

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

[REDACTED]

[REDACTED]

cl

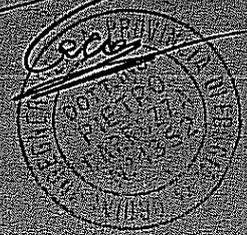
[REDACTED]

R. G. Es. n. 294/10

Giudice Dott.<sup>SSA</sup> V. LA BATTAGLIA

**RELAZIONE di STIMA**

**IL C.T.U.**  
**Ing. Pietro CARROZZA**

*[Handwritten signature]*  


### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

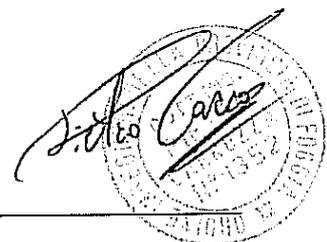
Il sottoscritto ing. Pietro CARROZZA, iscritto all'albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Foggia, ha ricevuto incarico dal Chiar.<sup>mo</sup> Sig. Giudice Dott.<sup>ssa</sup> V. La Battaglia di procedere ad un accertamento peritale nella causa n° 294/10 del R.G. Esec., promossa dal creditore [redacted] ed Imperia – nei confronti del debitore Sig. [redacted] al fine di individuare e stimare gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

Accettato l'onorevole incarico in data 19 Ottobre 2011, nel prestare il giuramento di rito il sottoscritto perito si impegnava a depositare l'elaborato peritale entro il termine assegnato dal Chiar.mo Sig. Giudice di 120 giorni dalla data di giuramento, dunque entro il 16 Febbraio 2012.

Dopo approfondito esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio ed accurato controllo in ordine alla sua completezza, ai sensi dell'art. 567 cpc, il sottoscritto CTU, con invito a mezzo racc. A/R del 16/11/2011 (allegato 1), comunicava alle parti – debitore esecutato, creditore procedente ed interventori – di aver fissato per il giorno 28/11/2011, ore 15:30, l'inizio delle operazioni peritali, presso gli immobili di causa siti in Comune di Foggia, Via Saverio Altamura n. 36.

Preliminarmente alla visita accedevo all'Agenzia del Territorio di Foggia, dove estraevo le planimetrie e le visure catastali relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, allegate a codesta relazione di stima e dettagliatamente richiamate nel successivo capitolo dedicato alla descrizione dei beni pignorati.

Provvedevo inoltre ad accedere all'Ufficio Tecnico Comunale di Foggia, al fine di reperire l'utile documentazione atta ad attestare la regolarità edilizia dei beni oggetto di causa siti in codesto Comune.

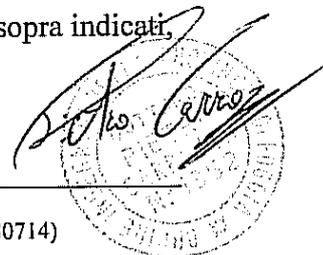


Analogamente, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico di Manfredonia, comune ove è situata la rimanente parte degli immobili oggetto della presente procedura. Ivi depositavo istanze per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica dei terreni (allegato 2) e per le copie delle concessioni edilizie relative ai fabbricati urbani siti in tale Comune (allegato 3). Provvedevo quindi ad accedere nuovamente ai suddetti Uffici per ritirare la documentazione richiesta.

Il 28 Novembre 2011, all'ora convenuta, mi recavo presso i luoghi di causa per l'inizio delle operazioni peritali ed evincevo l'assenza sia dell'esecutato che del creditore precedente. Provvedevo a scattare una serie di foto degli esterni degli immobili oggetto di stima siti alla Via Saverio Altamura. Stante l'assenza del Sig. [REDACTED] mi recavo alla vicina Piazza Umberto Giordano, ove rilevavo fotograficamente, dall'esterno, sia l'immobile urbano sito al civico 8 della suddetta Piazza che i due pianoterra aventi accesso dal retrostante Vico Freccia, civici 3 e 5. Terminate tali operazioni, ritornavo in Via Altamura ove prendevo definitivo atto dell'assenza della parte eseguita. Alle ore 17.30 abbandonavo i luoghi di causa senza redarre il prescritto verbale delle operazioni peritali eseguite, essendo il sottoscritto CTU l'unico intervenuto alle operazioni peritali (peraltro non assistito da collaboratore). Per quanto appena esposto il verbale delle operazioni da me svolte in data 28/11/2011 si intende all'uopo sostituito da quanto relazionato nella presente premessa.

In data 01/12/2011 provvedevo ad inviare al debitore esecutato, al creditore precedente ed agli interventori una nuova raccomandata A/R (allegato 4) in cui stabilivo il proseguimento delle operazioni peritali per il giorno 12 Dicembre 2011, alle ore 15.00, presso i luoghi di causa siti in Foggia, alla Via Altamura n. 36.

Nella data e nell'ora convenuta, recatomi presso i luoghi appena sopra indicati,

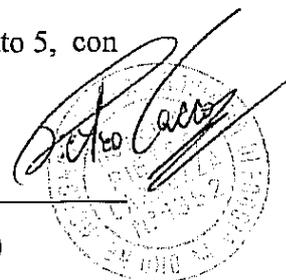


evincevo nuovamente l'assenza del debitore esecutato Sig. [REDACTED].  
Dopo un'inutile attesa di oltre un'ora, alle ore 16.30, abbandonavo le operazioni senza redarre alcun verbale che, anche nel presente caso, si intende sostituito da quanto appena riferito dal CTU.

Attraverso informazioni assunte da varie fonti, riuscivo a reperire il numero telefonico del Sig. [REDACTED], che provvedevo a contattare immediatamente. Il debitore si rendeva disponibile a consentire l'accesso ai beni oggetto di procedura, spiegando al contempo di non aver ricevuto le raccomandate da me inviate per disguidi postali. Essendo ormai prossime le vacanze natalizie, veniva stabilito di iniziare le operazioni peritali nei primi giorni del nuovo anno 2012, previo preliminare nuovo contatto telefonico.

Il giorno 02/01/2012 contattavo il Sig. [REDACTED] e fissavo un appuntamento per il successivo 3 Dicembre, alle ore 17.30, al fine di eseguire il sopralluogo agli immobili siti in Comune di Foggia.

Giunto in Via S. Altamura n. 36, alla data ed all'ora stabilita, evincevo la presenza del Sig. [REDACTED], il quale mi accompagnava nella visita all'immobile urbano in parola. Provvedevo dunque al riscontro metrico ed al rilievo fotografico dell'appartamento, sia al fine di verificarne la rispondenza alla planimetria rilasciata dal catasto che di documentarne lo stato di conservazione. Terminate le suddette operazioni, il Sig. [REDACTED] mi informava che non era possibile accedere agli altri immobili siti in Comune di Foggia, specificatamente all'appartamento sito alla Piazza Giordano 8 ed ai locali terranei ubicati nel retrostante Vico Freccia n. 3 e 5, in quanto tali beni risultavano di sua proprietà solo per una quota di 78/945 e non era a lui possibile rendere disponibili le chiavi per effettuare il sopralluogo. Veniva quindi redatto il verbale delle operazioni peritali che si acclude sub allegato 5, con



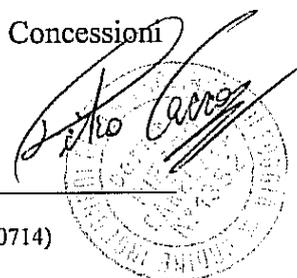
l'impegno di risentirsi il giorno seguente per concordare un'utile data per lo svolgimento dei sopralluoghi dei cespiti oggetto di procedura siti in Comune di Manfredonia.

Come da accordi, venivo dunque contattato dal Sig. [REDACTED] che si rendeva disponibile ad accompagnarmi alla visita dei suddetti beni per il giorno successivo, 5 Gennaio 2012 alle ore 15.00. In tale data effettuavo dunque la visita a:

- terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località Siponto, riportato in catasto al Fg. 39, part. 725 di are 2 e centiare 49;
- terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, riportato in catasto al Fg. 84, part. 498 di are 7 e centiare 54 e part. 505 di are 4 e centiare 44;
- appartamento sito in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, riportato in catasto al Fg. 84, part. 322 Sub. 1;
- box auto sito in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, al piano terraneo, riportato in catasto al Fg. 84, part. 902 Sub. 1.

Provvedevo a rilevare fotograficamente sia i suoli edificabili che l'appartamento sito in località Scalo dei Saraceni, onde documentarne lo stato. Di quest'ultimo eseguivo anche le misurazioni interne al fine di verificarne la rispondenza alla planimetria rilasciata dal catasto. Per quanto attiene al box auto sito in località Scalo dei Saraceni, non è stato possibile accedere al suo interno per mancanza delle chiavi e si è dunque provveduto solo al rilievo fotografico dall'esterno. Terminate le suddette operazioni, veniva redatto il verbale delle operazioni peritali che si acclude sub allegato 6.

Il 24 Gennaio 2012 mi recavo nuovamente presso l'Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia delle tavole progettuali ivi depositate per il rilascio delle Concessioni



edilizie n. 78 del 23/05/1979 e n. 93 del 27/04/1981, al fine di verificare la regolarità urbanistica del box auto sito in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, riportato in catasto al Fg. 84, part. 902 Sub. 1. Mi recavo inoltre presso una primaria agenzia immobiliare operante in Manfredonia per ottenere dettagliate ed attendibili informazioni sulle quotazioni della zona, utili alla corretta valutazione dei beni di causa. Per ciascuno dei beni oggetto di esecuzione illustravo l'ubicazione rispetto alla pianta urbana, mostravo le planimetrie di tali cespiti e le foto da me scattate rappresentative dello stato attuale dei luoghi. Sulla base delle informazioni dianzi specificate, e tramite comparazione con i valori correnti di mercato di beni simili per tipologia costruttiva, condizioni d'uso e manutenzione, ubicazione ed età, si è ottenuto il più probabile valore di mercato per gli immobili pignorati.

Analogamente, provvedevo a recarmi presso qualificata agenzia immobiliare operante in Comune di Foggia al fine di stimare i cespiti oggetto della presente procedura siti in tale Comune.

Nel corso delle indagini da me svolte è anche emerso che alcuni comproprietari degli immobili siti in Foggia (segnatamente appartamento di Piazza U. Giordano e locali terranei di Vico Freccia 3 e 5) avevano affidato ad un'agenzia immobiliare operante in Foggia l'incarico per la vendita di tali beni. Il sottoscritto CTU si è recato presso la suddetta agenzia ed ha ottenuto utili informazioni a supporto di quelle già assunte per la più congrua valutazione possibile dei beni in parola.

Dopo aver ultimato tutti gli accertamenti di cui sopra provvedevo ad elaborare le informazioni raccolte, riscontrando alcune incongruenze nella documentazione relativa alla regolarità urbanistica del box sito in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni. Provvedevo dunque a contattare nuovamente il Sig. [redacted] al fine di assumere utili chiarimenti in merito. Il sottoscritto CTU dà anche atto



dell'impegno e della collaborazione mostrata dal suddetto debitore, il quale ha provveduto a fornire tutte le necessarie delucidazioni oltre alla documentazione in suo possesso atte a chiarire le molte situazioni di dubbio.

Sulla base dei chiarimenti e della documentazione acquisite, ed avvalendomi delle indagini svolte, provvedevo a stilare la presente relazione tecnico-estimativa, che depositavo presso la competente Cancelleria del Tribunale di Foggia, unitamente a CD Rom contenente i files relativi alla presente relazione (in formato integrale e con l'omissione del nome del debitore esecutato), i files riportanti le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione e le foto di tali beni. Come richiesto dal Sig. Giudice, provvedevo a notificare, tramite posta raccomandata A/R, copia della presente relazione al creditore procedente, costituito presso il legale rappresentante indicato nel fascicolo di causa, ed al debitore esecutato presso il recapito da lui indicatomi verbalmente nel corso dei colloqui tenuti. Copia del modulo di spedizione della raccomandata A/R è acclusa alla presente relazione sub allegato 6 bis.

### *Risposta ai quesiti posti dal Giudice*

**Quesito 1** - *"Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei".*

Dopo attenta verifica degli atti allegati al fascicolo di causa, il sottoscritto tecnico ritiene che tale documentazione sia del tutto rispondente a quanto richiesto dal richiamato art. 567 comma 2, c.p.c.

E' però necessario richiamare l'attenzione sul pignoramento eseguito sull'immobile censito al catasto terreni del Comune di Manfredonia, località "Siponto", al Foglio 39,



part. 725, (unità negoziale n. 4 della nota di trascrizione del 04/06/2010, R.G. n. 12076, R.P. 8196). Secondo tale atto, il pignoramento attiene solo ed unicamente ai diritti di enfiteusi spettanti all'esecutato Sig. [REDACTED].

In realtà, dai documenti forniti al sottoscritto CTU dal suddetto debitore, si evince che tale immobile fu acquistato, **per i diritti di piena proprietà**, dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita rogato in data 18/09/1965 dal notaio Aurelio Trombetta, registrato a Bovino il 08/10/1965 al n. 996 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 25/09/1965 al n. 18707 R.G. ed al n. 114122 R.P. In allegato 24 viene acclusa copia della nota di trascrizione del suddetto atto.

Come si evince dal successivo atto di compravendita per notar Calderisi del 12/04/2005, n. 17102 Rep. n. 8274 della Raccolta (allegato 25), il Sig. [REDACTED] trasferì all'attuale esecutato Sig. [REDACTED] i diritti a lui spettanti sul suddetto immobile. Nonostante ciò, il pignoramento eseguito sul bene in parola ha riguardato solo i diritti di enfiteusi, mentre in realtà avrebbe dovuto essere esteso ai diritti di piena proprietà. E' anche il caso di evidenziare che, mentre negli atti notarili la superficie di tale cespite viene indicata in are 2 e centiare 44, nella visura catastale essa viene determinata in are 2 e centiare 49, a seguito di riordino fondiario del 19/01/2006 conseguente a rilevamento aerofotogrammetrico.

**Quesito 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".**

**Lotto 1)** Immobile urbano sito in Comune di Foggia alla Via Saverio Altamura n. 36, piano 2°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 4026, Sub. 9, cat. A/3, Classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. € 388,63.



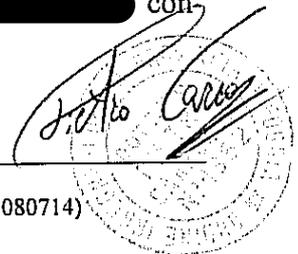
Come si evince dalla documentazione versata in atti l'immobile in oggetto apparteneva, anteriormente al 23/05/1984, ai coniugi [REDACTED]

Con atto di compravendita per notar V. Meterangelis rogato il 23/05/1984, registrato a Foggia il 11/06/1984 al n. 2489 e trascritto a Foggia il 11/06/1984 al n. 171627 R.P. e n. 9497 R.G., l'appartamento veniva venduto al Sig. [REDACTED] previo tipo di frazionamento redatto dallo stesso [REDACTED] in data 01/02/1984 con cui il bene oggetto dell'odierna esecuzione veniva distaccato, sotto la lettera identificativa "b", dalla maggiore consistenza al Fg. 96, part. 4026 Sub. 6.

Con atto di donazione del 30/05/2003, rogato dal notaio Aurelio Trombetta, Rep. 47759, trascritto a Foggia il 07/06/2003 al n. 13726 R.G. e n. 10449 R.P., l'immobile veniva donato all'esecutato [REDACTED] e da allora non ha più subito trasferimenti di proprietà.

- Lotto 2)** - Immobile urbano sito in Comune di Foggia, alla Piazza Umberto Giordano n. 8, piano 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 2, cat. A/3, Classe 6, consistenza 8,5 vani, R.C. € 1.316,97;
- Immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 3, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 11, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37;
  - Immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 5, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 12, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37.

Tutti gli immobili di cui sopra furono acquistati dal Sig. [REDACTED] con-



atto di compravendita in data 01/03/1967 rogato dal notaio Marano Delfino, registrato a Foggia il 18/03/1967 al n. 646/I e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 02/03/1967 al n. 150378 RP.

Con successivo atto di compravendita del 21/12/2005 (vedi allegato 26), rogato dal notaio C. Calderisi, n. 17773 di Rep. e n. 8693 della raccolta, registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 05/01/2006, i beni di cui sopra venivano venduti dall'originario proprietario all'attuale esecutato Sig. [REDACTED], senza da allora subire ulteriori trasferimenti di proprietà.

**Lotto 3)** - Locale box sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 902, Sub. 1, cat. C/6, Classe 3, consistenza 23 mq, R.C. € 81,96;  
- Immobile urbano sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 322, Sub. 1, cat. A/3, Classe 1, consistenza 6 vani, R.C. € 238,60

Entrambi gli immobili vennero acquistati dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio V. Meterangelis del 22/12/1989, registrato a Foggia il 10/01/1990 al n. 166/IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Foggia il 11/01/1990 i nn. 768/272456.

Con successivo atto di compravendita del 21/12/2005 (vedi allegato 26), rogato dal notaio C. Calderisi, n. 17773 di Rep. e n. 8693 della raccolta, registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 05/01/2006, la proprietà del box sopra descritto veniva venduta dall'originario proprietario all'attuale esecutato Sig. [REDACTED], senza da allora subire ulteriori trasferimenti di proprietà.



Con atto di donazione del 21/12/2005 a rogito del notaio C. Calderisi, n. 17772 di Rep. e n. 8692 di raccolta, registrato a Foggia il 03/01/2006, il Sig. [REDACTED] donava la nuda proprietà dell'appartamento all'attuale esecutato Sig. [REDACTED] ed il suo usufrutto alla Sig. [REDACTED].  
Copia dell'atto di donazione è acclusa alla relazione sub allegato 27.

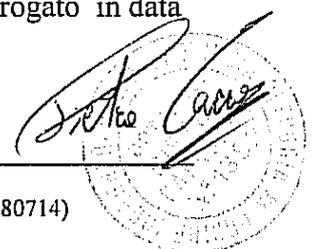
**Lotto 4)** Terreni edificabili siti in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censiti al N.C.T. al Foglio 84, particella 498, are 7 e centiare 54, Seminativo 4, R.D. € 1,17, R.A. € 1,56, e particella 505, are 4 e centiare 44, Seminativo 4, R.D. € 0,69, R.A. € 0,92.

Dalla documentazione in atti risulta che i suddetti terreni furono acquistati dal Sig. [REDACTED] in data 22/12/1989 con atto di compravendita rogato dal notaio V. Meterangelis, registrato a Foggia il 10/01/1990 al n. 166/IV e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Foggia il 11/01/1990 i nn. 768/272456.

Con successivo atto di compravendita per notar Calderisi del 12/04/2005, n. 17102 Rep. e n. 8274 della Raccolta (allegato 25), il Sig. [REDACTED] trasferì all'attuale esecutato Sig. [REDACTED] la proprietà dei suddetti terreni.

**Lotto 5)** Terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Siponto", censito al N.C.T. al Foglio 39, particella 725, are 2 e centiare 49, Incolto Produttivo, R.D. € 0,04, R.A. € 0,06.

Dalla documentazione fornita al sottoscritto CTU dal debitore esecutato (vedi allegato 24) si evince che tale immobile fu acquistato, per i diritti di piena proprietà, dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita rogato in data



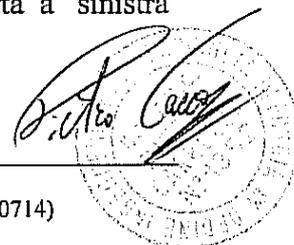
18/09/1965 dal notaio Aurelio Trombetta, registrato a Bovino il 08/10/1965 al n. 996 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera il 25/09/1965 al n. 18707 R.G. ed al n. 114122 R.P.

Con successivo atto di compravendita per notar Calderisi del 12/04/2005, n. 17102 Rep. n. 8274 della Raccolta (allegato 25), il Sig. [REDACTED] trasferì all'attuale esecutato Sig. [REDACTED] i diritti sul suddetto immobile, "in ditta all'odierno venditore, livellario ed al Comune di Manfredonia concedente ....". La formula appena sopra richiamata usata all'interno dell'atto di compravendita ha verosimilmente fatto sì che nell'odierna visura catastale (allegato 22) il Sig. [REDACTED] compaia come enfiteuta ed il Comune di Manfredonia quale concedente. Pertanto, il pignoramento eseguito sul bene in parola ha riguardato solo i diritti di enfiteusi, mentre avrebbe dovuto essere probabilmente esteso ai diritti di piena proprietà. E' anche il caso di evidenziare che, mentre negli atti notarili la superficie di tale cespite viene indicata in are 2 e centiare 44, nella visura catastale essa viene determinata in are 2 e centiare 49, a seguito di riordino fondiario del 19/01/2006 conseguente a rilevamento aerofotogrammetrico.

Dal 12/04/2005 il bene in parola non ha più subito trasferimenti di proprietà.

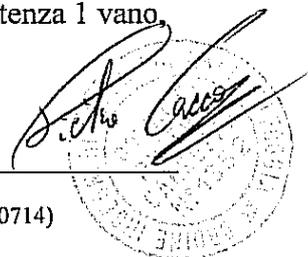
**Quesito 2** - *"Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali".*

**Lotto 1)** - **Quota di proprietà pari ai 1000/1000** su immobile urbano sito in Comune di Foggia, alla Via, Saverio Altamura n. 36, piano 2°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 4026, Sub. 9, cat. A/3, Classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. € 388,63. Confina con vano scala condominiale, da cui ha accesso tramite la prima porta a sinistra



salendo, a Sud con la Via Orientale (su cui si affaccia con 3 balconi ed 1 finestra) ad Ovest con la Via S. Altamura (ove è prospiciente tramite 1 balcone), a Nord con altra unità immobiliare appartenente a terzi estranei al presente giudizio. In allegato 7 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 8 la sua planimetria.

- Lotto 2) - Quota di proprietà pari ai 78/945** su immobile urbano sito in Comune di Foggia, alla Piazza Umberto Giordano n. 8, piano 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 2, cat. A/3, Classe 6, consistenza 8,5 vani, R.C. € 1.316,97. Confina a Nord con Piazza Umberto Giordano (su cui si affaccia con 3 balconi ed 1 finestra), a Sud con il Vico Freccia (ove è prospiciente tramite 2 balconi), ad Ovest con altra unità immobiliare in catasto all' [REDACTED]. In allegato 9 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 10 la sua planimetria.
- **Quota di proprietà pari ai 78/945** su immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 3, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 11, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37. Confina a Sud con il Vico Freccia, da cui ha ingresso, ad Est con altro locale terraneo avente ingresso dal Vico Freccia civico 5, ad Ovest con proprietà in catasto alla [REDACTED]. In allegato 11 è riportata la visura catastale, in allegato 12 la planimetria.
  - **Quota di proprietà pari ai 78/945** su immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 5, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 12, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano,

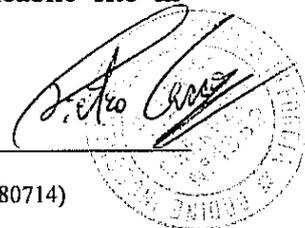


R.C. € 121,37. Confina a Sud con il Vico Freccia, da cui ha ingresso, ad Est con proprietà in catasto alla [REDACTED], ad Ovest con altro locale terraneo avente ingresso dal Vico Freccia n. 3. In allegato 13 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 14 la sua planimetria.

**Lotto 3) - Quota di proprietà pari ai 1000/1000** su locale box sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 902, Sub. 1, cat. C/6, Classe 3, consistenza 23 mq, R.C. € 81,96. Confina a Sud con la particella 308 (sempre di proprietà del Sig. [REDACTED] a Nord e ad Ovest con la particella 321. In allegato 15 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 16 la sua pianta come risulta dagli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Foggia ai fini del condono edilizio n. 158/D prot. 23344/86 di cui più ampiamente si parlerà in seguito.

- **Diritto di nuda proprietà** su immobile urbano sito in Comune in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 322, Sub. 1, cat. A/3, Classe 1, consistenza 6 vani, R.C. € 238,60. Confina ad Est con pubblico Viale del Mezzogiorno, a Nord e ad Ovest con altra proprietà in catasto alla [REDACTED]. In allegato 17 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 18 la sua planimetria.

**Lotto 4) - Quota di proprietà pari ai 1000/1000** su terreno edificabile sito in



Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censiti al N.C.T. al Foglio 84, particella 498, are 7 e centiare 54, Seminativo 4, R.D. € 1,17, R.A. € 1,56;

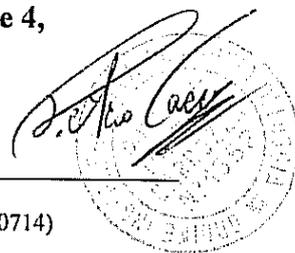
- **Quota di proprietà pari ai 1000/1000** su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censiti al N.C.T. al Foglio 84, particella 505, are 4 e centiare 44, Seminativo 4, R.D. € 0,69, R.A. € 0,92.

Confinano a Nord con la particella 499, ad Est con la particella 399, ad Ovest con la particella 255. Rispettivamente in allegato 19 e 20 sono riportate le visure catastali di tali immobili, in allegato 21 la loro planimetria.

**Lotto 5) Diritto di enfiteusi** su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Siponto", censito al N.C.T./al Foglio 39, particella 725, are 2 e centiare 49, Incolto Produttivo, R.D. € 0,04, R.A. € 0,06. Confina a Nord con la particella 723, ad Est con la particella 724, a Sud con la particella 349. In allegato 22 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 23 la planimetria.

**Quesito 3** - *"Proceda l'esperto alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi".*

**Lotto 1) Quota di proprietà pari ai 1000/1000** su immobile urbano sito in Comune di Foggia alla Via Saverio Altamura n. 36, piano 2°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 4026, Sub. 9, cat. A/3, Classe 4,



**consistenza 3,5 vani, R.C. € 388,63. Visura catastale riportata in allegato 7, planimetria in allegato 8.**

L'unità immobiliare in parola è ubicata in zona centrale rispetto alla pianta urbana del Comune di Foggia. La Via S. Altamura è una traversa che collega il Corso Vittorio Emanuele II, cuore commerciale della città e zona riservata al solo traffico pedonale, con Via della Repubblica, altra arteria nevralgica dell'abitato di Foggia. La zona è ricca di esercizi commerciali, grandi magazzini, servizi bancari, e risulta vicinissima a importanti strutture pubbliche (Comune e Provincia), religiose (Cattedrale), culturali (Teatro Giordano), ricreative e destinate a verde pubblico (Villa Comunale).

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile si compone di complessivi 4 piani. Il piano terra ospita esercizi commerciali, i tre piani soprastanti sono destinati ad abitazione (Foto 1 - 2).

Il fabbricato si presenta realizzato in muratura portante, con volte a botte che sorreggono i solai ai vari piani. All'esame visivo eseguito dal sottoscritto CTU le condizioni degli elementi portanti del fabbricato appaiono sufficienti.

La facciata è finita con intonaco di malta cementizia dipinto con pittura per esterni, e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, abbisognevole in qualche punto di piccoli interventi di ripristino.

All'appartamento in parola si accede tramite una porta (non blindata, di modesta qualità, Foto 3) che si incontra salendo le scale condominiali sulla sinistra, con la precisazione che lo stabile non è dotato di ascensore.

L'appartamento si presenta composto da un ampio ingresso/soggiorno (Foto 4) attraverso cui si accede, sui lati opposti, alla cucina (Foto 5) e ad una camera da letto (Foto 6). Esiste anche un piccolo bagno (Foto 7), che ha sempre ingresso dal già



menzionato soggiorno.

La superficie lorda dell'immobile è di circa 70 mq, cui vanno aggiunti i 4 balconi per complessivi 6 mq circa.

Le porte interne sono in legno tamburrato; i serramenti esterni in douglas con serrande avvolgibili in plastica. Le pavimentazioni delle stanze sono in graniglia di marmo, quelle del bagno in ceramica, così come i suoi rivestimenti. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, l'impianto idrico è presente e funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alimentata a gas metano. Esiste anche impianto citofonico.

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento appare mediocre.

**Lotto 2) - Quota di proprietà pari ai 78/945 su immobile urbano sito in Comune di Foggia, alla Piazza Umberto Giordano n. 8, piano 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 2, cat. A/3, Classe 6, consistenza 8,5 vani, R.C. € 1.316,97. Visura catastale riportata in allegato 9, planimetria in allegato 10.**

Il CTU fa presente che non è stato effettuato il sopralluogo del presente immobile in quanto non è stato possibile reperire le chiavi del portone di ingresso, anche per il fatto che tale bene risulta in comproprietà con altri soggetti estranei alla presente esecuzione. Pertanto, per la valutazione si è fatto esclusivo riferimento alla pianta catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, a quanto riferito verbalmente dal debitore esecutato Sig. [redacted] ed alle notizie assunte dall'agenzia immobiliare delegata alla vendita dell'appartamento in parola dagli altri comproprietari estranei al giudizio. Le foto accluse alla presente relazione sono state prese dall'esterno nel corso del sopralluogo eseguito.



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è ubicata in Piazza Umebrto Giordano, nel pieno centro del Comune di Foggia. La zona è ricca di esercizi commerciali, grandi magazzini, servizi bancari, e risulta vicinissima a importanti strutture pubbliche (Comune e Provincia), religiose (Cattedrale), culturali (Teatro Giordano), ricreative e destinate a verde pubblico (Villa Comunale). Anche la stazione ferroviaria dista solo qualche centinaio di metri.

Lo stabile in cui è ubicato l'immobile si compone di complessivi 2 piani, di cui il piano terra ospita locali destinati ad attività commerciali ed il piano soprastante destinato ad abitazione (Foto 8, 9, 10).

Il fabbricato è realizzato in muratura portante. La facciata è finita con intonaco di malta cementizia dipinto con pittura per esterni, e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, abbinabile in qualche punto di piccoli interventi di ripristino.

Gli infissi esterni appaiono in condizioni fatiscenti, così come il portoncino di ingresso che dalla Piazza Giordano dà accesso alla scalinata che conduce al soprastante appartamento.

Dalle informazioni assunte dal Sig. [redacted] risulterebbe che le travature lignee che sorreggono il tetto siano state oggetto di vari interventi di manutenzione eseguiti nel recente passato. Le informazioni da me assunte presso l'agenzia immobiliare incaricata della vendita delle quote di proprietà appartenenti ad altri soggetti estranei alla presente procedura hanno evidenziato che l'appartamento si presenta anche al suo interno in scadenti condizioni e sono dunque necessari radicali lavori di ristrutturazione. La superficie lorda dell'appartamento in parola, secondo quanto risulta dalla planimetria depositata al catasto, è di 240 mq circa, cui va aggiunta la superficie dei 5 balconi per complessivi mq 5 circa.



- **Quota di proprietà pari ai 78/945 su immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 3, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 11, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37. In allegato 11 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 12 la sua planimetria.**

Analogamente a quanto già sopra riferito per il lotto 2, il sottoscritto CTU fa presente che non è stato possibile accedere al presente immobile. Valgono pertanto tutte le ipotesi e considerazioni già precedentemente esposte.

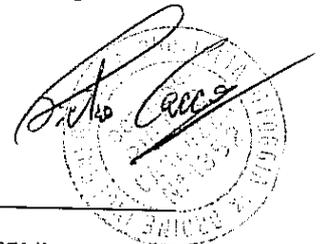
Trattasi di un piccolo locale, avente superficie lorda di circa 30 mq, sito al piano terraneo, al di sotto dell'appartamento in precedenza descritto ed avente ingresso dal Vico Freccia civico 3.

In foto 11 è riportato l'ingresso sia del presente cespite che del locale confinante sito al Vico Freccia 5.

- **Quota di proprietà pari ai 78/945 su immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 5, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 12, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37. In allegato 13 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 14 la sua planimetria.**

Premessa indispensabile è che neanche al presente terraneo è stato possibile l'accesso, per cui vengono integralmente richiamate tutte le ipotesi e considerazioni dianzi esposte.

Anche in questo caso si tratta di un locale terraneo avente superficie lorda di circa 30 mq, al di sotto dell'appartamento di cui precedentemente detto ed avente ingresso dal Vico Freccia civico 5. In foto 11 è riportato l'ingresso sia del presente cespite che del locale confinante avente ingresso dal Vico Freccia 3.



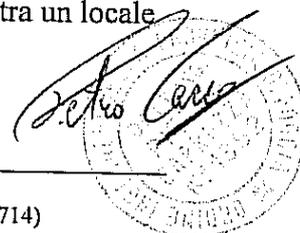
**Lotto 3) - Quota di proprietà pari ai 1000/1000 su locale box sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 902, Sub. 1, cat. C/6, Classe 3, consistenza 23 mq, R.C. € 81,96. In allegato 15 è riportata la visura catastale, in allegato 16 la sua pianta.**

Si tratta di un box della superficie di circa 24 mq dotato di due ingressi, uno che ne permette l'accesso diretto dal lato del Viale del Mezzogiorno (Foto 12) ed uno dal lato del cortile interno (Foto 13). La struttura è realizzata con blocchetti portanti in cls e con solai latero cementizi armati immorsati sulla sottostante muratura tramite cordolo perimetrale armato. La facciata è finita con intonaco di malta cementizia che si presenta molto ammalorata. I due ingressi risultano chiusi con serrande avvolgibili in ferro zincato (molto arrugginita quella posta dal lato del cortile interno).

Il box confina con il giardino di pertinenza dell'appartamento di seguito descritto senza interposizione di alcuna recinzione e/o sbarramento (Foto 14), realizzando di fatto un unico compendio immobiliare.

- **Diritto di nuda proprietà su immobile urbano sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al NCEU al Foglio 84, part. 322, Sub. 1, cat. A/3, Classe 1, consistenza 6 vani, R.C. € 238,60. In allegato 17 è riportata la visura catastale, in allegato 18 la planimetria.**

Dal pubblico Viale del Mezzogiorno, tramite un piccolo cancelletto (Foto 15), si accede ad un ampio giardino di pertinenza dell'appartamento (Foto 14, 16). Dal giardino, salendo pochi gradini si raggiunge una veranda coperta (Foto 17), estesa circa 75 mq, che circonda l'appartamento su tre lati. Entrando, si incontra un locale



adibito a cucina/tinello (foto 18), all'interno del quale è ricavata una piccola stanzetta che in pianta è indicata come cucina ma in realtà adibita a camera da letto (Foto 19).

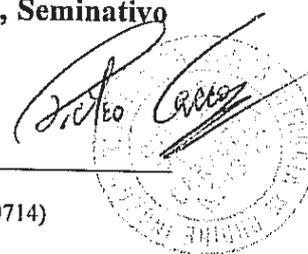
Dal tinello si accede ad un piccolo disimpegno che funge da spazio di distribuzione per l'accesso a due distinte camere da letto (foto 20 e 21), ad un locale servizi (Foto 22) e ad una piccola doccia (Foto 23). La superficie lorda è di circa 50 mq.

La pavimentazione dell'intero immobile è realizzata in ceramica, così come i rivestimenti presenti nel locale servizi e nella doccia. Le pareti risultano intonacate al civile e dipinte con pittura lavabile. Le porte interne sono in tamburato di legno, gli infissi esterni anch'essi in legno. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, è anche presente l'impianto idrico. Data la tipologia tipicamente estiva dell'immobile, risulta assente l'impianto termico.

All'atto del sopralluogo da me eseguito, in tutta la casa erano evidenti macchie di muffa del tipo di quella visibile in Foto 21, dovute probabilmente alla esistenza di forti ponti termici originati, secondo quanto riferito dal Sig. [REDACTED] da lavori eseguiti nel soprastante appartamento.

Le condizioni generali dell'immobile appaiono mediocri.

- Lotto 4) - Quota di proprietà pari ai 1000/1000 su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censito al N.C.T. al Foglio 84, particella 498, are 7 e centiare 54, Seminativo 4, R.D. € 1,17, R.A. € 1,56.**
- **Quota di proprietà pari ai 1000/1000 su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censito al N.C.T. al Foglio 84, particella 505, are 4 e centiare 44, Seminativo 4, R.D. € 0,69, R.A. € 0,92.**



In allegato 19 e 20 sono riportate le visure catastali di tali immobili, in allegato 21 la loro planimetria.

Si tratta di due particelle di terreno edificabile tra loro contigue, situate in una zona dove sono già esistenti altri fabbricati aventi tipica tipologia di villetta marina. In foto 24 è rappresentato il terreno in parola come si presentava all'atto della visita da me eseguita.

**Lotto 5) Diritto di enfiteusi su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Siponto", censito al N.C.T. al Foglio 39, particella 725, are 2 e centiare 49, Incolto Produttivo, R.D. € 0,04, R.A. € 0,06. In allegato 22 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 23 la planimetria.**

Si tratta di un piccolo appezzamento di terreno sito in Comune di Manfredonia, località "Siponto", in una zona estremamente appetibile poiché immediatamente prospiciente il mare, dal quale è separata solo dalla strada litoranea che collega Siponto a Manfredonia (foto 25). La zona è vicina ad altre importanti strutture turistiche già esistenti, ed è posta immediatamente alle porte del Comune di Manfredonia. Al momento del sopralluogo da me eseguito il terreno si presentava come uno spiazzo sbrecciato libero da cose e persone. (Foto 26).

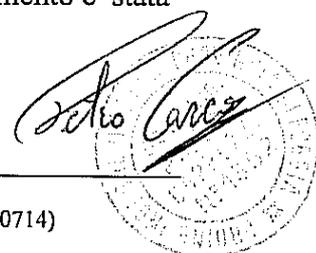
Di seguito viene allegata una tabella sinottica riportante, per ciascun immobile oggetto di esecuzione, la superficie lorda, la superficie commerciale, la quota di proprietà, le condizioni d'uso.



Lotto	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. Comm. (mq)	Quota di Proprietà	Sup. di Rifer. (mq)	Piano	Condizioni
Lotto 1-Foggia Via Altamura + balconi	70,00 6,00	1 0,25	70,00 1,50	1/1 1/1	70,00 1,50	Secondo	Mediocri
Lotto 2-Foggia P.zza Giordano + balconi	240,00 5,00	1 0,25	240,00 1,25	78/945 78/945	19,80 0,10	Primo	Scadenti
-Foggia Vico Freccia 3	30,00	1	30,00	78/945	2,50	Terra	Scadenti.
-Foggia Vico Freccia 5	30,00	1	30,00	78/945	2,50	Terra	Scadenti
Lotto 3-Box Scalo dei Saraceni	24,00	1	24,00	1/1	24,00	Terra	Mediocri
-Appart. Scalo Saraceni + veranda	50,00 75,00	1 0,25	50,00 18,75	1/1 1/1	50,00 18,75	Terra	Scadenti
Lotto 4-Terreno Scalo Saraceni							
Fg. 84 part. 498	N.A.	N.A.	754,00	1/1	754,00	N.A.	N.A.
Fg. 84 part. 505	N.A.	N.A.	404,00	1/1	404,00	N.A.	N.A.
Lotto 5-Terreno Siponto							
Fg. 39 part. 725	N.A.	N.A.	249,00	1/1	249,00	N.A.	N.A.

**Quesito 4** - *“Proceda l’esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti Pubblici Uffici. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l’esperto dovrà verificare se la quota spettante all’esecutato possa essere separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell’immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola”.*

Il sottoscritto CTU precisa che la stima dei beni oggetto di pignoramento è stata



eseguita sulla base delle considerazioni di seguito elencate:

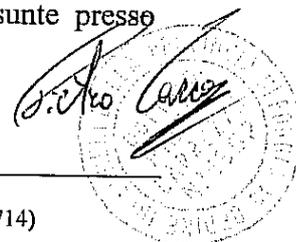
- verifica della esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi sulla base della documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti Pubblici Uffici;
- verifica della esistenza di oneri giuridici e/o vincoli eventualmente gravanti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti Pubblici Uffici;
- riduzione di valore, segnatamente per gli immobili costituenti il lotto 2, dovuta al fatto che la esecuzione è relativa alla quota dei 78/945 dei beni stessi e non al loro intero;
- riduzione di valore dell'appartamento sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", (lotto 3), dovuto al fatto che la presente esecuzione interessa solo i diritti di nuda proprietà, essendo l'usufrutto riservato alla Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] La valutazione dei diritti della nuda proprietà è stata fatta applicando le più recenti disposizioni stabilite dal Decreto 22 dicembre 2011 del Ministero dell'Economia e delle Finanze (pubblicato su GU n. 303 del 30-12-2011) di cui all'allegato 28;

- verifica della esistenza di abusi non sanabili, con conseguente valutazione delle spese presumibilmente necessarie per la loro demolizione e delle spese accessorie connesse.

Per la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione è stato utilizzato il metodo comparativo, basato sui correnti valori di mercato di beni simili a quelli di causa per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

La valutazione è stata basata sui dati contenuti nell'osservatorio immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, su informazioni assunte presso



primarie agenzie immobiliari operanti nel settore delle compravendite immobiliari nei Comuni di Foggia e Manfredonia e su ulteriori notizie assunte in loco da tecnici aventi approfondita conoscenze del mercato immobiliare delle zone in cui ricadono gli immobili oggetto della presente esecuzione.

Al sottoscritto CTU corre anche l'obbligo di evidenziare che i valori di seguito indicati sono fortemente influenzati dall'attuale contingenza economica, che provoca una rarefazione della domanda e quindi un livellamento al basso delle quotazioni, cosa del resto evidenziata da tutti gli operatori intervistati.

**Lotto 1) - Quota di proprietà pari ai 1000/1000 su immobile urbano sito in Comune di Foggia alla Via Saverio Altamura n. 36, piano 2°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 4026, Sub. 9, cat. A/3, Classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. € 388,63. Visura catastale riportata in allegato 7, planimetria in allegato 8.**

Come già indicato nella tabella sinottica di cui al precedente quesito 3, l'immobile in questione ha una superficie commerciale di 71,50 mq circa (70 mq superficie interna ed 1,50 mq balconi).

Dalle informazioni assunte, il valore di mercato può essere assunto pari ad €/mq 1.800.

Il valore complessivo del lotto 1 è pertanto pari ad € 128.700 che, per ragioni di opportunità, viene arrotondato ad € 129.000 (centoventinovemila).

**Lotto 2) - Quota di proprietà pari ai 78/945 su immobile urbano sito in Comune di Foggia, alla Piazza Umberto Giordano n. 8, piano 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 2, cat. A/3, Classe**



**6, consistenza 8,5 vani, R.C. € 1.316,97. Visura catastale riportata in allegato 9, planimetria in allegato 10.**

Il sottoscritto CTU fa presente che, a norma dell'art. 1127 cc, è possibile utilizzare il lastrico solare dell'appartamento oggetto di esecuzione per realizzare ulteriore volumetria. Pertanto, nella stima del presente immobile, si è anche tenuto conto dello "ius aedificandi" spettante ai proprietari del lastrico solare.

E' anche il caso di evidenziare che la valutazione effettuata ha tenuto conto della riduzione di valore conseguente al fatto che l'azione esecutiva interessa solo una quota dell'appartamento e non il suo intero.

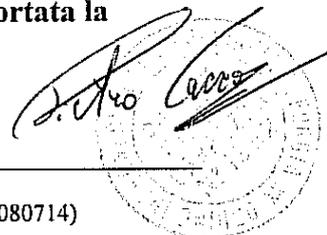
Come già indicato nella tabella sinottica di cui al precedente quesito 3, l'immobile in questione ha una superficie commerciale di 241,25 mq circa (240 mq superficie interna ed 1,25 mq balconi).

Alla luce delle indagini effettuate, il prezzo di mercato può essere assunto pari ad €/mq 1.800. Il valore di stima del presente appartamento è pertanto pari ad € 434.250 che, per ragioni di opportunità, viene arrotondato ad € 435.000 (quattrocento=trentacinquemila).

Il valore dello "ius aedificandi" sul lastrico solare viene stimato, a corpo, in complessivi € 250.000 (duecentocinquantamila).

Il valore totale del bene è stimato in totali € 685.000 (seicentottantacinquemila); la quota esecutata pari ai 78/945 dell'intero vale pertanto, fatti gli opportuni arrotondamenti, € 56.500 (cinquantaseimilacinquecento).

- **Quota di proprietà pari ai 78/945 su immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 3, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 11, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37. In allegato 11 è riportata la**



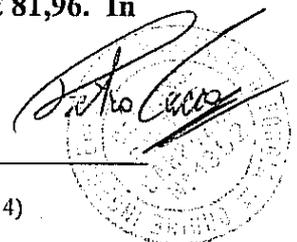
**visura catastale di tale immobile, in allegato 12 la sua planimetria.**

Il sottoscritto CTU fa presente che il presente immobile, previo allargamento della porta di ingresso, potrebbe facilmente essere trasformato in box auto. E' anche il caso di sottolineare che tale locale, oltre ad essere sito immediatamente al di sotto dell'appartamento appena dianzi descritto, è ubicato nel centro cittadino, ove l'offerta di garage è scarsa. Pertanto, anche alla luce delle considerazioni appena fatte, il prezzo di mercato può essere assunto pari ad €/mq 1.800. Il valore di stima complessivo del presente locale è pertanto pari ad € 54.000 (cinquantaquattromila); la quota eseguita pari ai 78/945 dell'intero vale pertanto, fatti gli opportuni arrotondamenti, € 4.450 (quattromilaquattrocentocinquanta).

- **Quota di proprietà pari ai 78/945 su immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 5, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 12, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37. In allegato 13 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 14 la sua planimetria.**

Valgono per il presente immobile le stesse considerazioni già esposte per il precedente locale. Pertanto il prezzo di mercato può essere assunto pari ad €/mq 1.80. Il valore di stima complessivo del presente locale è pertanto pari ad € 54.000 (cinquantaquattromila); la quota eseguita pari ai 78/945 dell'intero vale pertanto, fatti gli opportuni arrotondamenti, € 4.450 (quattromilaquattrocentocinquanta).

- Lotto 3) - Quota di proprietà pari ai 1000/1000 su locale box sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 902, Sub. 1, cat. C/6, Classe 3, consistenza 23 mq, R.C. € 81,96. In**



**allegato 15 è riportata la visura catastale, in allegato 16 la sua pianta.**

Alla luce delle informazioni raccolte, il più probabile valore di mercato per il cespite in parola è stimato, a corpo, in € 17.000 (diciassettemila).

- **Diritto di nuda proprietà su immobile urbano sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 322, Sub. 1, cat. A/3, Classe 1, consistenza 6 vani, R.C. € 238,60. In allegato 17 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 18 la sua planimetria.**

Come già indicato nella tabella sinottica di cui al punto precedente, la superficie commerciale dell'appartamento in oggetto è pari a 50 mq, cui vanno aggiunti 18,75 mq di veranda, per un totale di mq 68,75. Alla luce delle informazioni acquisite, il più probabile prezzo di mercato per l'abitazione di cui trattasi è pari ad €/mq 900.

Pertanto, il valore dell'immobile risulta pari a: €/mq 900\* mq 68,75 = € 61.875. Al fine di tener conto anche dell'ampio giardino (circa 600 mq) che contorna l'appartamento, il sottoscritto CTU ritiene che il valore del presente cespite possa essere determinato in complessivi € 70.000.

Ricordando che l'esecutato [redacted] è titolare dei soli diritti di nuda proprietà sull'immobile in parola, il cui usufrutto è riservato alla Sig.ra [redacted], ed alla luce delle tabelle di cui all'allegato 28, ne consegue che il coefficiente da applicare per la determinazione del valore della nuda proprietà è pari a 72.

Pertanto, il valore della nuda proprietà del presente appartamento è pari a: € 70.000 \* 0,72 = € 50.400 che, per ragioni di opportunità, viene arrotondata a complessivi € 50.000 (cinquantamila).

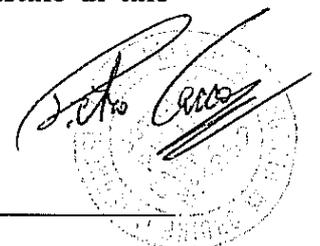
- Lotto 4) - Quota di proprietà pari ai 1000/1000 su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censito al N.C.T. al Foglio 84, particella 498, are 7 e centiare 54, Seminativo 4, R.D. € 1,17, R.A. € 1,56,**
- Quota di proprietà pari ai 1000/1000 su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censito al N.C.T. al Foglio 84, particella 505, are 4 e centiare 44, Seminativo 4, R.D. € 0,69, R.A. € 0,92.**

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manfredonia (allegato 29), le due particelle di terreno che costituiscono il lotto 4 ricadono in Zona omogenea "DSE" destinata a nuclei turistici residenziali integrati ove sono consentite abitazioni di tipo turistico residenziale uni e plurifamiliari, servizi ed alberghi ed attrezzature complementari, con indici di fabbricabilità e prescrizioni come riportati in atti.

Dalla suddetta certificazione risulta, altresì, che tali suoli ricadono nel piano di lottizzazione "Scalo dei Saraceni", la cui convenzione edilizia risulta scaduta il 16/03/1985 senza che il lottizzante e/o i suoi aventi diritto abbiano provveduto ad adempire a tutti gli obblighi in essa stabiliti.

Il valore del lotto è stimato, a corpo, in complessivi € 40.000 (quarantamila).

- Lotto 5) - Diritto di enfiteusi su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Siponto", censito al N.C.T. al Foglio 39, particella 725, are 2 e centiare 49, Incolto Produttivo, R.D. € 0,04, R.A. € 0,06. In allegato 22 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 23 la planimetria.**

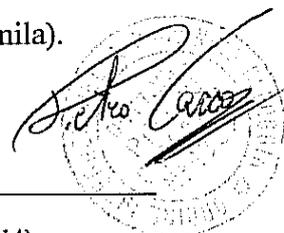


Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Manfredonia (allegato 29), il terreno in parola ricade in Zona omogenea "CB7" con destinazione ad abitazioni, uffici, attrezzature di interesse collettivo, alberghi e motel, servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico, centri di attrezzature commerciali i cui interventi sono disciplinati dagli indici di fabbricabilità e prescrizioni come riportati in atti.

Dalla suddetta certificazione risulta, altresì, che in data 30/11/2011 è stato sottoscritto accordo di programma tra la Regione Puglia ed il Comune di Manfredonia per la realizzazione di un complesso alberghiero denominato "Hotel Leone". Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 22/12/2011, detto accordo è stato ratificato. L'efficacia della variante urbanistica di cui all'accordo di Programma è subordinata alla emissione di DPGR.

Il debitore esecutato [REDACTED] ha fornito al sottoscritto CTU ulteriore documentazione (allegato 30) riguardante il suddetto accordo di programma per la edificazione dell'"Hotel Leone". L'intervento prevede la realizzazione di un complesso della consistenza di 49 camere per 98 posti letto, su 4 piani fuori terra oltre ad uno interrato, con una volumetria complessiva di 9.250 mc.

Il sottoscritto CTU ritiene utile ricordare ancora una volta quanto già relazionato nella risposta al quesito 1, e cioè che il pignoramento eseguito sul bene in parola ha riguardato solo i diritti di enfiteusi, mentre in realtà avrebbe dovuto essere esteso ai diritti di piena proprietà. Pertanto, la valutazione del presente bene è stata fatta nella ipotesi che l'esecutato [REDACTED] sia il pieno proprietario di tale immobile. Alla luce degli accertamenti effettuati, della documentazione reperita e di quella resa disponibile dal debitore, il sottoscritto CTU ritiene che il lotto 5 possa essere valutato, a corpo, nella complessiva somma di € 300.000 (trecentomila).



**Quesito 5** - *“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”.*

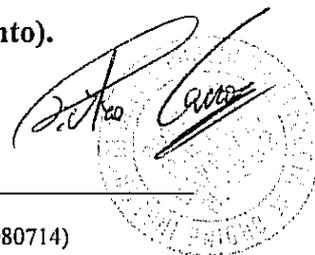
**Lotto 1)** - **Quota di proprietà pari ai 1000/1000** su immobile urbano sito in Comune di Foggia alla Via Saverio Altamura n. 36, piano 2°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 4026, Sub. 9, cat. A/3, Classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. € 388,63. Confina con vano scala condominiale, da cui ha accesso tramite la prima porta a sinistra salendo, a Sud con la Via Orientale (su cui si affaccia con 3 balconi ed 1 finestra) ad Ovest con la Via S. Altamura (ove è prospiciente tramite 1 balcone), a Nord con altra unità immobiliare appartenente a terzi estranei al presente giudizio. In allegato 7 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 8 la sua planimetria.

**PREZZO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1:**

**€ 129.000 (centoventinovemila).**

**Lotto 2)** - **Quota di proprietà pari ai 78/945** su immobile urbano sito in Comune di Foggia, Piazza Umberto Giordano n. 8, piano 1°, censito al NCEU al Foglio 96, part. 2684, Sub. 2, cat. A/3, Classe 6, consistenza 8,5 vani, R.C. € 1.316,97. Confina a Nord con Piazza Umberto Giordano (su cui si affaccia con 3 balconi ed 1 finestra), a Sud con il Vico Freccia (ove è prospiciente tramite 2 balconi), ad Ovest con altra unità immobiliare in catasto alla [redacted] in allegato 9 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 10 la sua planimetria.

**Prezzo a base d'asta € 56.500 (cinquantaseimilacinquecento).**



- **Quota di proprietà pari ai 78/945** su immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 3, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 11, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37. Confina a Sud con il Vico Freccia, da cui ha ingresso, ad Est con altro locale terraneo avente ingresso dal Vico Freccia civico 5, ad Ovest con proprietà in catasto alla [REDACTED]. In allegato 11 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 12 la sua planimetria.

**Prezzo a base d'asta € 4.450 (quattromilaquattrocentocinquanta).**

- **Quota di proprietà pari ai 78/945** su immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 5, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 12, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37. Confina a Sud con il Vico Freccia, da cui ha ingresso, ad Est con proprietà in catasto alla [REDACTED], ad Ovest con altro locale terraneo avente ingresso dal Vico Freccia n. 3. In allegato 13 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 14 la sua planimetria.

**Prezzo a base d'asta € 4.450 (quattromilaquattrocentocinquanta).**

**PREZZO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2:**

**€ 65.400 (sessantacinquemilaquattrocento)**

- Lotto 3) - Quota di proprietà pari ai 1000/1000** su locale box sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 902, Sub. 1, cat. C/6, Classe 3, consistenza 23 mq, R.C. € 81,96. Confina a Sud con la particella 308 (sempre di proprietà del Sig. [REDACTED]), a



Nord e ad Ovest con la particella 321. In allegato 15 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 16 la sua pianta come risulta dagli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Foggia ai fini del condono edilizio n. 158/D prot. 23344/86 di cui più ampiamente si parlerà in seguito.

**Prezzo a base d'asta € 17.000 (diciassettemila).**

- **Diritto di nuda proprietà** su immobile urbano sito in Comune in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 322, Sub. 1, cat. A/3, Classe 1, consistenza 6 vani, R.C. € 238,60. Confina ad Est con pubblica Via a denominarsi, a Nord e ad Ovest con altra proprietà in catasto alla

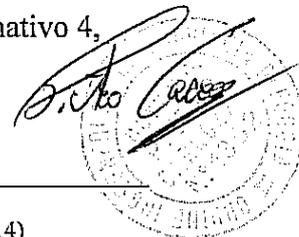
In allegato 17 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 18 la sua planimetria.

**Prezzo a base d'asta € 50.000 (cinquantamila).**

**PREZZO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 3:**

**€ 67.000 (sessantasettemila)**

- Lotto 4) - Quota di proprietà pari ai 1000/1000** su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censito al N.C.T. al Foglio 84, particella 498, are 7 e centiare 54, Seminativo 4, R.D. € 1,17, R.A. € 1,56;
- **Quota di proprietà pari ai 1000/1000** su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censito al N.C.T. al Foglio 84, particella 505, are 4 e centiare 44, Seminativo 4,



R.D. € 0,69, R.A. € 0,92.

Confinano a Nord con la particella 499, ad Est con la particella 399, ad Ovest con la particella 255. Rispettivamente in allegato 19 e 20 sono riportate le visure catastali di tali immobili, in allegato 21 la loro planimetria.

**PREZZO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 4:**

**€ 40.000 (quarantamila).**

**Lotto 5) - Diritto di enfiteusi** su terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Siponto", censito al N.C.T. al Foglio 39, particella 725, are 2 e centiare 49, Incolto Produttivo, R.D. € 0,04, R.A. € 0,06. Confina a Nord con la particella 723, ad Est con la particella 724, a Sud con la particella 349. In allegato 22 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 23 la planimetria.

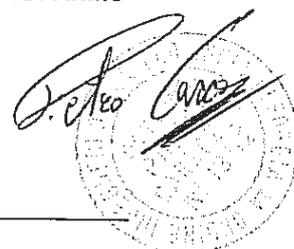
**PREZZO COMPLESSIVO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5:**

**€ 300.000 (euro trecentomila).**

**Quesito 6** - *"Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento".*

**Lotto 1)** All'atto del sopralluogo da me eseguito in data 03/01/2012, l'immobile in oggetto risultava occupato e nella disponibilità del debitore esecutato

████████████████████



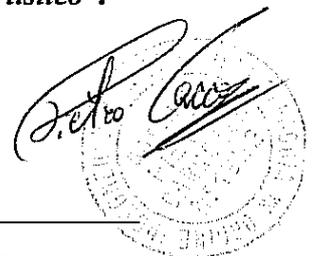
**Lotto 2)** Come già riferito nelle risposte ai precedenti quesiti, non è stato possibile accedere agli immobili che compongono tale lotto. Dalle informazioni verbali assunte, e da quanto il sottoscritto CTU ha potuto accertare nel corso dei sopralluoghi effettuati all'esterno del fabbricato, l'intero lotto sarebbe nella disponibilità del debitore esecutato e degli altri comproprietari estranei alla presente procedura esecutiva.

**Lotto 3)** In occasione della visita effettuata il 05/01/2012 si è riscontrato che sia l'appartamento che il locale box siti in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, risultavano nella disponibilità del debitore esecutato.

**Lotto 4)** Il sopralluogo del presente lotto, costituito da due distinte e tra loro contigue particelle di terreno, è stato da me effettuato il 05/01/2012. A tale data i beni si presentavano liberi da persone e/o cose e nella disponibilità del Sig. [REDACTED].

**Lotto 5)** Il CTU ha riscontrato, nel corso della visita effettuata, che anche tale bene risulta nella disponibilità del debitore esecutato.

**Quesito 7** - *“Proceda l'esperto all'accertamento di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico”.*



***Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli***

Nessuna

***Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale***

Nessuna

***Atti di asservimento urbanistico***

Nessuno

***Altre limitazioni d'uso***

Nessuna

**Quesito 8** - *“Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.*

***Trascrizioni***

- Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 22/05/2006 ai nn. 12342 R.G. e 8401 R.P. a favore di [REDACTED]

***Iscrizioni***

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 22/01/2010 ai nn. 1547 R.G. e 181 R.P. a favore di [REDACTED]

***Pignoramenti***

- Pignoramento immobiliare iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 04/06/2010 ai nn. 12076 R.G. e 8196 R.P. a favore di [REDACTED]



**Altri oneri**

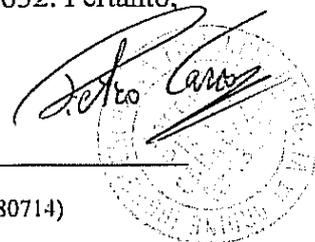
Nessuno

**Quesito 9** - *“Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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”.*

**Lotto 1)** - Immobile urbano sito in Comune di Foggia alla Via Saverio Altamura n. 36, piano 2°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 4026, Sub. 9, cat. A/3, Classe 4, consistenza 3,5 vani, R.C. € 388,63.

L'immobile in parola risulta regolarmente accatastato (vedi visura di cui all'allegato 7) e la planimetria depositata presso l'Agéncia del Territorio (allegato 8) è conforme alla situazione di fatto da me riscontrata nel sopralluogo del 03/01/2012.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica del bene, il sottoscritto CTU fa presente che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia utile documentazione atta ad individuare eventuali licenze/concessioni/sanatorie rilasciate dalle competenti autorità amministrative. Il debitore esecutato ha però consegnato al sottoscritto CTU copia dell'atto di acquisto del presente appartamento fatto dal Sig. [REDACTED] il 23/05/1984, che si acclude alla presente relazione sub allegato 31. Dall'esame di questo documento si evince che l'immobile in parola fu acquistato dai precedenti proprietari, coniugi [REDACTED] con atto di compravendita per notar Michele Giuliano di San Severo del 30/12/1963, registrato a San Severo il 16/01/1964 al n. 1442 e trascritto a Lucera il 17/01/1964 ai nn. 1224/73632. Pertanto,



alla luce di quanto appena riferito, l'appartamento in oggetto è da considerarsi edificato in data anteriore al 01/09/1967.

- Lotto 2)** - Immobile urbano sito in Comune di Foggia, alla Piazza Umberto Giordano n. 8, piano 1°, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 2, cat. A/3, Classe 6, consistenza 8,5 vani, R.C. € 1.316,97. In allegato 9 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 10 la sua planimetria.
- Immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 3, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 11, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37. In allegato 11 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 12 la sua planimetria.
  - Immobile urbano sito in Comune di Foggia, al Vico Freccia civico 5, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 96, part. 2684, Sub. 12, cat. A/6, Classe 3, consistenza 1 vano, R.C. € 121,37. In allegato 13 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 14 la sua planimetria.

Gli immobili che compongono il presente lotto risultano regolarmente accatastrati, come del resto evidente dalle visure sopra richiamate e dalle planimetrie estratte dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia del territorio di Foggia.

Per quanto attiene alla regolarità urbanistica di tali immobili, il sottoscritto CTU fa presente che non è stato possibile reperire presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia utile documentazione atta ad individuare eventuali licenze, concessioni, sanatorie, rilasciate dalle competenti autorità amministrative. Il debitore esecutato ha

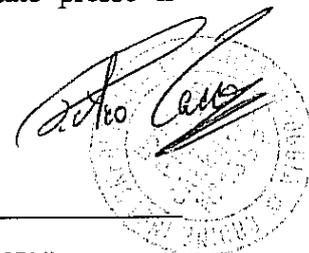


però consegnato al sottoscritto CTU copia dell'atto di acquisto dei presenti beni dallo stesso fatto in data 21/12/2005, già accluso alla presente relazione sub allegato 26. Dall'esame di questo documento si evince che tutti gli immobili che costituiscono il presente lotto furono edificati in data anteriore al 01/09/1967.

**Lotto 3)** - Locale box sito in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 902, Sub. 1, cat. C/6, Classe 3, consistenza 23 mq, R.C. € 81,96. In allegato 15 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 16 la sua pianta come risulta dagli atti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Foggia ai fini del condono edilizio n. 158/D prot. 23344/86.

- Immobile urbano sito in Comune in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", al Viale del Mezzogiorno, piano terra, censito al N.C.E.U. al Foglio 84, part. 322, Sub. 1, cat. A/3, Classe 1, consistenza 6 vani, R.C. € 238,60. In allegato 17 è riportata la visura catastale di tale immobile, in allegato 18 la sua planimetria.

L'immobile urbano (appartamento) risulta regolarmente accatastrato (vedi visura di cui all'allegato 17) e la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Foggia (allegato 18) risulta conforme alla situazione di fatto da me riscontrata all'atto del sopralluogo eseguito in data 05/01/2012. L'appartamento fu edificato in virtù di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Manfredonia n. 78 del 23/05/1979 (allegato 32) e successiva variante n. 93 del 27/04/1981 (allegato 33). In allegato 34 sono riportate le copie eliografiche delle tavole progettuali depositate presso il Comune di Manfredonia.



E' invece stato decisamente più complicato l'accertamento della regolarità urbanistica del locale box. Infatti, anche se nell'atto di acquisto (allegato 26) viene indicato che la costruzione del presente bene fu eseguita in conformità alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Manfredonia n. 78 del 23/05/1979 e variante n. 93 del 27/04/1981, l'esame da me eseguito degli elaborati progettuali allegati a tali atti (pianche, sezioni, prospetti, di cui all'allegato 34) ha mostrato che in essi non è in alcun modo indicato il locale box, facendo dunque nascere dubbi sulla sua regolarità urbanistica. Le ulteriori indagini da me svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Manfredonia non davano alcun ulteriore ausilio. Provvedevo a questo punto a contattare il debitore esecutato al fine di ottenere utili informazioni in merito. Il Sig. [REDACTED] mi informava che il box era stato oggetto di domanda tesa ad ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 e mi consegnava la documentazione di seguito dettagliata:

- copia di domanda di sanatoria ai sensi della Legge 28/02/1985 n. 47 presentata al Comune di Manfredonia tramite raccomandata A.R. del 29/04/1986, completa di relazione descrittiva delle opere oggetto di richiesta di condono, di allegato modello per la determinazione dell'oblazione, di copia dell'attestazione di pagamento della suddetta oblazione determinata in complessive Lit. 441.000, di cui Lit.432.000 per oblazione e Lit. 9.000 per mora 2% (allegato 35);
- copia di raccomandata A/R in data 22/10/196 a firma dell'assessore all'Urbanistica del Comune di Manfredonia recante l'invito a pagare la somma di Lit. 780.432 a titolo di contributo di concessione e copia di attestazione di pagamento del suindicato importo (allegato 36);
- copia del tipo di frazionamento presentato all'Agenzia del Territorio di Foggia in



data 19/04/1989 per l'accatastamento del box oggetto di domanda di concessione in sanatoria (allegato 37).

Il box risulta inoltre accatastato presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, come da visura di cui all'allegato 15 e planimetria come da allegato 16.

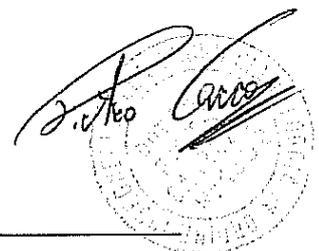
- Lotto 4)** - Terreni edificabili siti in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censiti al N.C.T. al Foglio 84, particella 498, are 7 e centiare 54, Seminativo 4, R.D. € 1,17, R.A. € 1,56;
- Terreni edificabili siti in Comune di Manfredonia, località "Scalo dei Saraceni", censiti al N.C.T. al Foglio 84, particella 505, are 4 e centiare 44, Seminativo 4, R.D. € 0,69, R.A. € 0,92.

Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Manfredonia il prescritto certificato di destinazione urbanistica, accluso alla presente relazione sub allegato 29.

Le due particelle di terreno che costituiscono il lotto 4 ricadono in zona omogenea "DSE" destinata a nuclei turistici residenziali integrati ove sono consentite abitazioni di tipo turistico residenziale uni e plurifamiliari, servizi ed alberghi ed attrezzature complementari, con indici di fabbricabilità e prescrizioni come riportati in atti.

Dalla suddetta certificazione risulta, altresì, che tali suoli ricadono nel piano di lottizzazione "Scalo dei Saraceni", la cui convenzione edilizia risulta scaduta il 16/03/1985 senza che il lottizzante e/o i suoi aventi diritto abbiano provveduto ad adempire a tutti gli obblighi in essa stabiliti.

I beni risultano regolarmente censiti in catasto (come da visure agli allegati 19 e 20) e la loro planimetria rilasciata dal Catasto è riportata in allegato 21.



**Lotto 5)** - Terreno edificabile sito in Comune di Manfredonia, località "Siponto", censito al N.C.T. al Foglio 39, particella 725, are 2 e centiare 49, Incolto Produttivo, R.D. € 0,04, R.A. € 0,06.

Anche per il presente terreno il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere al Comune di Manfredonia il prescritto certificato di destinazione urbanistica, accluso alla presente relazione sub allegato 29.

Il bene in parola ricade in Zona omogenea "CB7" con destinazione ad abitazioni, uffici, attrezzature di interesse collettivo, alberghi e motel, servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico, centri di attrezzature commerciali i cui interventi sono disciplinati dagli indici di fabbricabilità e prescrizioni come riportati in atti.

Il terreno risulta regolarmente censito in catasto, come da visura all'allegato 22, e la sua planimetria rilasciata dal Catasto è riportata in allegato 23.

**Quesito 10** - *"Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18/12/2008 n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto autonomo per le case popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita".*

Il quesito del Sig. Giudice non è applicabile ai beni oggetto della presente procedura esecutiva e, pertanto, il sottoscritto CTU non fornirà risposta.



**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Il sottoscritto CTU non ritiene di dover segnalare ulteriori informazioni degne di particolare nota oltre a quelle già ampiamente illustrate nelle risposte ai quesiti posti dal Chiar.mo Sig. Giudice.

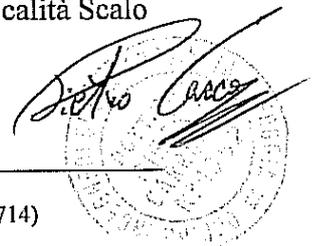
Sicuro di aver adempiuto al mandato affidato con assoluta buona fede e coscienza, e restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, il sottoscritto C.T.U. ringrazia il Signor Giudice e l'onorevole Tribunale di Foggia per l'incarico conferito e consegna il presente elaborato peritale cui sono accluse n. 26 foto, n. 1 CD contenente:

- n. 2 archivi informatici della presente relazione, uno in versione integrale ed uno con l'omissione dei dati dell'esecutato;
- planimetrie degli immobili oggetto di stima in formato .pdf;
- foto varie degli immobili oggetto di stima prese nel corso dei sopralluoghi eseguiti;

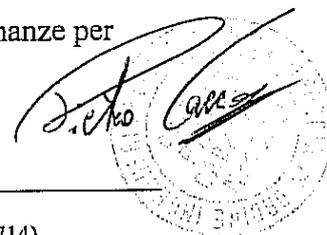
oltre agli allegati di seguito elencati:

- Allegato 1: Invito alle operazioni peritali del 28/11/2011 ed avviso di compiuta giacenza;
- Allegato 2: Richiesta di certificato di destinazione urbanistica all'Ufficio Urbanistica del Comune di Manfredonia;
- Allegato 3: Richiesta di copie di concessioni edilizie ed elaborati progettuali all'Ufficio Urbanistica del Comune di Manfredonia;
- Allegato 4: Invito alle operazioni peritali del 12/12/2011
- Allegato 5: Verbale delle operazioni peritali eseguite il 03/01/2012;
- Allegato 6: Verbale delle operazioni peritali eseguite il 05/01/2012;

- All. 6bis: Ricevuta di spedizione della relazione di stima al creditore precedente ed all'esecutato tramite raccomandata A/R ;
- Allegato 7: Visura catastale dell'immobile sito in Comune di Foggia alla Via S. Altamura n. 36, Fg. 96, part. 4026 Sub. 9;
- Allegato 8: Planimetria dell'immobile sito in Comune di Foggia alla Via S. Altamura n. 36, Fg. 96, part. 4026 Sub. 9;
- Allegato 9: Visura catastale dell'immobile sito in Comune di Foggia alla Piazza U. Giordano n. 8, Fg. 96, part. 2684 Sub. 2;
- Allegato 10: Planimetria dell'immobile sito in Comune di Foggia alla Piazza U. Giordano n. 8, Fg. 96, part. 2684 Sub. 2;
- Allegato 11: Visura catastale dell'immobile sito in Comune di Foggia al Vico Freccia n. 3, Fg. 96, part. 2684 Sub. 11;
- Allegato 12: Planimetria dell'immobile sito in Comune di Foggia al Vico Freccia n. 3, Fg. 96, part. 2684 Sub. 11;
- Allegato 13: Visura catastale dell'immobile sito in Comune di Foggia al Vico Freccia n. 5, Fg. 96, part. 2684 Sub. 12;
- Allegato 14: Planimetria dell'immobile sito in Comune di Foggia al Vico Freccia n. 5, Fg. 96, part. 2684 Sub. 12;
- Allegato 15: Visura catastale del box sito in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, Viale del Mezzogiorno, Fg. 84, part. 902 Sub. 1;
- Allegato 16: Planimetria del box sito in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, Viale del Mezzogiorno, Fg. 84, part. 902 Sub. 1;
- Allegato 17: Visura catastale dell'immobile in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, Viale del Mezzogiorno, Fg. 84, part. 322 Sub. 1;
- Allegato 18: Planimetria dell'immobile in Comune di Manfredonia, località Scalo



- dei Saraceni, Viale del Mezzogiorno, Fg. 84, part. 322 Sub. 1;
- Allegato 19: Visura catastale del terreno in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, Fg. 84, part. 498;
  - Allegato 20: Visura catastale del terreno in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, Fg. 84, part. 505;
  - Allegato 21: Planimetria dei terreni in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, Fg. 84, part. 498 e 505;
  - Allegato 22: Visura catastale del terreno in Comune di Manfredonia, località Siponto, Fg. 39, part. 725;
  - Allegato 23: Planimetria del terreno in Comune di Manfredonia, località Siponto, Fg. 39, part. 725;
  - Allegato 24: Copia dell'atto di compravendita in data 18/09/1965 del terreno in Comune di Manfredonia, località Siponto, Fg. 39, part. 725, a favore del Sig. [REDACTED];
  - Allegato 25: Copia dell'atto di compravendita in data 12/04/2005 del terreno in Comune di Manfredonia, località Siponto, Fg. 39, part. 725, a favore del Sig. [REDACTED];
  - Allegato 26: Copia dell'atto di compravendita a favore del Sig. [REDACTED], in data 21/12/2005, degli immobili siti in Foggia alla Piazza U. Giordano n. 8, al Vico Freccia n. 3 e n. 5, e del locale box sito in Manfredonia, località Scalo dei Saraceni;
  - Allegato 27: Copia dell'atto di donazione, in data 21/12/2005, della nuda proprietà dell'appartamento sito in Manfredonia, località Scalo dei Saraceni a favore del Sig. [REDACTED];
  - Allegato 28: D.M. 22/12/2011 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per



l'adeguamento di calcolo dei diritti di usufrutto a vita;

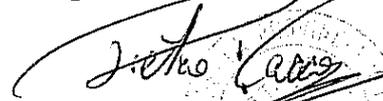
- Allegato 29: Certificato di destinazione urbanistica dei terreni in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni, Fg. 84 part. 498 e 505, e località Siponto, Fg. 39 part.725;
- Allegato 30: Deliberazione della Giunta Regione Puglia 31/03/2005 n. 4569 relativa ad accordo di programma per la realizzazione di complesso alberghiero in Comune di Manfredonia, località Siponto;
- Allegato 31: Copia dell'atto di compravendita, in data 23/05/1984, dell'immobile sito in Foggia alla Via S. Altamura n. 36, a favore del Sig. [REDACTED];
- Allegato 32: Copia della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Manfredonia n. 78 del 23/05/1979;
- Allegato 33: Copia della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Manfredonia n. 93 del 27/04/1981;
- Allegato 34: Copia degli elaborati progettuali allegati alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Manfredonia n. 78 del 23/05/1979 e n. 93 del 27/04/1981;
- Allegato 35: Copia della domanda di concessione in sanatoria, ai sensi della legge 47 del 23/02/1985, per il box sito in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni;
- Allegato 36: Copia dei versamenti eseguiti, a titolo di contributo di concessione, per la pratica di condono edilizio n. 158/D relativa al box sito in Comune di Manfredonia, località Scalo dei Saraceni;
- Allegato 37: Copia del tipo frazionamento presentato al Catasto di Foggia in data 19/04/1989 per l'accatastamento del box sito in Comune di

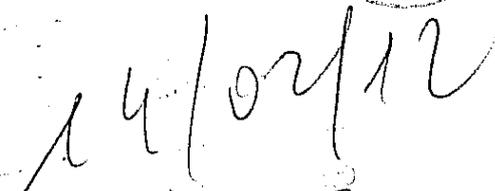
Manfredonia, località Scalo dei Saraceni

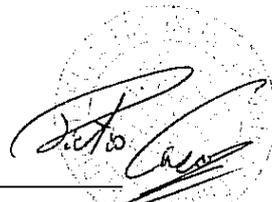
Foggia, li 10 Febbraio 2012

IL CTU

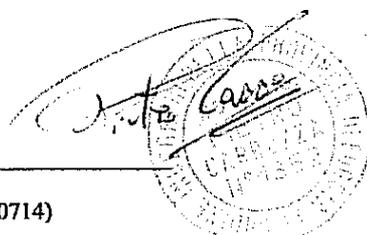
Dott. Ing. Pietro CARROZZA

**FOTO**



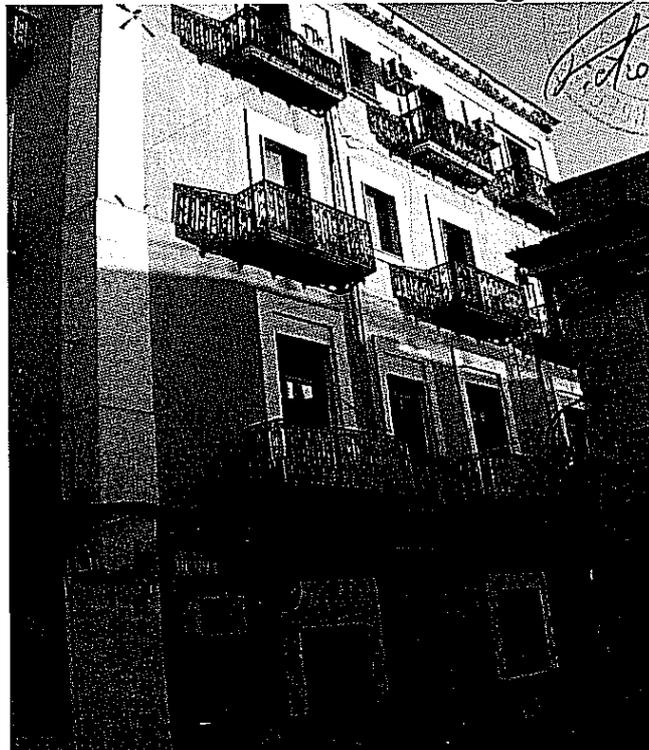
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pietro Carozza', is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text 'INGEGNERE' at the top, 'Pietro CAROZZA' in the center, and 'FOGGIA' at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature.

**Lotto 1 – Via S. Altamura 36 Foggia**



**Foto n. 1 – Facciata su Via S. Altamura**

**Lotto 1 – Via S. Altamura 36 Foggia**



**Foto n. 2 – Facciata su Via Orientale**

**Lotto 1 – Via S. Altamura 36 Foggia**



**Foto n. 3 – Porta di ingresso all'appartamento**

**Lotto 1 – Via S. Altamura 36 Foggia**



**Foto n. 4 – Vista dell'ingresso/soggiorno**

*Lotto 1 – Via S. Altamura 36 Foggia*



*Foto n. 5 – Vista della cucina*

*Lotto 1 – Via S. Altamura 36 Foggia*



*Foto n. 6 – Serramento esterno della camera da letto*

**Lotto 1 – Via S. Altamura 36 Foggia**



**Foto n. 7 – Vista del bagno**

**Lotto 2 – Piazza U. Giordano 8 Foggia**



**Foto n. 8 – Facciata da Piazza U. Giordano**

*Lotto 2 – Piazza U. Giordano 8 Foggia*



*Foto n. 9 - Facciata da Piazza U. Giordano*

*Lotto 2 – Piazza U. Giordano 8 Foggia*



*Foto n. 10 - Facciata da Vico Freccia (piano 1°)*

**Lotto 2 – Vico Freccia n. 3 e n. 5 Foggia**



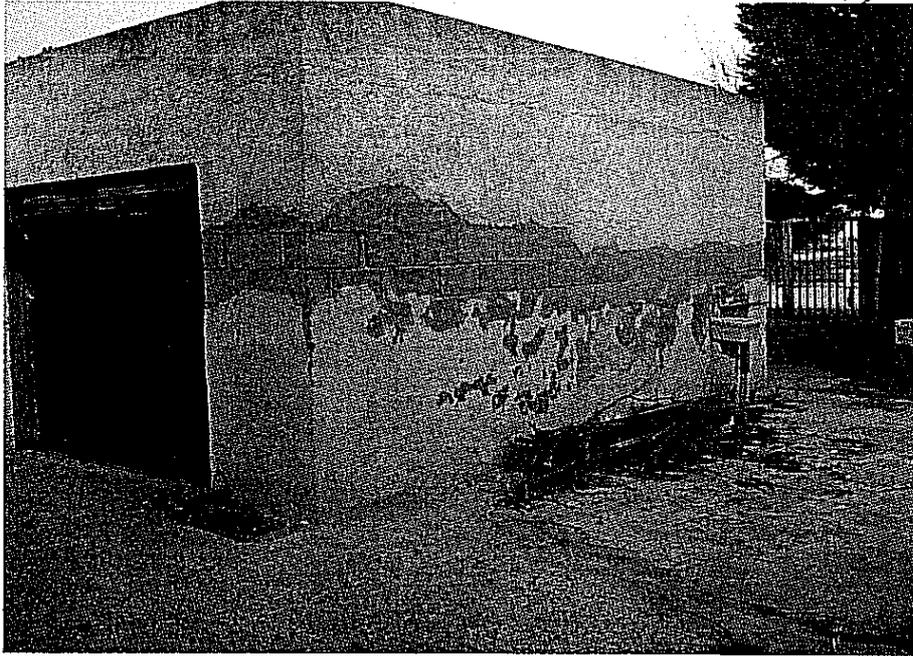
**Foto n. 11 – Vista degli ingressi dei lotti 3 e 4 (al piano terra) da Vico Freccia**

**Lotto 3 – box in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



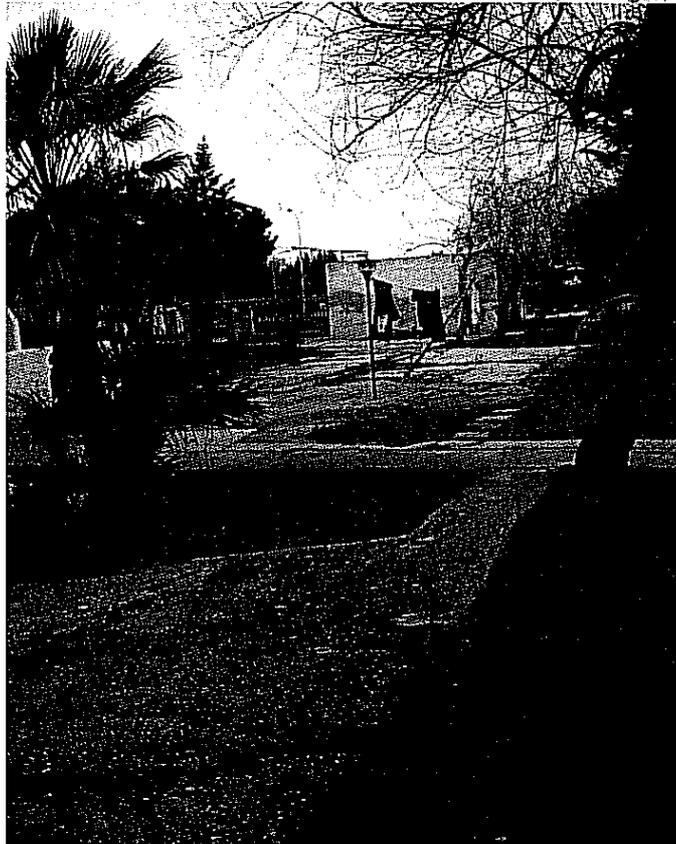
**Foto n. 12 – Vista dell’entrata del box dal Viale del Mezzogiorno**

*Lotto 3 – box in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia*



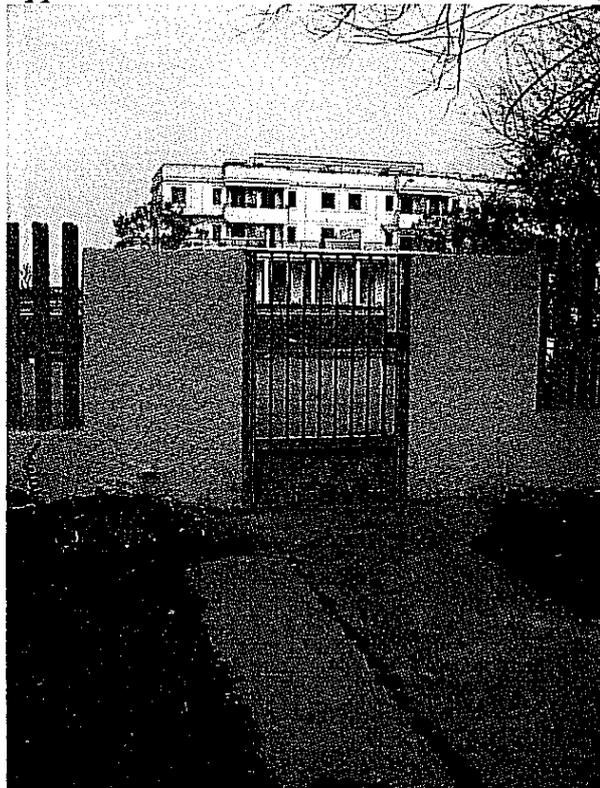
*Foto n. 13 – Vista dell'entrata del box dal cortile interno*

*Lotto 3 – box in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia*



*Foto n. 14 – Vista del box dal cortile*

**Lotto 3 – appartamento in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



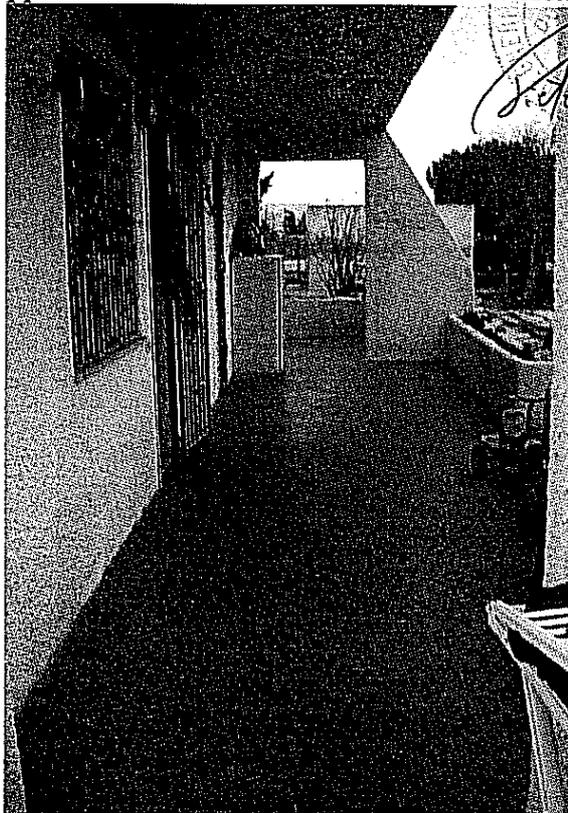
**Foto n. 15 – Vista del cancello di ingresso al giardino**

**Lotto 3 – appartamento in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



**Foto n. 16 – Vista del giardino**

**Lotto 3 – appartamento in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



**Foto n. 17 – Vista della veranda**

**Lotto 3 – appartamento in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



**Foto n. 18 – Vista del locale cucina/tinello**

**Lotto 3 – appartamento in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



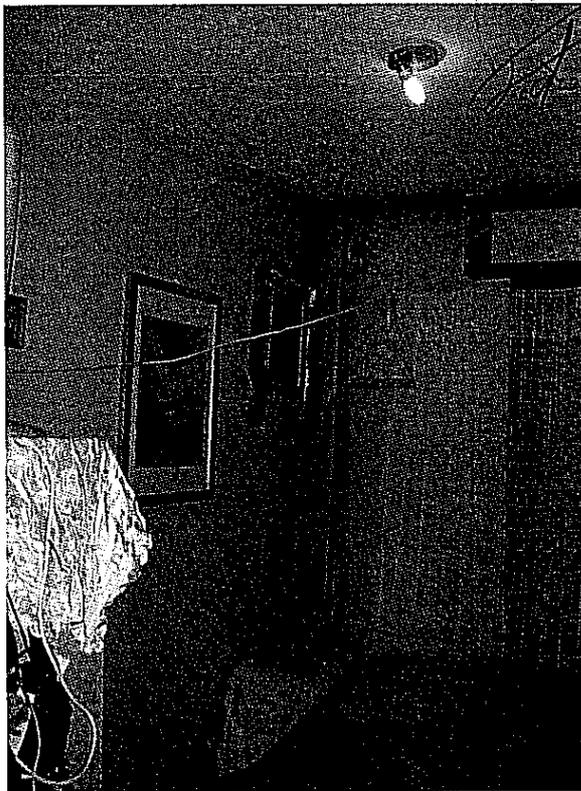
**Foto n. 19 – Vista della stanzetta all'interno della cucina/finello**

**Lotto 3 – appartamento in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



**Foto n. 20 – Vista della 1ª camera da letto**

**Lotto 3 – appartamento in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



**Foto n. 21 – Vista della 2<sup>a</sup> camera da letto**

**Lotto 3 – appartamento in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



**Foto n. 22 – Vista del bagno**

**Lotto 3 – appartamento in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



**Foto n. 23 – Vista del locale doccia**

**Lotto 4 – Terreno edificabile in località “Scalo dei Saraceni”, Manfredonia**



**Foto n. 24 – Vista del terreno al Fg. 84 part. 498 e 505**

**Lotto 5 – Terreno edificabile in località “Siponto”, Manfredonia**



**Foto n. 25 – Vista dal terreno al Foglio39 part. 725 verso il mare**

**Lotto 5 – Terreno edificabile in località “Siponto”, Manfredonia**



**Foto n. 26 – Vista dalla strada verso il terreno al Foglio39 part. 725**