

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di

CONSULENZA TECNICA d'ufficio

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.88/23 Reg. G. Es.



PREMESSA

Il sottoscritto arch. BONCRISTIANO MATTEO, nato a San Severo (FG) e residente a San Severo alla via Arco, n°1, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia con il n° 1209, avente Studio Tecnico in San Severo alla via Arco n.1, per incarico ricevuto dal Giudice Dott.ssa PATTI Valentina del Tribunale di Foggia, con giusto decreto di nomina del 23/05/2025 e giuramento in data 05.06.2025, in merito alla Procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 88/23** del Reg. G. Es., promossa da SPECIAL GARDANT S.P.A. in qualità di procuratrice speciale di AMCO-Asset Management Company S.p.A. contro ██████████, redige la presente relazione di stima al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in abitato di Manfredonia (FG).

Alla suddetta udienza di giuramento, adempite tutte le formalità di rito, il G.I. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i seguenti quesiti da espletare:

- 1)** *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1- bis)** *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto nelle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1- ter)** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile; sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 1- quater)** *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1- quinquies)** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2)** *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2- bis)** *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3)** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, della planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti*



tecnologici e la loro corrispondenza al D.M. 37(08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

- 4)** stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4- bis)** alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo con le indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie condominiale vendibile;
- 5-** alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6-** alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7-** alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. Verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8-** all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche in questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9-** all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10-** alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11-** alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificador, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo

(e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Tutto ciò premesso, lo scrivente C.T.U., dopo aver eseguito le opportune ispezioni preliminari presso gli uffici pubblici competenti (Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari, Uffici Tecnici e Demografici Comunali), e dopo aver estratto il Certificato di Residenza del debitore e stato di famiglia **(Allegato A)** in accordo con il nominato custode del bene, Avv. Venanzio Dell'Aquila, ha provveduto ad eseguire apposito sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare oggetto di stima in data 13.06.2025, il tutto secondo il verbale redatto dall'Avvocato Venanzio Dell'Aquila, custode del bene, allegato alla presente **(Allegato B)**.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1-1BIS-TER-QUATER-QUINQUIES

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c.. Risulta corrispondenza dei dati catastali dell'unità immobiliare con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Non risulta, alla data attuale, altra procedura esecutiva gravante sul medesimo immobile. In riferimento al regime patrimoniale del debitore, il signor ██████████ nato a ██████ il ██████ risulta aver contratto matrimonio in data ██████ con la signora ██████████ nata a ██████ il ██████, scegliendo la separazione legale dei beni (***Allegato C***).

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Manfredonia e risulta essere:

- Locale Commerciale (Cat. Catastale C1) posto al piano terra di un fabbricato residenziale e ricevente accesso dal civico 156/A di via Gargano, distinto al Catasto Fabbricati dalla Particella 98 Sub 37 del Foglio 24.

L'unità risulta ad oggi essere di proprietà della ██████████ con sede in ██████████ per atto di compravendita avvenuta tra detta Società in persona del legale rappresentante ██████████ ed il signor ██████████ in data 6 agosto 2024.

L'alienazione ad ogni modo risulta inopponibile alla procedura in quanto successivo al pignoramento.

Al signor ██████████ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile all'epoca contraddistinto dalla Particella 98 Sub 4 del Foglio 24 risulta pervenuto per atto di divisione del Notaio Nicola Signor del 31.10.1994 repertorio 87897 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Foggia in data 17.11.1994 ai nn. 16256/12361 da ██████████ nato a ██████ il ██████, per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà, ██████████ nato a ██████ il ██████ per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà e ██████████ nata a ██████ il ██████ per i diritti pari ad 1/3 di piena proprietà.

Il C.T.U. ha da parte sua condotto presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Foggia, un'ispezione ipotecaria (***Allegato D***), dalla quale risultano le formalità sotto riportate:



▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto esecutivo del 31.10.1994 repertorio 87897
Trascritto in data 17.11.1994 ai nn. 12361/16256

A favore:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTO DI VISIONE

Foglio 24 – Part.98 Sub 4

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto emesso in data 09.02.2006 repertorio 196393/15934
Trascritto in data 14.02.2006 ai nn. 630/3631

A favore:

Monte Dei Paschi Di Siena S.P.A.

Contro:

[REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Foglio 24 – Part.98 Sub 4

▪ **NOTA DI ISCRIZIONE**

Atto emesso in data 20.09.2016 repertorio 1647/ 4316
Trascritto in data 21.09.2016 ai nn. 2219/18781

A favore:

EQUITALIA SERVIZI DI RISPOSSIONE SPA

Contro:

[REDACTED]

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Foglio 24 – Part.98 Sub 37

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto esecutivo del 28.02.2023 repertorio 606

Trascritto in data 29.03.2023 ai nn. 6090/ 7831

A favore:

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro:

████████████████████

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 24 – Part.98 Sub 37

▪ **NOTA DI TRASCRIZIONE**

Atto emesso in data 06.08.2024 repertorio 14879/11116

Trascritto in data 12.08.2024 ai nn. 16361/ 20208

A favore:

██

Contro:

████████████████████

COMPRAVENDITA

Foglio 24 – Part.98 Sub 37

QUESITO 2-2BIS

L'unità immobiliare costituente il **LOTTO** risulta essere:

LOCALE COMMERCIALE (Foglio 24 Particella 98 Sub 37)

Cat. C/1, Classe 9, Consistenza 70 mq, Superficie Catastale 78 mq, rendita 1.753,37 ubicata al piano terra e ricevente accesso dal civico 156/A di via Gargano.

Confina con la pubblica Via Gargano, con le unità immobiliari riportate al Foglio 24 Particella 98 Sub 5-32 ed altre migliori proprietà.

Lo scrivente CTU ha effettuato tutte le dovute verifiche ed estrapolato tutti i dati dall'Agenzia delle Territorio, il tutto come meglio si evince dalle visure catastali storiche, estratti di mappe e visure planimetriche (**Allegato E**).

L'unità immobiliare risulta ubicata in zona proiettata verso la periferia nord ovest della Città di Manfredonia (Figure nn.1-2), lungo la Via Gargano che diventa la strada provinciale SP 89 (Garganica).

Rientra all'interno della zona C del Piano Regolatore Generale della Città di Torremaggiore (Figura n.3).



*Figura n.1
(Inquadramento su ortofoto del fabbricato)*



*Figura n.2
(Inquadramento territoriale del fabbricato su ortofoto)*

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare sopra descritta, fa parte della Città consolidata di impianto recente del Piano Urbanistico Generale della Città di Manfredonia (Figura n.3).

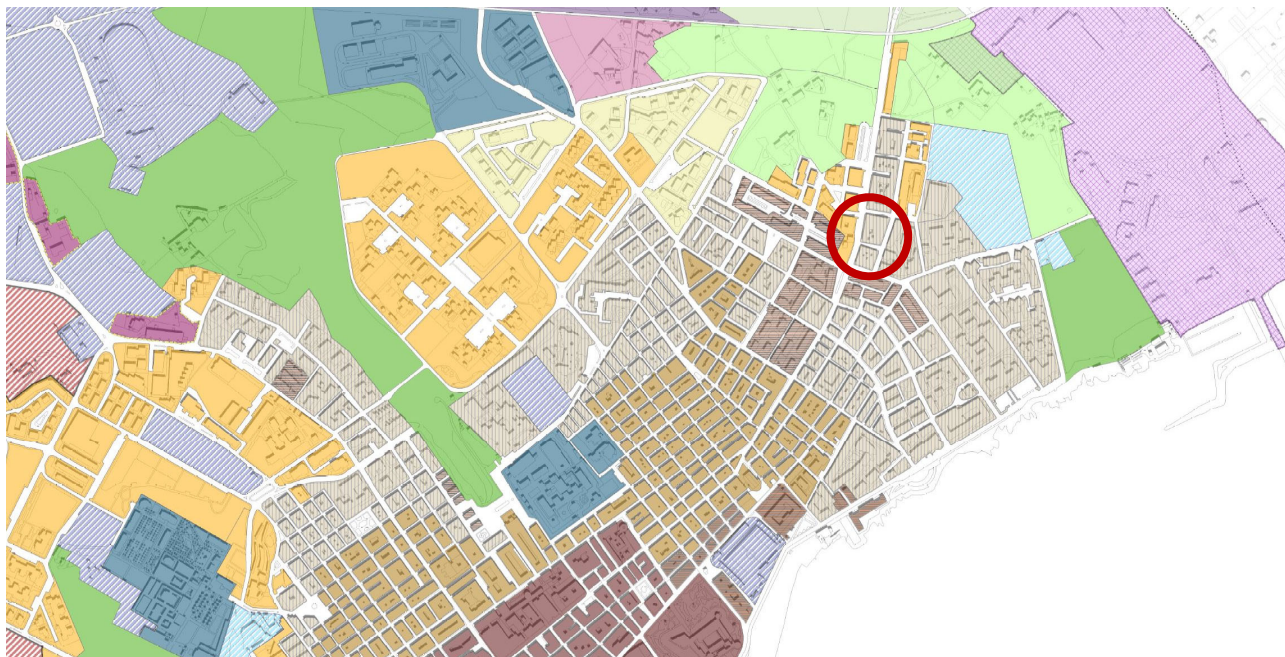


Figura n.3
(Individuazione del fabbricato nello stralcio del P.R.G. della Città di Manfredonia)

La zona possiede una buona urbanizzazione primaria ma una discreta urbanizzazione secondaria. Nella Figura n.4 viene sovrapposto l'estratto di mappa catastale del Foglio 24 Particella 98 della Città di Manfredonia (Fg), con la cartografia presente nelle mappe consultabili dallo sportello telematico, al fine di verificare la corrispondenza dell'area e del fabbricato.



Figura n.4
(sovrapposizione su cartografia catastale)

Nella **Figura n.5**, viene individuato il fabbricato nella mappa catastale del Foglio 24 Particella 98 della Città di Manfredonia (Fg).



Figura n.5
(individuazione fabbricato sulla mappa catastale)

QUESITO 3

DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra di un fabbricato costituito da quattro livelli fuori terra, e ricevente accesso dal civico 156/A della pubblica via Gargano.

La costruzione del fabbricato risalente al 1959 e successiva variante del 1960, presenta una struttura portante in c.a. e tamponature in muratura.

L'immobile di nostro interesse risulta essere un locale commerciale ubicato al piano terra di 82,00 mq, dichiarato agibile in data 20.07.1987.

L'immobile all'attualità si presenta come un'attività di bar/caffetteria costituita da un'area di vendita per la somministrazione di bevande ed una zona retrostante composta da un laboratorio, un ripostiglio e due servizi igienici, di cui uno ad uso esclusivo del personale ed uno ad uso pubblico.

L'altezza interna è di 4,40 m, con pareti tinteggiate di bianco e pavimentazione in gres porcellanato di colore beige delle dimensioni 60x60 cm.

I locali di servizio sono rivestiti per un'altezza di circa 2,20 da piastrelle bianche (zona laboratorio, ripostiglio e w.c. ad uso personale) e in piastrelle di gres bicolore bianco/tortora nel servizio igienico aperto alla clientela.

Il riscaldamento ed il raffrescamento sono garantiti da uno split a pompa di calore.

L'ingresso è realizzato con infisso in pvc, mentre le porte interne sono in laminato.

Il tutto secondo la planimetria dello stato di fatto allegata (**Allegato F**).

L'interno ed i suoi spazi, anche individuati nell'elaborato fotografico allegato (**Allegato G**), si presentano in buono stato manutentivo e di conservazione.

Risultano delle piccole difformità interne rispetto alla planimetria catastale e urbanistica.

QUESITO 4-4BIS

SUPERFICI RILEVATE LOTTO

A	VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	LOCALE COMMERCIALE 82,00
SUPERFICIE COMMERCIALE		<u>82,00 MQ</u>

Per una corretta applicazione del criterio di stima, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore di mercato per un immobile ad uso commerciale con medesima ubicazione nella Città di Manfredonia (Fg), in condizione normali, è variabile da €/m² 1400,00 a €/m² 2.200,00.

In considerazione dell'ubicazione dell'unità immobiliare, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, del livello manutentivo, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni;

delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, si applica un valore pari a €/m² 1.800,00 per l'unità commerciale.

VALORE LOTTO = 82,00 x 1.800 = 147.600,00 EURO

Il valore di mercato è inteso come il risultato del valore complessivo sopra individuato, al netto di tutte le riduzioni da apportare.

Considerato che risultano delle difformità planimetriche dell'Unità immobiliare e considerato che tali difformità può essere legittimata mediante un titolo abilitativo in sanatoria, i cui costi, compreso della parcella tecnica e accatastamento finale posso essere quantificati in euro 2.000, il valore di mercato del LOTTO risulterà essere:

VALORE LOTTO = 147.600 - 2.000 = 145.600,00 EURO

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento e le superfici del bene situato nel territorio comunale di Manfredonia (Fg) è possibile assumere come più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare alla data attuale la somma di **145.600,00 euro**.

QUESITO 5

L'unità immobiliare oggetto di stima non risulta essere un bene indiviso.

QUESITO 6

UNITA' COMMERCIALE (Foglio 24 Particella 98 Sub 37)

COMMERCIALE Cat. C/1, Classe 9, Consistenza 70 mq, Superficie Catastale 78 mq, rendita 1.753,37 ubicata al piano terra e ricevente accesso dal civico 156/A di via Gargano.

Confina con la pubblica Via Gargano, con le unità immobiliari riportate al Foglio 24 Particella 98 Sub 5-32 ed altre migliori proprietà.

VALORE LOTTO: 145.600,00 EURO

QUESITO 7

L'unità immobiliare, come già riferito dal custode del bene avvocato Venanzio Dell'Aquila nel verbale di primo accesso, risulta occupata dalla sig.ra [REDACTED], titolare di una ditta individuale preposta ad attività di Bar, mediante apposito contratto di locazione stipulato con il signor

██████████ registrato in data 05/04/2016 (con n. 785 Serie 3T) con scadenza al 30/04/2022 e con tacito rinnovo per altri sei anni e dunque sino al 30/04/2028.

Il canone corrisposto risulta essere pari ad euro 650,00 mensili e lo stesso, anche attraverso indagini di mercato presso gli operatori immobiliari della zona e tramite riscontro presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, risulta essere adeguato ed in linea con le locazioni presenti nella stessa zona.

QUESITO 8-9

Non risultano formalità che resteranno a carico dell'acquirente in sede di decreto di trasferimento.

QUESITO 10

Il CTU, previa richiesta di accesso agli atti, ha eseguito un'ispezione presso gli Uffici Tecnici del Comune di Manfredonia (Fg), nella quale si riscontra che la costruzione risulta legittimata con Licenza Edilizia n.120 del 1959, successiva Licenza Edilizia di Variante n.33 del 1960.

In data 08.07.1987 è stata rilasciata dal Comune di Manfredonia la Concessione Edilizia in Sanatoria n.187/S.

In data 20.07.1987 prot. 35880, è stata rilasciata dal Comune di Manfredonia la dichiarazione di agibilità relativa all'immobile di nostro interesse (***Allegato H***).

QUESITO 11

L'unità immobiliare è attualmente sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo stesso è stato redatto dal Geom. Alessio Generoso D'ADDARIO in qualità di tecnico abilitato ed allegata alla presente perizia (***Allegato I***).

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, 25 agosto 2025

IL C.T.U.
Arch. BONCRISTIANO Matteo

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

VALORE DI MERCATO LOTTO = 145.600,00 EURO

UNITA' COMMERCIALE (Foglio 24 Particella 98 Sub 37)

- Locale commerciale sito nel Comune di Manfredonia alla via Gargano n.156/A, piano terra;
- Cat. C/1, Classe 9, Consistenza 70 mq, Superficie Catastale 78 mq, rendita 1.753,37;
- Confina con la pubblica Via Gargano, con le unità immobiliari riportate al Foglio 24 Particella 98 Sub 5-32 ed altre migliori proprietà.
- Proprietà attuale: [REDACTED] per atto di compravendita avvenuta in data successiva al pignoramento;
- TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI:
 - ATTO DI DIVISIONE DEL 17.11.1994 – TRASCritto IL 31.10.1994 REPERTORIO 87897;
 - IPOTECA VOLONTARIA DEL 09.02.2006 – TRASCritTA IL 14.02.2006 AI NN. 196393/15934;
 - IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA DEL 20.09.2016 – TRASCritTA IL 21.09.2016 AI NN. 2219/18781;
 - VERBALE DI PIGN. IMMOBILI DEL 28.02.2023 - TRASCritto IL 29.03.2023 AI NN. 6090/7831;
 - COMPRAVENDITA DEL 06.08.2024 – TRASCritTA IL 12.08.2024 AI NN, 16361/20208;
- L'unità immobiliare risulta occupata dalla sig.ra [REDACTED] mediante apposito contratto di locazione stipulato con il signor [REDACTED] registrato in data 05/04/2016 (con n. 785 Serie 3T) con scadenza al 30/04/2022 e con tacito rinnovo per altri sei anni e dunque sino al 30/04/2028;
- L'unità immobiliare risulta leggermente difforme a livello urbanistico e catastale e risulta necessario predisporre un titolo edilizio in sanatoria.
- Il fabbricato risulta legittimato con Licenza Edilizia n.120 del 1959, successiva Licenza Edilizia di Variante n.33 del 1960. In data 08.07.1987 è stata rilasciata dal Comune di Manfredonia la Concessione Edilizia in Sanatoria n.187/S.
- In data 20.07.1987 prot. 35880, è stata rilasciata dal Comune di Manfredonia la dichiarazione di agibilità relativa all'immobile di nostro interesse.

San Severo, 02 settembre 2025

IL C.T.U.
Arch. BONCRISTIANO Matteo



ALLEGATI:

- A** Certificato contestuale di Residenza/Stato di famiglia [REDACTED];
- B** Verbale primo accesso del custode del bene;
- C** Estratto atto di matrimonio;
- D** Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 24, P.IIa 98, Sub 4);
Ispezione Ipotecaria Ordinaria (F. 24, P.IIa 98, Sub 37);
- E** Visura storica (F. 24, P.IIa 98, Sub 37);
Estratto di mappa (F. 24, P.IIa 98);
Planimetria catastale (F. 24, P.IIa 98, Sub 37);
- F** Rilievo planimetrico (F. 24, P.IIa 98, Sub 37);
- G** Allegato fotografico n.8 fotografie;
- H** Accesso atti Comune di Manfredonia
Licenza Edilizia del 1959;
Licenza Edilizia del 1960;
Concessione Edilizia in Sanatoria del 1987
Agibilità del 1987
- I** A.P.E.