

---

TRIBUNALE DI FOGGIA  
III Sezione Civile  
Espropriazioni Immobiliari

## **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

UNICREDIT S.p.A.  
*contro*

**Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio**

Proc. R.G.E. 445/2017  
G.E. Dott. Stefania RIGNANESE

**II CTU**  
Prencipe Laura Rita

**Contatti**  
Cell. [320.4552229](tel:320.4552229)  
Pec. [laurarita.prencipe@ingpec.eu](mailto:laurarita.prencipe@ingpec.eu)

*Marzo/2022*

---

## INDICE

<b>PREMESSA</b>	4
<b>1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.</b>	5
<b>1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIA' IN ATTI</b>	5
<b>1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b>	9
<b>1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI</b>	9
<b>1.quinques VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE</b>	9
<b>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI</b>	10
<b>2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO</b>	19
<b>3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI</b>	20
<b>4. STIMA DEI BENI</b>	29
<b>4.bis SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE</b>	39
<b>5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO</b>	39
<b>6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA</b>	42
<b>7. STATO DI POSSESSO DEI BENI</b>	46
<b>8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'</b>	46
<b>10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI</b>	46
<b>11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	50
<b>12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199</b>	50
<b>CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO</b>	51
<b>SCHEDE RIEPILOGATIVE</b>	54

## **ELENCO ALLEGATI:**

- ALLEGATO N.1: VISURE STORICHE E PIANTE CATASTALI
- ALLEGATO N.2: ISPEZIONI IPOTECARIE
- ALLEGATO N.3: ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- ALLEGATO N.4: ELABORATO GRAFICO DI LOCALIZZAZIONE
- ALLEGATO N.5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N.6: SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE
- ALLEGATO N.7: ESTRATTI DALLA BANCA DATI OMI
- ALLEGATO N.8: PERMESSI E AUTORIZZAZIONI RINVENUTI PRESSO L'UTC DI MANFREDONIA E  
ORTANOVA
- ALLEGATO N.9: ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
- ALLEGATO N.10: REGOLARITA' DELL'IMPIANTO TERMICO
- ALLEGATO N.11: COMUNICAZIONI, VERBALI E RICHIESTE DEL CTU
- ALLEGATO N.12: PLANIMETRIA RISULTANTE DAL RILIEVO

Io sottoscritta dott. Ing. PRENCIPE Laura Rita, regolarmente iscritta al n.2707 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale Civile e Penale di Foggia, in relazione all'incarico assegnatomi con giuramento del 16/ settembre/2021 e presa atto del 05/10/2021, alla S.V. III. con la presente relazione in merito ai quesiti posti.

## **PREMESSA**

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto perito ha provveduto, con invio a mezzo raccomandata A/R, a comunicare alla Sig.ra [REDACTED] debitore esecutato, di aver fissato data e ora per il sopralluogo presso l'immobile pignorato. Alla suddetta comunicazione hanno fatto seguito accordi telefonici con la Sig.ra [REDACTED], residente ad [REDACTED] per fissare una data per il sopralluogo, dato che la stessa doveva intraprendere un viaggio da Torino ad Orta Nova/Manfredonia per poter essere presente. Il giorno 02.11.2021 alle ore 9:30, con incontro presso l'appartamento in Via Mattarella n.12 ad Orta Nova, è stato concesso alla sottoscritta l'accesso per il sopralluogo, per iniziare le operazioni peritali affidatemi. Nella stessa mattinata sono stati eseguiti tutti i sopralluoghi negli immobili oggetto di pignoramento, nella città di Orta Nova e in seguito in località Scalo dei Saraceni a Manfredonia. In fase di sopralluogo è stata eseguita un'analisi ispettiva degli immobili, un rilievo metrico sulla base delle piante catastali e i rilievi fotografici alla presenza e con la collaborazione della Sig.ra [REDACTED] e quindi si redigevano i verbali letti e sottoscritti dagli intervenuti.

E' stata richiesta in data 21 dicembre 2021 al Giudice proroga per la consegna dell'elaborato di perizia per ritardato accesso agli atti presso il Comune di Orta Nova per visionare gli atti relativi alle regolarità edilizie/urbanistiche degli immobili oggetto di pignoramento.

In seguito per motivazioni personali del CTU in data 22 Mmarzo 2022 al Giudice ha concesso una ulteriore proroga per la consegna dell'elaborato di perizia.

I documenti sopra citati (richieste di proroga e conseguente accettazione del Giudice, comunicazioni di sopralluogo e relativi verbali) sono riportati in allegato alla presente (**§ Allegato 11**).



1. **Agenzia del Demanio** per 1/2 quota di proprietà del bene in regime di separazione dei beni;
2. (nata il                    a Orta Nova C.F.                    ) per 1/2 quota di proprietà del bene in regime di separazione dei beni.

**2. Box** in Via Mattarella civ.20 a Orta Nova (FG), ubicato al piano seminterrato di una palazzina di quattro piani fuori terra ad uso residenziale, identificata come palazzina E.

**DATI CATASTALI:**

Immobile in Via Piersanti Mattarella civ.20, interno 20 scala E, di categoria C/6 distinta al foglio 49 particella 1535 subalterno 14, piano S1, zona censuaria 1<sup>a</sup>, cl.3<sup>a</sup>, consistenza 25 mq, superficie catastale 28 mq, R.C. € 71,01, di proprietà di:

1.                    )\*\* (nata il                    a Orta Nova C.F.                    ) per 1/2 quota di proprietà del bene in regime di separazione dei beni;
2.                    (nata il                    a Orta Nova C.F.                    ) per 1/2 quota di proprietà del bene in regime di separazione dei beni.

Oltre le risultanze catastali, il bene è nella realtà proprietà di:

1. **Agenzia del Demanio** per 1/2 quota di proprietà del bene in regime di separazione dei beni;
2.                    (nata il                    a Orta Nova C.F.                    ) per 1/2 quota di proprietà del bene in regime di separazione dei beni.

**3. Box** in Via Giorgio La Pira snc a Orta Nova (FG), ubicato al piano seminterrato di un complesso residenziale, denominato "Torraco".

**DATI CATASTALI:**

Immobile in Via Giorgio La Pira snc, interno 51, di categoria C/6 distinta al foglio 49 particella 1651 subalterno 120, piano S1, zona censuaria 1<sup>a</sup>, cl.3<sup>a</sup>, consistenza 21 mq, superficie catastale 22 mq, R.C. € 59,65, di proprietà di:

1.                    per piena proprietà del bene in regime di separazione.

**4. Appartamento** in Via dei Tigli n.6 a Manfredonia (FG) in località Scalo dei Saraceni, ubicato al piano primo e aree esterne di pertinenza al piano terra, con accesso indipendente.

**DATI CATASTALI:**

Immobile in Via dei Tigli n.6, piano T-1, di categoria A/3 distinta al foglio 84 particella 330 subalterno 5, zona censuaria 2<sup>a</sup>, cl.1<sup>a</sup>, vani 4,5, R.C. € 178,95, di proprietà di:

1. \_\_\_\_\_ per piena proprietà del bene in regime di separazione.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO IN ESAME:**

**1. Appartamento** in Via Mattarella civ.12 a Orta Nova (FG)

**2. Box** in Via Mattarella civ.20 a Orta Nova (FG)

gli immobili suddetti sono gravati da:

- Ipoteca Legale del 25/06/2009 iscritta nel Registro Particolare 3141 Registro Generale 16128 a favore di Equitalia Nomos SpA sull'immobile;
- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/12/2012 rep. n.36541 del Tribunale di Torino, iscritto in data 21/12/2021, Registro Particolare 2317 Registro Generale 24534;
- Atto di pignoramento trascritto ai nn.19213/14363 del 19/09/2017, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 11/09/2019 Repertorio 6155.

**3. Box** in Via Giorgio La Pira snc a Orta Nova (FG)

**4. Appartamento** in Via dei Tigli n.6 a Manfredonia (FG)

gli immobili suddetti sono gravati da:

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/12/2012 rep. n.36541 del Tribunale di Torino, iscritto in data 21/12/2021, Registro Particolare 2317 Registro Generale 24534;
- Atto di pignoramento trascritto ai nn.19213/14363 del 19/09/2017, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 11/09/2019 Repertorio 6155.

**NEL VENTENNIO ANTECEDENTE LA DATA DEL PIGNORAMENTO, A FAR DATA DA SETTEMBRE 1997, GLI IMMOBILI PRESENTANO LE SEGUENTI VICENDE TRASLATIVE:**

**1. Appartamento** in Via Mattarella civ.12 a Orta Nova (FG)

**2. Box** in Via Mattarella civ.20 a Orta Nova (FG)

Il terreno su cui è stato costruito il complesso residenziale, di cui fanno parte gli immobili in Via Mattarella n.12 e n.20, nel 1992 è divenuto proprietà della società *Immobiliare S.p.A.* (atto a rogito del Notar Di Carlo Bruno, trascritto a Foggia in data 02.05.1992 ai nn. 8619/7072 R.P.)

Nel 1999 la società *Immobiliare S.p.A.* ha acquistato il terreno detto dalla *Immobiliare S.p.A.* (atto a rogito del Notar Filippo Rizzo Corallo, trascritto a Foggia in data 09.08.1999 ai nn. 15000/10945 R.P.)

Nel 2002 la Sig.ra *Immobiliare S.p.A.* e suo marito Sig. *Immobiliare S.p.A.* acquistarono gli immobili in Via Mattarella dalla *Immobiliare S.p.A.* in regime di separazione dei beni. (atto a rogito del Notar Filippo Rizzo Corallo, trascritto a Foggia in data 11.05.2002 ai nn. 10804/7974 R.P.)

**3. Box** in Via Giorgio La Pira snc a Orta Nova (FG)

Il terreno su cui è stato costruito il complesso residenziale, di cui fa parte l'immobile in Via Giorgio La Pira, nel 1972 è divenuto proprietà della società *Immobiliare S.p.A.*, da potere di *Immobiliare S.p.A.* Vincenzo e *Immobiliare S.p.A.* (atto a rogito del Notar Buonasorte, trascritto a Lucera in data 25.08.1972 al n. 285626 R.P.)

Nel 2008 la Sig.ra *Immobiliare S.p.A.* e suo marito Sig. *Immobiliare S.p.A.* acquistarono l'immobile in Via Giorgio La Pira dalla *Immobiliare S.p.A.* in regime di separazione dei beni. (atto a rogito del Notar Pascucci Fabrizio, trascritto a Foggia in data 29.10.2008 ai nn. 26925/17698 R.P.)

**4. Appartamento** in Via dei Tigli n.6 a Manfredonia (FG)

L'appartamento nel 1992, giusta denuncia n.95 vol.198 del 13/02/1992, passò in eredità dal defunto Sig. *Immobiliare S.p.A.* alla moglie *Immobiliare S.p.A.* e alle figlie *Immobiliare S.p.A.* e *Immobiliare S.p.A.*



Nel 1999 la Sig.ra ..... acquisto l'immobile dai suddetti eredi del Sig. ....  
(atto a rogito del Notar Di Carlo Bruno, trascritto a Foggia in data 17.06.1999 ai nn. 11368/8319  
R.P.)

### **1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

---

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del 19/09/2017 e riportati nel fascicolo dell'esecuzione, corrispondono ai dati attualmente registrati in catasto, e verificati in data 06/10/2021, di cui si allegano le visure catastali storiche (**§ Allegato 1**). Ma nonostante la corrispondenza dei documenti, resta evidente che nei dati catastali sono presenti delle informazioni non aggiornate, relativamente alla ½ proprietà del Sig. .... per gli immobili in Via Mattarella identificati al foglio 49 particella 1535 subalterno 2 e 14, e al numero civico dell'appartamento in via Mattarella, come già indicato nelle note \*) e \*\*) di pag.5.

### **1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI**

---

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stato eseguito tramite il sito ufficiale della Agenzia delle Entrate una ispezione ipotecaria con data 17/02/2022, dalle quali si evince la presenza di una ipoteca giudiziale sugli immobili in Via Mattarella (foglio 49 particella 1535 subalterno 2 e 14), che erano in comproprietà con il Sig. .... In allegato sono riportate le ispezioni ipotecarie eseguite (**§ Allegato 2**), che riportano l'elenco delle formalità, e l'ipoteca giudiziale.

### **1.quinques VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

---

La Sig.ra ..... è vedova del Sig. ...., con cui era sposata in regime di separazione dei beni. Si allega alla presente l'estratto dell'atto di matrimonio del debitore (**§ Allegato 3**), dove si rileva che con atto in data 17-05-1999 a rogito del notaio Dott. Maurizio Podio del distretto notarile di TORINO, gli sposi ..... hanno stipulato convenzioni matrimoniali scegliendo il regime della separazione dei beni.

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

---

### 1. APPARTAMENTO in via Mattarella civ.12

L'immobile fa parte di una palazzina per civili abitazioni ubicata in Via Piersanti Mattarella n.12, identificata come Lotto E, che comprende il piano interrato, in cui sono ubicati i garage che hanno accesso dal civ.20, e 4 piani fuori terra (rialzato, I°, II° e III°).



Figura 1 – Vista delle palazzine in via Mattarella, tra cui il civ.12

All'appartamento si accede da via Mattarella dove si trova il portone condominiale. Salendo al piano rialzato tramite la scalinata condominiale, sulla destra è presente la porta di accesso all'appartamento. Allo stesso piano rialzato è presente l'ascensore, che permette di raggiungere tutti gli altri piani, compreso il piano seminterrato.

La palazzina in esame è adiacente su entrambi i lati a palazzine della stessa tipologia, ed è esternamente piastrellato con una colorazione rosa, alternante soluzioni opache a soluzioni lucide. Inoltre il portone di accesso è sovrastato da una vetrata a specchio per tutta l'altezza dell'edificio, che permette l'illuminazione del vano scale.

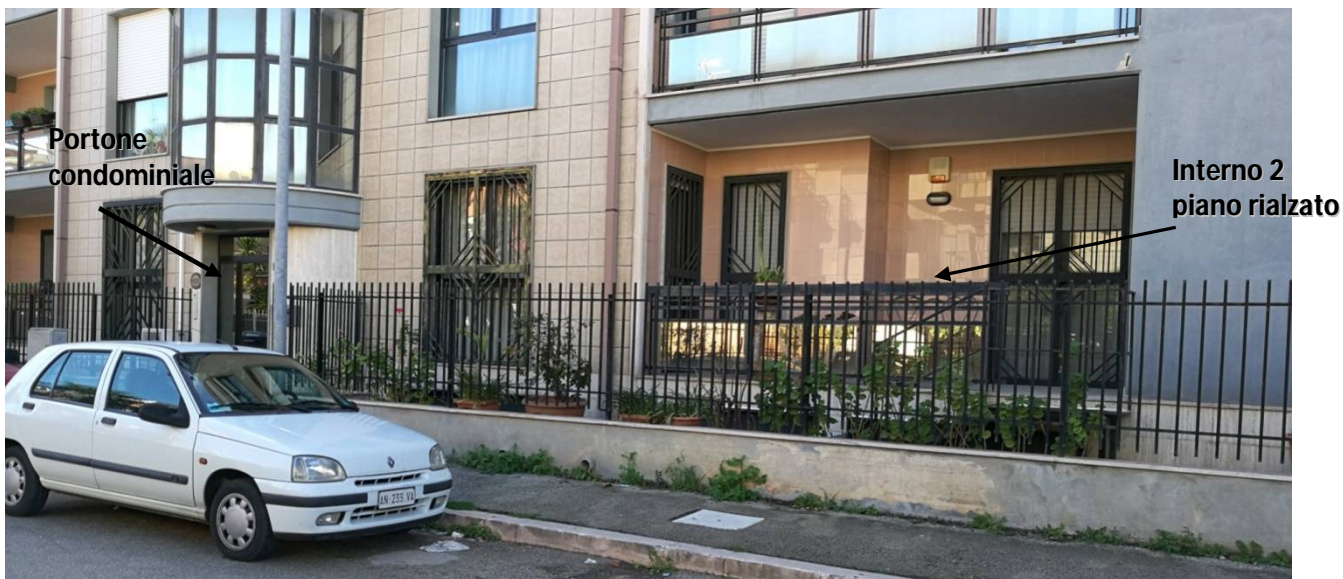


Figura 2 – Vista del portone di accesso alla palazzina E (civ.12) e posizione dell'immobile

La scalinata condominiale e i pianerottoli sono rivestiti in granito sardo di colorazione bianco/grigia, mentre le pareti sono rivestite con piastrelle bianche a tutta altezza, e le ringhiere sono realizzate con telaio metallico e vetro. Anche i balconi degli appartamenti ai vari piani riprendono l'uso del vetro.



Figura 3 – Dettaglio del portone di accesso e della vetrata sovrastante

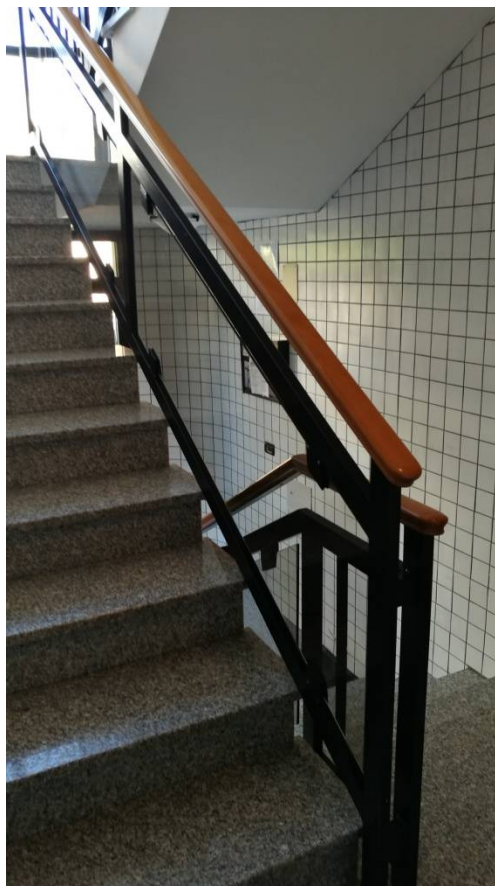


Figura 4 – Dettaglio della scalinata ai piani



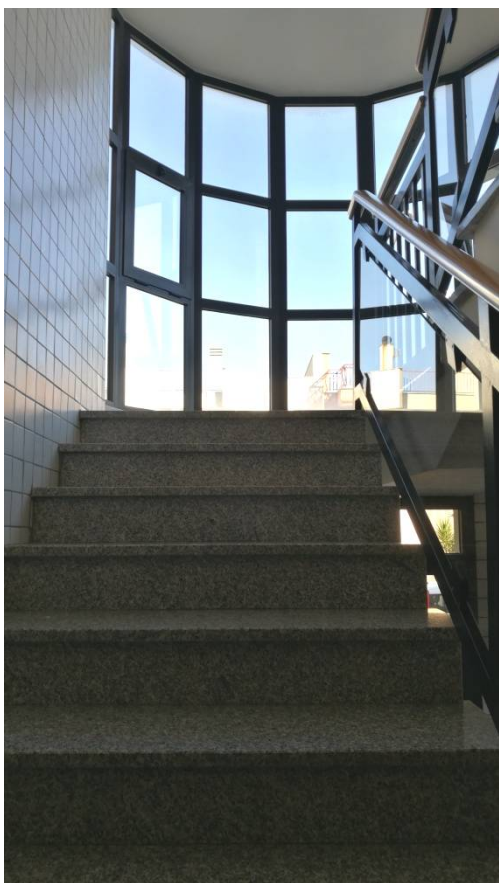


Figura 5 – Dettaglio della vetrata dall'interno del vano scale



Figura 6 – Dettaglio della porta di accesso all'appartamento

L'immobile ha affacci verso Nord-Est e Sud-Ovest.

A Nord-Est l'immobile affaccia verso Via Mattarella, e dispone di un'ampia finestra e n.3 portefinestre che permettono l'accesso ad un balcone, dal quale si può scendere, tramite piccola scalinata in ferro, a quota strada in una piccola area di proprietà, adibita a giardino, pavimentata e occupata da piante in vaso. Il giardino è delimitato verso la strada da un muretto con sovrastante ringhiera metallica.

Tutte le porte e finestre verso l'esterno sono protette da inferriate di sicurezza.

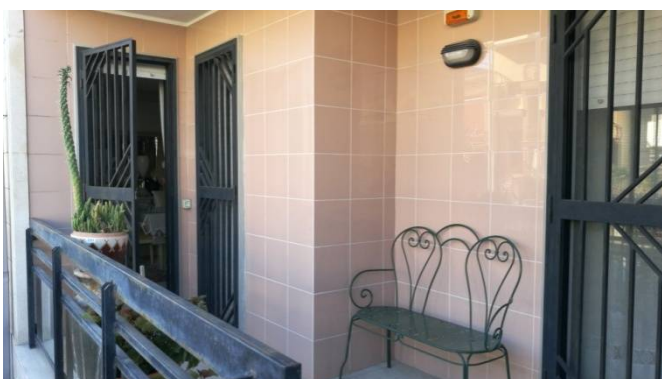


Figura 7 – Porte-finestre verso via Mattarella



Figura 8 – L'area giardino a quota strada

## CONFINI

**A nord - ovest:** l'appartamento confina con un'altra unità immobiliare appartenente alla palazzina Lotto D;

**A sud - est:** l'appartamento confina in parte con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio e in parte con il vano scale;

**A sud - ovest:** l'appartamento si affaccia verso un giardino condominiale, dove è presente anche una piccola stradina privata che conduce direttamente su Via Mattarella, in prossimità del civ.20. A tale stradina è impedito l'accesso dall'esterno tramite un piccolo cancello in ferro.

**A nord - est:** l'appartamento affaccia sulla Via Mattarella.

Inoltre il pavimento dell'immobile confina con i garage presenti al piano seminterrato e il solaio/soffitto con l'appartamento al piano primo.

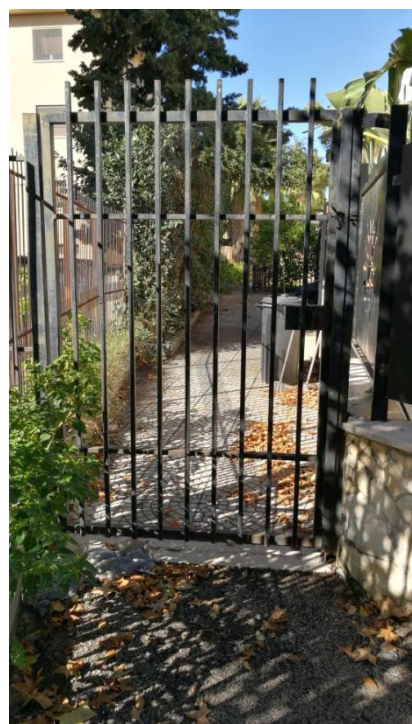


Figura 9 – Cannello di accesso alla strada privata

## DATI CATASTALI

Comune di Orta Nova, Foglio 49, Particella 1535, sub. 2, Via Piersanti Mattarella n.14\* (vedi nota pag.5), Categoria A/3, Classe 3, vani 6.5, Zona Censuaria 1, piano T, interno 2, scala E, rendita € 469,98.

### [2. BOX in via Mattarella civ.20](#)

Il box è ubicato al piano seminterrato della palazzina E, e può si può accedere dal vano scale tramite la scalinata o l'ascensore, oppure per i mezzi direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile e un cancello di accesso al civ.20 di Via Mattarella.



Figura 10 – Cancelli di accesso ai box da Via Mattarella

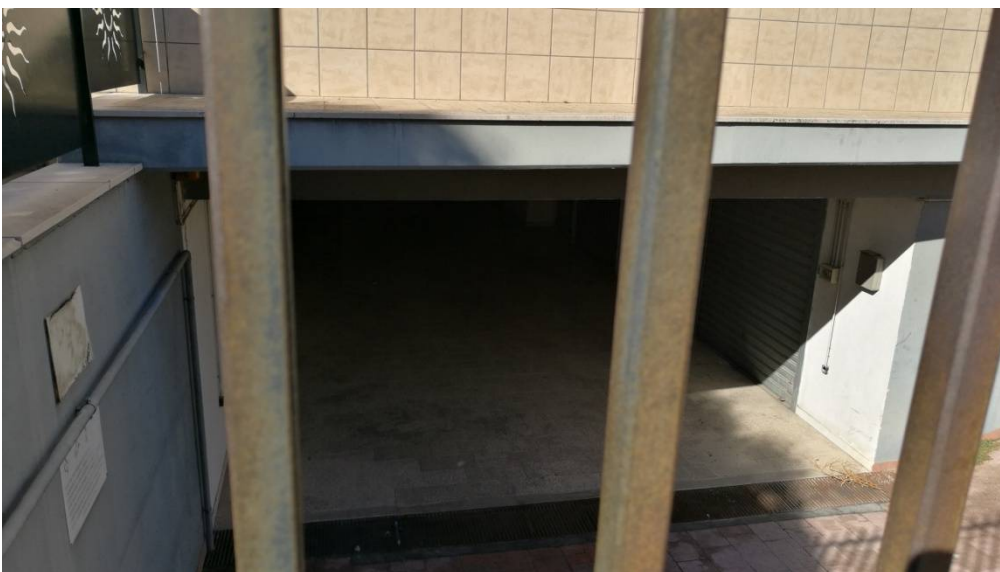


Figura 11 – Vista dall'alto dell'ingresso al corridoio di manovra



L'area dei box si compone di un corridoio centrale per la manovra dei veicoli, su cui si affacciano i box condominiali.



Figura 12 – Vista del corridoio di manovra

#### **CONFINI**

**A sud est e nord ovest:** l'immobile confina con altri box condominiali;

**A sud - ovest:** il box confina con l'esterno

**A nord – est:** il box affaccio sul corridoio di manovra

#### **DATI CATASTALI**

Comune di Orta Nova, Foglio 49, Particella 1535, sub. 14, Via Piersanti Mattarella n.20, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 25 mq, Zona Censuaria 1, piano S1, interno 20, scala E, rendita € 71,01.

#### **3. BOX in via Giorgio La Pira snc**

Il box è ubicato al piano seminterrato della palazzina E del residence Torracò, e può si può accedere dal vano scale tramite la scalinata o l'ascensore di tutte le palazzine appartenenti al residence, oppure con i mezzi e a piedi direttamente dall'esterno tramite una rampa carrabile e un cancello di accesso ubicato su Via Giorgio La Pira.



Figura 13 – Cancello di accesso ai box da Via G. La Pira

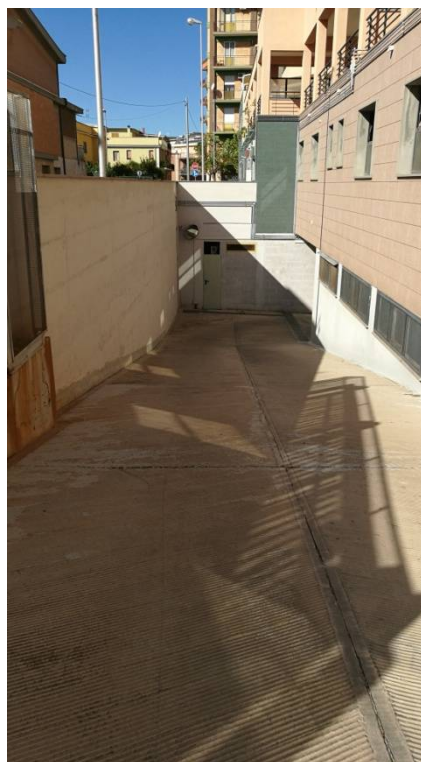


Figura 14 – Rampa carrabile di accesso ai box da Via La Pira

L'area dei box si compone di un corridoio centrale per la manovra dei veicoli, su cui si affacciano i box condominiali, delle varie palazzine che compongono il residence "Torraco".



Figura 15 – Vista dall'interno del vano di accesso al corridoio



Figura 16 – Corridoio di manovra e accesso dalla vano scale E



## CONFINI

**A sud ovest e nord est:** l'immobile confina con altri box condominiali;

**A nord - ovest:** il box confina con una intercapedine aperta, uscita di sicurezza.

**A sud - est:** il box affaccia col la porta di accesso sul corridoio di manovra

## DATI CATASTALI

Comune di Orta Nova, Foglio 49, Particella 1651, sub. 120, Via Giorgio La Pira snc, Categoria C/6, Classe 3, consistenza 21 mq, Zona Censuaria 1, piano S1, interno 51, rendita € 59,65.

### 4. APPARTAMENTO in via Dei Tigli n.6

L'immobile, in uso come residenza estiva, è ubicata in Località Scalo dei Saraceni e occupa il piano primo di una palazzina formata da 2 piani fuori terra (terra e 1°). La palazzina è quindi composta da due immobili ad uso residenziale per ciascun piano, ognuno con un proprio accesso indipendente direttamente dall'esterno, da Via dei Tigli civ.6.



Figura 17 – Accessi alla palazzina

La proprietà al civ.6 si compone di un'area giardino al piano terra e di un appartamento al piano primo. Si entra nella proprietà tramite un cancello metallico posto su Via dei Tigli, che permette sia l'accesso pedonale che carrabile, dotato di impianto citofonico. Da qui si accede direttamente al giardino al piano terra, dal quale poi attraverso una scalinata esterna, dotata di parziale copertura, si sale al piano primo e quindi all'appartamento.

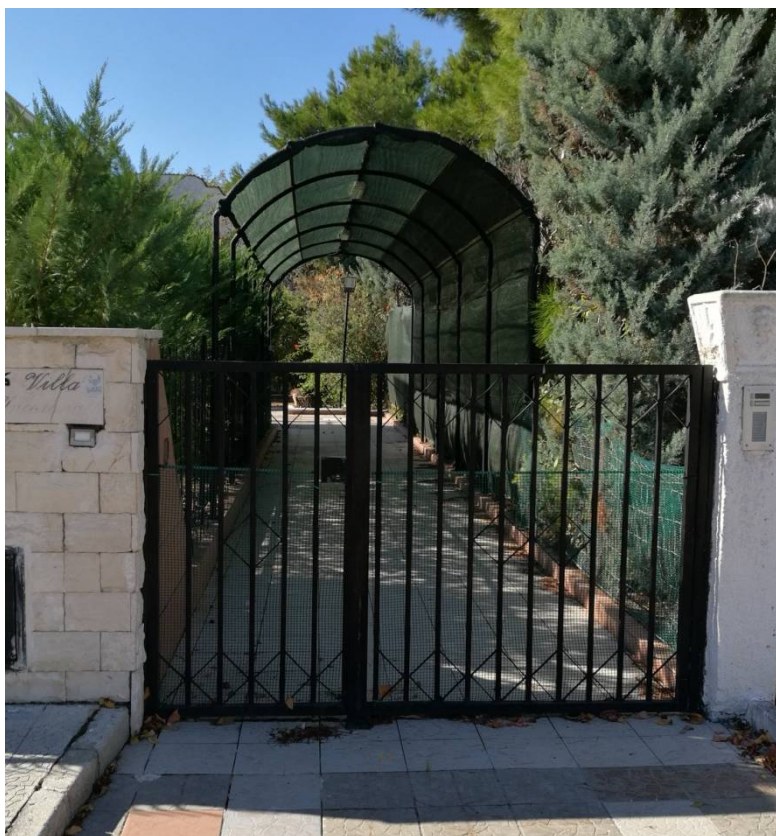


Figura 18 – Cannello di accesso al giardino e rivestimento in pietra dei muretti



Figura 19 – Scalinata esterna per accedere al primo piano

La palazzina in esame è adiacente su un lato ad altra palazzina della stessa tipologia. La palazzina presenta esternamente un intonaco rustico a sguazzo e dipinto a calce di colore chiaro, sul quale risaltano gli infissi esterni in legno.

L'immobile ha affacci su tre lati, con finestre ed un terrazzino coperto. Inoltre dispone di un vano, che è quello di ingresso, realizzato con pareti vetrate su tre lati, in parte a tutta altezza e in poggiato su muretto, parzialmente apribile, che permette gli affacci sui detti lati.

#### **CONFINI DELLA PROPRIETA'**

La proprietà comprensiva degli spazi esterni è confinante su tutti i lati con aree di pertinenza di altre unità immobiliari, tranne per il solo cancello di accesso, a nord-est, che affaccia su Via dei Tigli.

#### **CONFINI DELL'APPARTAMENTO**

**A sud-est:** l'appartamento confina con altro immobile, appartenente ad altra palazzina

**A nord-ovest e a sud-ovest:** l'appartamento affaccia sulla proprio giardino di pertinenza

**A nord-est:** l'appartamento affaccia sul giardino di pertinenza dell'immobile al piano terra.

#### **DATI CATASTALI**

Comune di Manfredonia, Foglio 84, Particella 330, sub. 5, Via dei Tigli n.6, Categoria A/3, Classe 1, consistenza 4,5 vani, Zona Censuaria 2, piano T e 1, rendita € 178,95.

#### **2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO**

---

Si allega alla presenta un **elaborato grafico** per l'individuazione degli immobili oggetto di pignoramento su mappa ortofoto e sovrapposizione delle mappe catastali (**§ Allegato 4**).

### 3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

---

#### 1. APPARTAMENTO in via Mattarella civ.12

L'immobile oggetto di esecuzione costituisce parte di un edificio che si sviluppa su 4 piani fuori terra prevalentemente ad uso residenziale e da un piano seminterrato che ospita i box. Ciascun immobile ha accesso dal vano scale. L'edificio è stato costruito nel 2002 con strutture in cemento armato e solai del tipo a travetti prefabbricati con interposto elemento laterizio della altezza di cm 25 + 5 di soletta collaborante in calcestruzzo cementizio, e tamponature esterne realizzate con murature di blocchi termici del tipo Alveolater, con rivestimento delle facciate con gres porcellanato. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati da 8 cm. La copertura del fabbricato è costituita da tetto a due falde, realizzato con solaio in l.c.a., impermeabilizzato con guaina. L'appartamento consta complessivamente di 7 ambienti principali, oltre i servizi, e esterni (veranda, balcone e giradino). Gli ambienti hanno forme rettangolari, con pareti ad angolo retto. L'appartamento si sviluppa con un'ampia zona giorno composta da una sala di ingresso e una zona soggiorno/cucina e una zona notte composta da un corridoio/disimpegno sul quale si affacciano tutti i restanti ambienti.

**Sala:** dalla porta di ingresso si accede ad un ampia sala, dal quale si ha diretto accesso tramite porta finestra ad un balcone con area a verde, che affaccia su Via Mattarella. Dalla stessa sala si ha affaccio sulla stessa strada anche tramite un'ampia finestra. Trattasi di un locale di ampia metratura (**§ Allegato 5 foto 1 - 2 - 3**). Dalla sala attraverso un'ampia apertura si accede al soggiorno.

**Balcone/giardino:** da tutte le camere esposte a nord-est si accede ad un balcone che affaccia su Via Mattarella, dal quale attraverso una piccola scala in ferro si scende a quota -0,80 circa, dove è ubicata un'area pavimentata ma adibita a giardino, con piante in vaso. Questa area è delimitata verso la strada da un muretto di recinzione con ringhiera in ferro (**§ Allegato 5 foto 10 - 11 - 12**).

**Soggiorno:** questo locale ha un'ampia dimensione, simile alla sala d'ingresso, ed ospita la sala da pranzo. Da qui si accede alla cucina e alla zona notte. Inoltre ha affaccio tramite porta finestra ad una veranda chiusa, che crea un ulteriore ambiente della casa. (**§ Allegato 5 foto 5 - 6**).

**Cucina:** il locale cucina è stato realizzato in una piccola rientranza della veranda. Trattasi di un locale di piccole dimensioni con finestra che affaccia verso la veranda chiusa. (**§ Allegato 5 foto 7 - 8 - 9**).

**Veranda chiusa:** Dal soggiorno si accede al locale realizzato nella veranda, tramite l'inserimento di infissi a tutta altezza con telaio in lega di alluminio e vetri doppi, che chiudono verso l'esterno (§ **Allegato 5 foto 4 - 27**). Questo locale è ombreggiato con tendaggi. Il locale ospita anche la caldaia a servizio dell'immobile, del tipo da esterno, in quanto posizionata prima della chiusura.

**Veranda:** dalla veranda chiusa si accede tramite la parete vetrata alla porzione di veranda aperta. Si tratta di uno spazio di ampia metratura, circa 65 mq, sul quale è posizionato un gazebo con struttura metallica di circa 6 mq e una tendone a copertura della zona vetrata della veranda chiusa. Dalla qui tramite un cancelletto metallico e degli scalini si accede ad una stradina condominiale che conduce verso un'uscita in Via Mattarella nei pressi del civico 20, e ad una fascia a verde condominiale. (§ **Allegato 5 foto 28 - 29 - 30 - 31**).

**Disimpegno:** dallo stesso soggiorno si accede ad un corridoio/disimpegno che conduce alla zona notte e ai servizi, infatti si da qui si accede a n.3 camere da letto e a n.2 bagni. Partendo dalla sinistra dell'ingresso e procedendo in senso orario si trova:

**Bagno 1:** un locale bagno di forma rettangolare e allungata, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e vasca. Questo locale affaccia tramite una finestra verso la veranda. Trattasi di un locale bagno di medie dimensioni (§ **Allegato 5 foto 24-25-26**).

**Camera da letto 1:** accanto al bagno è ubicata una camera da letto di ampia metratura, con una finestra che affaccia sulla veranda. Questo locale ha una forma pressoché quadrata (§ **Allegato 5 foto 21-22-23**).

**Bagno 2:** posizionato frontalmente alla porta d'ingresso del disimpegno, è ubicato un piccolo bagno di servizio, di forma rettangolare, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e doccia. Questo locale non è finestrato. (§ **Allegato 5 foto 19**).

**Camera da letto 2:** di fronte alla camera da letto 1 è ubicata una camera da letto di pari dimensioni, con una porta finestra che permette l'accesso al balcone su Via Mattarella. Questo locale ha una forma pressoché quadrata (§ **Allegato 5 foto 15-16-17-18**).

**Camera da letto 3:** alla destra della porta di accesso al disimpegno, e frontalmente al bagno 1 è posizionata un'ulteriore camera da letto, di dimensioni ridotte rispetto alle altre due, e anch'essa dispone di accesso al balcone in via Mattarella tramite porta finestra. Il locale ha una forma rettangolare. (§ **Allegato 5 foto 14**).

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 2,70 m.



L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore chiaro, alternando diverse tonalità di bianco. Sulle pareti dei bagni e della cucina sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle ceramicate.

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato con piastrelle in ceramica in tinta unita su tonalità chiare. Anche i pavimenti di tutte le aree esterne sono piastrellate con soluzioni antiscivolo.

La porta di accesso alla unità immobiliare è blindata, e tutti gli infissi esterni hanno telaio in lega d'alluminio di colore scuro e vetri a camera d'aria. La schermatura solare è creata con tapparella con cassonetto per tutti gli infissi esterni, ad esclusione della parete vetrata che delimita la veranda chiusa, sul quale sono posti tendaggi di colore chiaro. Su tutti gli infissi è presente una ulteriore protezione in ferro a sbarre, verniciata di colore scuro.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e di impianto termico per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, realizzato con caldaia tradizionale a gas metano (EUROTERM SIMPLEX 20S da 25,8 kW di potenza termica utile per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria); anche la cucina è allacciata alla rete gas naturale. In allegato si riporta il documento attestante il controllo dell'efficienza energetica annuale della caldaia, come previsto dal comune di Orta Nova (§ Allegato 10).



Figura 20 – Caldaia Simplex a servizio dell'immobile

L'immobile è riscaldato con un impianto a radiatori in ghisa, con programmazione e avvio tramite termostato ambiente.

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi complessivamente buono, così in buona condizione, alla vista, sono le pareti in facciata esterna.

### 2. BOX in via Mattarella civ.20

L'immobile è ubicato al piano seminterrato dello stesso edificio che ospita l'appartamento al civ.12. Il piano seminterrato è interamente dedicato ai locali box, e prevede accesso sia dalla rampa esterna in Via Mattarella al civico n.20, sia dalle scalinate delle palazzine sovrastanti e per l'immobile in esame si tratta della palazzina E.

Il locale è provvisto di n.1 porta serranda di accesso, realizzata in lamiera metallica, dotata di sistema elettrico di sollevamento. Il locale ha una altezza utile di 2,75 m, differentemente da quanto indicato nella pianta catastale, e una superficie di circa 25 mq. Il locale presenta pareti e soffitti intonacati, con colorazione bianca, e il pavimento è in marmette di cemento. E' presente un essenziale impianto elettrico per l'automazione della serranda e per l'illuminazione del locale con una lampada neon. Sulla parete opposta a quella di ingresso sono presenti delle finestre ad apertura vasistas di aerazione/illuminazione, posizionate a filo soffitto, che si estendono per tutta la parete e con un'altezza di circa 30 cm, telaio metallico e vetro semplice. Le finestre affacciano su un percorso esterno, identificabile con la via di fuga dal piano seminterrato (**§ Allegato 5 foto da 37 a 44**). Il locale box è confinante lateralmente alla parete di ingresso con altri locali destinati allo stesso uso e superiormente confina con gli immobili al piano terra/rialzato della palazzina E.

Lo stato di conservazione può considerarsi appena sufficiente, in quanto presenta una evidente condizione di degrado dell'intonaco sulla parete confinante con l'esterno, per probabile infiltrazione di acqua piovana, dovuta ad una mancanza di tenuta delle finestrate.

### 3. BOX in via G. La Pira

L'immobile è ubicato al piano interrato dell'edificio E, facente parte di un complesso edilizio denominato "Torraco", composto da un piano interrato che ospita box e depositi, un piano terra destinato a locali commerciali e direzionali e n.3 ulteriori piani sovrastanti per civili abitazioni. All'immobile al piano interrato, così come a tutti i locali del piano interrato, si accede o dalla rampa carrabile provvista di cancello automatico posizionato su Via La Pira, oppure dai vano scala

e ascensori a servizio di ogni palazzina che compone il complesso edilizio, come evidente dalla pianta di progetto inserita in Allegato 8.

Il locale è delimitato da pareti in blocco di cls, sia verso gli altri locali destinati allo stesso utilizzo, sia verso l'intercapedine esterna, sulla parete opposta a quella di accesso. Il locale è provvisto di n.1 porta serranda di accesso, realizzata in lamiera metallica, dotata di sistema elettrico di sollevamento. Il locale ha una altezza utile di 3,10 m, diversamente da quanto indicato nella pianta catastale (3,20 m), e una superficie di circa 20 mq. Il locale presenta intonacatura solo sul soffitto, mentre pareti, pilastri e pavimento non hanno rivestimento. E' presente un essenziale impianto elettrico per l'automazione della serranda e per l'illuminazione del locale con n.2 lampade neon. Sulla parete opposta a quella di ingresso è presente una finestra alta per tutta la lunghezza della parete, posizionata a filo soffitto, con telaio metallico, vetro semplice e una inferriata interna come ulteriore protezione. Le finestre affacciano su una intercapedine. (§ **Allegato 5 foto da 32 a 36**). Il locale box superiormente confina con gli immobili al piano terra della palazzina E, ad uso commerciale.

L'immobile è evidente non sia mai stato sottoposto ad alcun intervento di manutenzione, eccetto per l'impianto elettrico, e presenta un'evidente infiltrazione di acqua piovana sulla parete destra in prossimità dell'apertura finestrata. Pertanto si possono definire insufficienti le finiture dell'immobile e scadente lo stato di conservazione.

#### **4. Appartamento in Via dei Tigli n.6**

L'immobile oggetto di esecuzione costituisce parte del primo piano di una piccola palazzina che si sviluppa su 2 piani fuori terra (terra e primo) ad uso residenziale, e ha come pertinenza un'ampia area esterna, identificata catastalmente come giardino, ma in realtà per buona parte è pavimentato. L'immobile ha accesso indipendente da Via dei Tigli, con proprio cancello e sistema citofonico. L'edificio è stato costruito nel 1978 con struttura portante in muratura di blocchi di cemento e malta cementizia, tramezzi in mattoni forati e solai in latero cemento. La copertura del fabbricato e quindi dell'immobile è piana, realizzato con solaio in l.c.a., impermeabilizzato con guaina. L'esterno della palazzina è in stile mediterraneo con superfici bianche intonacate a sguazzo, mentre gli infissi sono del tipo Douglas, alla romana. L'appartamento consta complessivamente di 3 ambienti principali, oltre i servizi (wc e disimpegno) e le aree esterne (terrazzo e giardino). Gli ambienti hanno forme rettangolari, con pareti ad angolo retto. Rispetto al progetto iniziale che prevedeva un ampio terrazzo scoperto, ad oggi è stato chiuso parte del



terrazzo con superfici vetrate in modo da creare un nuovo e ampio ambiente giorno e coperta la restante parte.

Dopo l'ingresso dal cancelletto pedonale/carrabile in ferro su Via dei Tigli, si attraversa un corridoio affiancato da aiuole laterali, coperto con un telo posto su una struttura metallica ad arco, probabilmente utilizzato come parcheggio auto. Da qui si giunge ad un'area pavimentata con marmette in cemento, delimitata da un'aiuola perimetrale. In quest'area si trova un gazebo con struttura metallica fissata al pavimento, coperto da un telo ombreggiante di colore verde, e due piccoli vani, uno realizzato con pannelli prefabbricati, sia per le pareti che per la copertura, su una struttura metallica di superficie lorda pari a circa 5 mq e volume 10,5 mc, e un altro in muratura con superficie lorda di circa 2,5 mq e volume lordo 6,50 mc. (§ Allegato 5 foto da 15 a 20).

L'immobile al piano terra, di altra proprietà, ha una pertinenza esterna adiacente a questa area e delimitata semplicemente da paletti metallici infissi nel pavimento con rete metallica, pertanto le due pertinenze sono a vista tra di loro. (§ Allegato 5 foto da 15 a 21).

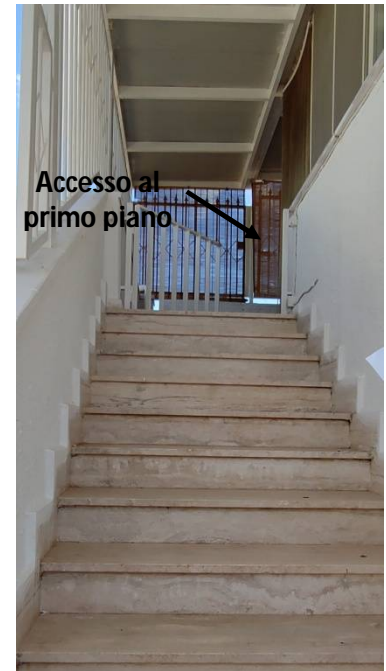


Figura 21 – Delimitazione delle due proprietà

L'area esterna di pertinenza si estende per circa 270 mq, e comprende inoltre la scalinata esterna, delimitata da muretti e ringhiera in ferro, coperta con pannelli in lamiera coibentati e scalini rivestiti in pietra, che conduce all'appartamento al primo piano. (§ Allegato 5 foto 13).



Figura 22 - 23 – La scalinata esterna



Dalla scala esterna si accede all'immobile. L'appartamento si sviluppa con una zona giorno posta all'ingresso e una zona notte composta da un disimpegno sul quale si affacciano due camere da letto e il locale wc.

**Soggiorno/cucina:** dalla porta di ingresso si accede ad un'ampia sala, nel quale è ubicata la zona cucina e la zona pranzo. Questa stanza è stata ricavata su quella che a progetto era un'area terrazzo, realizzando una chiusura verticale con infissi anticorodal e vetro poggiate su un muretto già esistente, e una copertura con pannelli coibentati poggianti su una struttura in putrelle di ferro tubolare (cm 10 x 5). La porta di accesso è realizzata con lo stesso materiale dell'infisso, protetta con inferriate. (§ Allegato 5 foto 4 - 7 - 8).

**Terrazzo coperto:** Dalla soggiorno/cucina si accede alla rimanente parte del terrazzo coperta con pannelli coibentati poggiate sempre su putrelle in ferro. Da qui si ha affaccio verso via dei Tigli e si sovrasta la pertinenza esterna della proprietà al piano terra. E' presente una scala che permette l'accesso alla copertura piana calpestabile. (§ Allegato 5 foto 6).

**Disimpegno:** dallo stesso soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno nella zona notte e ai servizi, infatti si da qui si dispone di n.2 camere da letto e a n.1 bagno. La porta che conduce al disimpegno è un portoncino in legno, che costituiva precedentemente l'ingresso originario all'immobile. Partendo dalla sinistra dell'ingresso e procedendo in senso antiorario si trova:

**Bagno 1:** un locale bagno di forma rettangolare, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e doccia. Questo locale affaccia tramite una finestra circolare verso l'area giardino di pertinenza. Trattasi di un locale bagno di piccole dimensioni (§ Allegato 5 foto 1 - 12).

**Camera da letto 1:** accanto al bagno è ubicata una camera da letto di piccola metratura, con una finestra che affaccia sull'area giardino di pertinenza. Questo locale ha una forma pressoché rettangolare (§ Allegato 5 foto 2-3).

**Camera da letto 2:** di fronte all'ingresso al disimpegno è ubicata una camera da letto di piccole dimensioni, con una finestra che affaccia verso via dei Tigli, sovrastante la proprietà al piano terra. La porta di ingresso è del tipo a soffietto. (§ Allegato 5 foto 5 - 9).

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 2,80 m.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore bianco. Sulle pareti dei bagni e della cucina sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle ceramicate.

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato con piastrelle in ceramica, tonalità rosso/marrone per la zona notte, tranne per il bagno che ha una tonalità celeste. La zona soggiorno ha la stessa pavimentazione del terrazzo coperto, piastrellato simil legno con soluzioni antiscivolo.

Tutti gli infissi finestrati hanno telaio in legno e vetri semplici, tipo Douglas. Le finestre delle camere da letto sono provviste di schermatura solare realizzata con persiane in legno verso l'esterno e portelloni di chiusura in legno all'interno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e la produzione di acqua calda è realizzata con un boiler elettrico posizionato nel locale bagno. Non è presente un impianto termico per il riscaldamento. L'immobile non è fornito di gas metano, come il resto del villaggio. La cucina è alimentata con gas in bombole.

L'analisi dello stato di conservazione dell'immobile rileva una mancata manutenzione sia per le aree esterne che per gli ambienti interni, con evidente incuria del deterioramento che nel tempo interessa le finiture, gli infissi e i rivestimenti. Gli ambienti possono ritenersi in una condizione sufficiente per l'utilizzo, ma con una necessaria revisione generale della funzionalità di ogni elemento.

#### PLANIMETRIE DEI LUOGHI

Dal sopralluogo e dai rilievi metrici effettuati risulta che per:

1. l'immobile in Via Mattarella civ.12 a Orta Nova la planimetria dello stato di fatto **non corrisponde** a quanto riportato sulle attuali planimetrie catastali, e sulle planimetrie di progetto allegate al permesso di costruire e successive varianti;

2. l'immobile in Via dei Tigli n.6 in Località Scalo dei Saraceni a Manfredonia la planimetria dello stato di fatto **corrisponde** a quanto riportato sulla attuale pianta catastale e alla pianta allegata all'istanza di condono del 30/03/2004, ad eccezione di alcuni piccoli volumi esterni non indicati.

Queste due planimetrie sono state correttamente riprodotte dal tecnico e inserite nell'Allegato 12. Per quanto riguarda gli altri due immobili, il box in Via Mattarella civ.20 e il box in Via G. La Pira, la planimetria dello stato di fatto corrisponde alla pianta catastale e di progetto, a meno di una non esatta indicazione della altezza utile dei locali, esplicitata correttamente nei precedenti paragrafi descrittivi. Pertanto si rimanda alle piante catastali riportata in allegato 1.

#### 4. STIMA DEI BENI

---

##### Osservazione

Ciascun immobile facente parte della presente perizia può essere venduto separatamente, come singolo lotto. Per quanto riguarda gli immobili in comproprietà con il Demanio di Stato, entrambi non sono divisibili, pertanto si riporterà anche il prezzo di vendita dell'intero immobile.

##### 1. APPARTAMENTO in via Mattarella civ.12

L'appartamento oggetto di stima è situato nel Comune di Orta Nova in Via Mattarella civ.12, in una palazzina costruita nel 2002, in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come D1 in fascia PERIFERICA, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civile, ma a ridosso della Zona C1, fascia SEMICENTRALE, i cui confini sono indicati sul lato opposto della stessa Via Mattarella. Si terrà pertanto conto in fase di stima della prossimità dell'ubicazione dell'immobile alla fascia C1. Tale immobile è attualmente ad uso residenziale, come la maggior parte degli immobili presenti nella stessa palazzina.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati(**§ Allegato 7**).

Si riporta in seguito, estratto dell'allegato suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona D1 e C1, per il tipo di abitazione oggetto di stima, che è un'abitazione di tipo economico, categoria catastale A/3, relativi all'anno 2021- 1° semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>ZONA D1</b>							
Abitazioni di tipo civile	Normale	650	850	L	2,7	3,8	N
<b>ZONA C1</b>							
Abitazioni di tipo civile	Normale	600	850	L	2,7	4,0	N

Alla luce dei prezzi di mercato estratti dall'OMI, si è proceduto ad indagini presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto anche del tipo di finiture dell'immobile, dell'anno di costruzione e del contesto in cui è inserito.

<b>RISULTATI RICERCA PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI</b>							
<b>TIPOLOGIA/ INDIRIZZO</b>	<b>ANNO DI COSTRUZION E</b>	<b>SUPERFICIE LORDA [MQ]</b>	<b>Piano appartamento</b>	<b>Piani dell'edificio</b>	<b>PERTINENZE</b>	<b>PREZZO PROPOSTO DI VENDITA</b>	<b>PREZZO €/MQ</b>
Appartamento/ Via G.Matteotti	1980	150	1°	2	balconi	€ 150.000	1.000
Appartamento/ Via Martiri di Via Fani	1988 - ristrutturato	86	1°	2	balconi	€ 60.000	698
Appartamento/ Zona Chiesa Altomare	1980	105	2°	2	balconi	€ 75.000	714
Appartamento/ Via Martiri di Via Fani	1984	117	rialzato	2	balconi	€ 90.000	769
<b>Valore medio [€/mq]</b>							<b>795</b>

Si osserva che gli immobili in vendita nella zona in esame risalgono al 1980, mentre l'immobile in esame è di più recente costruzione, anno 2002, pertanto il valore medio sopra rilevato, sarà opportunamente maggiorato per le considerazioni di stima.

Pertanto per il caso in esame, considerando l'attuale periodo del settore immobiliare, considerando i valori sopra riportati dell'OMI (zona D1 e C1) e delle Agenzie Immobiliari nella zona in esame, si ritiene opportuno utilizzare una quotazione di mercato al **mq di 850 €**.

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

**Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito**

I coefficienti di merito sono stati dedotti dal sopralluogo eseguito presso l'immobile, con il quale è stato possibile valutare e analizzare diversi aspetti al contorno dell'immobile. Si ritiene pertanto di poter applicare all'immobile in esame i seguenti coefficienti di merito:

- **Stato:** libero (utilizzato dai proprietari) = 0%
- **Piano di ubicazione:** Rialzato con giardino/terrazzino = -10%
- **Stato di conservazione dell'immobile:** Buono stato = 0%
- **Luminosità:** Mediamente luminoso = 0%
- **Esposizione e vista:** Esterna, verso Nord Est e Sud Ovest = +5%

- **Vetustà dell'edificio** = 20 anni - stato di manutenzione sufficiente = 0%
  - **Riscaldamento:** autonomo = +5%
  - **Finiture:** economiche = -5 %
  - **Confortevolezza dei locali:** locali ampi di forma quasi regolare (rettangolare o trapezio) con punto luce esterno = +5%
  - **Presenza di spazi comuni:** giardino condominiale = +4%
- Totale coefficienti di merito = +4%**

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

<b>A.</b> Superfici coperte =	130 mq
<b>B.</b> Balconi/terrazze =	77 mq
<b>C.</b> Giardino	17,5 mq

Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione:

**a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: balconi /terrazzino**

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione per balconi riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale "qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- *nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup> ,*

- *nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup> .*

**Nel caso in esame il coefficiente di omogeneizzazione sarà:**

**30% per 25 mq e 10% per 52 mq = 7,5 + 5,2 = 12,7 mq**

**b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: giardino/corte esterna**

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione le corti scoperte riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale "la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:



al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite."

**Nel caso in esame il coefficiente di omogeneizzazione sarà:**

**10% per 17,5 mq = 1,75 mq**

Superficie commerciale:  $A + [(30\% \times 25) + (10\% \times (B-25))] + 10\% \times C =$   
 $= 130 \text{ mq} + 12,70 \text{ mq} + 1,75 \text{ mq} = \mathbf{144,45 \text{ mq}}$

Il valore di mercato del bene in oggetto risulta pertanto pari a:

$144,45 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} \times 1,04 = 127.693,80 \text{ €}$  arrotondato a **128.000 €**.

Il valore di mercato del cespite in esame è: 128.000,00 €

## 2. BOX in via Mattarella civ.20

Il box oggetto di stima è situato nel Comune di Orta Nova in Via Mattarella civ.20 in una palazzina costruita nel 2002, in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come D1 in fascia PERIFERICA, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civile, ma a ridosso della Zona C1, fascia SEMICENTRALE, i cui confini sono indicati sul lato opposto della stessa Via Mattarella. Si terrà pertanto conto in fase di stima della prossimità dell'ubicazione dell'immobile alla fascia C1. Il box è ubicato al piano seminterrato della palazzina E, composta prevalentemente da immobili ad uso residenziale.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati(**\$ Allegato 7**).

Si riporta in seguito, estratto dell'allegato suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona D1 e C1, per il tipo di immobile oggetto di stima, che è un box, categoria catastale C/6, relativi all'anno 2021- 1° semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>ZONA D1</b>							
Box	Normale	400	600	L	2,1	3,1	N



## ZONA C1

Box	Normale	450	650	L	2,5	3,3	N
-----	---------	-----	-----	---	-----	-----	---

Alla luce dei prezzi di mercato estratti dall'OMI, si è proceduto ad indagini presso agenzie immobiliari di zona, ma tale ricerca non ha prodotto risultati utili per la zona in esame, in quanto gli unici box in vendita erano associati ad immobili ad uso residenziale e venduti in un'unica soluzione, il che non ha consentito di poter valutare il costo al mq per la sola categoria C/6. La ricerca ha comunque evidenziato una carenza di offerta per la detta tipologia di immobile nella zona in esame, ed in generale un prezzo di vendita di immobili ad uso box in tutte le zone periferiche della città in linea con quanto indicato dall'OMI.

Pertanto per l'immobile in esame, considerando i valori sopra riportati dell'OMI (zona D1 e C1) e le analisi fatte sulle simili vendite presso le Agenzie Immobiliari per la stessa tipologia di immobile in zona periferica, si ritiene opportuno utilizzare una quotazione di mercato medio, di **500 € al mq**, confermato anche dalle sufficienti condizioni dell'immobile in esame.

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

**Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq**

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**A. Superfici coperte = 28 mq = superficie commerciale**

Il valore di mercato del bene in oggetto risulta pertanto pari a:

28 mq x 500 €/mq = **14.000 €**

Il valore di mercato del cespite in esame è: **14.000,00 €**

### 3. BOX in via Giorgio La Pira snc

Il box oggetto di stima è situato nel Comune di Orta Nova in Via Giorgio La Pira snc, in una palazzina ultimata nel 2011, in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come C1 in fascia SEMICENTRALE con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civile. Il box è ubicato al piano seminterrato della palazzina E, composta prevalentemente da immobili ad uso residenziale.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati (§ Allegato 7).

Si riporta in seguito, estratto dell'allegato suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona C1, per il tipo di immobile oggetto di stima, che è un box, categoria catastale C/6, relativi all'anno 2021- 1° semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>ZONA C1</b>							
Box	Normale	450	650	L	2,5	3,3	N

Alla luce dei prezzi di mercato estratti dall'OMI, si è proceduto ad indagini presso agenzie immobiliari di zona, ma tale ricerca non ha prodotto risultati utili per la zona in esame, in quanto gli unici box in vendita erano associati ad immobili ad uso residenziale e venduti in un'unica soluzione, il che non ha consentito di poter valutare il costo al mq per la sola categoria C/6. La ricerca ha comunque evidenziato una carenza di offerta per la detta tipologia di immobile nella zona in esame, ed in generale un prezzo di vendita di immobili ad uso box in tutte le zone periferiche della città in linea con quanto indicato dall'OMI.

Pertanto per l'immobile in esame, considerando i valori sopra riportati dell'OMI (zona C1) e le analisi fatte sulle simili vendite presso le Agenzie Immobiliari per la stessa tipologia di immobile in zona periferica, considerando lo stato conservativo dell'immobile, che presenta sulle pareti infiltrazioni di acqua, e l'assenza di finiture come l'intonaco delle pareti e la pavimentazione, si ritiene opportuno utilizzare la quotazione di mercato più bassa della fascia C1 con ulteriore riduzione del 5 %, assumendo quindi il valore di **427,5 € al mq**,

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

**Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq**

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**A. Superfici coperte = 22 mq = superficie commerciale**

Il valore di mercato del bene in oggetto risulta pertanto pari a:

22 mq x 427,5 €/mq = **9.405 € con arrotondamento a 9.400 €**

**Il valore di mercato del cespite in esame è: 9.400,00 €**

#### **4. APPARTAMENTO in via dei Tigli civ.6**

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Manfredonia in Località Scalo dei Saraceni, in Via dei Tigli n.6, facente parte di una palazzina la cui costruzione è stata ultimata nel 1978, posto in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come E1, in fascia Suburbana – SCIALI, IPPOCAMPO, SC. SARACENI, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo ECONOMICO. Tale immobile è attualmente ad uso residenza estiva. L'area in cui è ubicato l'immobile è una zona frequentata prevalentemente nel periodo estivo, in quanto trattasi prevalentemente di seconde case in uso soprattutto in estate dagli stessi proprietari o in locazione per brevi periodi.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati(**\$ Allegato 7**).

Si riporta in seguito, estratto dell'allegato suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona E1, per il tipo di abitazione oggetto di stima, che è un'abitazione di tipo economico, categoria catastale A/3, relativi all'anno 2021- 1° semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
<b>ZONA E1</b>							
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	2,7	3,2	N

Alla luce dei prezzi di mercato estratti dall'OMI, si è proceduto ad indagini presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto anche del tipo di finiture dell'immobile, dell'anno di costruzione e del contesto in cui è inserito.

INDIRIZZO	ANNO DI COSTRUZIONE	Tipologia di soluzione	SUPERFICIE Lorda appartamento [MQ]	Piano appartamento	Piani edificio	PERTINENZE	PREZZO PROPOSTO DI VENDITA
Via dei Platani	1980	in palazzina	62	2°	2	Balconi + terrazzo	€ 60.000
Via dei Platani	1980 - ristrutturato	Indipendente	82	T+1°	2	corte esterna (150 mq)	€ 150.000
Via dei Tigli	1980	Indipendente	90	T+1°	2	giardino 220 mq	€ 110.000
Via delle Ginestre	1980	in palazzina	50	2°	2	verandina	€ 38.000
Via degli Oleandri	1980	Accesso indipendente in palazzina	40	T	3	giardino e veranda (55 mq)	€ 53.000

Si osserva che gli immobili in vendita nella zona in esame risalgono tutti al 1980, periodo in cui è stata avviata la costruzione della maggior parte degli immobili nella Località dello Scalo dei Saraceni, come nel resto degli Sciali. Lo stesso immobile risale al 1978.

Dopo aver analizzato i dati della tabella sopra riportata, si ritiene che le superfici indicate dalle agenzie immobiliari non indicano la superficie commerciale, ma la superficie principale che compone l'appartamento, pertanto occorre effettuare le necessarie analisi per individuare le soluzioni simili al caso in esame e valutarne il prezzo al mq sulla base della superficie commerciale. La differenza principale subentra nella tipologia di soluzione abitativa, se trattasi di semplice appartamento con piccole verandine/balconi oppure di appartamenti con ampie aree esterne di pertinenza, ad uso giardino o corte esterna. Queste ultime, anche se non appartenenti alla categorie di villini A/7, sono spesso proposte in vendita dalle agenzie della zona come tali e pertanto i prezzi al mq si avvicinano a quelli previsti dall'Omi per questa tipologia edilizia (900 - 1300 €/mq).

Ai fini della stima pertanto:

- considerando l'attuale periodo del settore immobiliare nella zona in esame;
- considerando i valori sopra riportati dell'OMI (zona E1) e delle Agenzie Immobiliari nella zona in esame per appartamenti di tipo economico;
- considerando il fatto che trattasi di un appartamento in palazzina ma con accesso indipendente e proprio giardino;

si ritiene opportuno utilizzare una quotazione di mercato al mq di 800 €.

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

**Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito**

I coefficienti di merito sono stati dedotti dal sopralluogo eseguito presso l'immobile, con il quale è stato possibile valutare e analizzare diversi aspetti al contorno dell'immobile. Si ritiene pertanto di poter applicare all'immobile in esame i seguenti coefficienti di merito:

- **Stato:** libero (utilizzato dai proprietari) = 0%
  - **Piano di ubicazione:** Primo, con giardino al piano terra = -10%
  - **Stato di conservazione dell'immobile:** mediocre = -15%
  - **Luminosità:** Mediamente luminoso = 0%
  - **Esposizione e vista:** Esterna, verso Nord Est, Nord Ovest e Sud Ovest = +5%
  - **Vetustà dell'edificio** = oltre 40 anni - stato di manutenzione mediocre = -5%
  - **Riscaldamento:** assente = -5%
  - **Finiture:** economiche = -5 %
  - **Confortevolezza dei locali:** ambienti interni di forma regolare, ma piccole dimensioni, ad eccezione del vano in ingresso = +0%
  - **Presenza di spazi esterni:** giardino privato = +10%
- Totale coefficienti di merito = -25%**

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

A. Superfici coperte =	71 mq
B. Balconi/verande =	13,5 mq
C. Giardino	270 mq

Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione:

**a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: balconi /verande**

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione per balconi riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale "qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

**Nel caso in esame il coefficiente di omogeneizzazione sarà:**

**30% per 13,5 mq = 4,05 mq**

**b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: giardino/corte esterna**

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione le corti scoperte riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale "la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite."

**Nel caso in esame il coefficiente di omogeneizzazione sarà:**

**10% per 71 mq = 7,10 mq**

**2% per 199 mq = 3,98 mq**

Superficie commerciale: $A + (30\% \times B) + [10\% \times A + 2\% \times (C - A)] =$ $= 71 \text{ mq} + 4,05 \text{ mq} + 11,08 \text{ mq} = \mathbf{86,13 \text{ mq}}$
--

Il valore di mercato del bene in oggetto risulta pertanto pari a:

$86,13 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} \times 0,75 = 51.678,00 \text{ €}$  arrotondato a **51.500 €**.

Il valore di mercato del cespite in esame è: **51.500,00 €**

## 4.bis

## SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE

Immobile ad uso residenziale		F.49 P.1535 Sub.2	<a href="#"><u>1. APPARTAMENTO in via Mattarella civ.12</u></a>
<b>SUPERFICIE COPERTA</b>		<b>130,00 mq</b>	
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: balconi/terrazzino	DI ORNAMENTO: giardino	
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	77,00 mq	17,50 mq	
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	30% fino a 25 mq 10% quota eccedente	10% fino alla superficie dell'unità immobiliare 2% per superfici eccedenti detto limite	
<b>SUPERFICIE OMOGENIZZATA</b>	<b>PERTINENZE</b>	<b>12,70 mq</b>	<b>1,75 mq</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>144,45 mq</b>	
Immobile ad uso residenziale		F.49 P.1535 Sub.14	<a href="#"><u>2. BOX in via Mattarella civ.20</u></a>
<b>SUPERFICIE COPERTA</b>		<b>28,00 mq</b>	
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	-	-	
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	-	-	
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	-	-	
<b>SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA</b>	-	-	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>28,00 mq</b>	
Immobile ad uso residenziale		F.49 P.1651 Sub.120	<a href="#"><u>3. BOX in via La Pira snc</u></a>
<b>SUPERFICIE COPERTA</b>		<b>22,00 mq</b>	
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	-	-	
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	-	-	
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	-	-	

<b>SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA</b>	-	-
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>22,00 mq</b>	
Immobile ad uso residenziale	F.84 P.330 Sub.5	<a href="#"><u>4. APPARTAMENTO in via dei Tigli civ.6</u></a>
<b>SUPERFICIE COPERTA</b>	<b>71,00 mq</b>	
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: balconi/terrazzino	DI ORNAMENTO: giardino
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	13,50 mq	270 mq
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	30% fino a 25 mq 10% quota eccedente	10% fino alla superficie dell'unità immobiliare 2% per superfici eccedenti detto limite
<b>SUPERFICIE OMOGENIZZATA</b>	<b>PERTINENZE 4,05 mq</b>	<b>11,08 mq</b>
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>86,13 mq</b>	



## 5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

---

Gli immobili:

- appartamento in Via dei Tigli n.6 in Località Scalo dei Saraceni a Manfredonia
- il box in Via Giorgio La Pira a Orta Nova,

sono in piena proprietà dell'esecutato (proprietà 1/1).

Per gli immobili:

- appartamento in Via P. Mattarella n.12 a Orta Nova,
- il box in Via P. Mattarella n.20 a Orta Nova,

l'esecutato possiede la quota di  $\frac{1}{2}$  di proprietà di beni indivisi in comproprietà con l'Agenzia del Demanio. Entrambi i beni **non permettono attualmente una comoda separabilità in natura della quota pignorata**, senza un importante intervento edilizio e impiantistico, che rendano le porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, oltre al fatto che la suddivisione comporterebbe la formazione di immobili di ridotte dimensioni per l'usuale destinazione e quindi un suo notevole deprezzamento.

## 6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

---

I lotti da porre in vendita sono:

### LOTTO 1

Dati catastali	F.49 P.1535 Sub.2 - <b>Appartamento</b>
Ubicazione immobili	Via P. Mattarella n.12, Orta Nova (FG)
Pertinenza	di ornamento: veranda, balcone e giardino
Superficie commerciale	144,45 mq
Proprietà	
Quota proprietà del bene indiviso	½ proprietà
Confini	Il portone di accesso al condominio è ubicato in Via Mattarella n.12 – L'appartamento è identificato con l'interno 2 Scala E. L'immobile confina: a nord-ovest con un'altra unità immobiliare appartenente alla palazzina Lotto D; a sud-est con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio e in parte con il vano scale; a sud-ovest: si affaccia verso un giardino condominiale, dove è presente anche una piccola stradina privata che conduce direttamente su Via Mattarella, in prossimità del civ.20; a nord-est affaccia su Via Mattarella.
Prezzo immobile	€ 128.000,00
Spese insolute (vedi par.8-9) a carico del venditore	-
Spese tecniche di regolarizzazione (vedi par.10)	€ 4.500,00
<b>Prezzo di vendita del Lotto</b>	<b>€ 123.500,00</b>
<b>Quota proprietà <span style="background-color: #cccccc;">                    </span> del prezzo di vendita del Lotto</b>	<b>€ 61.750,00</b>

**LOTTO 2**

Dati catastali	F.49 P.1535 Sub.14 - <b>Box</b>
Ubicazione immobili	Via P. Mattarella n.20, Orta Nova (FG)
Pertinenza	-
Superficie commerciale	28 mq
Proprietà	-
Quota proprietà del bene indiviso	½ proprietà
Confini	Accesso consentito dal condominio in Via Mattarella n.12, tramite vano scale o ascensore – Accesso dall'esterno tramite cancello carrabile e rampa da Via Mattarella civ.20. L'immobile è identificato con l'interno 20 scala E. L'immobile confina: a sud est e nord ovest con altri box condominiali; a sud - ovest con l'esterno; a nord est ha affaccio sul corridoio di manovra tramite la porta di accesso.
Prezzo immobile	€ 14.000,00
Spese insolute (vedi par.8-9) a carico del venditore	-
Spese tecniche di regolarizzazione (vedi par.10)	
<b>Prezzo di vendita del Lotto</b>	<b>€ 14.000,00</b>
<b>Quota proprietà [redacted] del prezzo di vendita del Lotto</b>	<b>€ 7.000,00</b>

**LOTTO 3**

Dati catastali	F.49 P.1651 Sub.120 - <b>Box</b>
Ubicazione immobili	Via G. La Pira snc, Orta Nova (FG)
Pertinenza	-
Superficie commerciale	22 mq
Proprietà	-
Quota proprietà del bene indiviso	Intera proprietà
Confini	Accesso consentito dai condomini appartenenti al residence Torraco, tramite vano scale o ascensore – Accesso dall'esterno tramite cancello carrabile e rampa da Via G. La Pira snc. L'immobile è identificato con l'interno 51. L'immobile confina: a sud ovest e nord est con altri box condominiali; a nord ovest con una intercapedine aperta, uscita di sicurezza; A sud est con il corridoio di manovra.
Prezzo immobile	€ 9.400,00
Spese insolute (vedi par.8-9) a carico del venditore	-
Spese tecniche di regolarizzazione (vedi par.10)	€ 2.000,00
<b>Prezzo di vendita del Lotto</b>	<b>€7.400,00</b>

**LOTTO 4**

Dati catastali	F.84 P.330 Sub.5 - <b>Appartamento</b>
Ubicazione immobili	Via dei Tigli n.6, Manfredonia (FG) – Località Scalo dei Saraceni
Pertinenza	di ornamento: veranda e giardino
Superficie commerciale	86,13 mq
Proprietà	
Quota proprietà del bene indiviso	Intera proprietà
Confini	Il cancello di accesso, indipendente dalla proprietà al piano terra, è ubicato in Via dei Tigli n.6. L'immobile, comprensivo delle aree esterne, confina su tutti i lati con aree di pertinenza di altre unità immobiliari, tranne per il solo cancello di accesso, a nord-est, che affaccia su Via dei Tigli. La palazzina sul lato sud ovest è adiacente ad altro edificio.
Prezzo immobile	€ 51.500,00
Spese insolute (vedi par.8-9) a carico del venditore	€ 295,00
Spese tecniche di regolarizzazione (vedi par.10)	€ 2.500,00
<b>Prezzo di vendita del Lotto</b>	<b>€ 48.705,00</b>
<b>Quota proprietà <span style="background-color: #cccccc; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">      </span> del prezzo di vendita del Lotto</b>	<b>€ 48.705,00</b>

## 7. STATO DI POSSESSO DEI BENI

---

Gli immobili sono attualmente in piena disponibilità della Sig.ra \_\_\_\_\_, la quale risulta essere anche l'intestataria dei pagamenti IMU, delle utenze (energia elettrica, acquedotto, gas metano), e dei pagamenti condominiali.

## 8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'

---

In seguito ad accertamento dei pagamenti tramite la stessa proprietaria, si rileva che:

- sono state effettuate verifiche sull'immobile in Via G. La Pira, le cui attestazioni presentate dalla proprietaria sono riportate nell'**Allegato 6**.
- sono state effettuate verifiche sugli immobili in Via Mattarella, le cui attestazioni presentate dalla proprietaria sono riportate nell'**Allegato 6**.
- sono state effettuate verifiche sull'immobile in Via dei Tigli, dal quale risulta relativamente al Super Condominio Scalo dei Saraceni spese insolute, come meglio dettagliato dal resoconto inviato dall'amministratore e riportati nell'**Allegato 6**, per un totale di € 295,00.

## 10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

---

### 1. APPARTAMENTO in via Mattarella civ.12

### 2. BOX in via Mattarella civ.20 -

In seguito ad accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Orta Nova è stato possibile individuare gli atti amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione della palazzina che comprende gli immobili in Via Mattarella, comprendendo così la regolarità dei luoghi esaminati. Si elencano di seguito le pratiche/autorizzazioni che hanno riguardato l'edificio e quindi gli immobili oggetto di stima:

- in data 25/03/2001 viene rilasciata la concessione edilizia n.25 in favore della Ditta \_\_\_\_\_ per la costruzione di una palazzina – Lotto E – per civile abitazione, costituita da piano seminterrato, I°, II° e III° Piano in Via Mattarella;
- in data 07/12/2001 viene consegnata dalla stessa ditta una domanda di D.I.A per variante e completamento della concessione edilizia n.25;
- in data 06/03/2002 sono ultimati i lavori come da certificato di ultimazione;



- in data 03/04/2002 prot. n.9 il Comune di Orta Nova rilascia il certificato di abitabilità e agibilità per il Lotti E, oggetto delle suindicate concessioni e varianti.

Le autorizzazioni/pratiche sopraelencate sono inserite in **Allegato 8**.

Quanto realizzato ed esistente, relativamente all'**immobile box** al piano seminterrato, corrisponde al progetto approvato con concessione edilizia n.25 e sue successiva DIA.

**Ad oggi il box in Via Mattarella n.20 corrisponde alla pianta di progetto e alla pianta catastale, e non sono presenti difformità.**

Quanto realizzato ed esistente, relativamente all'**immobile appartamento** al piano rialzato, corrisponde al progetto approvato con concessione edilizia n.25 e sue successive DIA, con eccezione della chiusura di una veranda, che ha generato un aumento di volumetria. Infatti nell'area adibita secondo il progetto a veranda sono state realizzate delle chiusure, in muratura e con infissi vetrati a tutta altezza, che hanno prodotto aumento di volumetria. Di questo intervento impiantistico-edilizio non vi è evidenza presso l'ufficio tecnico comunale, pertanto è un opera che richiede sanatoria, risolvibile attualmente con il Piano Casa, che consente l'aumento del 20% della volumetria.

**Ad oggi l'appartamento in Via Mattarella n.12 non corrisponde alla pianta di progetto e alla pianta catastale, in quanto sono presenti difformità sanabili con opportuna pratica edilizia (permesso di costruire in sanatoria).**

**SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE: 4.500 €**

- *PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA* 3.500 €
- *PRATICA CATASTALE di aggiornamento* 1.000 €

### **3. BOX in via G. La Pira**

In seguito ad accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Orta Nova è stato possibile individuare gli atti amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione della palazzina che comprende al piano seminterrato l'immobile box in esame, comprendendo così la regolarità dei

luoghi esaminati. Si elencano di seguito le pratiche/autorizzazioni che hanno riguardato l'edificio e quindi l'immobile oggetto di stima:

- in data 15/06/2004 viene rilasciata il permesso di costruire n.46 in favore della Società Costruzioni Srl per la realizzazione di un complesso per box auto e depositi al piano interrato, locali commerciali-direzionali a piano terra e civili abitazioni al piano primo, secondo e terzo tra C.so Matteotti, Via G. La Pira, Via Trento e Via Turati;
- in data 28/01/2008 viene rilasciato il permesso di costruire n.6 in variante in corso d'opera al p.c. n.46/2004;
- in data 30/09/2011 sono ultimati i lavori come da certificato di ultimazione;
- il Comune di Orta Nova ad oggi non ha ancora rilasciato il certificato di abitabilità e agibilità per il Lotto E, oggetto delle suindicate concessioni e varianti, per alcune integrazioni richieste dallo stesso Comune e non ancora consegnate dalla ditta

Dalla documentazione visionata presso il Comune di Orta Nova si è rilevato che sono presenti numerose richieste di agibilità effettuate in maniera indipendente dai singoli proprietari degli immobili appartenenti al complesso edilizio realizzato dalla Costruzioni srl. Non è stata rilevata presenza di tale richiesta da parte dell'esecutata.

Le autorizzazioni/pratiche sopraelencate sono inserite in **Allegato 8**.

Quanto realizzato ed esistente, relativamente all'**immobile box** al piano seminterrato, corrisponde al progetto approvato con permesso di costruire n.46/2004 e sua variante n.6/2008.

**Ad oggi il box in Via La Pira snc corrisponde alla pianta di progetto e alla pianta catastale, e non sono presenti difformità. Non è presente certificato di agibilità.**

<b>SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>2.000 €</b>
• <i>PRATICA per richiesta di agibilità'</i>	<i>2.000 €</i>

#### **4. APPARTAMENTO in via dei Tigli civ.6**

In seguito ad accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Manfredonia è stato possibile individuare gli atti amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione della palazzina che

include l'immobile in esame, comprendendo così la regolarità dei luoghi esaminati. Si elencano di seguito le pratiche/autorizzazioni che hanno riguardato l'edificio e quindi l'immobile oggetto di stima:

- in data 02/06/1977 viene rilasciata la licenza edilizia n.252 in favore della Ditta Costruzioni del geom. [redacted] per la realizzazione di n.2 villette plurifamiliari costituite da n.6 appartamenti distribuiti tra piano terra e primo in località Scalo dei Saraceni;

- in data 30/03/2004 prot. n.12845 la Sig.ra [redacted] ha presentato richiesta di condono edilizio per l'immobile in oggetto intesa ad ottenere titolo abitativo in sanatoria per opere edilizie abusive eseguite in assenza di titolo abilitativo consistenti in:

*“chiusura di parte di una veranda posta al 1° piano, con anticorodal e vetro poggiate su un muretto già esistente, mentre la copertura è fatta con pannelli coibentati poggianti su una struttura in putrelle di ferro tubolare (cm 10 x 5). Misura 5,10 ml x 6,50 ml x 2,70 m. Mentre la rimanente parte della veranda è coperta con pannelli coibentati per una superficie di 34 mq poggiate sempre su putrelle in ferro. Il vano è adibito a cucina-soggiorno”.*

- nel dicembre del 2009, in seguito a richiesta della Sig.ra [redacted] dato il mancato rilascio del condono, il Comune di Manfredonia con prot.n.52862 ha rilasciato attestazione che conferma che non vi siano vincoli di sorta al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria per l'immobile in esame.

Pertanto dalla documentazione visionata presso il Comune di Manfredonia per l'immobile in esame non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità. La mancanza del Certificato di Agibilità nel caso specifico non è un carenza che può essere colmata nel breve periodo, in quanto trattasi di una problematica che riguarda tutte le lottizzazioni realizzate, che è legata ad un aspetto urbanistico e non edilizio, e non risolvibile prima della vendita degli immobili pignorati. Inoltre è presente una istanza di condono, ad oggi non ancora rilasciato, ma che il Comune ha attestato essere nelle condizioni per poter ottenere i necessari titoli abilitativi.

Le autorizzazioni/pratiche sopraelencate sono inserite in **Allegato 8**.

Quanto realizzato ed esistente corrisponde al progetto approvato con licenza edilizia n.252/1977 e a quanto riportato nel condono edilizio del 2004, ad eccezione di due piccoli volumi esterni non autorizzati.

Ad oggi l'appartamento in Via dei Tigli n.6 corrisponde alla pianta di progetto comprensiva delle modifiche previste nella richiesta di condono del 2004, e alla pianta catastale aggiornata con la stessa domanda di condono.

<b>SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE:</b>	<b>2.500 €</b>
• <i>DEMOLIZIONE VOLUMI ESTERNI</i>	<i>2.500 €</i>

#### 11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

---

Gli immobili ad uso abitazione non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica, come asserito dal proprietario.

Il CTU ha provveduto alla stesura dei suddetto attestati tramite il software Termolog Epix 12, e li inserisce in allegato alla presente perizia in formato pdf e corredato dell'attestazione di avvenuta registrazione presso il Sistema Informativo APE Puglia (**§ Allegato 9**).

Le classi energetiche calcolate con i relativi APE risultano:

- appartamento in Via Mattarella civ.12 ad Orta Nova in classe energetica E;
- appartamento in Via dei Tigli civ.6 a Manfredonia in classe energetica F.

*Per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica dell'immobile in Via Mattarella civ.12 è stato necessario richiedere l'intervento del tecnico manutentore dell'impianto termico per la necessaria compilazione del **libretto di impianto**, che non era presente, e l'esecuzione delle attività propedeutiche all'ottenimento del **rapporto di controllo di efficienza energetica**, documenti necessari per la registrazione presso l'archivio ENEA Puglia dell'Ape.*

#### 12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199

---

Per gli immobili in esame non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n.199.

## CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO

---

### 1. APPARTAMENTO in via Mattarella civ. 12

Fermo restando la corretta ubicazione, si è constatato in fase di sopralluogo che ad oggi l'appartamento, rispetto a quanto previsto a progetto, presenta un aumento di volumetria avendo chiuso parte delle aree esterne di pertinenza.

Presenta pertanto difformità rispetto alla pianta catastale e al progetto, tra loro coincidenti.

Come meglio evidenziato nel dettaglio grafico sotto riportato, l'area veranda/terrazzino esterna a sud ovest è stata chiusa a creare altri due ambienti: **una cucina**, realizzata con una parete in mattoni di chiusura verso l'esterno con una finestra di affaccio, e realizzando un'apertura (vano porta) di comunicazione diretta con il soggiorno; **una veranda chiusa**, realizzata chiudendo tutta la parte anteriore verso l'esterno con infissi in anticorodal e doppi vetri e una porta finestra verso l'esterno.

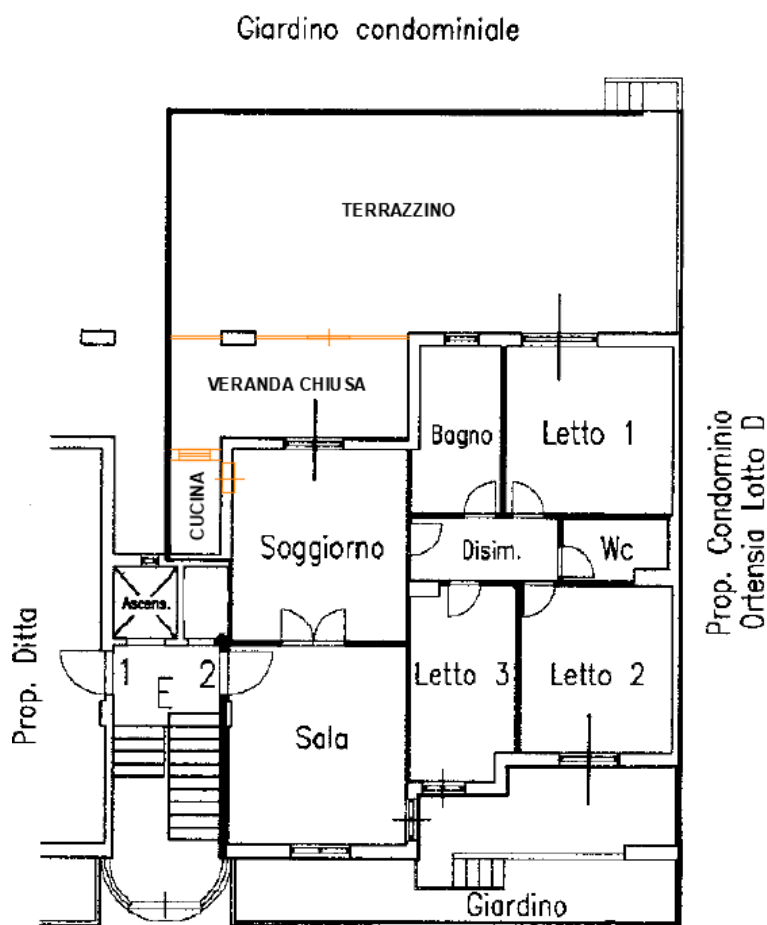


Figura 24 – Pianta come da rilievo (in rosso le modifiche)

Si stima un aumento di volumetria entro il 20% del volume dell'immobile, che si ritiene possa rientrare nell'attuale Piano Casa, il ch  prevede una pratica edilizia in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria) e l'aggiornamento successivo delle piante catastali.

### **2. BOX in via Mattarella civ.20**

Fermo restando la corretta ubicazione e superficie complessiva dell'immobile in esame, si   constatato in fase di sopralluogo che anche la suddivisione degli spazi attuale dell'immobile corrisponde sia alla pianta di progetto, sia alla pianta catastale attualmente depositata presso gli uffici del catasto, a meno di una non esatta indicazione della altezza utile del locale: da rilievo H = 2,75 m – pianta catastale H = 3,30 m. Pertanto per l'immobile oggetto di perizia non si evidenziano difformit  rilevanti in fase di sopralluogo e di esame del progetto approvato e sua variante.

### **3. BOX in via G. La Pira snc**

Fermo restando la corretta ubicazione e superficie complessiva dell'immobile in esame, si   constatato in fase di sopralluogo che anche la suddivisione degli spazi attuale dell'immobile corrisponde sia alla pianta di progetto, sia alla pianta catastale attualmente depositata presso gli uffici del catasto, a meno di una non esatta indicazione della altezza utile del locale: da rilievo H = 3,10 m – pianta catastale H = 3,20 m. Pertanto per l'immobile oggetto di perizia non si evidenziano difformit  rilevanti in fase di sopralluogo e di esame del progetto approvato e sua variante.

### **4. APPARTAMENTO in via DEI TIGLI civ.6**

Fermo restando la corretta ubicazione e superficie complessiva della propriet  in esame, si   constatato in fase di sopralluogo che, alla luce della richiesta di condono del 2004, l'immobile corrisponde alla pratica depositata presso l'ufficio comunale in aggiornamento a quella di progetto, mentre non corrisponde alla pianta catastale attualmente depositata presso gli uffici del catasto, operazione da svolgersi necessariamente al momento dell'approvazione del condono. Pertanto per l'immobile oggetto di perizia le rilevate difformit  edilizie hanno gi  una pratica di sanatoria in corso, istanza di condono in data 30/03/2004. Alla quale seguir  l'aggiornamento catastale. Si rileva inoltre la presenza di piccoli volumi realizzati nel giardino di pertinenza, uno realizzato con pannelli prefabbricati, sia per le pareti che per la copertura, su una struttura metallica di superficie lorda pari a circa 5 mq e volume 10,5 mc, e un altro volume in muratura con superficie lorda di circa 2,5 mq e volume lordo 6,50 mc. Questi piccoli volumi non sono stati resi



accessibili e quindi non è evidente l'utilizzo come vani tecnici, pertanto si ritiene necessaria la demolizione degli stessi.

**In conclusione si riporta una tabella riassuntiva di quanto precedentemente esposto:**

**TABELLA RIASSUNTIVA DELLE CONFORMITA'**

<b>n. Lotto</b>	<b>Bene immobile</b>	<b>Conformità catastale</b>	<b>Conformità al progetto</b>	<b>Pratica edilizia post-progetto</b>	<b>Necessaria regolarizzazione</b>
1	Appartamento Via Mattarella civ.12 – Foglio F.49 P.1535 Sub.2	no	no	no	Si (pratica edilizia e catastale)
2	Box Via Mattarella civ.20 – Foglio F.49 P.1535 Sub.14	si	si	-	-
3	Box Via G. LaPira – Foglio F.49 P.1651 Sub.120	si	si	-	-
4	Appartamento Via dei Tigli civ.6 – Foglio F.84 P.330 Sub.5	si	no	Istanza di condono del 30/03/2004	si (regolarizzazione o demolizione dei volumi esterni)


## SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO 1	
DESTINAZIONE D'USO	ABITAZIONE
CITTA'	ORTA NOVA
INDIRIZZO	VIA PIERSANTI MATTARELLA CIV.12
PIANO	PIANO RIALZATO
DATI CATASTALI	F.49 - P.1535- SUB.2 CAT. A/3 – 6.5 VANI
CONFINI	Il portone di accesso al condominio è ubicato in Via Mattarella n.12 – L'appartamento è identificato con l'interno 2 Scala E. L'immobile confina: a nord-ovest con un'altra unità immobiliare appartenente alla palazzina Lotto D; a sud-est con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio e in parte con il vano scale; a sud-ovest: si affaccia verso un giardino condominiale; a nord-est affaccia su Via Mattarella.
PROPRIETA'	QUOTA ½ PROPRIETA' <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> QUOTA ½ PROPRIETA' DEMANIO DI STATO
ANNO DI COSTRUZIONE	2002
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ipoteca Legale del 25/06/2009 iscritta nel Registro Particolare 3141 Registro Generale 16128 a favore di Equitalia Nomos SpA sull'immobile;</li> <li>• Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/12/2012 rep. n.36541 del Tribunale di Torino, iscritto in data 21/12/2021, Registro Particolare 2317 Registro Generale 24534;</li> <li>• Atto di pignoramento trascritto ai nn.19213/14363 del 19/09/2017, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 11/09/2019 Repertorio 6155.</li> </ul>
STATO DI OCCUPAZIONE	LIBERO
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato in data 03/04/2002 prot.n.9
CONFORMITA' CATASTALE	NO
SUPERFICIE COMMERCIALE	144,45 mq
VALORE DI MERCATO	€ 128.000,00
SPESE insolute e tecniche di regolarizzazione	€ 4.500,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 123.500,00
QUOTA ½ DI PROPRIETA'	€ 61.750,00
<b>SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE</b>	

Trattasi di un appartamento ubicato in una palazzina costruita nel 2002 e identificata come lotto E, con struttura in cls armato e compagnature in laterizio, composta da un piano seminterrato che ospita i box e n.4 piani fuori terra adibiti a civile abitazioni. L'appartamento è al piano rialzato con verande, balconi di pertinenza. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 2,70 m. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori e produzione di acqua calda sanitaria.

LOTTO 2	
DESTINAZIONE D'USO	LOCALE BOX
CITTA'	ORTA NOVA
INDIRIZZO	VIA PIERSANTI MATTARELLA CIV.20
PIANO	PIANO SEMINTERRATO
DATI CATASTALI	F.49 - P.1535- SUB.14 CAT. C/6
CONFINI	<p>Accesso consentito dal condominio in Via Mattarella n.12, tramite vano scale o ascensore – Accesso dall'esterno tramite cancello carrabile e rampa da Via Mattarella civ.20. L'immobile è identificato con l'interno 20 scala E.</p> <p>L'immobile confina: a sud est e nord ovest con altri box condominiali; a sud - ovest con l'esterno; a nord est ha affaccio sul corridoio di manovra tramite la porta di accesso.</p>
PROPRIETA'	<p>QUOTA ½ PROPRIETA' [REDACTED]</p> <p>QUOTA ½ PROPRIETA' DEMANIO DI STATO</p>
ANNO DI COSTRUZIONE	2002
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ipoteca Legale del 25/06/2009 iscritta nel Registro Particolare 3141 Registro Generale 16128 a favore di Equitalia Nomos SpA sull'immobile;</li> <li>• Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/12/2012 rep. n.36541 del Tribunale di Torino, iscritto in data 21/12/2021, Registro Particolare 2317 Registro Generale 24534;</li> <li>• Atto di pignoramento trascritto ai nn.19213/14363 del 19/09/2017, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 11/09/2019 Repertorio 6155.</li> </ul>
STATO DI OCCUPAZIONE	LIBERO
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	Certificato di abitabilità e agibilità rilasciato in data 03/04/2002 prot.n.9
CONFORMITA' CATASTALE	SI
SUPERFICIE COMMERCIALE	28 mq
VALORE DI MERCATO	€ 14.000,00
SPESE insolute e tecniche di regolarizzazione	-
VALORE A BASE D'ASTA	€ 14.000,00

<b>QUOTA ½ DI PROPRIETA'</b>	<b>€ 7.000,00</b>
<b>SOMMARIA DESCRIZIONE</b>	
<p>Trattasi di un locale box ubicato in una palazzina costruita nel 2002 e identificata come lotto E, con struttura in cls armato e compagnature in laterizio, composta da un piano seminterrato che ospita i box e n.4 piani fuori terra adibiti a civile abitazioni. L'immobile è al piano seminterrato con accesso dal civ.20 tramite rampa carrabile, oppure tramite vano scala e ascensore dalla palazzina. Il locale ha un'altezza utile di 2,75 m. L'immobile è dotato di impianto elettrico e serranda di chiusura elettrica.</p>	

<b>LOTTO 3</b>	
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	LOCALE BOX
<b>CITTA'</b>	ORTA NOVA
<b>INDIRIZZO</b>	VIA GIORGIO LA PIRA snc
<b>PIANO</b>	PIANO INTERRATO
<b>DATI CATASTALI</b>	F.49 - P.1651- SUB.120 CAT. C/6
<b>CONFINI</b>	<p>Accesso consentito dai condomini appartenenti al residence Torraco, tramite vano scale o ascensore – Accesso dall'esterno tramite cancello carrabile e rampa da Via G. La Pira snc. L'immobile è identificato con l'interno 51.</p> <p>L'immobile confina: a sud ovest e nord est con altri box condominiali; a nord ovest con una intercapedine aperta, uscita di sicurezza; A sud est con il corridoio di manovra.</p>
<b>PROPRIETA'</b>	 (1/1)
<b>ANNO DI COSTRUZIONE</b>	2011
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/12/2012 rep. n.36541 del Tribunale di Torino, iscritto in data 21/12/2021, Registro Particolare 2317 Registro Generale 24534;</li> <li>• Atto di pignoramento trascritto ai nn.19213/14363 del 19/09/2017, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 11/09/2019 Repertorio 6155.</li> </ul>
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	LIBERO
<b>REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA</b>	Permesso di costruire n.6 in data 28/01/2008 in variante al p.c. n.46/2004
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	SI
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	22 mq
<b>VALORE DI MERCATO</b>	€ 9.400,00

<b>SPESE insolute e tecniche di regolarizzazione</b>	€ 2.000,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 7.400,00</b>

#### SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di un locale box ubicato in una palazzina ultimata nel 2011 e identificata come lotto E, facente parte di un complesso edilizio denominato "Torraco", composto da un piano interrato che ospita box e depositi, un piano terra destinato a locali commerciali e direzionali e n.3 ulteriori piani sovrastanti per civili abitazioni. L'immobile è al piano interrato con accesso tramite rampa carrabile da Via G. La Pira, oppure tramite vano scala e ascensore dalla palazzina. Il locale ha un'altezza utile di 3,10 m. L'immobile è dotato di impianto elettrico e serranda di chiusura elettrica.

#### LOTTO 4

<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	RESIDENZA ESTIVA
<b>CITTA'</b>	MANFREDONIA
<b>INDIRIZZO</b>	VIA DEI TIGLI N.6
<b>PIANO</b>	PIANO TERRA E PRIMO
<b>DATI CATASTALI</b>	F.84 - P.330- SUB.5 CAT. A/3 VANI 4.5
<b>CONFINI</b>	Il cancello di accesso, indipendente dalla proprietà al piano terra, è ubicato in Via dei Tigli n.6. L'immobile, comprensivo delle aree esterne, confina su tutti i lati con aree di pertinenza di altre unità immobiliari, tranne per il solo cancello di accesso, a nord-est, che affaccia su Via dei Tigli. La palazzina sul lato sud ovest è adiacente ad altro edificio.
<b>PROPRIETA'</b>	[REDACTED] (1/1)
<b>ANNO DI COSTRUZIONE</b>	1978
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 13/12/2012 rep. n.36541 del Tribunale di Torino, iscritto in data 21/12/2021, Registro Particolare 2317 Registro Generale 24534;</li> <li>Atto di pignoramento trascritto ai nn.19213/14363 del 19/09/2017, notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia in data 11/09/2019 Repertorio 6155.</li> </ul>
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	LIBERO
<b>REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA</b>	Licenza edilizia n.252 del 02/06/1977 Istanza di condono del 30/03/2004 prot. n.12845
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	SI
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	86 mq
<b>VALORE DI MERCATO</b>	€ 51.500,00

<b>SPESE insolute e tecniche di regolarizzazione</b>	€ 2.795,00
<b>VALORE A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 48.705,00</b>

#### SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento che costituisce parte del primo piano di una piccola palazzina che si sviluppa su 2 piani fuori terra (terra e primo) ad uso residenziale, e ha come pertinenza un'ampia area esterna, identificata catastalmente come giardino, ma pavimentato. L'immobile ha accesso indipendente da Via dei Tigli, con proprio cancello e sistema citofonico. L'edificio è stato costruito nel 1978 con struttura portante in muratura di blocchi di cemento e malta cementizia, tramezzi in mattoni forati e solai in latero cemento. La copertura del fabbricato e quindi dell'immobile è piana, realizzato con solaio in l.c.a., impermeabilizzato con guaina. L'esterno della palazzina è in stile mediterraneo con superfici bianche intonacate a sguazzo. L'appartamento non è dotato di impianto termico per il riscaldamento, ma è presente solo un boiler elettrico a parete per la produzione di acs.

Manfredonia, 24/03/2022

il CTU  
