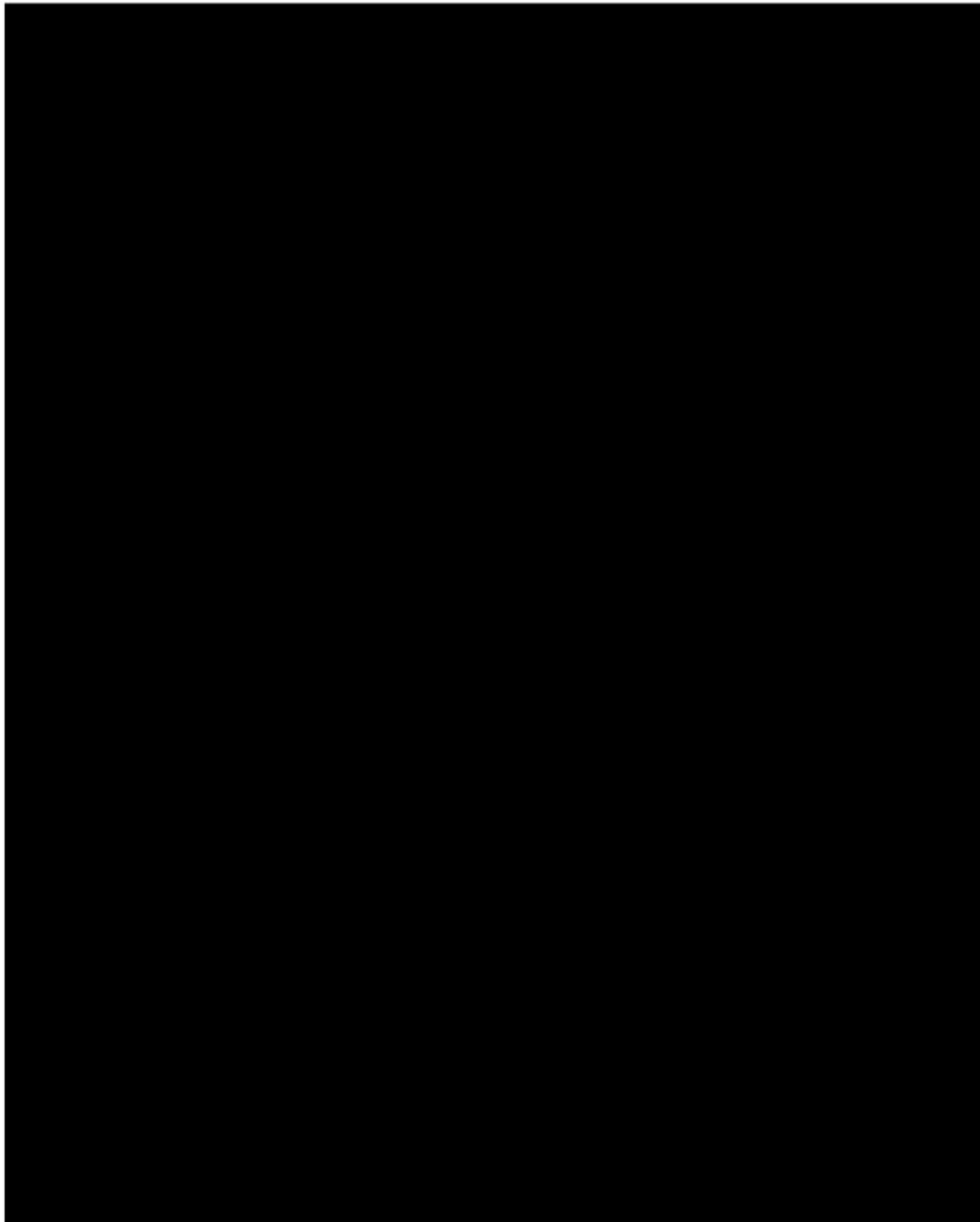




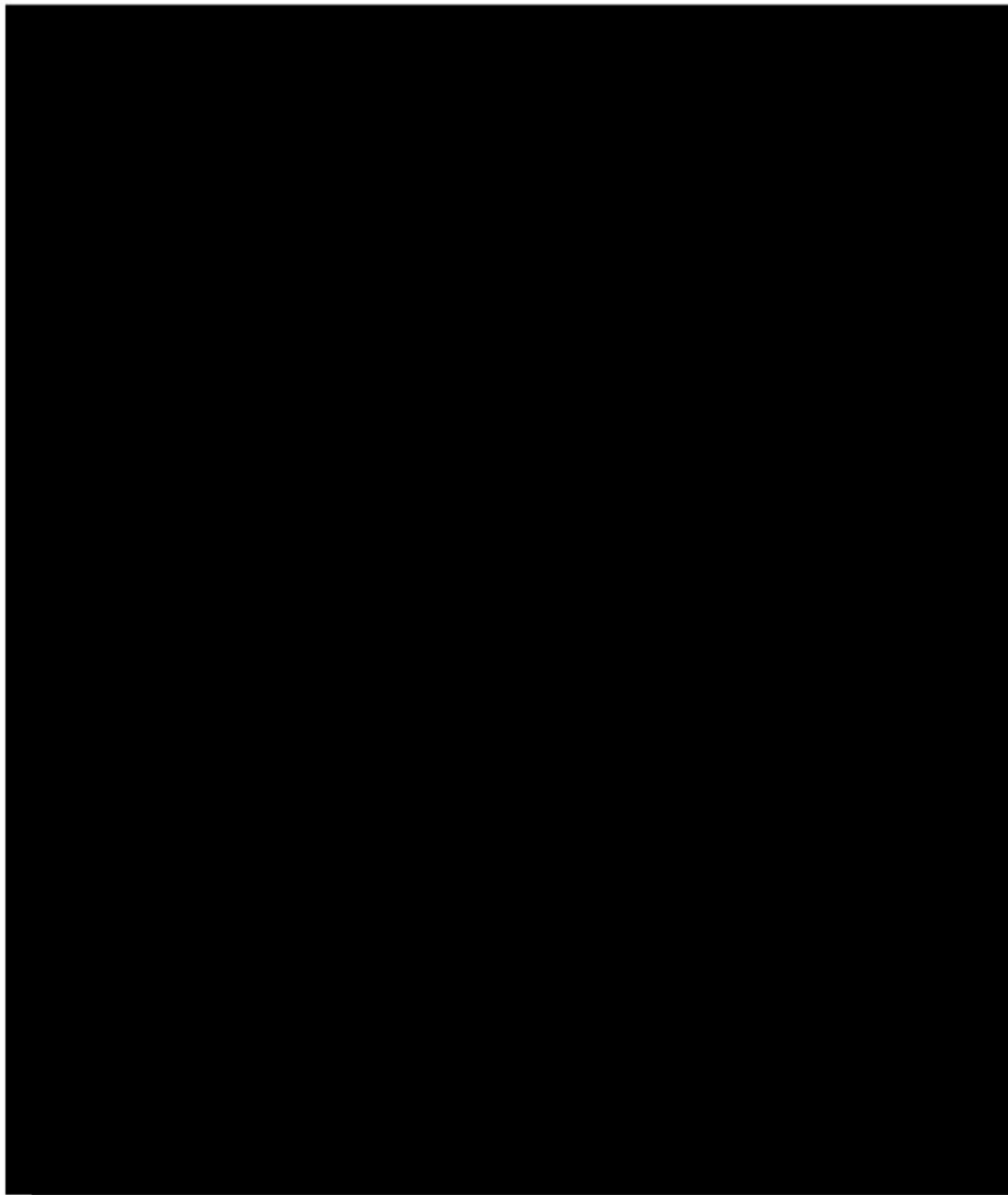








**NEL VENTENNIO IN ESAME I BENI SOPRA DESCRITTI HANNO FORMATO OGGETTO DELLE SEGUENTI FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**



**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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile**

Si precisa che a seguito di disposizione del G.E. del 28/02/2024 la trattazione di cui a seguire non terrà conto degli immobili individuati dall'atto di pignoramento con i nn. 13), 14), 16), 17), 18), 19), 20) e 21).

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Sul punto si osserva che nell'atto di pignoramento il box auto riportato al p.to 8) individuato catastalmente con il fgl. 96, p.lla 8607, sub. 49, cat. C/6 viene individuato altresì con ingresso da via Trieste (come anche nella visura catastale allegata) di fatto allo stesso si accede da via Barra, snc., ciò non toglie che i dati catastali identificativi dello stesso siano corretti sulla nota di trascrizione, sulla visura catastale e sull'atto di pignoramento e non hanno determinato modifiche nella consistenza dell'immobile, si dovrà solo procedere ad una rettifica dell'indirizzo

**1. quater Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile**

Esaminando la documentazione agli atti e da controlli effettuati presso la cancelleria del Tribunale di Foggia non risultano altre procedure in essere se non quella già segnalata e cioè la n. 223/2016 di R.G. Es.

**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**

A seguito della richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa agli esecutati, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia, in data 14/03/2024 lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto:

- l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio Anno 1992 A [REDACTED] - il quale attesta che il giorno [REDACTED] il sig. OMISSIS OMISSIS e la sig.ra Omissis, Omissis hanno contratto matrimonio. Lo stesso riporta anche la seguente "annotazione": Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni
- l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio Anno 2007 [REDACTED] - il quale attesta che il giorno [REDACTED] il sig. OMISSIS Omissis e la sig.ra Omissis hanno contratto matrimonio. Lo stesso riporta anche la seguente "annotazione": Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni;

Con atto in data 16/10/2013 a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe, del distretto notarile di Foggia e Lucera, gli sposi ....hanno stipulato convenzioni patrimoniali costituendo un Fondo Patrimoniale;

Con atto in data 19/09/2016 a rogito del notaio Daniele Augelletta, del distretto notarile di Foggia e Lucera, gli sposi ....hanno stipulato convenzioni patrimoniali alienando un bene facente parte del Fondo Patrimoniale stipulato dal notaio Francesco Paolo Pepe in data 16/10/2013;

- l'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio Anno 1991 A [REDACTED] - il quale attesta che il giorno [REDACTED] il sig. OMISSIS Omissis e la sig.ra OmissisOmissis hanno contratto matrimonio. Lo stesso riporta anche la seguente "annotazione": Con atto in data 04/02/1997 a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe, del distretto notarile di Foggia, ...gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni



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

I beni oggetto del presente rapporto, sono diversi e ubicati nei Comuni di Foggia e Manfredonia, come di seguito riportati:

**1) Immobile sito in Foggia (FG) via Gramsci, 8/A, 4<sup>^</sup> p – abitazione.**

Allo stesso si accede per mezzo di scala condominiale (scala F), ed è ubicato al 4<sup>^</sup> piano. L'immobile affaccia a nord ed ad ovest su area comune, a est su giardino privato, a sud confina con il sub. 22.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 125, p.lla 549, sub. 23**, Zona censuaria 1, **cat. A/3** Abitazioni di tipo economico, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita € 921,88.

**2) Immobile sito in Foggia (FG) via Gramsci, 8, -p.1<sup>^</sup> sottostrada – box auto.**

Allo stesso si accede dalla rampa presente al piano terra nell'area comune con accesso da via Antonio Gramsci, oltre che dai vani scala individuati dalle lettere "E" ed "F", ed è ubicato al 1<sup>^</sup> piano sottostrada.

Confina a nord con il sub. 4, ad est con la corsia di manovra, a sud con il sub. 6 ed ad ovest controterra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 125, p.lla 553, sub. 5**, Zona censuaria 1 **cat. C/6** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza mq. 19 rendita € 123,64.

**3) Immobile sito in Foggia (FG) via Gramsci, 8, p.1<sup>^</sup> sottostrada – box auto.**

Allo stesso si accede dalla rampa presente al piano terra nell'area comune con accesso da via Antonio Gramsci, oltre che dai vani scala individuati dalle lettere "E" ed "F", ed è ubicato al 1<sup>^</sup> piano sottostrada.

Confina a nord con il sub. 20, a est controterra, a sud con il sub. 18 ed ad ovest con la corsia di manovra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 125, p.lla 553, sub. 19**, Zona censuaria 1 **cat. C/6** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza mq. 24 rendita € 156,18.

**4) Immobile sito in Foggia (FG) via Barra, 79, p. I e S1 – locale commerciale**

Allo stesso si accede direttamente da via Barra civ. 79 ed è direttamene collegato (per mezzo di scala interna) con il piano interrato.

Confina a nord con atrio interno, a sud con via Barra, ad est con il sub. 67 ed a ovest con il sub. 55.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 8607, sub. 10**, Zona censuaria 1 **cat. C/1** Negozi e botteghe, Classe 9, Consistenza 121 mq, rendita € 3.780,72.

**5) Immobile sito in Foggia (FG), via Barra, snc, p. S2 – box auto**

Allo stesso si accede da via Barra, snc, scendendo al 2<sup>^</sup> piano interrato, attraverso la corsia di manovra.

Confina a nord ed ad ovest controterra, a sud con il sub. 50 ed ad est con la corsia di manovra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 8607, sub. 49**, zona censuaria 1, **cat. C/6** Stalle, scuderie rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza 26 mq, rendita € 169,19.

**6) Immobile sito in Foggia (FG), via Trieste, 10, 4<sup>^</sup>p. - abitazione**



Allo stesso si accede dal portone su via Trieste 10.

Confina a nord ed ad ovest con il sub 26, a sud con vano scala, ascensore e sub.27, ad est con via Trieste.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 8607, sub. 26**, zona censuaria 1, **cat. A/2** Abitazioni di tipo civile classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 578,43.

**7) Immobilie sito in Manfredonia (FG), viale Foggia, snc, p. T – posto auto**

Allo stesso si accede da viale Foggia, snc, attraverso l'area scoperta che porta allo stesso. Confina a nord con il posto auto n. 60 e su tutti e 3 gli altri lati con l'area scoperta dove è ubicato.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 39, p.lla 130, sub. 59**, zona censuaria 1, **cat. C/6** Stalle, scuderie rimesse e autorimesse classe 1, consistenza 9 mq, rendita € 21,38.

**8) Immobilie sito in Manfredonia (FG), viale Foggia, snc, 1^ e 2^p. – abitazione**

Allo stesso si accede da viale Foggia, snc, con accesso dalla scala interna.

Confina a nord con viale Foggia, a est con il sub. 63, a sud con l'area interna ed ad ovest con l'area scoperta della p.lla 319.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 39, p.lla 130, sub. 88**, zona censuaria 1, **cat. A/3** Abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 553,90.

**9) Immobilie sito in Foggia (FG), via Grieco, 21 - 23, p.t. – deposito**

Allo stesso si accede da via Grieco, 21 - 23.

Confina a nord con l'area prospiciente l'ingresso sulla rampa d'accesso e sugli altri 3 lati con altre proprietà.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 95, p.lla 926, sub. 101**, zona censuaria 1, **cat. C/2** Magazzini e locali di deposito classe 6, consistenza 23 mq, rendita € 128,29.

**10) Immobilie sito in Foggia (FG), via Grieco, 21 - 23, p. S1. – deposito**

Allo stesso si accede da via Grieco, 21 - 23, attraverso la corsia di manovra.

Confina a nord con la corsia di manovra, a sud ed ad ovest con la sovrastante rampa di accesso al piano ed ad est con l'area antistante il deposito.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 95, p.lla 926, sub. 103**, zona censuaria 1, **cat. C/2** Magazzini e locali di deposito classe 6, consistenza 10 mq, rendita € 55,78.

**11) Immobilie sito in Foggia (FG), via Grieco, 21 - 23, p. S1. – box-auto**

Allo stesso si accede da via Grieco, 21 - 23, attraverso la corsia di manovra.

Confina a sud con la corsia di manovra, a nord ed ad est contro terra ed ad est con il sub. 105.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 95, p.lla 926, sub. 106**, zona censuaria 1, **cat. C/6** Stalle, scuderie rimesse e autorimesse classe 6, consistenza 43 mq, rendita € 211,95.



censuaria 1, **cat. A/7** Abitazioni in villini, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita € 1.251,12.

**13) Immobile sito in Manfredonia (FG), viale Foggia, 17, p.t. – abitazione**

Alla stessa si accede da viale Foggia, 17, attraverso l'area esterna di pertinenza.

Confina a nord con altra proprietà, a sud ingresso carrabile al Residence OMISSIS, ad est con viale Foggia ed ad ovest con area interna di pertinenza del Residence OMISSIS.

E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 39, p.lla 130, sub. 22**, zona censuaria 1, **cat. A/3** Abitazioni di tipo economico, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 302,13.

**14) Immobile sito in Foggia (FG), via Scrocco, 39, 3^p. – abitazione**

Alla stessa si accede dal portone d'ingresso posto su via Scrocco, 39.

Confina a nord con altra proprietà (p.lla 9230), a sud affaccia su via Scrocco, ad est confine con il sub. 34 ed il cortile interno dell'isolato ed ad ovest affaccia su Corso Giannone.

E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 9127, sub. 35**, zona censuaria 1, **cat. A/2** Abitazioni di tipo civile, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita € 2.065,83.

**15) Immobile sito in Foggia (FG), via Scrocco, 39/A – 2^ p. sotto strada – box-auto**

Allo stesso si accede dall'ingresso posto su via P. Scrocco, 39/A, scendendo al 2^ piano sotto strada.

Confina a nord con intercapedine sotto Corso Giannone, a sud con corsia di manovra, ad est con il sub. 60 (p.lla 9230) ed ovest confina con il sub. 13.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 9127, sub. 12**, zona censuaria 1, **cat. C/6** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 5, consistenza 25 mq., rendita € 222,08.



**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 stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI**

Dal sopralluogo fatto i beni oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è un certo sfasamento in quanto la mappa catastale è spostata rispetto all'Ortofoto ma le sagome sono uguali. Vedasi elaborato grafico allegato tratto dal sito "Formaps".

**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 riproduzione fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento**



In considerazione che gli immobili oggetto della presente perizia sono diversi, fanno capo a più proprietari eseguiti, alcuni sono stati stralciati per vizi, lo scrivente procederà a descrivere quelli rimasti come di seguito riportati:

a) **FOGGIA - Via Gramsci, abitazione e n. 2 box auto**

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili è un fabbricato sito in Foggia alla Via Gramsci, al quale si accede per mezzo di una stradina che porta ad un cancello carrabile che dà accesso a n. 2 fabbricati, quello in questione si trova entrando sulla dx. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di un piano interrato, un piano terra ed altri 4<sup>^</sup> piano sovrastanti. Il terrazzo di copertura è di tipo piano ed il fabbricato si compone di n. 2 corpi scala.

Lo stesso è rifinito esternamente in gres, intervallato con parti rifinite con intonaco dipinto. L'abitazione oggetto di pignoramento è sita al 4<sup>^</sup> piano mentre i due box-auto sono ubicati al piano interrato che ha accesso dalla rampa esterna e dal vano scala.

**Al 4<sup>^</sup> piano è ubicato l'appartamento** a cui si accede per tramite della scala "F". Allo stesso si arriva tramite scalinata o ascensore che collega tutti i piani (compreso l'interrato). Entrando si viene immessi direttamente in un ingresso nel soggiorno delle dimensioni di circa mq. 30.60, che prende luce dal balcone posto a sud della superficie netta di circa mq. 13.50, sul quale affaccia anche la cucina delle dimensioni di circa mq. 17.45, direttamente collegata con il soggiorno e che ha accesso diretto al ripostiglio interno delle dimensioni di circa mq. 4.00.

Dal soggiorno si ha accesso diretto alla 1<sup>^</sup> camera delle dimensioni di circa mq. 11.15, che affaccia su balcone posto a nord della superficie netta di circa mq. 14.05, sul quale affaccia anche la 2<sup>^</sup> camera delle dimensioni di circa mq. 15.25 e che ha accesso dal disimpegno interno delle dimensioni di circa mq. 5.80. Il disimpegno dà l'accesso al bagno delle dimensioni di circa mq. 5.25 ed al w.c. delle dimensioni di circa mq. 4.35, entrambi i servizi affacciano tramite finestre ad est. A completare l'appartamento c'è la 3<sup>^</sup> camera delle dimensioni di circa mq. 15.30 che affaccia su balcone esclusivo posto a sud, delle dimensioni di circa mq. 13.50.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protetti da tapparelle in legno, come sempre in legno sono quelli interni. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, quelle della zona cucina e dei bagni sono rivestite in gres a quasi tutt'altezza; i pavimenti sono sempre di colore chiaro in gres.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,70

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono.

Pertinenza dell'immobile è il box auto posto al 1<sup>^</sup> p. sotto strada individuato con il sub. 19.

Percorrendo la rampa esterna arrivati al 1<sup>^</sup> piano sottostrada, **il secondo box a dx è il sub. 5**, lo stesso si compone di un unico vano della superficie netta di circa mq. 19,30 ed è protetto da saracinesca metallica, internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono di tipo industriale ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

Ha un'altezza utile di m. 2,82

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono.

Percorrendo la rampa esterna arrivati al 1<sup>^</sup> piano sottostrada, **il settimo box a sx è il sub. 19**, lo stesso si compone di un unico vano della superficie netta di circa mq. 21,10 ed è protetto da saracinesca metallica, internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono di tipo industriale ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Ha un'altezza utile di circa m. 3,39.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono, anche se in fase di sopralluogo si sono riscontrate due macchie sulla parete opposta all'ingresso (controterra) che fanno presporre un inizio di infiltrazione.



**b) FOGGIA - Via Barra, Negozio/palestra**

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è sito in Foggia alla via Barra, 79. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di un piano interrato, e piano terra sovrastante.

E' rifinito esternamente con intonaco di tipo graffiato.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano terra ed al 1° piano sottostrada, i due piani sono collegati internamente per mezzo di una scala in ferro.

L'accesso allo stesso avviene direttamente da strada, e si viene immessi direttamente nell'ingresso/ reception delle dimensioni di circa mq. 25.90, sempre al piano terra c'è la sala attrezzi delle dimensioni di circa mq. 39.65, parallela alla strada e sulla quale affaccia per mezzo di n. 3 grandi vetrine, di fronte alla sala attrezzi c'è un piccolo locale tecnico interno delle dimensioni di circa mq. 1.30, un altro è ubicato alle spalle della reception, delle dimensioni di circa mq. 3.75, lateralmente alla reception c'è l'ingresso allo spogliatoio delle dimensioni di circa mq. 12.90, che da' accesso diretto al w.c. delle dimensioni di circa mq. 1.75 ed al vano docce delle dimensioni di circa mq. 2.60.

Davanti alla reception c'è la scala che porta al 1° piano sottostrada che si compone di un disimpegno delle dimensioni di circa mq. 8.70, di una sala per le attività delle dimensioni di circa mq. 68.20, un locale spogliatoio delle dimensioni di circa mq. 13.10, un bagno delle dimensioni di circa mq. 3.45 ed un w.c. delle dimensioni di circa mq. 1.60.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da saracinesche metalliche, mentre quelli interni sono in legno. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, le pareti dei bagni sono rivestite in gres, i pavimenti sono in listelli di laminato effetto legno.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia. Il riscaldamento/raffrescamento è garantito tramite impianto canalizzato autonomo.

Altezza utile interna è di circa mt. 3.45 a piano terra e mt. 3.00 al 1° piano sotto strada.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono.

**c) FOGGIA - Via Trieste/ Via Barra, Abitazione e box-auto**

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili è un fabbricato sito in Foggia alla Via Trieste, 10.

Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di due piani interrati, un piano terra ed altri 5° piani sovrastanti, oltre attico e super attico.

Lo stesso è rifinito esternamente in gres.

L'abitazione oggetto di pignoramento è sita al 4° piano mentre il box-auto è ubicato catastalmente al primo piano interrato in quanto la rampa di accesso da via Barra conduce esclusivamente al piano interrato dove sono ubicati i box-auto ma di fatto è un secondo piano interrato in quanto tra lo stesso e il piano terra c'è il 1° piano interrato (a cui si accede solo ed esclusivamente dai locali al piano terra).

**Al 4° piano è ubicato l'appartamento** a cui si accede per tramite del vano scala, uscendo dall'ascensore la prima porta a sx. Si compone di un ingresso direttamente nel soggiorno/ pranzo, delle dimensioni di circa mq. 32,75, lo stesso si completa di un balcone della superficie di circa mq. 6,20; continuando c'è un bagno della superficie di circa mq. 5.60 che prende luce naturale per mezzo di una finestra ed infine c'è una camera della superficie netta di circa mq. 17.10 che da' accesso ad un secondo balcone della superficie di circa mq. 5,00. Tutti gli ambienti prospettano su via Trieste. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da tapparelle in plastica, mente quelli interni sono in legno. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, la zona giorno ha alla base una carta da parati a mo' di boiserie, le pareti della zona cucina e del bagno sono rivestite in gres a quasi tutt'altezza; i pavimenti sono sempre di colore chiaro in gres.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,94



L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono.

**Al 1<sup>o</sup> piano interrato è ubicato il box-auto**, percorrendo la rampa interna è situato in fondo alla corsia di manovra in angolo sulla dx e si sviluppa per una superficie netta di circa mq. 27,15, una parte del soffitto è più bassa rispetto al resto dell'immobile in quanto è stata ricavata una finestra lucifera che affaccia nell'atrio interno. Lo stesso è protetto da saracinesca metallica, internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in marmettoni ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

Ha un'altezza utile di m. 3,42 nella parte più alta e m. 2,23 nella parte più bassa (dove è ricavata la finestra)

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono.

**d) MANFREDONIA - Viale Foggia, Abitazione e posto auto**

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili è un fabbricato sito in Manfredonia al Viale Foggia, loc. Siponto. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai piani. Si compone di due piani fuori terra, piano terra e 1<sup>o</sup> piano.

Lo stesso è rifinito esternamente con intonaco rustico.

L'abitazione oggetto di pignoramento è sita al 1<sup>o</sup> piano mentre il posto auto è ubicato all'interno dell'area interna condominiale.

**All'appartamento** si accede per tramite una scala esterna che conduce a sx all'abitazione dell'esecutato ed a dx ad un'altra unità immobiliare. La scala d'accesso sbarca sulla veranda coperta della superficie di circa mq. 6,00. Dalla veranda si accede all'immobile, di fronte si ha subito un corridoio interno della superficie di circa mq. 7,15, in senso antiorario dall'ingresso è ubicato il bagno della superficie di circa mq. 4,90, poi c'è un piccolo spogliatoio interno della superficie di circa mq. 3,65, a seguire la prima camera da letto della superficie di circa mq. 11,05, il soggiorno/ cucina della superficie di circa mq. 28,10, sia la prima camera che il soggiorno/ cucina affacciano su un balcone della superficie di mq. 14,35 prospiciente viale Foggia, uscendo dal soggiorno/ cucina c'è una seconda camera da letto della superficie di circa mq. 11,30 e in fine un w.c. della superficie di circa mq. 3,60. I due bagni e la seconda camera da letto affacciano tutti per mezzo di finestre nell'area interna condominiale.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protetti da persiane sempre in legno, come in legno sono quelli interni. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro o carta da parati, le pareti dei bagni sono rivestite in gres fino ad una certa altezza (tipo boiserie); i pavimenti sono sempre di colore chiaro in laminato.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico tutti realizzati sottotraccia e di riscaldamento/raffrescamento canalizzato autonomo.

Ha un'altezza utile di circa m. 3,23

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buono.

Sulla veranda che da accesso all'appartamento è ubicata una scala a chiocciola che conduce al terrazzo sovrastante di proprietà esclusiva della superficie di circa mq. 80,70, di cui circa mq. 30 coperti da tettoia in legno.

**Al piano terra è ubicato il posto-auto** all'aperto nell'area condominiale interna che ha accesso sempre da viale Foggia ed occupa una superficie di circa mq. 9,00.

**e) FOGGIA - Via Grieco, 21-23, Depositi e box-auto**

Gli immobili in questione sono ubicati tra il piano terra ed il 1<sup>o</sup> piano sottostrada del fabbricato sito in Foggia ed ha accesso da via Grieco, 21 – 23.

Lo stesso di forma ad "H" è realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tompagni in laterizio a doppia fodera, si compone di piano interrato, piano terra ed 8 piani superiori oltre al piano attico. Il fabbricato è rifinito esternamente in parte con mattoncini facciavista ed in parte rifinito con intonaco dipinto.

**Al 1<sup>o</sup> piano sottostrada è ubicato il box-auto**, percorrendo la rampa interna è situato



in fondo alla corsia di manovra in angolo sulla sx e si sviluppa per una superficie netta di circa mq. 37,85. Lo stesso è protetto da saracinesca metallica, internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in marmettoni ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia. Sul soffitto per tutta la lunghezza è praticata un'apertura protetta da vetromattone che ne garantisce la luce, inoltre sul lato corto ci sono delle grate metalliche allo stato attuale chiuse.

Ha un'altezza utile di m. 3,68

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente, a soffitto si notano dei distacchi di intonaco dovuti all'ossidazione dei ferri d'armatura.

**Sempre al 1<sup>o</sup> piano sottostrada, sotto la rampa di accesso è ubicato il primo deposito** interno, che si sviluppa per una superficie netta di circa mq. 10,55. Allo stesso si

accede tramite una porta in ferro, internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in marmettoni ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

Il solaio di copertura è inclinato e l'immobile ha un'altezza media di circa m. 1,80.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione buona.

**Al piano terra, subito dopo la porta d'ingresso e sulla rampa si sviluppa la scala in ferro che da accesso al deposito** interno, lo stesso si compone di un ingresso della superficie di circa mq. 5,65, in senso antiorario partendo da dx c'è un primo archivio della superficie di circa mq. 12,40, a seguire un piccolo w.c. interno della superficie di circa mq. 2,30 ed un altro piccolo archivio della superficie di circa mq. 3,15. I due locali archivio affacciano per mezzo di due finestre sulla rampa di accesso al piano sottostrada.

Allo stesso si accede tramite una porta in ferro, mentre gli infissi interni sono in legno con inserti in vetro. Internamente le pareti sono rifinite con pittura, i pavimenti sono in gres ceramico come le pareti del w.c. ed è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico sotto traccia.

L'immobile ha un'altezza media di circa m. 2,04.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente.

**g) MANFREDONIA - Viale Foggia, Abitazione**

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è sito in Manfredonia (FG) al Viale Foggia, loc. Siponto. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in muratura e solai piani. Si compone di due piani fuori terra, piano terra e 1° piano.

Lo stesso è rifinito esternamente con intonaco rustico.

L'abitazione oggetto di pignoramento è sita al piano terra ed ha accesso diretto dalla strada. All'abitazione, come detto, si accede direttamente dalla strada attraversando una piccola area esterna della superficie di circa mq. 13,85. Dall'area esterna si accede all'immobile, entrando direttamente nella cucina/ soggiorno della superficie di circa mq. 22,40, dalla stessa si ha accesso al bagno della superficie di circa mq. 4,00 e che prende luce ed aria da una finestra alta che dà sull'accesso carrabile all'area interna del Residence. Sempre dalla cucina si accede anche alla camera da letto della superficie di circa mq. 12,75. La camera ha accesso ad una seconda area esterna privata di pertinenza che corrisponde nella parte interna del Residence.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protetti da persiane sempre in legno, come in legno sono quelli interni. Le pareti sono rifinite con pittura, quelle dei bagni e della zona cucina sono rivestite in gres; i pavimenti sono sempre di colore chiaro in gres ceramico.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario ed elettrico tutti realizzati sottotraccia e di riscaldamento/raffrescamento autonomo.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,90, ad eccezione del bagno e della zona immediatamente a ridosso delle porte di accesso al bagno e camera che è controsoffittata ad un'altezza di m. 2,45

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente.

**h) FOGGIA - Via Scrocco, Abitazione e box-auto**

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili è un fabbricato sito in Foggia alla Via P. Scrocco,



39. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di due piani interrati, un piano terra ed altri 4<sup>^</sup> piani sovrastanti, oltre il piano attico.

Lo stesso è rifinito esternamente in gres.

L'abitazione oggetto di pignoramento è sita al 3<sup>^</sup> piano mentre il box-auto è ubicato al secondo piano interrato ed ha accesso da via Scrocco, 39/A.

**Al 3<sup>^</sup> piano è ubicato l'appartamento** a cui si accede per tramite del vano scala, uscendo dall'ascensore la prima porta di fronte. Lo stesso si compone di un ingresso delle dimensioni di circa mq. 9,20, che immette direttamente nel soggiorno della superficie di circa mq. 73,10 lo stesso si completa di una veranda della superficie di circa mq. 21,10 che affaccia su Corso Giannone; dal soggiorno si accede ad un piccolo guardaroba interno della superficie di circa mq. 4,50 posto di fianco all'ingresso, sempre dal soggiorno si accede al disimpegno interno della zona notte della superficie di circa mq. 8,55 che da accesso alla prima camera da letto della superficie di circa mq. 20,45, che per mezzo di un balcone della superficie di mq. 3,90 affaccia su via Scrocco; la stessa è corredata di una cabina armadio interna della superficie di circa mq. 8,15 e del w.c. 1 della superficie di circa mq. 5,55 che affaccia sempre su via P. Scrocco. Di fianco alla prima camera da letto c'è il bagno principale della superficie di circa mq. 12,35, anch'esso prospiciente via Scrocco, la zona notte si completa con l'ultima camera da letto della superficie di circa mq. 26,05, che affaccia per mezzo di due porte balcone sul balcone angolare della superficie di circa mq. 13,55 tra via Scrocco e corso Giannone. Ritornando all'ingresso sulla dx c'è la porta di accesso al disimpegno interno della zona giorno della superficie di circa mq. 3,60, dallo stesso, sulla dx si ha accesso al w.c. 2 interno della superficie di circa mq. 2,90, sulla sx si ha accesso al ripostiglio interno della superficie di circa mq. 2,10 e di fronte si ha accesso alla zona cucina/pranzo della superficie di circa mq. 33,80 che affaccia per mezzo di un balcone della superficie di circa mq. 3,90 nel cortile interno dell'isolato denominato cortile "Rosati"; dalla cucina si ha anche accesso diretto alla lavanderia della superficie di circa mq. 6,75 che affaccia sempre all'interno del cortile; dalla cucina si ha altresì accesso diretto al soggiorno di cui in precedenza.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro protetti da tapparelle, mentre quelli interni sono in legno ed alcuni presentano anche intarsi vetrati. Le pareti sono rifinite con pittura o carta da parati, quelle della lavanderia sono rivestite quasi a tutt'altezza, mentre quelle del bagno e dei due w.c. sono rivestite a mo' di boiserie con gres ceramica o pietra. Il pavimento principale dell'intera abitazione è in legno, nella zona cucina, e i servizi è in pietra.

L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico, di riscaldamento e raffrescamento autonomo oltre impianto d'allarme, tutti realizzati sottotraccia.

Ha un'altezza utile di circa m. 2,80 anche se sono stati realizzati dei controsoffitti per il passaggio delle canalizzazioni del raffrescamento e dell'illuminazione.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione più che buono.

**Al 2<sup>^</sup> piano sottostrada è ubicato il box-auto**, percorrendo la rampa interna è situato in fondo alla stessa, si compone di unico vano che si sviluppa per una superficie di circa mq. 24,20, sulla parete che da' verso l'intercapedine è stata creata una finestra a tutta lunghezza. Lo stesso è protetto da saracinesca metallica, internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono di tipo industriale ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia.

Ha un'altezza utile di m. 2,55.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente sulla parete vs l'intercapedine si notano fenomeni di distacco di intonaco, dovuti probabilmente alla presenza d'acqua.



4. **Procedere alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi**

Per quanto sopra riportato e rappresentato, al momento la valutazione sarà fatta solo per gli immobili non stralciati dal provvedimento del G.E. del 28/02/2024.

Il valore di mercato dei beni è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo indagini circa l'andamento del mercato per quanto riguarda gli immobili siti sia nel comune di Foggia che di Manfredonia. Le indagini condotte direttamente in loco son state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

#### **QUESITO DI STIMA IN DATA 09/05/2023**

##### **LOTTO A**

**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Gramsci civ. 8/A scala F – 4<sup>^</sup>p.  
con n. 2 box-auto di pertinenza – p. 1s**

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1<sup>^</sup> semestre dell'anno 2023) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 650,00 €/mq ed un max di 850,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, in base allo stato di



conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 850,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'abitazione sita in Foggia (FG) alla via Gramsci, 8/A scala F – 4<sup>o</sup> p. e relativi box auto è pari ad € 850,00 x mq. 156,00 = € 132.600,00

**Valore di mercato = € 132.600,00**

- Sup. abitazione = mq. 130,25
- Sup. balcone 1 = mq. 15,45
- Sup. balcone 2 = mq. 15,10
- Sup. balcone 3 = mq. 14,80
- Sup. box auto (sub. 5) = mq. 22,30
- Sup. box auto (sub. 6) = mq. 26,15

- Sup. abitazione = mq. 130,25 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 130,25
- Sup. balcone 1 = mq. 15,45 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,63
- Sup. balcone 2 = mq. 15,10 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,53
- Sup. balcone 3 = mq. 14,80 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,44
- Sup. box auto (sub 5) = mq. 22,30 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 5,57
- Sup. box auto (sub 19) = mq. 26,15 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 6,53

**Totale sup. commerciale = mq. 155,95 arrotondato a 156,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = € 13.722,97 arrotondato a € 13.725,00**

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – agibilità = lo scrivente nonostante abbiamo fatto regolare richiesta tramite il SUE al comune di Foggia, lo stesso non ha rintracciato i titoli abilitativi che legittimano il fabbricato ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento, pertanto in via cautelativa si riporta una detrazione di circa il 5% del valore di mercato = € 6.500,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 0,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = contratto di locazione del 19/10/2020 con decorrenza dal 01/03/2021 per la durata di anni 4 rinnovabili di altri 4 senza disdetta anticipata
- ✓ spese condominiali = € 4.622,97
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 2% del valore di mercato = € 2.600,00

**Riduzione del valore di mercato = € 132.600,00 - € 13.725,00 = € 118.875,00**

---

**LOTTO B**

**LOCALE COMMERCIALE sito in Foggia (FG), alla via Barra civ. 79 – p. t. e 1s**

---

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1<sup>o</sup> semestre dell'anno 2023) variano tra un minimo di 1.900,00 €/mq ed un max di 3.500,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, da indagini condotte direttamente in zona, dal forte innalzamento del tasso dei muti con conseguente calo delle vendite e consequenziale abbassamento dei prezzi, in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.300,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'attività commerciale sita in Foggia (FG) alla via Barra, 79 – p.t. e 1<sup>o</sup> piano sottostrada è pari ad € 1.300,00 x mq. 155,00 = € 201.500,00

**Valore di mercato = € 201.500,00**

- Sup. attività commerciale p.t. = mq. 102,20
- Sup. sotto negozio p.1<sup>o</sup> sottostrada = mq. 105,00
  
- Sup. attività commerciale p.t. = mq. 102,20 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 102,20



- Sup. sotto negozio p.1<sup>^</sup> sottostrada = mq. 105,00 x Coeff. Corr. 50 % = mq. 52,50  
**Totale sup. commerciale = mq. 154,70 arrotondato a 155,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = € 9.390,44 arrotondato a 9.400,00**

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – agibilità = lo scrivente nonostante abbiamo fatto regolare richiesta tramite il SUE al comune di Foggia, lo stesso non ha rintracciato i titoli abilitativi che legittimano il fabbricato ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento e le opere che sono state realizzate nello stesso come si evince dalla planimetria catastale originaria in atti, pertanto in via cautelativa si riporta una detrazione di circa il 3% del valore di mercato = € 6.000,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 800,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = contratto di locazione del 01/06/2023 per la durata di anni 6 rinnovabili di altri 6 senza disdetta anticipata
- ✓ spese condominiali = € 590,44 (gennaio-maggio/2024)
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa l'1% del valore di mercato = € 2.000,00

**Riduzione del valore di mercato = € 201.500,00 - € 9.400,00 = € 192.100,00**

---

**LOTTO C**

**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Trieste civ. 10 – 4<sup>^</sup>p.  
con box-auto di pertinenza – p. 2s**

---

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1<sup>^</sup> semestre dell'anno 2023) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 1.100,00 €/mq ed un max di 1.600,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, da indagini condotte direttamente in zona ed in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.450,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'abitazione sita in Foggia (FG) alla via Trieste, 10 – 4<sup>^</sup> p. e relativo box auto sito in Foggia alla via Barra, snc, 1<sup>^</sup> p. sottostrada è pari ad € 1.450,00 x mq. 77,00 = € 111.650,00

**Valore di mercato = € 111.650,00**

- Sup. abitazione = mq. 65,25
  - Sup. balcone 1 = mq. 6,50
  - Sup. balcone 2 = mq. 5,35
  - Sup. box-auto = mq. 31,90
  
  - Sup. abitazione. = mq. 65,25 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 65,25
  - Sup. balcone 1 = mq. 6,50 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,95
  - Sup. balcone 2 = mq. 5,35 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,60
  - Sup. box auto = mq. 31,90 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 7,97
- Totale sup. commerciale = mq. 76,77 arrotondato a 77,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = € 7.592,91, arrotondato a € 7.600,00**

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – agibilità = lo scrivente nonostante abbiamo fatto regolare richiesta tramite il SUE al comune di Foggia, lo stesso non ha rintracciato i titoli abilitativi che legittimano il fabbricato ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento, pertanto in via cautelativa si riporta una detrazione di circa il 4% del valore di mercato = € 4.400,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 150,00 (per correzione toponomastica box-auto)
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00



- ✓ stato di possesso = nella disponibilità dell'esecutato
- ✓ spese condominiali = € 1.042,91 (€ 695,27 ab. + € 347,64 box – periodo genn.-mag./2024)
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 2 % del valore di mercato = € 2.000,00

**Riduzione del valore di mercato = € 111.650,00 - € 7.600,00 = € 104.050,00**

---

### LOTTO D

**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia snc – 1<sup>^</sup> p.  
con posto auto di pertinenza – p. t.**

---

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1<sup>^</sup> semestre dell'anno 2023) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 1.200,00 €/mq ed un max di 1.500,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, da indagini condotte direttamente in zona ed in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.500,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'abitazione sita in Manfredonia (FG) al viale Foggia, snc – 1<sup>^</sup> p. e relativo posto auto è pari ad € 1.500,00 x mq. 101,00 = € 151.500,00

**Valore di mercato = € 151.500,00**

- Sup. abitazione = mq. 86,70
- Sup. balcone 1 = mq. 16,30
- Sup. veranda ing. = mq. 6,55
- Sup. terrazzo = mq. 86,70
- Sup. posto auto = mq. 9,00
  
- Sup. abitazione = mq. 86,70 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 86,70
- Sup. balcone 1 = mq. 16,30 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,89
- Sup. veranda ing. = mq. 6,55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,96
- Sup. terrazzo = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 15 % = mq. 3,75
- Sup. terrazzo = mq. 61,70 x Coeff. Corr. 5 % = mq. 3,08
- Sup. posto auto = mq. 9,00 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 0,90

**Totale sup. commerciale = mq. 101,28 arrotondato a 101,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = € 9.551,12, arrotondato a 9.560,00**

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia = lo scrivente con richiesta di accesso agli atti al SUE del comune di Manfredonia, ha visionato le autorizzazioni relative alla ristrutturazione, cambio, d'uso e sanatorie relative al fabbricato ove è insito l'immobile oggetto di pignoramento ma lo stesso ha subito una redistribuzione interna effettuata senza comunicazione agli uffici competenti, pertanto dovendo procedere alla regolarizzazione degli stessi si ritiene congruo applicare una detrazione di circa il 3% del valore di mercato = € 4.500,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 0,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità dell'esecutato
- ✓ spese condominiali = € 2.051,42 (€ 696,31 per l'anno 2023 ed € 1.355,11 per l'anno 2024)
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 2 % del valore di mercato = € 3.000,00

**Riduzione del valore di mercato = € 151.500,00 - € 9.560,00 = € 141.940,00**

---

### LOTTO E

**BOX-AUTO e DEPOSITI siti in Foggia (FG), alla via Grieco civ. 21-23 – p.t. e p. 1s**

---



E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1<sup>o</sup> semestre dell'anno 2023) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 950,00 €/mq ed un max di 1.200,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, da indagini condotte direttamente in zona ed in base allo stato di conservazione degli immobili si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 950,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per i depositi ed i box auto siti in Foggia (FG) alla via Grieco, 21-23 -p.t. e 1<sup>o</sup> p. sottostrada è pari ad € 950,00 x mq. 56,00 = € 53.200,00

**Valore di mercato = € 53.200,00**

- Sup. deposito (sub 101) = mq. 31,00
  - Sup. deposito (sub. 103) = mq. 12,45
  - Sup. box auto (sub. 106) = mq. 42,80
  
  - Sup. deposito (sub. 101) = mq. 31,00 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 9,30
  - Sup. deposito (sub. 103) = mq. 12,45 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 3,75
  - Sup. box auto (sub. 106) = mq. 42,80 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 42,80
- Totale sup. commerciale = mq. 55,85 arrot. 56,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = € 7.636,00, arrot. 7.650,00**

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – agibilità = lo scrivente nonostante abbiamo fatto regolare richiesta tramite il SUE al comune di Foggia, lo stesso non ha rintracciato i titoli abilitativi che legittimano il fabbricato ove insistono gli immobili oggetto di pignoramento, pertanto in via cautelativa si riporta una detrazione di circa il 4% del valore di mercato = € 2.000,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 0,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione circa l'8% del valore di mercato = € 4.000,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità degli esecutati
- ✓ spese condominiali = € 636,00 (€ 444,00 box - € 162,00 dep. sub. 101 - € 30,00 dep. sub. 103)
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 2 % del valore di mercato = € 1.000,00

**Riduzione del valore di mercato = € 53.200,00 - € 7.650,00 = € 45.550,00**

**LOTTO G**  
**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia 17 – p.t.**

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1<sup>o</sup> semestre dell'anno 2023) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 1.200,00 €/mq ed un max di 1.500,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, da indagini condotte direttamente in zona ed in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.300,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'abitazione sita in Manfredonia (FG) al viale Foggia, 17 – p.t. è pari ad € 1.400,00 x mq. 57,00 = € 79.800,00

**Valore di mercato = € 79.800,00**

- Sup. abitazione = mq. 51,75
  - Sup. area scoperta antistante = mq. 13,85
  - Sup. area scoperta retrostante = mq. 19,70
  
  - Sup. abitazione = mq. 51,75 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 51,75
  - Sup. area scoperta antistante = mq. 13,85 x Coeff. Corr. 15 % = mq. 2,08
  - Sup. area scoperta retrostante = mq. 19,70 x Coeff. Corr. 15 % = mq. 2,96
- Totale sup. commerciale = mq. 56,79 arrotondato a 57,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = € 3.500,00**

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia = € 0,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 0,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = pari a circa il 2 % del valore di mercato = € 1.500,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità dell'esecutato
- ✓ spese condominiali = € 0,00



- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 3 % del valore di mercato = € 2.000,00

**Riduzione del valore di mercato = € 79.800,00 - € 3.500,00 = € 76.300,00**

---

**LOTTO H**  
**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Scrocco civ. 39 – 3<sup>^</sup>p.**  
**con box-auto di pertinenza – p. 2s**

---

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1<sup>^</sup> semestre dell'anno 2023) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 1.100,00 €/mq ed un max di 1.600,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, da indagini condotte direttamente in zona ed in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.600,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'abitazione sita in Foggia (FG) alla via Scrocco, 39 – 3<sup>^</sup> p. e relativo box auto sito in Foggia alla via Scrocco, 39/A, 2<sup>^</sup> p. sottostrada è pari ad € 1.600,00 x mq. 271,00 = € 433.600,00

**Valore di mercato = € 433.600,00**

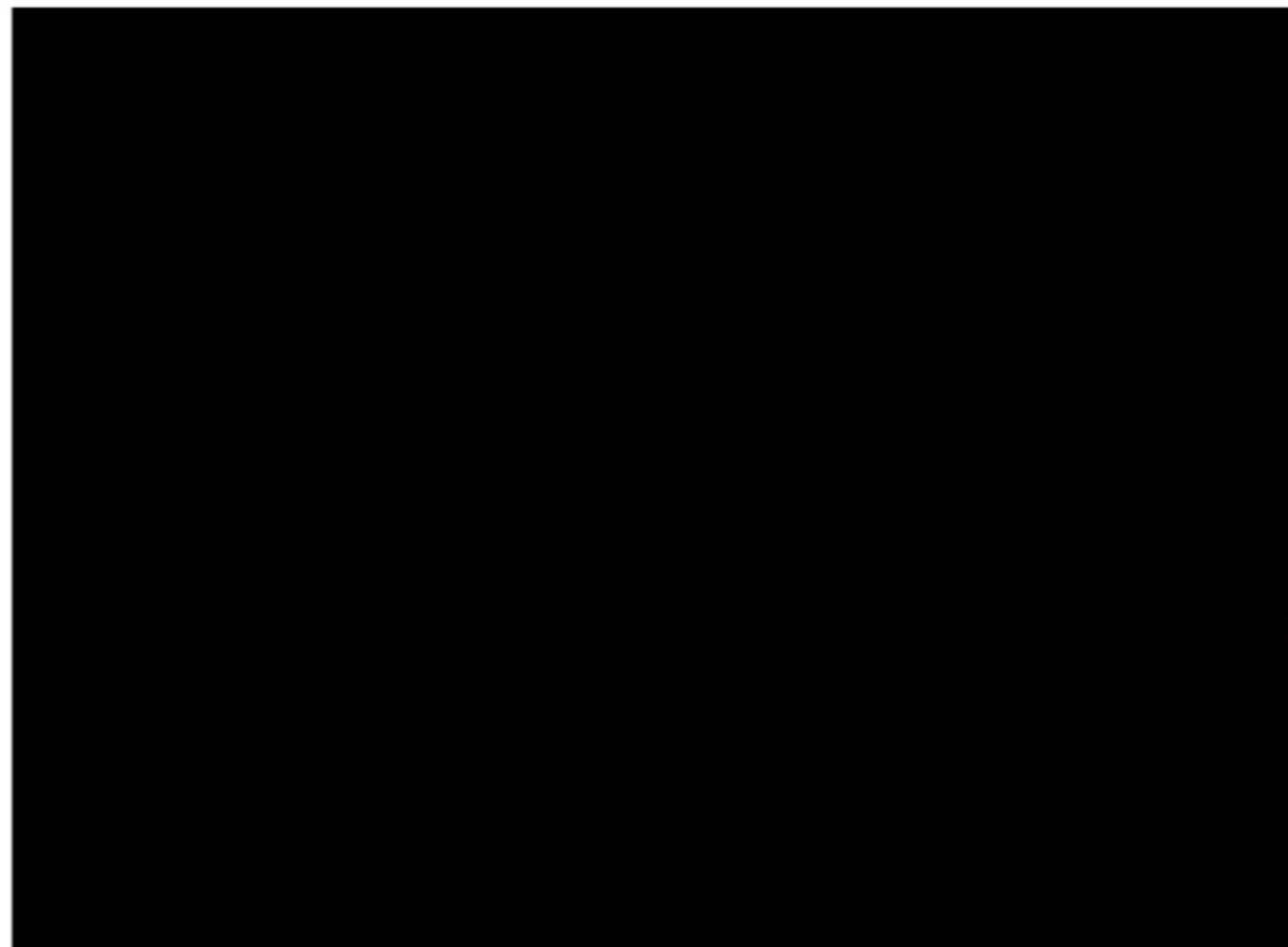
- Sup. abitazione = mq. 251,50
- Sup. balcone 1 = mq. 3,95
- Sup. balcone 2 = mq. 21,55
- Sup. balcone 3 = mq. 13,55
- Sup. balcone 4 = mq. 3,90
- Sup. box-auto = mq. 27,15
  
- Sup abitazione. = mq. 251,50 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 251,50
- Sup. balcone 1 = mq. 3,95 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,18
- Sup. balcone 2 = mq. 21,55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 6,46
- Sup. balcone 3 = mq. 13,55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,06
- Sup. balcone 4 = mq. 3,90 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,17
- Sup. box auto = mq. 27,15 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 6,79

**Totale sup. commerciale = mq. 271,16 arrotond. 271,00**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = € 8.650,00**

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – agibilità ed oneri di regolarizzazione catastale = dall'analisi della planimetria trovata agli atti del comune di Foggia e lo stato di fatto ci sono delle lievi modifiche interne sanabili per un importo pari a circa lo 1 % del valore di mercato = € 4.000,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità dell'esecutato
- ✓ spese condominiali = € 2.650,00 (€ 1.025,00 + € 300,00 ab. e box. per l'anno 2023 e € 1.025,00 + € 300,00 ab. e box. per l'anno 2024)
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 0.50 % del valore di mercato = € 2.000,00

**Riduzione del valore di mercato = € 433.600,00 - € 8.650,00 = € 424.950,00**



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

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttivi:

---

**LOTTO A**  
**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Gramsci civ. 8/A scala F – 4<sup>p</sup>.  
con n. 2 box-auto di pertinenza – p. 1s**

---

- Sup. abitazione = mq. 130,25 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 130,25
- Sup. balcone 1 = mq. 15,45 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,63
- Sup. balcone 2 = mq. 15,10 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,53
- Sup. balcone 3 = mq. 14,80 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,44
- Sup. box auto (sub 5) = mq. 22,30 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 5,57
- Sup. box auto (sub 19) = mq. 26,15 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 6,53

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 155,95 ARROT. 156,00

---

**LOTTO B**  
**LOCALE COMMERCIALE sito in Foggia (FG), alla via Barra civ. 79 – p. t. e 1s**

---

- Sup. attività commerciale p.t. = mq. 102,20 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 102,20
- Sup. sotto negozio p.1<sup>^</sup> sottostrada = mq. 105,00 x Coeff. Corr. 50 % = mq. 52,50



TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 154,70 ARROT. 155,00

---

**LOTTO C**  
**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Trieste civ. 10 – 4<sup>^</sup>p.**  
**con box-auto di pertinenza – p. 2s**

---

- Sup abitazione. = mq. 65,25 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 65,25
- Sup. balcone 1 = mq. 6,50 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,95
- Sup. balcone 2 = mq. 5,35 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,60
- Sup. box auto = mq. 31,90 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 7,97

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 76,77 ARROT. 77,00

---

**LOTTO D**  
**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia snc – 1<sup>^</sup> p.**  
**con posto auto di pertinenza – p. t.**

---

- Sup. abitazione = mq. 86,70 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 86,70
- Sup. balcone 1 = mq. 16,30 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,89
- Sup. veranda ing. = mq. 6,55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,96
- Sup. terrazzo = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 15 % = mq. 3,75
- Sup. terrazzo = mq. 61,70 x Coeff. Corr. 5 % = mq. 3,08
- Sup. posto auto = mq. 9,00 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 0,90

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 101,28 ARROT. 101,00

---

**LOTTO E**  
**BOX-AUTO e DEPOSITI siti in Foggia (FG), alla via Grieco civ. 21-23 – p.t. e p.1s**

---

- Sup. deposito (sub. 101) = mq. 31,00 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 9,30
- Sup. deposito (sub. 103) = mq. 12,45 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 3,75
- Sup. box auto (sub. 106) = mq. 42,80 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 42,80

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 55,85 ARROT. 56,00

---

**LOTTO G**  
**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia 17 – p.t.**

---

- Sup. abitazione = mq. 51,75 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 51,75
- Sup. area scoperta antistante = mq. 13,85 x Coeff. Corr. 15 % = mq. 2,08

- Sup. area scoperta retrostante = mq. 19,70 x Coeff. Corr. 15 % = mq. 2,96  
TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 56,79 ARROT. 57,00

---

**LOTTO H**  
**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Scrocco civ. 39 – 3<sup>^</sup>p.**  
**con box-auto di pertinenza – p. 2s**

---

- Sup abitazione. = mq. 251,50 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 251,50
  - Sup. balcone 1 = mq. 3,95 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,18
  - Sup. balcone 2 = mq. 21,55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 6,46
  - Sup. balcone 3 = mq. 13,55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 4,05
  - Sup. balcone 4 = mq. 3,90 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,17
  - Sup. box auto = mq. 27,15 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 6,79
- TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 271,16 ARROT. 271,00

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

I beni di che trattasi, considerate le dimensioni, i valori, etc., sono da considerarsi come beni singoli ed indivisibili al di sotto dei singoli LOTTI così come individuati nei paragrafi in precedenza.

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

I lotti da porre in vendita sono:

---

**LOTTO A**  
**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Gramsci civ. 8/A scala F – 4<sup>^</sup>p.**  
**con n. 2 box-auto di pertinenza – p. 1s**

---

Abitazione composta da ingresso diretto nel soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni, tre camere ed un piccolo disimpegno oltre a tre balconi. Pertinenze della stessa sono i due box auto al 1<sup>^</sup> p. sottostrada, composti da unico vano ognuno.

**L'abitazione** affaccia a nord ed ad ovest su area comune, a est su giardino privato, a sud confina con il sub. 22.

E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 125, p.lla 549, sub. 23**, Zona censuaria 1, **cat. A/3** Abitazioni di tipo economico Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita € 921,88.

**Il box-auto** confina a nord con il sub. 4, ad est con la corsia di manovra, a sud con il sub. 6 ed ad ovest controterra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 125, p.lla 553, sub. 5**, Zona





censuaria 1 **cat. C/6** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza mq. 19  
rendita € 123,64.

**Il box-auto** confina a nord con il sub. 20, a est controterra, a sud con il sub. 18 ed ad ovest con la corsia di manovra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 125, p.lla 553, sub. 19**, Zona censuaria 1 **cat. C/6** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza mq. 24  
rendita € 156,18.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad € **132.600,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

---

#### LOTTO B

##### **LOCALE COMMERCIALE sito in Foggia (FG), alla via Barra civ. 79 – p. t. e 1s**

---

Attività commerciale che si sviluppa tra piano terra e 1<sup>o</sup> piano sottostrada, composta da reception, 2 sale, spogliatoi e bagni annessi oltre due locali tecnici. I due livelli sono collegati da scala interna. Immobile privo di pertinenze.

Confina a nord con atrio interno, a sud con via Barra, ad est con il sub. 67 ed a ovest con il sub. 55.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 8607, sub. 10**, Zona censuaria 1 **cat. C/1** Negozi e botteghe, classe 9, Consistenza 121 mq, rendita € 3.780,72.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad € **201.500,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

---

#### LOTTO C

##### **ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Trieste civ. 10 – 4<sup>o</sup> p. con box-auto di pertinenza – p. 2s**

---

Abitazione composta da ingresso diretto nel soggiorno/ pranzo/ cucina, bagno ed una camera oltre due balconi. Pertinenza dell'abitazione è il box-auto.

**L'abitazione** confina a nord ed ad ovest con il sub 26, a sud con vano scala, ascensore e sub.27, ad est con via Trieste.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 8607, sub. 26**, zona censuaria 1, **cat. A/2** Abitazioni di tipo civile, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 578,43.

**Il box-auto** confina a nord ed ad ovest controterra, a sud con il sub. 50 ed ad est con la corsia di manovra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 8607, sub. 49**, zona censuaria 1, **cat. C/6** Stalle, scuderie rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza 26 mq, rendita € 169,19.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad € **111.650,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

---

#### LOTTO D

##### **ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia snc – 1<sup>o</sup> p. con posto auto di pertinenza – p. t.**

---

Abitazione composta da ingresso, corridoio, cucina/ soggiorno, due camere, due bagni, uno spogliatoio, una veranda, un balcone, terrazzo e pertinenza dell'abitazione è il posto-auto al piano terra.

**L'abitazione** confina a nord con viale Foggia, a est con il sub. 63, a sud con l'area interna ed ad ovest con l'area scoperta della p.lla 319.





E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 39, p.lla 130, sub. 88**, zona censuaria 1, **cat. A/3** Abitazioni di tipo economico classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 553,90.

Il **posto-auto** confina a nord con il posto auto n. 60 e su tutti e 3 gli altri lati con l'area scoperta dove è ubicato.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 39, p.lla 130, sub. 59**, zona censuaria 1, **cat. C/6** Stalle, scuderie rimesse e autorimesse classe 1, consistenza 9 mq, rendita € 21,38.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad € **151.500,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

---

### LOTTO E

#### **BOX-AUTO e DEPOSITI siti in Foggia (FG), alla via Grieco civ. 21-23 – p.t. e p.1s**

---

Il lotto in questione è composto da un primo deposito composto da ingresso, due piccoli locali depositi ed un bagno, un secondo deposito composto da unico locale ed un box-auto composto da unico locale

**Il primo deposito** confina a nord con l'area prospiciente l'ingresso sulla rampa d'accesso e sugli altri 3 lati con altre proprietà.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 95, p.lla 926, sub. 101**, zona censuaria 1, **cat. C/2** Magazzini e locali di deposito, classe 6, consistenza 23 mq, rendita € 128,29.

**Il secondo deposito** confina a nord con la corsia di manovra, a sud ed ad ovest con la sovrastante rampa di accesso al piano ed ad est con l'area antistante il deposito.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 95, p.lla 926, sub. 103**, zona censuaria 1, **cat. C/2** Magazzini e locali di deposito, classe 6, consistenza 10 mq, rendita € 55,78.

**Il box-auto** confina a sud con la corsia di manovra, a nord ed ad est contro terra ed ad est con il sub. 105.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 95, p.lla 926, sub. 106**, zona censuaria 1, **cat. C/6** Stalle, scuderie rimesse e autorimesse classe 6, consistenza 43 mq, rendita € 211,95.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad € **53.000,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);



---

**LOTTO G**  
**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia, 17 – p.t.**

---

Abitazione composta da ingresso diretto nel soggiorno/ cucina, bagno e camera. L'abitazione si completa con due aree esterne recintate, una sul davanti da cui ha accesso diretto dalla strada ed una sul retro che dà accesso all'area condominiale interna.

Confina a nord con altra proprietà, a sud ingresso carrabile al Residence OMISSIS, ad est con viale Foggia ed ad ovest con area interna di pertinenza del Residence OMISSIS.

E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 39, p.lla 130, sub. 22**, zona censuaria 1, **cat. A/3** Abitazioni di tipo economico classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 302,13.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 79.800,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

---

**LOTTO H**  
**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Scrocco civ. 39 – 3^p.**  
**con box-auto di pertinenza – p. 2s**

---

Abitazione composta da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, tre bagni, due camere da letto, un guardaroba, una cabina armadio, due disimpegni, un ripostiglio, tre balconi ed una veranda. Pertinenza dell'abitazione è il box-auto sito al primo piano sottostrada.

**L'abitazione** confina a nord con altra proprietà (p.lla 9230), a sud affaccia su via Scrocco, ad est confine con il sub. 34 ed il cortile interno dell'isolato ed ad ovest affaccia su Corso Giannone.

E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 9127, sub. 35**, zona censuaria 1, **cat. A/2** Abitazioni di tipo civile classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita € 2.065,83.

**Il box-auto** confina a nord con intercapedine sotto Corso Giannone, a sud con corsia di manovra, ad est con il sub. 60 (p.lla 9230) ed ovest confina con il sub. 13.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 96, p.lla 9127, sub. 12**, zona censuaria 1, **cat. C/6** Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse classe 5, consistenza 25 mq., rendita € 222,08.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 433.600,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

---

**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**

Tutti i Lotti come sopra individuati sono nella disponibilità degli esecutati ad eccezione del:

**Lotto A** che è stato locato con regolare contratto redatto in data 19/10/2021, con decorrenza dal 01/03/2021 per la durata di anni 4, rinnovabili di altri 4 anni senza preventiva disdetta.

Il contratto è stato registrato il 05/11/2020 al n. 004994-serie 3T e codice identificativo TUL20T004994000CC

La data di redazione del contratto di locazione è antecedente alla data del pignoramento risalente al 16/09/2021.

Il canone di locazione fissato in € 7.800,00 annui, è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma del c.c.

**Lotto B** che è stato locato con regolare contratto redatto in data 01/06/2023 per la durata di anni 6, rinnovabili di altri 6 anni senza preventiva disdetta.

Il contratto è stato registrato il 15/06/2023 al n. 003393-serie 3T e codice identificativo TUL23T003393000ZH.

La data di redazione del contratto di locazione è successiva alla data del pignoramento risalente al 16/09/2021.

Il canone di locazione fissato in € 7.800,00 annui, è appena adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma del c.c.

**Lotto G** che è stato locato con regolare contratto redatto in data 01/01/2004 per la durata di anni 4+4, rinnovabili di altri 4 anni senza preventiva disdetta. Lo stesso è stato regolarmente registrato in data 21/02/205 al n. 1176 serie 3°;

La data di redazione del contratto di locazione è antecedente alla data del pignoramento risalente al 16/09/2021, si rappresenta altresì che il contratto di locazione è stipulato tra la [REDACTED] ed il Condominio Residence OMISSIS, in quanto all'epoca di redazione dello stesso l'immobile era di proprietà della Futura srl e non dell'esecutato.

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate risulta che dalla data dal 4/03/2008, è subentrato il Sig. OMISSIS OMISSIS nell'originario contratto di locazione della Futura S.r.l. e lo stesso risulta prorogato fino alla data del 31/12/2026 dopo l'ultimo rinnovo tacito.

Il canone di locazione fissato in € 5.160,00 annui rivalutato ad € 5.786,94, è adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma del c.c.

**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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima**

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

- I Lotti così come individuati sono costituiti in condominio ad eccezione del LOTTO F
- Risultano spese condominiali scadute e non pagate come riportate al p.to 4, per i Lotti A – B – C – D – E – H ed I;
- Per il lotto D son state deliberate ed approvate spese di manutenzione pari ad € 7.864,50;
- Per il lotto G son state deliberate ed approvate spese di manutenzione pari ad € 3.873,45
- Sul lotto I pende l'Ordine di demolizione emesso dal Tribunale di Foggia con sentenza n.



940/12 del 28/06/2012;

- non risultano vincoli di carattere storico-artistico;

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

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

**LOTTO A**

**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Gramsci civ. 8/A scala F – 4^p.  
con n. 2 box-auto di pertinenza – p. 1s**

- Risultano spese condominiali scadute e non pagate per un importo di € 4.622,97;

Fgl. 125, p.lla 549 sub 23:

- ISCRIZIONE del 05/08/1996 – r.p. [REDACTED] – r.g. [REDACTED]  
Pubblico Ufficiale Rizzo Corallo Filippo Rep. [REDACTED] del 01/08/1996  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di finanziamento  
Annotazione n. 2637 del 12/12/2000 (Restrizione dei beni)
- ANNOTAZIONE del 17/05/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TROMBETTA AURELIO Repertorio [REDACTED] del 18/02/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2004
- ANNOTAZIONE del 25/06/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TROMBETTA AURELIO Repertorio [REDACTED] del 18/02/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione [REDACTED] del 2004
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 04/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. [REDACTED] del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ANNOTAZIONE del 11/12/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 20/11/2023  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2016

Fgl. 125, p.lla 553 subb. 5 e 19:

- ANNOTAZIONE del 17/05/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TROMBETTA AURELIO Repertorio [REDACTED] del 18/02/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2004
- ANNOTAZIONE del 25/06/2005 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TROMBETTA AURELIO Repertorio [REDACTED] del 18/02/2005



**ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI**

Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2004

- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 04/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. [REDACTED] del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ANNOTAZIONE del 11/12/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 20/11/2023  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2016

---

**LOTTO B**

**LOCALE COMMERCIALE sito in Foggia (FG), alla via Barra civ. 79 – p. t. e 1s**

- Risultano spese condominiali scadute e non pagate per un importo di € 590,44;
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 04/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. [REDACTED] del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

---

**LOTTO C**

**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Trieste civ. 10 – 4<sup>^</sup>p.  
con box-auto di pertinenza – p. 2s**

Fgl. 96, p.lla 8607 subb. 26 e 49:

- Risultano spese condominiali scadute e non pagate per un importo di € 1.042,91, inoltre risulta essere stato incaricato un tecnico per l'aggiornamento del certificato antincendio);
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 04/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. [REDACTED] del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

---

**LOTTO D**

**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia snc – 1<sup>^</sup> p.**



**con posto auto di pertinenza – p. t.**

Fgl. 39, p.lla 130 subb. 59 e 88:

- Risultano spese condominiali scadute e non pagate per un importo di € 2.051,42, inoltre son state deliberate ed approvate spese di manutenzione pari ad € 7.864,50;
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 04/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. [REDACTED] del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**LOTTO E**

**BOX-AUTO e DEPOSITI siti in Foggia (FG), alla via Grieco civ. 21-23 – p.t. e p.1s**

Fgl. 95, p.lla 926 subb. 101, 103 e 106:

- Risultano spese condominiali scadute e non pagate per un importo di € 636,00;
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 04/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. [REDACTED] del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ANNOTAZIONE del 11/12/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 20/11/2023  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6 [REDACTED] del 2016



---

**LOTTO G**  
**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia, 17 – p.t.**

---

- Risultano deliberate ed approvate spese di manutenzione pari ad € 3.873,45;
- ANNOTAZIONE del 03/02/1999 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PEPE FRANCESCO PAOLO Repertorio [REDACTED] del 02/07/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 1995
- TRASCRIZIONE del 07/03/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale PASCUCCI FABRIZIO Repertorio [REDACTED] del 04/03/2008  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 04/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. [REDACTED] del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ANNOTAZIONE del 11/12/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 20/11/2023  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. [REDACTED] del 2016

---

**LOTTO H**  
**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Scrocco civ. 39 – 3^p.  
con box-auto di pertinenza – p. 2s**

---

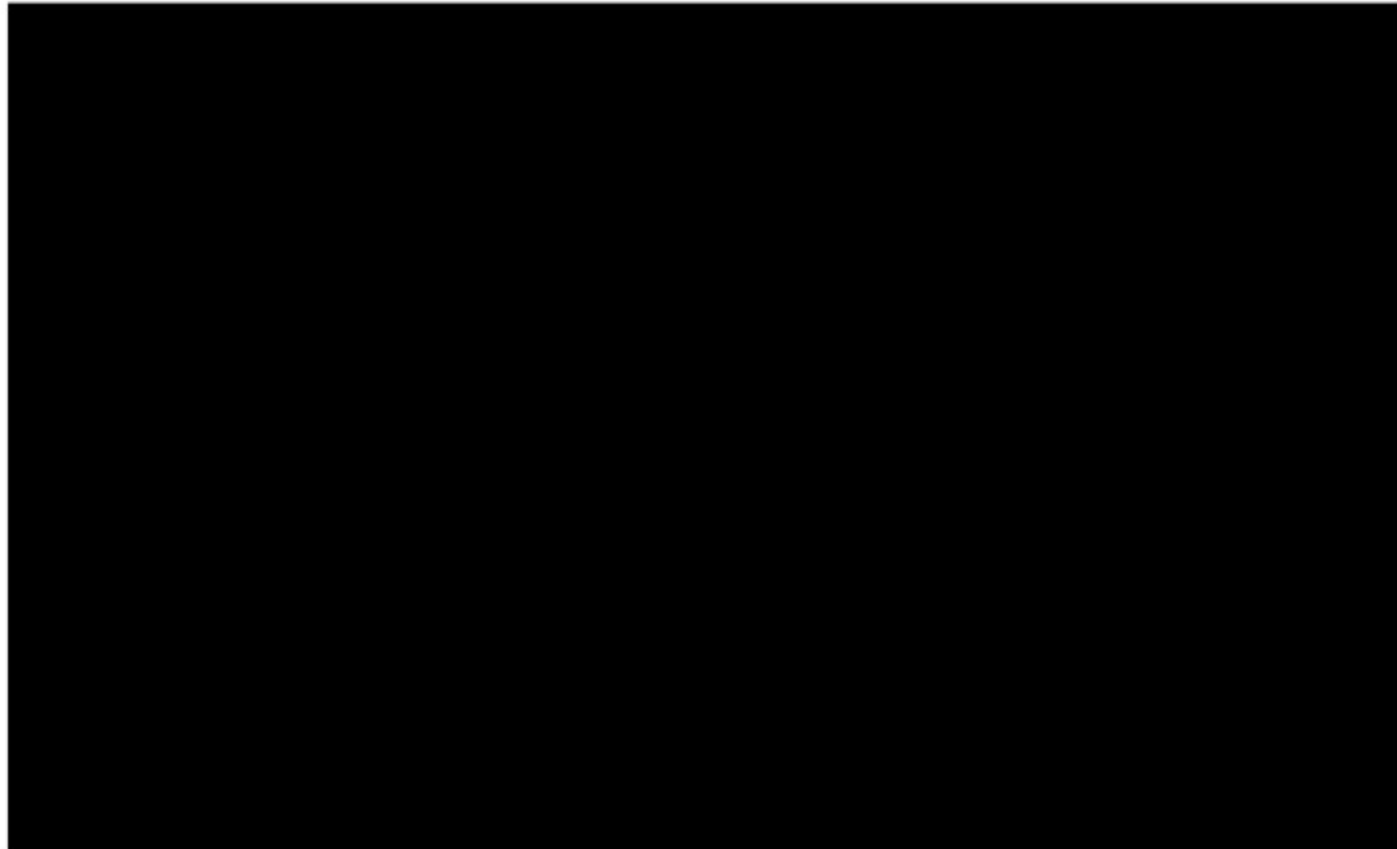
Fgl. 96, p.lla 9127 subb. 35 e 12:

- Risultano spese condominiali scadute e non pagate per un importo di € 2.650,00;
- ANNOTAZIONE del 28/10/2004 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TROMBETTA AURELIO Repertorio [REDACTED] del 05/07/2004  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
- TRASCRIZIONE del 20/02/2008 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TROMBETTA AURELIO Repertorio [REDACTED] del 28/01/2008  
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
- TRASCRIZIONE del 24/12/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale SIMONETTI PAOLO Repertorio [REDACTED] del 19/12/2014  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE del 26/04/2016 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 04/04/2016  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. [REDACTED] del 11/12/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 12/11/2021 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 29/10/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ANNOTAZIONE del 11/12/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio [REDACTED] del 20/11/2023  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento: Trascrizione [REDACTED] del 2016



**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 certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.**

Lo scrivente in ragione dei lotti individuati riporterà i riferimenti Edilizi come di seguito:

- Per i lotti siti nel comune di Foggia individuati quali, **LOTTO A – B – C ed E**, il Comune non ha reperito i titoli abilitativi;
- Per il **LOTTO D** è stata visionata:
  - C.E. n. 28 del 16/04/1993 relativa alla ristrutturazione dell'ex-albergo Ciccolella con cambio di destinazione d'uso da albergo a residence;
  - C.E. n. 114 del 16/10/1995 variante alla C.E. n. 28/93 per modifiche interne e prospettiche; rinnovo n. 76/96;

La C.S. n. 758/S del 13/11/96 e la DIA n. 32335/97 non sono state visionate in quanto non rintracciate le pratiche relative alla sanatoria ed alla realizzazione della tettoia ubicata sul terrazzo di copertura.

Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile

- Per il **LOTTO F** è stata rintracciata la L.E. n. 8476/32258 del 04/12/1972 n. 38 di Reg., con la quale si autorizzava la costruzione di due villette. Di fatto lo stato autorizzato di variante non corrisponde alla situazione rilevata.



- Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile
- Per il **LOTTO G** è stata visionata:
    - C.E. n. 28 del 16/04/1993 relativa alla ristrutturazione dell'ex-albergo Ciccolella con cambio di destinazione d'uso da albergo a residence;
    - C.E. n. 114 del 16/10/1995 variante alla C.E. n. 28/93 per modifiche interne e prospettiche; rinnovo n. 76/96; C.S. n. 758/S del 13/11/96 e DIA n. 32335/97.Non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile
  - Per il **LOTTO H** è stata visionata:
    - C.E. n. 239 del 13/07/2000 Prat. Ed. 403E1997
    - PDC n. 6 del 09/02/2004 Prat. Ed. 1286E2003.E' stato reperito il certificato di agibilità del fabbricato Pratica Edilizia n. 403E1997 - 1286E2003, prot. n. 132224 del 26/02/2004, rilasciato in data 30/06/2004.  
Di fatto lo stato autorizzato relativo all'immobile oggetto di pignoramento non corrisponde alla situazione autorizzata per lievi modifiche interne.
  - Per il **LOTTO I** è stato visionato:
    - PDC n. 54 del 26/07/2004 Prat. Ed. 403E1997
    - DIA 1^ variante n. 95915 del 18/11/2004 Prat. Ed. 2281E2004
    - DIA 2^ variante n. 52539 del 29/06/2005 Prat. Ed. 654E2005
    - DIA 3^ variante n. 102285 del 15/12/2006 Prat. Ed. 1065E2006
    - DIA Prat. Ed. 620E2007
    - PDC n. 166 del 08/05/2008 Prat. Ed. 214E2008E' stato reperito il certificato di agibilità del fabbricato Pratica Edilizia n. 403E1997 - Prat. Ed. 2281E2004 - Prat. Ed. 654E2005 - Prat. Ed. 1065E2006 rilasciato in data 15/02/2007.  
Di fatto lo stato autorizzato relativo all'immobile oggetto di pignoramento non corrisponde alla situazione autorizzata.

**11 Proceda l'esperto 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 asseverazione 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 ed a quantificare 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 gli immobili 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 concessione 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 in 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 presumibili 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 aumento 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**

Per i lotti individuati nel presente rapporto di valutazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo scrivente non ha riscontrato le circostanze necessarie per la redazione degli stessi (libretto d'impianto, aggiornamento dei dati, etc).

---

#### **LOTTO A**

**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Gramsci civ. 8/A scala F – 4<sup>^</sup>p.  
con n. 2 box-auto di pertinenza – p. 1s**

- a) L'abitazione sita nel Comune di Foggia (FG) alla via Gramsci – 4<sup>^</sup>p, ed i relativi box auto di pertinenza posti al 1<sup>^</sup> piano sottostrada risultano regolarmente accatastati;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) Il lotto staggito è stato realizzato sicuramente dopo il 1967, ma non sono stati rintracciati i titoli edilizi che lo legittimano;
- d) Avendo premesso che non sono stati rintracciati i titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando la corrispondenza almeno tra gli stessi;
- e) per quanto riportato al precedente punto d) non si sono riscontrate opere abusive
- f) dalla relazione notarile agli atti si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato era di proprietà dell'impresa che lo ha realizzato.

---

#### **LOTTO B**

**LOCALE COMMERCIALE sito in Foggia (FG), alla via Barra civ. 79 – p. t. e 1s**

- a) Il locale commerciale sito nel Comune di Foggia (FG) alla via Barra, civ. 79 – p.t. e 1<sup>^</sup>p. sottostrada risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo non è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegata agli atti;
- c) Il lotto staggito è stato realizzato sicuramente dopo il 1967, ma non sono stati rintracciati i titoli edilizi che lo legittimano;
- d) Avendo premesso che non sono stati rintracciati i titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando la non corrispondenza tra gli stessi;
- e) per quanto riportato al precedente punto d) le opere abusive sono configurabili in una diversa distribuzione interna degli ambienti che compongono il locale. Le opere riscontrate sono comunque sanabili per gli importi riportati al p.to 4;
- f) dalla relazione notarile agli atti si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato era di proprietà dell'impresa che lo ha realizzato.

---

#### **LOTTO C**

**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Trieste civ. 10 – 4<sup>^</sup>p.  
con box-auto di pertinenza – p. 2s**



- a) L'abitazione sita nel Comune di Foggia (FG) alla via Trieste, civ. 10 – 4<sup>^</sup>p.t. ed il box auto con ingresso da via Barra, snc – ubicato al 2<sup>^</sup> p. sottostrada risultano regolarmente accatastati;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti, l'unica incongruenza rilevata è l'indirizzo del box auto che risulta in via Trieste quando lo stesso ha accesso da via Barra, snc;
- c) Il lotto staggito è stato realizzato sicuramente dopo il 1967, ma non sono stati rintracciati i titoli edilizi che lo legittimano;
- d) Avendo premesso che non sono stati rintracciati i titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando la corrispondenza tra gli stessi;
- e) per quanto riportato al precedente punto d) non si sono riscontrate opere abusive;
- f) dalla relazione notarile agli atti si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato era di proprietà dell'impresa che lo ha realizzato.

---

#### LOTTO D

#### **ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia snc – 1<sup>^</sup> p. con posto auto di pertinenza – p. t.**

---

- a) L'abitazione sita nel Comune di Manfredonia (FG) al viale Foggia, snc – 1<sup>^</sup>p.t. ed il posto-auto risultano regolarmente accatastati;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) Per il lotto staggito è stata visionata:
  - C.E. n. 28 del 16/04/1993 relativa alla ristrutturazione dell'ex-albergo Ciccolella con cambio di destinazione d'uso da albergo a residence;
  - C.E. n. 114 del 16/10/1995 variante alla C.E. n. 28/93 per modifiche interne e prospettiche; rinnovo n. 76/96;Non sono state visionate la C.S. n. 758/S del 13/11/96 e la DIA n. 32335/97 in quanto non rintracciate le pratiche relative alla sanatoria ed alla realizzazione della tettoia ubicata sul terrazzo di copertura;
- d) Avendo premesso che sono stati rintracciati solo in parte i titoli abilitativi si è comunque riscontrata una difformità tra quanto assentito e lo stato di fatto;
- e) per quanto riportato al precedente punto d) le opere abusive riscontrate, riconducibili ad una diversa distribuzione degli spazi interni e da accertare la conformità della tettoia sul terrazzo di copertura, opere comunque sanabili per gli importi riportati al p.to 4;
- f) l'immobile in questione non fa parte di edilizia convenzionata.

---

#### LOTTO E

#### **BOX AUTO e DEPOSITI siti in Foggia (FG), alla via Grieco civ. 21-23 – p.t. e p.1s**

---

- a) I depositi ed il box auto siti nel Comune di Foggia (FG) alla via Grieco, civ. 21 e 23 – p.t. 1<sup>^</sup> p. sottostrada risultano regolarmente accatastati;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) Il lotto staggito è stato realizzato molto probabilmente dopo il 1967, ma non sono stati rintracciati i titoli edilizi che lo legittimano;
- d) Avendo premesso che non sono stati rintracciati i titoli abilitativi, il raffronto tra lo stato di fatto dell'immobile è stato fatto con l'unica tavola grafica reperita e cioè la planimetria catastale accertando la corrispondenza tra gli stessi;
- e) per quanto riportato al precedente punto d) non si sono riscontrate opere abusive;
- f) dalla relazione notarile agli atti si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato era di proprietà dell'impresa che lo ha realizzato.



### **LOTTO G**

#### **ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia, 17 – p.t.**

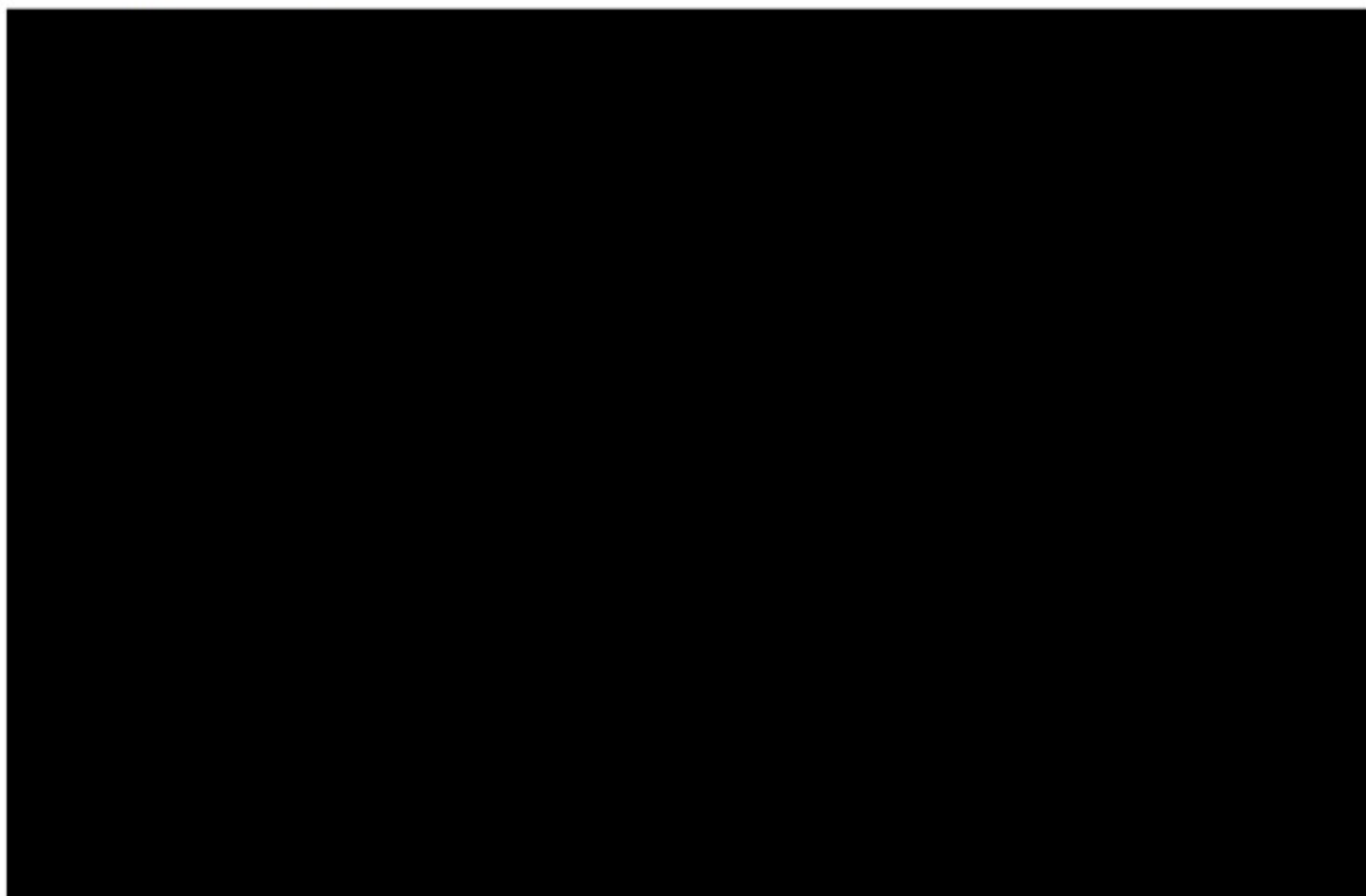
- a) L'abitazione sita nel Comune di Manfredonia (FG) al viale Foggia, 17 – p.t. risulta regolarmente accatastata;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegata agli atti;
- c) Per il lotto staggito è stata visionata:
  - C.E. n. 28 del 16/04/1993 relativa alla ristrutturazione dell'ex-albergo Ciccolella con cambio di destinazione d'uso da albergo a residence;
  - C.E. n. 114 del 16/10/1995 variante alla C.E. n. 28/93 per modifiche interne e prospettiche; rinnovo n. 76/96; C.S. n. 758/S del 13/11/96 e DIA n. 32335/97.
- d) Nonostante si sono rintracciati solo in parte i titoli abilitativi si è comunque riscontrata la conformità tra quanto assentito e lo stato di fatto;
- e) non risultano opere abusive;
- f) l'immobile in questione non fa parte di edilizia convenzionata.

### **LOTTO H**

#### **ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Scrocco civ. 39 – 3<sup>^</sup>p. con box-auto di pertinenza – p. 2s**

- a) L'abitazione ed il box auto siti nel Comune di Foggia (FG) alla via Scrocco, civ. 39 – 3<sup>^</sup> p. e 2<sup>^</sup> p. sottostrada risultano regolarmente accatastati;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo solo per l'abitazione non è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) Il lotto staggito è stato realizzato con:
  - C.E. n. 239 del 13/07/2000 Prat. Ed. 403E1997
  - PDC n. 6 del 09/02/2004 Prat. Ed. 1286E2003.
- d) Ci sono delle discordanze tra lo stato di fatto dell'immobile e i titoli abilitativi che lo hanno legittimato;
- e) per quanto riportato al precedente punto d) si sono riscontrate opere abusive relative ad una diversa distribuzione interna di alcuni ambienti, opere comunque sanabili per gli importi riportati al p.to 4;

- f) dalla relazione notarile agli atti si evince che il terreno su cui sorge il fabbricato era di proprietà dell'impresa che lo ha realizzato.



**12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, 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**

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, gli immobili di che trattasi non rientrano in quanto previsto dall'art. 1-quater come sopra.



## RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA

### LOTTO A

**ABITAZIONE** sita in Foggia (FG), alla via Gramsci civ. 8/A scala F – 4<sup>^</sup>p.  
con n. 2 box-auto di pertinenza – p. 1s

<b>Tipologia del bene</b>	Residenziale
<b>SomOmissis descrizione</b>	Abitazione sita al 4 <sup>^</sup> p, con n. 2 box auto di pertinenza
<b>Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali</b>	<p>Abitazione sita in Foggia, alla Via Gramsci civ. 8/A scala F – 4<sup>^</sup>p. e n. 2 box-auto al p.int.;</p> <p>L'abitazione confina a nord ed ad ovest su area comune, a est su giardino privato, a sud confina con il sub. 22.</p> <p>E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 125, p.lla 549, sub. 23</b>, Zona censuaria 1, cat. A/3 Abitazioni di tipo economico, Classe 5, Consistenza 7 vani, rendita € 921,88.</p> <p>Il 1<sup>^</sup> box-auto confina a nord con il sub. 4, ad est con la corsia di manovra, a sud con il sub. 6 ed ad ovest controterra.</p> <p>E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 125, p.lla 553, sub. 5</b>, Zona censuaria 1 cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza mq. 19 rendita € 123,64.</p> <p>Il 2<sup>^</sup> box-auto confina a nord con il sub. 20, a est controterra, a sud con il sub. 18 ed ad ovest con la corsia di manovra.</p> <p>E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 125, p.lla 553, sub. 19</b>, Zona censuaria 1 cat. C/6 Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza mq. 24, rendita € 156,18.</p>
<b>Attuale proprietario</b>	Sig. OMISSIS Omissis
<b>Titolo di Possesso</b>	
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	Nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	

<b>Stato di occupazione</b>	Abitazione e box-auto sub. 19 concesso in locazione a terzi Box-auto sub. Nella disponibilità dell'esecutato
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Documentazione non reperita in Comune
<b>Conformità catastale</b>	Conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	Documentazione non reperita in Comune
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	- Importo a base d'asta € 132.600,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%



**LOTTO B**  
**LOCALE COMMERCIALE sito in Foggia (FG), alla via Barra civ. 79 – p. t. e 1s**

<b>Tipologia del bene</b>	Commerciale
<b>Somma descrizione</b>	Attività commerciale sita al p.t. e 1 <sup>^</sup> sottostrada
<b>Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali</b>	Attività commerciale sita in Foggia, alla Via Barra civ. 79 – p.t. e 1 <sup>^</sup> p.s; Confina a nord con atrio interno, a sud con via Barra, ad est con il sub. 67 ed a ovest con il sub. 55. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 96, p.lla 8607, sub. 10, Zona censuaria 1 cat. C/1</b> Negozi e botteghe classe 9, Consistenza 121 mq, rendita € 3.780,72
<b>Attuale proprietario</b>	Sig. OMISSIS Omissis
<b>Titolo di Possesso</b>	
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	Nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Immobile concesso in locazione a terzi
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Lo stato di fatto NON corrisponde a quello legittimato
<b>Conformità catastale</b>	NON Conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	Documentazione non reperita in Comune
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	- Importo a base d'asta € 201.500,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%

**LOTTO C**  
**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Trieste civ. 10 – 4<sup>^</sup>p.**  
**con box-auto di pertinenza – p. 2s**


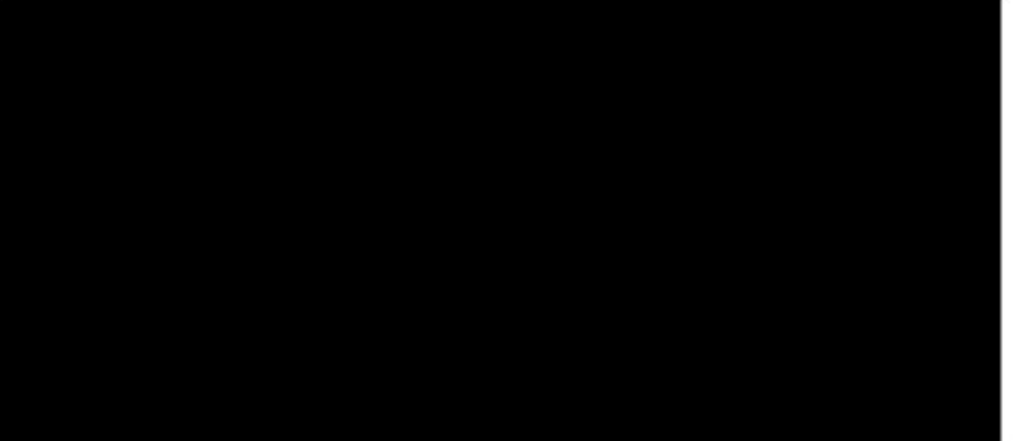
<b>Tipologia del bene</b>	Residenziale
<b>SomOmissis descrizione</b>	Abitazione sita al 4 <sup>^</sup> p, con box auto di pertinenza
<b>Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali</b>	<p>Abitazione sita in Foggia, alla Via Trieste civ. 10 – 4<sup>^</sup>p. e box-auto al 2<sup>^</sup> p.int.;</p> <p><u>L'abitazione</u> confina a nord ed ad ovest con il sub 26, a sud con vano scala, ascensore e sub.27, ad est con via Trieste.</p> <p>E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 96, p.lla 8607, sub. 26</b>, zona censuaria 1, <b>cat. A/2</b> Abitazioni di tipo civile classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 578,43.</p> <p><u>Il 1<sup>^</sup> box-auto</u> confina a nord ed ad ovest controterra, a sud con il sub. 50 ed ad est con la corsia di manovra.</p> <p>E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 96, p.lla 8607, sub. 49</b>, zona censuaria 1, <b>cat. C/6</b> Stalle, scuderie rimesse e autorimesse, classe 3, consistenza 26 mq, rendita € 169,19.</p>
<b>Attuale proprietario</b>	Sig. OMISSIS Omissis
<b>Titolo di Possesso</b>	
<b>Eventuale stato di proprietà</b>	Nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Nella disponibilità dell'esecutato
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Documentazione non reperita in Comune
<b>Conformità catastale</b>	Conforme ad eccezione dell'indirizzo del box-auto
<b>Abitabilità e agibilità</b>	Documentazione non reperita in Comune
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Importo a base d'asta € 111.650,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4)</li> <li>- Diritto e quota di proprietà 100%</li> </ul>



**LOTTO D**  
**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia snc – 1^ p.**  
**con posto auto di pertinenza – p. t.**

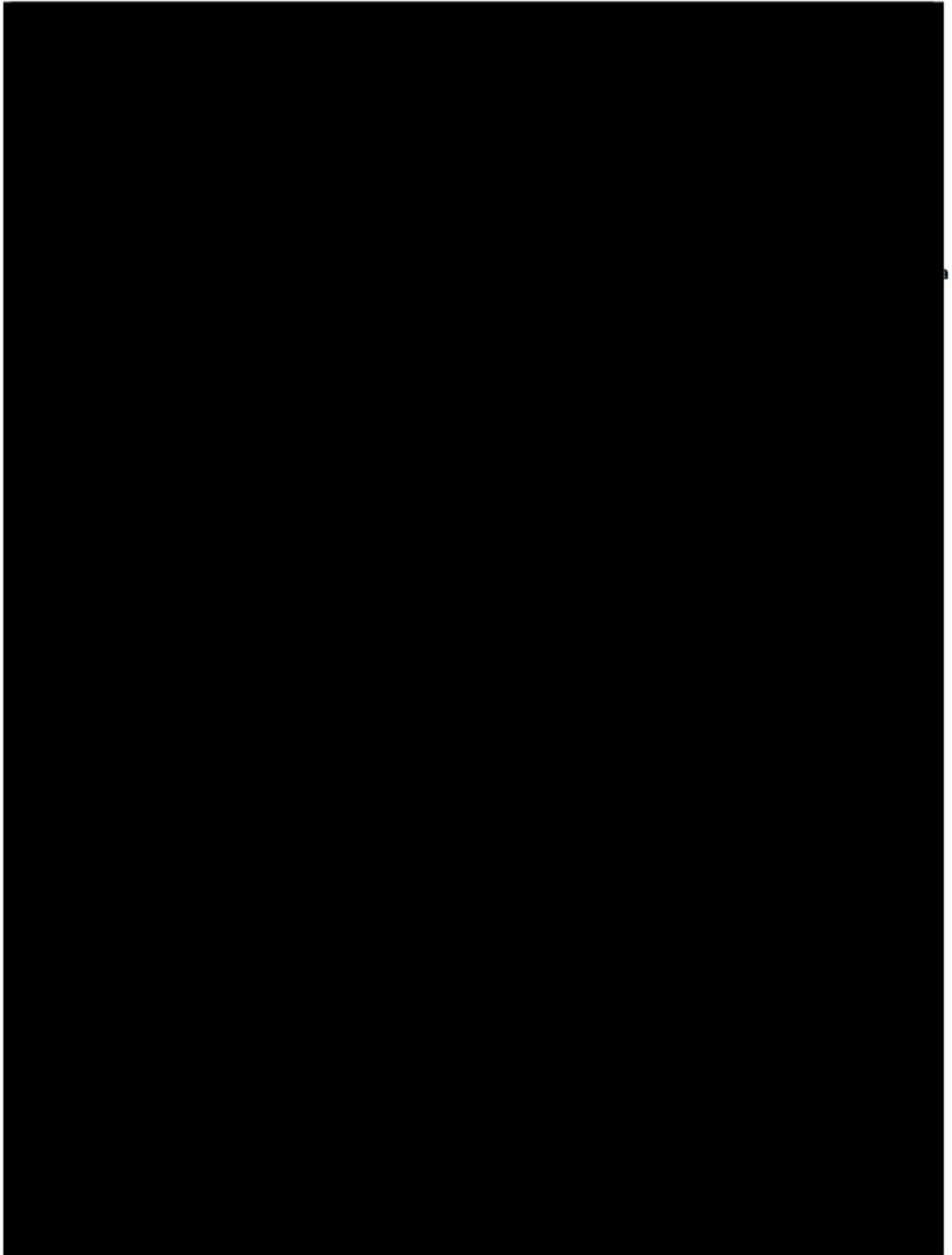
<b>Tipologia del bene</b>	Residenziale
<b>SomOmissis descrizione</b>	Abitazione sita al 1^ p, con posto auto di pertinenza
<b>Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali</b>	Abitazione sita in Manfredonia, al viale Foggia, snc – 1^p. e posto auto al p.t.; L'abitazione confina a nord con viale Foggia, a est con il sub. 63, a sud con l'area interna ed ad ovest con l'area scoperta della p.lla 319. E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al <b>foglio 39, p.lla 130, sub. 88</b> , zona censuaria 1, <b>cat. A/3</b> Abitazioni di tipo economico classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 553,90. Il posto-auto confina a nord con il posto auto n. 60 e su tutti e 3 gli altri lati con l'area scoperta dove è ubicato. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al <b>foglio 39, p.lla 130, sub. 59</b> , zona censuaria 1, <b>cat. C/6</b> Stalle, scuderie rimesse e autorimesse, classe 1, consistenza 9 mq, rendita € 21,38.
<b>Attuale proprietario</b>	Sig. OMISSIS Omissis
<b>Titolo di Possesso</b>	
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	Nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Nella disponibilità dell'esecutato
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Documentazione in parte reperita in Comune e comunque NON conforme
<b>Conformità catastale</b>	Conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	Documentazione non reperita in Comune
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	- Importo a base d'asta € 151.500,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%

**LOTTO E**  
**DEPOSITI e BOX AUTO siti in Foggia (FG), alla via Grieco civ. 21-23 – p.t. e p.1s**

<b>Tipologia del bene</b>	Residenziale
<b>Somma descrizione</b>	Depositi e box auto siti tra il p.t. e 1^ p sotto strada
<b>Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali</b>	<p>Depositi e box auto siti in Foggia, alla via Grieco civ. 21-23 – p.t. e 1^p.s;</p> <p><u>Il deposito</u> confina a nord con l'area prospiciente l'ingresso sulla rampa d'accesso e sugli altri 3 lati con altre proprietà. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 95, p.lla 926, sub. 101</b>, zona censuaria 1, <b>cat. C/2</b> Magazzini e locali di deposito classe 6, consistenza 23 mq, rendita € 128,29.</p> <p><u>Il deposito</u> confina a nord con la corsia di manovra, a sud ed ad ovest con la sovrastante rampa di accesso al piano ed ad est con l'area antistante il deposito. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 95, p.lla 926, sub. 103</b>, zona censuaria 1, <b>cat. C/2</b> Magazzini e locali di deposito classe 6, consistenza 10 mq, rendita € 55,78.</p> <p><u>Il box-auto</u> confina a sud con la corsia di manovra, a nord ed ad est contro terra ed ad est con il sub. 105. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 95, p.lla 926, sub. 106</b>, zona censuaria 1, <b>cat. C/6</b> Stalle, scuderie rimesse e autorimesse, classe 6, consistenza 43 mq, rendita € 211,95.</p>
<b>Attuale proprietario</b>	Sigg. OMISSIS Omissis, Omissis e OMISSIS
<b>Titolo di Possesso</b>	
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	1/3 ciascuno tra gli esecutati
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	



<b>Stato di occupazione</b>	Nella disponibilità degli esecutati
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Documentazione non reperita in Comune
<b>Conformità catastale</b>	Conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	Documentazione non reperita in Comune
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	- Importo a base d'asta € 53.200,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100% dell'intero in capo ai 3 esecutati2





**LOTTO G**  
**ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), al viale Foggia, 17 – p.t.**

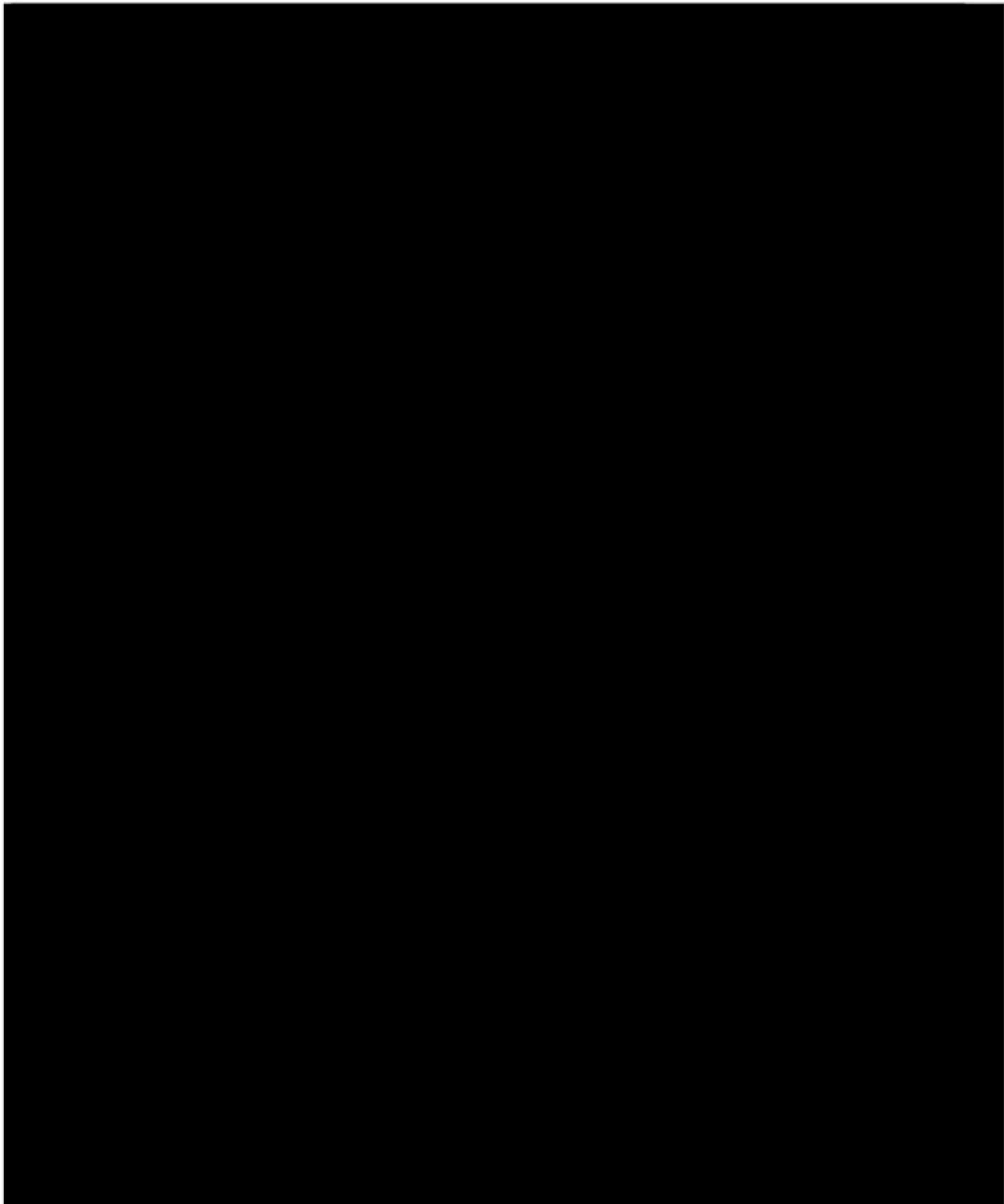
<b>Tipologia del bene</b>	Residenziale
<b>Somma descrizione</b>	Abitazione sita al p.t. priva di pertinenza
<b>Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali</b>	Abitazione sita in Manfredonia, al viale Foggia, 17 – p.t.; Confina a nord con altra proprietà, a sud ingresso carrabile al Residence OMISSIS, ad est con viale Foggia ed ad ovest con area interna di pertinenza del Residence OMISSIS. E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al <b>foglio 39, p.lla 130, sub. 22</b> , zona censuaria 1, <b>cat. A/3</b> Abitazioni di tipo economico classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 302,13.
<b>Attuale proprietario</b>	Sig. OMISSIS OMISSIS
<b>Titolo di Possesso</b>	
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	Nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Locata a terzi
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Conforme
<b>Conformità catastale</b>	Conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	Documentazione non reperita in Comune
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	- Importo a base d'asta € 79.800,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%

**LOTTO H**  
**ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via Scrocco civ. 39 – 3<sup>^</sup>p.**  
**con box-auto di pertinenza – p. 2s**

<b>Tipologia del bene</b>	Residenziale
<b>SomOmissis descrizione</b>	Abitazione sita al 3 <sup>^</sup> p, con box auto di pertinenza
<b>Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali</b>	<p>Abitazione sita in Foggia, alla Via Scrocco civ. 39 – 3<sup>^</sup>p. e box-auto al p.int.;</p> <p><u>L'abitazione</u> confina a nord con altra proprietà (p.lla 9230), a sud affaccia su via Scrocco, ad est confine con il sub. 34 ed il cortile interno dell'isolato ed ad ovest affaccia su Corso Giannone.</p> <p>E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 96, p.lla 9127, sub. 35</b>, zona censuaria 1, <b>cat. A/2</b> Abitazioni di tipo civile; classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita € 2.065,83.</p> <p><u>Il box-auto</u> confina a nord con intercapedine sotto Corso Giannone, a sud con corsia di manovra, ad est con il sub. 60 (p.lla 9230) ed ovest confina con il sub. 13.</p> <p>E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al <b>foglio 96, p.lla 9127, sub. 12</b>, zona censuaria 1, <b>cat. C/6</b> Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, classe 5, consistenza 25 mq., rendita € 222,08.</p>
<b>Attuale proprietario</b>	Sig. OMISSIS Omissis
<b>Titolo di Possesso</b>	
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	Nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	Nella disponibilità dell'esecutato



<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Non Conforme
<b>Conformità catastale</b>	Non Conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	Agibilità 403E1997-1286E2003 Prot. 13224 del 26/02/2004 rilasciata il 30/06/2004
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	- Importo a base d'asta € 433.600,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100%



Manfredonia, 20/06/2024

L'Esperto  
geom. Cornelia Mazzamurro





## **ALLEGATI**

- documentazione fotografica
- estratti atto di matrimonio
- sovrapposizione catasto - ortofoto
- mappa
- visure catastali
- planimetrie catastali
- rilievo stato di fatto
- prospetto OMI
- ispezioni ipotecarie
- note Amministratori di condominio
- nota comune di Foggia
- titoli edilizi reperiti