

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA FALLIMENTARE

“--- OMISSIS ---”

n. 21/2020 R. G. Fall.

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
PER CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO
APPARTAMENTI E BOXES IN MANFREDONIA:
VIA G. DA VERRAZZANO – P.LE DEI NAVIGATORI –
VIA TEN. SINIGAGLIA**

*dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu*

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

Relazione di stima dei beni immobili per C.T.U. nella procedura fallimentare della Ditta “--- OMISSIS ---”.

Appartamenti e boxes in Manfredonia: Via G. da Verrazzano – P.le dei Navigatori – Via Ten. Sinigaglia.

Spett.le Giudice Delegato del
Tribunale Civile di Foggia
Dott.ssa Caterina Lazzara

La S.V., in data 4.6.2020, nominava il sottoscritto Consulente Tecnico d’Ufficio, nella procedura di fallimentare in epigrafe indicata, ai fini della valutazione estimativa dei beni immobili, della Ditta “--- OMISSIS ---” con sede legale in --- OMISSIS ---, rinviando all’11.6.2020 il giuramento e la formulazione dei quesiti.

Nella data sopraccitata, prestato il giuramento di rito, venivano posti i quesiti, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

A seguito dell’emergenza sanitaria COVID-19 e della mole dei beni interessati dalla procedura, nonché della complessità degli accertamenti mirati alla verifica della loro reale consistenza, soprattutto in relazione alla titolarità degli stessi in capo alla Società --- OMISSIS ---, si è convenuto di frazionare la C.T.U. in tre sezioni omogenee:

1. Immobili in Foggia alla Via Ciampitti, nn. 3 e 5 (locali di deposito e boxes);
2. **Immobili in Manfredonia e San Marco in Lamis (appartamenti, boxes e posti auto);**
3. Immobile ad uso ufficio in Manfredonia alla via Campanile, 47.

La presente relazione attiene esclusivamente il **Punto n. 2**, ovvero ad una **prima parte** degli immobili ad uso **appartamenti, boxes e posti auto in Manfredonia alla Via G. da Verrazzano – P.le dei Navigatori – Via Ten. Sinigaglia**, identificando poi in **n. 7 Lotti** le varie unità immobiliari autonome oggetto di vendita.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

Immobili urbani ad uso appartamenti e boxes, siti in Manfredonia, catastalmente di proprietà della Società fallita, attualmente occupati da terzi senza titolo e riportati come di seguito:

FABBRICATI

Lotto	Detentore	Comune	Fgl	P.Ila	Sub	Indirizzo	Cat.	Cl.	Cons. mq	Sup. Cat. mq	Rendita €
2.1	--- OMISSIS - ---	MANFREDONIA	23	381	16-18	Parco Calabria Piano S1 interno 1	C/6	2	88	17	245,42
2.2	--- OMISSIS ---	MANFREDONIA	23	1082	35	Via Ten. Sinigaglia, 1 piano S1	C/2	4	37	42	141,41
2.3	--- OMISSIS S ---	MANFREDONIA	38	1831	28	Piazzale dei Navigatori 4 piano T	C/6 posto auto	1	12	12	28,51
2.4	--- OMISSIS ---	MANFREDONIA	38	1847	3	Via G. da Verrazzano, 5 L piano S1	C/6	4	20	23	76,44
2.4	--- OMISSIS ---	MANFREDONIA	38	1847	12	Via G. da Verrazzano, 5 G piano T int. 1	A/3	3	6 vani	111 (escl. aree scop. 82)	604,25
2.5	--- OMISSIS ---	MANFREDONIA	38	1916	4	Via G. Da Verrazzano 18 piano S1	C/6	3	75	83	244,03
2.5	--- OMISSIS ---	MANFREDONIA	38	1916	7	Via G. Da Verrazzano 14 C piano T-1-2	A/3	4	6 vani	134 (escl. aree scop. 106)	712,71

2.6	--- OMISSIS ---	MANFREDONIA	38	1932	7	Via G. Da Verrazzano n. 4 piano S1-T	C/6	3	68	82	221,25
2.7	--- OMISSIS ---	MANFREDONIA	38	1932	8	Via G. Da Verrazzano n. 4 piano S1	C/6	3	87	94	283,07

Effettuate le opportune ricerche presso i competenti Uffici Pubblici, si è redatta la presente perizia di stima, sulla base di quanto rilevato nei sopralluoghi eseguiti unitamente ai Curatori Fallimentari Dott. Alberto Camporeale e Avv. --- OMISSIS --- Fesce.

LOTTO N. 2

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali .

Piena proprietà dei seguenti immobili urbani **ad uso appartamento e/o box-auto** siti in una zona urbana periferica di **Manfredonia**, aventi le seguenti caratteristiche:

Lotto n. 2.1 – **Locali ad uso box auto**, composto da due ambienti autonomi, con accessi, il primo, tramite portone e rampa privata, il secondo, da un portone attiguo al precedente e rampa condominiale, da --- OMISSIS ---, collocati al primo piano sottostrada, della consistenza totale di 88 mq. Catastalmente individuati al Foglio 23, p.lla 381, sub 16-18, --- OMISSIS --- – Piano S1 – Interno 1, Cat. C/6, cl. 2, cons. 88 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 245,42. Confinanti, il primo con rampa autonoma, subb. 10 della stessa particella, muro contro terra, salvo altri. Il secondo con corsia condominiale, subb. 10 della stessa particella e immobile di cui sopra.

Attualmente nella disponibilità della sig.ra --- OMISSIS --- senza valido titolo di proprietà.

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

Lotto n. 2.2 – **Locale ad uso box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via Ten. Sinigaglia, 1, composto da un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 37 mq. Catastalmente individuato al Foglio 23, p.lla 1082, sub 35, Via Ten. Sinigaglia – Piano S1, Cat. C/2, cl. 4, cons. 37 mq, sup. cat. 42 mq, rendita € 141,41. Confinante con corsia di manovra, subb. 34 e 36 della stessa particella, muro contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità della sig.ra --- OMISSIS --- senza valido titolo di proprietà.

Lotto n. 2.3 – **Posto auto**, con accesso da Piazzale dei Navigatori, 4, composto da un unico spazio collocato al piano terra, della consistenza di 12 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1831, sub 28, Via Piazzale dei Navigatori – Piano T, Cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 28,51. Confinante con spazio di manovra sub 22 B.C.N.C., subb. 27 della stessa particella, salvo altri. Attualmente, detto immobile risulta libero ed il sig. --- OMISSIS ---, il quale convocato a mezzo raccomandata A/R, è intervenuto solo in qualità di Amministratore dello stabile.

Lotto n. 2.4 , il presente lotto è composto da un appartamento ed un box auto pertinenziale, così individuati:

- **Locale ad uso box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 5/L, composto da un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 20 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 3, Via a denominarsi snc, lotto 29 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 4, cons. 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 76,44. Confinante con corsia di manovra, sub. 4 della stessa particella, muri contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità dei coniugi, Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

- **Appartamento** per civile abitazione, con accesso, autonomo da Via G. da Verrazzano, 5/G, composto da quattro ambienti oltre i servizi, collocato al piano terra, della consistenza di 111 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 12, Via a denominarsi snc, int. 1 - lotto 29 – Piano T, Cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, sup. cat. 111 mq (escluso aree scoperte 82 mq), rendita € 604,25. Confinante con corridoio di accesso al fabbricato (sub 19 BCNC), vano scala (sub 2 BCNC) della stessa particella, due terrazzi a livello, p.lla 1846, salvo altri. Attualmente nella disponibilità dei coniugi, Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

Lotto n. 2.5, il presente lotto è composto da un appartamento ed un box auto pertinenziale, così individuati:

- **Locale ad uso box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 18, composto da un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 75 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 4, Via G. da Verrazzano snc – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 75 mq, sup. cat. 83 mq, rendita € 244,03. Confinante con corsia di manovra (sub 1 BCNC), altre u.i.u. della stessa particella, muro contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità del Sig. --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

- **Appartamento** per civile abitazione, con accesso, autonomo da Via G. da Verrazzano, 14/C, composto da quattro ambienti oltre i servizi, collocato al primo piano di una palazzina condominiale, della consistenza di 134 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 7, Via G. da Verrazzano snc, Piano T-1-2 –, della consistenza di 6 vani, sup. cat. 134 mq (escluso aree scoperte 106 mq). Confinante con scala di accesso autonoma, via G. d Verrazzano, salvo altri. Attualmente nella disponibilità del Sig. --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

Lotto n. 2.6 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 4, composto da quattro ambienti collocati al primo piano sottostrada, della consistenza di 68 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 7, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1-T, Cat. C/6, cl. 3, cons. 68 mq, sup. cat. 82 mq, rendita € 221,25. Confinante con corsia di manovra, sub. 8 della stessa particella, muri contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità dei Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

Lotto n. 2.7 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 4, composto da quattro ambienti collocati al primo piano sottostrada, della consistenza di 87 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 8, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 87 mq, sup. cat. 94 mq, rendita € 283,07. Confinante con corsia di manovra, sub. 7 della stessa particella, muri contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità dei Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

Descrizione dei beni, anche mediante allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi.

Gli immobili descritti al punto che precede, consistono in :

Lotto n. 2.1 – Locali ad uso **box auto**, di cui al **foglio 23, p.lla 381, sub 16-18**, entrambi collocati al primo piano sottostrada, della consistenza totale di 88 mq. Si compongono di due ambienti autonomi, con accessi anch'essi autonomi, il primo (il sub 16, più ampio) che originariamente era destinato a corsia di manovra per il secondo (il sub 18), tramite portone e rampa privata di --- OMISSIS --- snc; al secondo, che catastalmente risulterebbe accessibile tramite il primo, ma il

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

cui ingresso attualmente risulta mutato, in realtà si accede da un altro portone limitrofo e rampa condominiale, da --- OMISSIS ---. In pratica è stato murato l'accesso interno fra il sub 16 e il sub 18 ed è stato aperto un ingresso al sub 18 dalla parte opposta, tramite una corsia condominiale di un gruppo di boxes attigui, sempre appartenenti allo stesso fabbricato.

La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono metallici, il pavimento è in marmetti di tipo economico le pareti sono affrescate in maniera ordinaria. Nel complesso il fabbricato, di recente costruzione, si presenta in buono stato di manutenzione.

L'immobile risulta allacciato alle reti elettriche ed idriche cittadine. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati.

Lotto n. 2.2 – **Locale ad uso box auto** di cui al **foglio 23, p.lla 1082, sub 35**, collocato al primo piano sottostrada, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via Ten. Sinigaglia, 1.

Si compone di un unico ambiente al primo piano sottostrada, individuato come interno 31, della consistenza di 37 mq. La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono metallici, il pavimento è in marmetti di tipo economico, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria. Nel complesso il fabbricato si presenta in buono stato di manutenzione, anche se realizzato da circa trent'anni.

L'immobile risulta allacciato alle reti elettriche ed idriche cittadine. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati.

Lotto n. 2.3 – **Posto auto** di cui al **foglio 38, p.lla 1831, sub 28**, collocato al piano terra esterno all'edificio con accesso da Piazzale dei Navigatori, 4. Si compone di un unico spazio aperto della consistenza di 12 mq. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica dell'area ispezionata.

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

Lotto n. 2.4 – Il presente lotto è composto da un appartamento ed un box auto pertinenziale, così individuati:

- **Locale ad uso box auto** di cui al **foglio 38, p.lla 1847, sub 3**, collocato al primo piano sottostrada, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 5/L. Si compone di un unico ambiente al primo piano sottostrada, con accesso tramite rampa condominiale e portone, da Via G. da Verrazzano, 5/L, della consistenza di 20 mq. La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono metallici, il pavimento è in marmetti di tipo economico le pareti sono affrescate in maniera ordinaria. Nel complesso il fabbricato, di recente costruzione, si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile risulta allacciato alle reti elettriche ed idriche cittadine. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati.

- **Appartamento per civile abitazione** di cui al **foglio 38, p.lla 1847, sub 12**, con accesso, autonomo da Via G. da Verrazzano, 5/G. Si compone di quattro ambienti, oltre i servizi e due terrazzi a livello, tutti collocati al piano terra, della consistenza complessiva di 111 mq (escluso aree scoperte 82 mq). Rispetto alla distribuzione degli ambienti riportato nella planimetria catastale, vi sono alcune modifiche di natura formale. La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno. Il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, quelle del bagno e dell'angolo cottura in mattonelle di ceramica a tutt'altezza. Nel complesso il fabbricato, di recente costruzione, si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile risulta allacciato alle reti elettriche ed idriche cittadine. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati.

Lotto n. 2.5, il presente lotto è composto da un appartamento ed un box auto pertinenziale, così individuati:

- **Locale ad uso box auto**, di cui al **foglio 38, p.lla 1916, sub 4**, collocato al primo piano sottostrada, con accesso, tramite rampa condominiale e portone, da Via G. da Verrazzano, 18. Si compone di un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 75 mq. La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono metallici, il pavimento è in marmetti di tipo economico le pareti sono affrescate in maniera ordinaria. Nel complesso il fabbricato, di recente costruzione, si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile risulta non allacciato alle reti elettriche ed idriche cittadine. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati.

- **Appartamento per civile abitazione** di cui al **foglio 38, p.lla 1916, sub 7**, con accesso, autonomo da Via G. da Verrazzano, 14/C, tramite scala esclusiva. Si compone di quattro ambienti oltre i servizi (tutti da rifinire con gli arredi fissi), collocato al primo piano di una palazzina condominiale, della consistenza di 134 mq (escluso aree scoperte 106 mq). Dalla scala di accesso esterna si accede autonomamente anche al lastrico solare (2° piano). La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, mancano quelli interni. Il pavimento è in mattonelle di ceramica; le pareti, affrescate in maniera ordinaria, sono in fase di completamento, quelle del bagno in mattonelle di ceramica a tutt'altezza. Mancano i corpi radianti, illuminanti, la rubinetteria e tutte le rifiniture necessarie per definirne l'abilità.

L'immobile non risulta allacciato alle reti elettriche ed idriche cittadine. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati.

Lotto n. 2.6 – **Locale** (formalmente) **ad uso box auto**, di cui al **foglio 38, p.lla 1932, sub 7**, collocato al primo piano sottostrada, con accesso, tramite portone, rampa condominiale e spazio di manovra, da Via G. da Verrazzano, 4. Si compone di quattro ambienti, compreso il bagno, la cui suddivisione non è riportata negli atti ufficiali, collocati al primo piano sottostrada, della consistenza di 68 mq. La porta d'ingresso e le rifiniture non sono propriamente compatibili con la destinazione d'uso dichiarata (box auto), bensì da civile abitazione, in sostanza è stato ricavato un piccolo appartamento. Inoltre, lateralmente, vi è una seconda porta di uscita/ingresso per accedere, tramite scala esterna esclusiva al piano terra del fabbricato, nel giardino pertinenziale di un appartamento del fabbricato stesso, di proprietà degli stessi occupanti il box in questione. La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria. All'interno degli ambienti vi è anche la predisposizione dell'ascensore per l'accesso al piano superiore. Nel complesso il fabbricato, di recente costruzione, si presenta in buono stato di manutenzione. L'immobile risulta allacciato alle reti elettriche ed idriche cittadine. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati, per tutti i dettagli sopra riferiti.

Lotto n. 2.7 – **Locale** (formalmente) **ad uso box auto**, di cui al **foglio 38, p.lla 1932, sub 8**, con accesso, tramite portone, rampa condominiale e spazio di manovra, da Via G. da Verrazzano, 4. Si compone di quattro ambienti, compreso il bagno, la cui suddivisione non è riportata negli atti ufficiali, collocati al primo piano sottostrada, della consistenza di 87 mq. La porta d'ingresso e le rifiniture non sono propriamente compatibili con la destinazione d'uso dichiarata (box auto), bensì da civile abitazione, in sostanza è stato ricavato un piccolo apparta-

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

mento. La struttura portante dell'edificio è in c.a, con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate in maniera ordinaria. All'interno degli ambienti vi è anche la predisposizione dell'ascensore per l'accesso ai piani superiori. Nel complesso il fabbricato, di recente costruzione, si presenta in buono stato di manutenzione.

L'immobile risulta allacciato alle reti elettriche ed idriche cittadine. Si allegano planimetrie e documentazione fotografica degli ambienti ispezionati, per tutti i dettagli sopra riferiti.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3

Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

Ai fini della determinazione del valore dei beni pignorati, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Manfredonia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Nella tabella che segue si sono stimati detti immobili attraverso due diverse fon-

ti:

- l'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) le cui quotazioni sono edite periodicamente dall'Agenzia delle Entrate e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona O.M.I.) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

Si precisa, infine, che l'O.M.I. raccoglie anche i dati derivanti dagli accertamenti di valore sugli atti di compravendita e dalle relative risultanze delle Commissioni Tributarie;

- Il **valore dell'immobile derivante dal Borsino Immobiliare Italiano** che fornisce i dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della domanda e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato, in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori medi, con l'attribuzione di fattori correttivi (nel caso dell'appartamento non rifinito o dei box con irregolarità urbanistiche da sanare), dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, ha ottenuto la valutazione de-

finitiva:

Lotto	Immobile Ubicazione	Superficie cat.	O.M.I. (V. med)		Borsino Immobiliare (V. med)		MEDIE (V. med)	
		Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
2.1	Foglio 23, p.lla 381, sub 16/18 - Parco Ca- labria: box	88,00	1.050,00	92.400,00	976,00	85.888,00	1.013,00	89.144,00
2.2	Foglio 23, p.lla 1082, sub 35 - Via Ten. Si- nigaglia 1: box	42,00	1.050,00	44.100,00	976,00	40.992,00	1.013,00	42.546,00
2.3	Foglio 38, p.lla 1831, sub 28 - P.le dei Na- vigatori, 4: posto au- to	12,00	525,00	6.300,00	454,00	5.448,00	489,50	5.874,00
2.4	Foglio 38, p.lla 1847, sub 3 - Via G. da Verrazzano, 5/L: box	23,00	1.050,00	24.150,00	976,00	22.448,00	1.013,00	23.299,00
2.4	Foglio 38, p.lla 1847, sub 12 - Via G. da Verrazzano, 5/G: appart.	111,00	1.100,00	122.100,00	1.223,00	135.753,00	1.161,50	128.926,50
2.5	Foglio 38, p.lla 1916, sub 4 - Via G. da Verrazzano, 18: box	83,00	1.050,00	87.150,00	976,00	81.008,00	1.013,00	84.079,00
2.5	Foglio 38, p.lla 1916, sub 7 - Via G. da Verrazzano, 14/C: appart.	134,00	900,00	120.600,00	978,00	131.052,00	939,00	125.826,00
2.6	Foglio 38, p.lla 1932, sub 7 - Via G. da Verrazzano, 4: box	82,00	1.050,00	86.100,00	976,00	80.032,00	1.013,00	83.066,00
2.7	Foglio 38, p.lla 1932, sub 8 - Via G. da Verrazzano, 4: box	94,00	1.050,00	98.700,00	976,00	91.744,00	1.013,00	95.222,00

per un totale di € 677.892,50.

Riepilogando, abbiamo:

Lotto n. 2.1 – Locali ad uso box auto, catastalmente individuati al Foglio 23, p.lla 381, sub 16-18, --- OMISSIS --- – Piano S1 – Interno 1, Cat. C/6, cl. 2, cons. 88 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 245,42. **Prezzo a base d'asta € 89.144,00.**

Lotto n. 2.2 – Locale ad uso box auto, catastalmente individuato al Foglio 23, p.lla 1082, sub 35, Via Ten. Sinigaglia – Piano S1, Cat. C/2, cl. 4, cons. 37 mq, sup. cat. 42 mq, rendita € 141,41. **Prezzo a base d'asta € 42.546,00.**

Lotto n. 2.3 – **Posto auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1831, sub 28, Via Piazzale dei Navigatori – Piano T, Cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 28,51. **Prezzo a base d’asta € 5.874,00.**

Lotto n. 2.4 - **Appartamento e box auto pertinenziale**, così individuati:

- **Locale ad uso box auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 3, Via a denominarsi snc, lotto 29 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 4, cons. 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 76,44. **Prezzo del box € 23.299,00**

- **Appartamento per civile abitazione**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 12, Via a denominarsi snc, int. 1 - lotto 29 – Piano T, Cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, sup. cat. 111 mq (escluso aree scoperte 82 mq), rendita € 604,25.

Prezzo dell’appartamento € 128.966,50.

Prezzo complessivo a base d’asta del lotto € 152.225,50.

Lotto n. 2.5 - **Appartamento ed un box auto pertinenziale**, così individuati:

- **Locale ad uso box auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 4, Via G. da Verrazzano snc – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 75 mq, sup. cat. 83 mq, rendita € 244,03.

Prezzo del box € 84.079,00.

- **Appartamento per civile abitazione**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 7, Via G. da Verrazzano snc, Piano T-1-2 –, della consistenza di 6 vani, sup. cat. 134 mq (escluso aree scoperte 106 mq).

Prezzo dell’appartamento € 125.826,00.

Prezzo complessivo a base d’asta del lotto € 209.905,00.

Lotto n. 2.6 – **Locale ad uso box auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 7, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1-T, Cat. C/6, cl. 3, cons. 68 mq, sup. cat. 82 mq, rendita € 221,25. **Prezzo a base d’asta € 83.066,00.**

Lotto n. 2.7 – **Locale ad uso box auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 8, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 87 mq, sup. cat. 94 mq, rendita € 283,07. **Prezzo a base d'asta € 95.222,00.**

RISPOSTA AL QUESITO N. 4

Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili.

I fabbricati contenenti gli immobili di cui ai presenti Lotti vennero tutti realizzati dalla --- *OMISSIS* ---, su terreni i quali pervennero a detta Società con le seguenti vicende traslative:

Lotto n. 2.1 – **Locali ad uso box auto**, catastalmente individuati al Foglio 23, p.lla 381, sub 16-18, --- *OMISSIS* --- – Piano S1 – Interno 1, Cat. C/6, cl. 2, cons. 88 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 245,42.

--- *OMISSIS* --- realizzò il fabbricato all'interno del quale si trovano detti immobili, sul terreno di cui ***foglio 23 p.lla 381, della superficie di 1.410 mq***, unitamente ad altri cespiti di maggior consistenza, con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo il 14.2.1980 rep./racc. n. 4088/2277, registrato a Manfredonia il 28.3.1980 vol. 87 n. 965, trascritto a a Foggia il 21.3.1980 ai n.ri 4918/96023, da --- *OMISSIS* --- (nato a Marigliano il --- *OMISSIS* ---).

Il sig. --- *OMISSIS* --- aveva a sua volta acquisito il terreno in questione con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo il 27.8.1979 rep. n. 3482, registrato a Manfredonia il 5.9.1979 vol. 86 n. 2122.

Lotto n. 2.2 – **Locale ad uso box auto**, catastalmente individuato al Foglio 23, p.lla 1082, sub 35, Via Ten. Sinigaglia – Piano S1, Cat. C/2, cl. 4, cons. 37 mq, sup. cat. 42 mq, rendita € 141,41.

--- *OMISSIS* --- realizzò il fabbricato all'interno del quale si trova detto immobile, sul terreno di cui ***foglio 23 p.lla 1082***, derivante dal frazionamento,

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

tipo mappale del 24.11.1993 n. 2974.1/1993, originata dalla soppressa **p.lla 1081** dello stesso foglio.

Dette particelle derivano a loro volta dal frazionamento della **p.lla 604** (di maggior consistenza) dello stesso foglio, con frazionamento del 13.5.1991 n. 67.1/1979 e variazione d'ufficio del 20.7.1993 n. 131.2/1993.

--- OMISSIS --- acquisì quest'ultimo terreno con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo il 14.2.1980 rep./racc. n. 4088/2277, re-gistrato a Manfredonia il 28.3.1980 vol. 87 n. 965, trascritto a a Foggia il 21.3.1980 ai n.ri 4918/96023, da --- OMISSIS --- (nato a Marigliano il --- OMISSIS ---).

Lotto n. 2.3 – **Posto auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1831, sub 28, Via Piazzale dei Navigatori – Piano T, Cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 28,51.

--- OMISSIS --- realizzò il fabbricato all'interno del quale si trova detto immobile, sul terreno di cui **foglio 38 p.lla 1831 della superficie di 1.193 mq**, derivante dal frazionamento, tipo mappale del 6.9.2011 n. 238470.1/2011, originata dalla **p.lla 1827**, di maggior consistenza, dello stesso foglio.

La **p.lla 1827** derivava, a sua volta, dalla soppressione della **p.lla 1459**, tipo mappale del 15.3.2005 n. 54608.1.2005, dello stesso foglio.

--- OMISSIS --- acquisì quest'ultimo terreno con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo il 22.1.2007 rep. n. 35524, trascritto a a Foggia il 15.2.2007 ai n.ri 2888/2867, da --- OMISSIS --- (nato a San Severo il --- OMISSIS ---) prop. $\frac{1}{2}$ in separazione di beni e --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---) prop. $\frac{1}{2}$ in separazione di beni.

La Sig.ra --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, nella sua originaria consistenza di **fgl. 38, p.lla 4 di Ha 3.73.48**, attraverso successione testamentaria di --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

--- OMISSIS --- ed ivi deceduta il --- OMISSIS ---), registrata a Manfredonia il 15.4.1983 al n. 17, vol. 140; trascritta a Foggia il 10.4.1984 ai nn. 5984/168609. Il Sig. --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, con atto di donazione rogato dal Notaio Rizzo Corallo in Manfredonia del 10.3.1987 n. 12891 di rep., registrato a Manfredonia il 27.3.1987 al n. 828, trascritto a Foggia il 26.3.1987 ai nn. 5012/217718, da --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---).

Lotto n. 2.4 - Appartamento e box auto pertinenziale, così individuati:

- **Locale ad uso box auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 3, Via a denominarsi snc, lotto 29 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 4, cons. 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 76,44.

- **Appartamento per civile abitazione**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 12, Via a denominarsi snc, int. 1 - lotto 29 – Piano T, Cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, sup. cat. 111 mq (escluso aree scoperte 82 mq), rendita € 604,25.

--- OMISSIS --- realizzò il fabbricato all'interno del quale si trova detto immobile, sul terreno di cui ***foglio 38 p.lla 1847 della superficie di 1.044 mq***, derivante dal frazionamento, tipo mappale del 22.5.2013 n. 109009.1/2013, originata dalla stessa particella, ma di maggior consistenza.

L'originaria ***p.lla 1847*** derivava dalla ***p.lla 1487*** con variazione dl 4.1.2012, tipo mappale del 4.1.2012 n. 1608.1/2012,

La ***p.lla 1487*** derivava, a sua volta, dalla soppressione delle ***p.lle 1357, 1370 e 1362***, tipo mappale del 15.3.2005 n. 54608.1.2005, dello stesso foglio.

--- OMISSIS --- acquisì quest'ultimo terreno con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo il 22.1.2007 rep. n. 35524, trascritto a a Foggia il 15.2.2007 ai nn. 2888/2867, da --- OMISSIS --- (nato a San Severo il

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

--- OMISSIS ---) prop. ½ in separazione di beni e --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---) prop. ½ in separazione di beni.

La Sig.ra --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, nella sua originaria consistenza di **fgl. 38, p.lla 7 di Ha 9.90.30**, attraverso successione testamentaria di --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS --- ed ivi deceduta il --- OMISSIS ---), registrata a Manfredonia il 15.4.1983 al n. 17, vol. 140; trascritta a Foggia il 10.4.1984 ai nn. 5984/168609.

Il Sig. --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, con atto di donazione rogato dal Notaio Rizzo Corallo in Manfredonia del 10.3.1987 n. 12891 di rep., registrato a Manfredonia il 27.3.1987 al n. 828, trascritto a Foggia il 26.3.1987 ai nn. 5012/217718, da --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---).

Lotto n. 2.5 - Appartamento ed un box auto pertinenziale, così individuati:

- **Locale ad uso box auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 4, Via G. da Verrazzano snc – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 75 mq, sup. cat. 83 mq, rendita € 244,03.

- **Appartamento per civile abitazione**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 7, Via G. da Verrazzano snc, Piano T-1-2 –, della consistenza di 6 vani, sup. cat. 134 mq (escluso aree scoperte 106 mq).

--- OMISSIS --- realizzò il fabbricato all'interno del quale si trova detto immobile, sul terreno di cui **foglio 38 p.lla 1916 della superficie di 991 mq**, derivante dal frazionamento, tipo mappale del 9.6.2016 n. 118823.1/2016, originato dalla stessa particella.

L'originaria **p.lla 1916** derivava dalla **p.lla 1483** con variazione, tipo mappale del 20.12.2013 n. 336757.1/2013,

La **p.lla 1483** derivava, a sua volta, dalla soppressione delle **p.lle 1357, 1370 e 1362**, tipo mappale del 15.3.2005 n. 54608.1.2005, dello stesso foglio.

Tribunale Ordinario di Foggia – Procedura fallimentare n. 21/2020 R.G.Fall.

Pagina 19 di 43

--- OMISSIS --- acquisì quest'ultimo terreno con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo il 22.1.2007 rep. n. 35524, trascritto a Foggia il 15.2.2007 ai nn. 2888/2867, da --- OMISSIS --- (nato a San Severo il --- OMISSIS ---) prop. $\frac{1}{2}$ in separazione di beni e --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---) prop. $\frac{1}{2}$ in separazione di beni.

La Sig.ra --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, nella sua originaria consistenza di **fgl. 38, p.lla 7 di Ha 9.90.30**, attraverso successione testamentaria di --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS --- ed ivi deceduta il --- OMISSIS ---), registrata a Manfredonia il 15.4.1983 al n. 17, vol. 140; trascritta a Foggia il 10.4.1984 ai nn. 5984/168609. Il Sig. --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, con atto di donazione rogato dal Notaio Rizzo Corallo in Manfredonia del 10.3.1987 n. 12891 di rep., registrato a Manfredonia il 27.3.1987 al n. 828, trascritto a Foggia il 26.3.1987 ai nn. 5012/217718, da --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---).

Lotto n. 2.6 – **Locale ad uso box auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 7, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1-T, Cat. C/6, cl. 3, cons. 68 mq, sup. cat. 82 mq, rendita € 221,25.

--- OMISSIS --- realizzò il fabbricato all'interno del quale si trova detto immobile, sul terreno di cui **foglio 38 p.lla 1932 della superficie di 512 mq**, derivante dal frazionamento, tipo mappale del 5.6.2018 n. 81421.1/2018, originato dalla stessa particella.

L'originaria **p.lla 1932** derivava dalla **p.lla 1890**, di maggior consistenza, con variazione, tipo mappale del 30.7.2014 n. 165444.1/2014.

La **p.lla 1890** derivava dalla **p.lla 1479**, di maggior consistenza, giusto frazionamento, tipo mappale del 8.3.2013 n. 49233.1/2013.

La p.lla 1479 derivava, a sua volta, dalla soppressione delle **p.lle 1357, 1370 e 1362**, tipo mappale del 15.3.2005 n. 54608.1.2005, dello stesso foglio.

--- OMISSIS --- acquisì quest'ultimo terreno con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo il 22.1.2007 rep. n. 35524, trascritto a Foggia il 15.2.2007 ai nn. 2888/2867, da --- OMISSIS --- (nato a San Severo il --- OMISSIS ---) prop. $\frac{1}{2}$ in separazione di beni e --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---) prop. $\frac{1}{2}$ in separazione di beni.

La Sig.ra --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, nella sua originaria consistenza di **fgl. 38, p.lla 7 di Ha 9.90.30**, attraverso successione testamentaria di --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS --- ed ivi deceduta il --- OMISSIS ---), registrata a Manfredonia il 15.4.1983 al n. 17, vol. 140; trascritta a Foggia il 10.4.1984 ai nn. 5984/168609.

Il Sig. --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, con atto di donazione rogato dal Notaio Rizzo Corallo in Manfredonia del 10.3.1987 n. 12891 di rep., registrato a Manfredonia il 27.3.1987 al n. 828, trascritto a Foggia il 26.3.1987 ai nn. 5012/217718, da --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---).

Lotto n. 2.7 – **Locale ad uso box auto**, catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 8, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 87 mq, sup. cat. 94 mq, rendita € 283,07.

--- OMISSIS --- realizzò il fabbricato all'interno del quale si trova detto immobile, sul terreno di cui **foglio 38 p.lla 1932 della superficie di 512 mq**, derivante dal frazionamento, tipo mappale del 5.6.2018 n. 81421.1/2018, originata dalla stessa particella.

L'originaria **p.lla 1932** derivava dalla **p.lla 1890**, di maggior consistenza, con variazione, tipo mappale del 30.7.2014 n. 165444.1/2014.

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

La **p.lla 1890** derivava dalla **p.lla 1479**, di maggior consistenza, giusto frazionamento, tipo mappale del 8.3.2013 n. 49233.1/2013.

La **p.lla 1479** derivava, a sua volta, dalla soppressione delle **p.lle 1357, 1370 e 1362**, tipo mappale del 15.3.2005 n. 54608.1.2005, dello stesso foglio.

--- OMISSIS --- acquisì quest'ultimo terreno con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo il 22.1.2007 rep. n. 35524, trascritto a Foggia il 15.2.2007 ai nn. 2888/2867, da --- OMISSIS --- (nato a San Severo il --- OMISSIS ---) prop. $\frac{1}{2}$ in separazione di beni e --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---) prop. $\frac{1}{2}$ in separazione di beni.

La Sig.ra --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, nella sua originaria consistenza di **fgl. 38, p.lla 7 di Ha 9.90.30**, attraverso successione testamentaria di --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS --- ed ivi deceduta il --- OMISSIS ---), registrata a Manfredonia il 15.4.1983 al n. 17, vol. 140; trascritta a Foggia il 10.4.1984 ai nn. 5984/168609. Il Sig. --- OMISSIS --- aveva acquisito la sua quota di proprietà del bene in questione, con atto di donazione rogato dal Notaio Rizzo Corallo in Manfredonia del 10.3.1987 n. 12891 di rep., registrato a Manfredonia il 27.3.1987 al n. 828, trascritto a Foggia il 26.3.1987 ai nn. 5012/217718, da --- OMISSIS --- (nata a Manfredonia il --- OMISSIS ---).

RISPOSTA QUESITO N. 5

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

Piena proprietà dei seguenti immobili urbani ad uso: **appartamento per civile abitazione, box auto, posto auto**, siti in Manfredonia e suddivisi in **n. 7 Lotti** di seguito descritti:

Lotto n. 2.1 – Locali ad uso **box auto**, composto da due ambienti autonomi, con accessi, il primo, tramite portone e rampa privata, il secondo, da un portone attiguo al precedente e rampa condominiale, da --- OMISSIS ---, collocati al primo piano sottostrada, della consistenza totale di 88 mq. Catastalmente individuati al Foglio 23, p.lla 381, sub 16-18, --- OMISSIS --- – Piano S1 – Interno 1, Cat. C/6, cl. 2, cons. 88 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 245,42. Confinanti, il primo con rampa autonoma, sub. 10 della stessa particella, muro contro terra, salvo altri. Il secondo con corsia condominiale, sub. 10 della stessa particella e immobile di cui sopra. Attualmente nella disponibilità della sig.ra --- OMISSIS --- senza valido titolo di proprietà.

Prezzo a base d'asta € 89.144,00.

Lotto n. 2.2 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via Ten. Sinigaglia, 1, composto da un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 37 mq. Catastalmente individuato al Foglio 23, p.lla 1082, sub 35, Via Ten. Sinigaglia – Piano S1, Cat. C/2, cl. 4, cons. 37 mq, sup. cat. 42 mq, rendita € 141,41. Confinante con corsia di manovra, subb. 34 e 36 della stessa particella, muro contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità della sig.ra --- OMISSIS --- senza valido titolo di proprietà.

Prezzo a base d'asta € 42.546,00.

Lotto n. 2.3 – **Posto auto**, con accesso da Piazzale dei Navigatori, 4, composto da un unico spazio collocato al piano terra, della consistenza di 12 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1831, sub 28, Via Piazzale dei Navigatori – Piano T, Cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 28,51. Confinante con spazio di manovra sub 22 B.C.N.C., subb. 27 della stessa particella, salvo altri. Attualmente, detto immobile risulta libero ed il sig. ---

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

OMISSIS ---

--- OMISSIS ---, il quale convocato a mezzo raccomandata A/R, è intervenuto solo in qualità di Amministratore dello stabile. **Prezzo a base d'asta € 5.874,00.**

Lotto n. 2.4, il presente lotto è composto da un **appartamento ed un box auto pertinenziale**, così individuati:

- **Locale ad uso box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 5/L, composto da un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 20 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 3, Via a denominarsi snc, lotto 29 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 4, cons. 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 76,44. Confinante con corsia di manovra, sub. 4 della stessa particella, muri contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità dei coniugi, Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

- **Appartamento** per civile abitazione, con accesso, autonomo da Via G. da Verrazzano, 5/G, composto da quattro ambienti oltre i servizi, collocato al piano terra, della consistenza di 111 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 12, Via a denominarsi snc, int. 1 - lotto 29 – Piano T, Cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, sup. cat. 111 mq (escluso aree scoperte 82 mq), rendita € 604,25. Confinante con corridoio di accesso al fabbricato (sub 19 BCNC), vano scala (sub 2 BCNC) della stessa particella, due terrazzi a livello, p.lla 1846, salvo altri. Attualmente nella disponibilità dei coniugi, Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

Prezzo complessivo a base d'asta € 152.225,50.

Lotto n. 2.5, il presente lotto è composto da un **appartamento ed un box auto pertinenziale**, così individuati:

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

- **Locale ad uso box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 18, composto da un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 75 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 4, Via G. da Verrazzano snc – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 75 mq, sup. cat. 83 mq, rendita € 244,03. Confinante con corsia di manovra (sub 1 BCNC), altre u.i.u. della stessa particella, muro contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità del Sig. --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

- **Appartamento** per civile abitazione, con accesso, autonomo da Via G. da Verrazzano, 14/C, composto da quattro ambienti oltre i servizi, collocato al primo piano di una palazzina condominiale, della consistenza di 134 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 7, Via G. da Verrazzano snc, Piano T-1-2 –, della consistenza di 6 vani, sup. cat. 134 mq (escluso aree scoperte 106 mq). Confinante con scala di accesso autonoma, via G. d Verrazzano, salvo altri. Attualmente nella disponibilità del Sig. --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà.

Prezzo complessivo a base d’asta € 209.905,00.

Lotto n. 2.6 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, n. 4, composto da quattro ambienti collocati al primo piano sottostrada e da altri ricavati nell’intercapedine, della consistenza catastale di 68 mq. Si precisa che le rifiniture sono di tipo superiore a quelle della destinazione d’uso dichiarata. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 7, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1-T, Cat. C/6, cl. 3, cons. 68 mq, sup. cat. 82 mq, rendita € 221,25. Confinante con corsia di manovra, sub. 8 della stessa particella, muri contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità dei Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà. **Prezzo a base d’asta € 83.066,00.**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

Lotto n. 2.7 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 4, composto da quattro ambienti collocati al primo piano sottostrada, della consistenza catastale di 87 mq. Si precisa che le rifiniture sono di tipo superiore a quelle della destinazione d'uso dichiarata. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 8, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 87 mq, sup. cat. 94 mq, rendita € 283,07. Confinante con corsia di manovra, sub. 7 della stessa particella, muri contro terra, salvo altri. Attualmente nella disponibilità dei Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, senza valido titolo di proprietà. **Prezzo a base d'asta € 95.222,00.**

Tutti intestati: --- OMISSIS --- (C.F. e P.IVA 00501620710) prop.

¹/₁.

RISPOSTA QUESITO N. 6

“Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni.”

Dal certificato ipotecario n. FG 98276 del 2024 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate per tutti gli immobili di cui alla presente relazione, con i vari distinguo di seguito precisati, si è riscontrato nel ventennio anteriore la sentenza dichiarativa di fallimento:

1) Trascrizione di Atto di convenzione edilizia a favore del Comune di Manfredonia, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 34607/22213 di rep./racc. del 10.2.2006, trascritto a Foggia il 2.3.2006 ai nn. 5054/3540, per tutti i terreni di cui al **foglio 38 (loc. Mezzanelle)**, interessati da lottizzazione ed edificazione del **Comparto Edilizio CA9** del P.R.G. (successivamente P.G.L.), contro --- OMISSIS --- ed altri.

Pertanto è riferito solo ai **Lotti 2.3 , 2.4 , 2.5 , 2.6 , 2.7 .**

2) **Trascrizione di Atto di divisione** a favore e contro --- OMISSIS --- ed altri, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 34607/22213 di rep./racc. del 10.2.2006, trascritto a Foggia il 2.3.2006 ai nn. 5057/3543, per tutti i terreni di cui al **foglio 38 (loc. Mezzanelle)**, interessati dalla lottizzazione ed dall'edificazione di cui sopra, nell'ambito della lottizzazione del **Comparto Edilizio CA9** del P.R.G. (successivamente P.G.L.).

Pertanto è riferito solo ai **Lotti 2.3 , 2.4 , 2.5 , 2.6 , 2.7 .**

3) **Trascrizione di Atto di convenzione edilizia** a favore del Comune di Manfredonia, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 34607/22213 di rep./racc. del 10.2.2006, trascritto a Foggia il 15.2.2007 ai nn. 3883/2862 (rettifica della precedente del 2.3.2006 ai nn. 5054/3540), per tutti i terreni di cui al **foglio 38 (loc. Mezzanelle)**, interessati da lottizzazione ed edificazione del **Comparto Edilizio CA9** del P.R.G. (successivamente P.G.L.), contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, a seguito dell'atto notarile di permuta del 22.1.2007, Notaio Rizzo Corallo rep 35527/22967.

Pertanto è riferito solo ai **Lotti 2.3 , 2.4 , 2.5 , 2.6 , 2.7 .**

4) **Trascrizione di Atto di divisione** a favore e contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 34607 di rep. del 10.2.2006, trascritto a Foggia il 15.2.2007 ai nn. 3886/2865, per tutti i terreni di cui al **foglio 38 (loc. Mezzanelle)**, interessati dalla lottizzazione e dall'edificazione del **Comparto Edilizio CA9** del P.R.G. (successivamente P.G.L.), a seguito dell'atto notarile di permuta del 22.1.2007, Notaio Rizzo Corallo rep 35527/22967.

Pertanto è riferito solo ai **Lotti 2.3 , 2.4 , 2.5 , 2.6 , 2.7 .**

Trascrizione di Atto di divisione a favore e contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 35524 di rep. del 22.1.2007, trascritto a Foggia il 15.2.2007 ai nn. 3887/2866, per

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

tutti i terreni di cui al **foglio 38 (loc. Mezzanelle)**, interessati dalla lottizzazione e dall'edificazione del **Comparto Edilizio CA9** del P.R.G. (successivamente P.G.L.). Pertanto è riferito solo ai **Lotti 2.3 , 2.4 , 2.5 , 2.6 , 2.7 .**

5) **Iscrizione a favore di Banco di Napoli S.p.a.** di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato per atto del Notaio Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia (FG) del 26.6.2008 rep. n. 36451 racc. n. 23681, per la somma totale di € 6.000.000,00, della durata di 30 anni, al tasso d'interesse annuo del 6,423%, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al R.G. 15676, R.P. 2863 del 27.6.2008, domiciliata presso la propria sede in Napoli, Via Toledo, n. 177. Questa è relativa ai fabbricati in costruzione sui terreni del **foglio 38 (loc. Mezzanelle)**, interessati dalla lottizzazione e dall'edificazione del **Comparto Edilizio CA9**, pertanto è riferito solo ai **Lotti 2.3 , 2.4 , 2.5 , 2.6 , 2.7 .**

Relativamente a quest'ultima iscrizione, vi sono **una serie di annotazioni e comunicazioni** che, per brevità di trattazione, non si riportano in maniera integrale e per i cui dettagli, si rimanda all'allegato certificato ipotecario:

- annotazione dell'11.1.2013 nn. 977/324 – RIDUZIONE DI SOMMA;
- annotazione dell'11.1.2013 nn. 978/325 – EROGAZIONE A SALDO;
- annotazione dell'11.1.2013 nn. 979/326 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA;
- annotazione dell'11.1.2013 nn. 980/327 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 4.2.2013 nn. 2779/580 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 6.3.2013 nn. 5182/826 – MODIFICA ATTO DI EROGAZIONE E QUIETANZA MUTUO FONDIARIO;

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

- annotazione del 16.5.2016 nn. 9563/1202 – SURROGA IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO;
 - annotazione dell'1.9.2021 nn. 20153/1996 – RESTRIZIONE DI BENI;
 - annotazione del 28.6.2022 nn. 16072/1484 – RESTRIZIONE DI BENI;
 - annotazione del 28.6.2022 nn. 16077/1489 – RESTRIZIONE DI BENI;
 - comunicazione n. 712 dell'11.4.2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 29.3.2013;
 - comunicazione n. 1736 del 4.11.2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 16.10.2013;
 - comunicazione n. 726 del 2.5.2013 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 15.4.2013;
 - comunicazione n. 2082 del 28.11.2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 28.10.2014;
 - comunicazione n. 699 del 30.3.2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 27.3.2018;
 - comunicazione n. 841 del 18.4.2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 16.10.2013;
 - comunicazione n. 558 del 9.3.2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 7.2.2023.
- 6) **Annotazione ad iscrizione** di frazionamento in quota del mutuo di cui al punto precedente (R.P. 2863 del 27.6.2008) per atto del Notaio Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia (FG) del 20.12.2012 rep. n. 38922 racc. n. 25672, trascritto a Foggia l'11.1.2013 ai nn. 979/326 a favore di Banco di Napoli S.p.a., contro --- OMISSIS ---, relativamente al **Lotto 2.3 (fgl 38, p.lla 1831, sub 28)**.
- 7) **Iscrizione a favore di Bancapulia S.p.a.** di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto del Notaio Filippo Rizzo Corallo in

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

Manfredonia (FG) del 18.11.2008 rep. n. 36685 racc. n. 23867, per la somma totale di € 2.400.000,00, della durata di 6 anni e 12 giorni, al tasso d'interesse annuo del 6,905%, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al r.g. 29520 r.p. 5874 del 24.11.2008, domiciliata presso la propria sede in San Severo (FG) alla Via Tiberio Solis n.40. Si precisa che l'iscrizione è relativa ai fabbricati in costruzione sui terreni **fgl 38 p.lla 1487** (successivamente ai fabbricati **p.lla 1847 – Lotto 2.4**) e **fgl 38 p.lla 1492**.

Relativamente a quest'ultima iscrizione, vi sono **una serie di annotazioni e comunicazioni** che, per brevità di trattazione, non si riportano in maniera integrale e per i cui dettagli, si rimanda all'allegato certificato ipotecario:

- annotazione del 30.12.2014 nn. 23419/2641 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 30.12.2014 nn. 23420/2642 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 15.1.2015 nn. 502/39 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 16.2.2015 nn. 2244/273 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 2.3.2015 nn. 3102/362 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 2.3.2015 nn. 3103/363 – RESTRIZIONE DI BENI;
- comunicazione n. 1690 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 21.11.2014;
- comunicazione n. 1691 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 18.12.2014;
- comunicazione n. 1692 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 18.12.2014;
- comunicazione n. 1693 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 16.12.2014;
- comunicazione n. 1694 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 23.12.2014;

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

- comunicazione n. 1695 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta l'11.2.2015;
- comunicazione n. 1696 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 25.2.2015;
- comunicazione n. 1697 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 21.11.2014;
- comunicazione n. 1698 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 24.2.2015;
- comunicazione n. 1699 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 12.3.2015;
- comunicazione n. 1700 del 29.10.2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 19.11.2014;
- comunicazione n. 1681 del 17.8.2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta il 12.10.2016.

8) Annotazione ad iscrizione di frazionamento in quota del mutuo di cui sopra (R.P. 5874 del 24.11.2008) per atto del Notaio Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia (FG) del 4.11.2014 rep. n. 39883 racc. n. 26442, trascritto a Foggia il 12.11.2014 ai nn. 20417/2351 a favore di Bancapaulia S.p.a., contro --- OMISSIS ---, relativamente al **Lotto 2.4 (fgl 38, p.lla 1847, sub 3 e 12)**.

9) Iscrizione a favore di Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per atto del Notaio Filippo Rizzo Corallo in Manfredonia (FG) del 18.11.2008 rep. n. 36685 racc. n. 23867, per la somma totale di € 1.200.000,00, della durata di 12 anni, al tasso d'interesse annuo del 3,81%, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al r.g. 6785 r.p. 1599 del 24.3.2011, domiciliata presso la propria

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

sede in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via A.Moro, n. 7. Si precisa che l'iscrizione è relativa ai fabbricati in costruzione sui terreni **fgl 38 p.lla 1483** (successivamente ai fabbricati **p.lla 1916 – Lotto 2.5**) e **fgl 38 p.lla 1482**.

Relativamente a quest'ultima iscrizione, vi sono **una serie di annotazioni** che, per brevità di trattazione, non si riportano in maniera integrale e per i cui dettagli, si rimanda all'allegato certificato ipotecario:

- annotazione dell'1.8.2011 nn. 17655/2339 – EROGAZIONE PARZIALE;
- annotazione del 9.7.2012 nn. 13529/1763 – EROGAZIONE A SALDO;
- annotazione del 12.4.2013 nn. 7764/1228 – ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO;
- annotazione del 9.10.2015 nn. 18794/2166 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 7.1.2016 nn. 163/10 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 10.2.2016 nn. 2593/329 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 26.2.2016 nn. 3756/482 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 3.10.2016 nn. 19436/2362 – RESTRIZIONE DI BENI;
- annotazione del 14.10.2016 nn. 20383/2521 – RESTRIZIONE DI BENI.

10) Trascrizione di atto di vincolo a favore del Comune di Manfredonia, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 38353/25194 del 29.11.2011, trascritto a Foggia ail 30.11.2011 ai nn. 26320/18542, su terreni di cui al **foglio 38, p.lle 1831, 1832, 1833, 1834**, comparto edificatorio **CA9 – B34, B35, B36**, contro --- OMISSIS --- .

11) Trascrizione di atto di cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Manfredonia, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 39196/25885 del 24.5.2013, trascritto a Foggia ail 4.6.2013 ai nn. 11346/8510, su terreni di cui al **foglio 38, p.lle 1896, 1889, 18973, 1888, 1897, 1894, 1846, 1895 e 1847**, contro --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---. Tale cessione riguardava piccole superfici di terreno residuale destinato a strade pubbliche.

- 12) **Trascrizione di atto di vincolo di destinazione** a favore del Comune di Manfredonia, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 39373/26038 del 22.10.2013, trascritto a Foggia il 28.10.2013 ai nn. 21685/16551, su terreni di cui al **foglio 38, p.lle 1847, 1846, 1492, comparto CA9**, contro --- OMISSIS --- .
- 13) **Trascrizione di atto di vincolo di destinazione** a favore del Comune di Manfredonia, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 501/414 del 17.11.2015, trascritto a Foggia il 19.11.2015 ai nn. 21526/16559, su terreni di cui al **foglio 38, p.lle 1921, 1922, 1914, 1915, 1932, 1933, comparto CA9**, contro --- OMISSIS --- .
- 14) **Trascrizione di atto unilaterale di obbligo edilizio** a favore del Comune di Manfredonia, rogato dal Notaio Rizzo Corallo n. 6890/4910 del 25.11.2015, trascritto a Foggia il 7.12.2015 ai nn. 22734/17500, sugli immobili (boxes) di cui al **foglio 38, p.lle 1916, subb 4 (Lotto 2.5) – 5 e 6**, contro --- OMISSIS --- e D'Erasmus Loide (Manfredonia 25.4.1989).
- 15) **Iscrizione a favore della Gestione Tributi S.p.a.** per ipoteca su concessioni governative, n. 26/2016 del 27.10.2016, trascritta a Foggia il 2.11.2016 ai nn. 21530/2602, sull'immobile di cui al **Lotto 2.3** , contro Sdanga Costruzioni S.r.l. .
- 16) **Iscrizione a favore della Gestione Tributi S.p.a.** per ipoteca su concessioni governative, n. 31/2016 del 11.4.2017, trascritta a Foggia il 13.4.2017 ai nn. 7903/951, sugli immobili di cui ai **Lotti 2.1 , 2.2** , contro Sdanga Costruzioni S.r.l. .
- 17) **Trascrizione di atto esecutivo pignoramento immobili** a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia n. 2800 del 29.3.2017, trascritto a Foggia il 14.4.2017 ai nn. 8028/5921, sugli immobili di cui al **Lotto 2.1** , contro --- OMISSIS --- .

18) *Trascrizione di atto esecutivo pignoramento immobili* a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia n. 33 del 13.1.2020, trascritto a Foggia il 21.2.2020 ai nn. 3860/2959, sugli immobili di cui ai **Lotti 2.1 , 2.2** , contro --- OMISSIS --- .

19) Trascrizione a favore della “Massa dei Creditori del Fallimento di --- OMISSIS ---” per sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Foggia in data 22.4.2020, rep. n. 21/2020, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Reparto Servizi di Pubblicità Immobiliare al r.g. 7573 r.p. 5612 del 5.5.2020.

La trascrizione riguarda tutti gli immobili oggetto della presente relazione.

RISPOSTA QUESITO N. 7

Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa.

Per la regolarità urbanistica dei fabbricati all'interno dei quali si trovano gli immobili di cui alla presente relazione si rimanda alla successiva *Risposta al quesito 8.b).*

RISPOSTA QUESITO N. 8

Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio in stima, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

Per quanto riguarda i **locali ad uso box auto**, nonché il **posto auto all'aperto**, privi di qualsiasi impianto di riscaldamento e/o condizionamento, non è prescritta alcuna certificazione di prestazione energetica.

Per l'appartamento di cui al **foglio 38, p.lla 1916, sub 7, (Lotto 2.5)** privo di in-

fissi, caldaia, elementi radianti e quant'altro, così come per l'appartamento di cui al **foglio 38, p.lla 1847, sub 12. (Lotto 2.4)** di cui non si è riscontrato libretto di caldaia ed altri elementi impiantistici probatori, non è possibile fornire alcuna certificazione di prestazione energetica.

In particolare, per gli immobili urbani,:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;

attualmente gli immobili risultano accatastati presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Foggia, **Comune di Manfredonia:**

Lotto n. 2.1 – Locali ad uso **box auto**, composto da due ambienti autonomi, con accessi, il primo tramite portone e rampa privata, il secondo da portone e rampa condominiale, da --- OMISSIS ---, collocati al primo piano sottostrada, della consistenza totale di 88 mq. Catastalmente individuati al Foglio 23, p.lla 381, sub 16-18, --- OMISSIS --- – Piano S1 – Interno 1, Cat. C/6, cl. 2, cons. 88 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 245,42.

Lotto n. 2.2 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via Ten. Sinigaglia, 1, composto da un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 37 mq. Catastalmente individuato al Foglio 23, p.lla 1082, sub 35, Via Ten. Sinigaglia – Piano S1, Cat. C/2, cl. 4, cons. 37 mq, sup. cat. 42 mq, rendita € 141,41.

Lotto n. 2.3 – **Posto auto**, con accesso da Piazzale dei Navigatori, 4, composto da un unico spazio collocato al piano terra, della consistenza di 12 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1831, sub 28, Via Piazzale dei Navigatori – Piano T, Cat. C/6, cl. 1, cons. 12 mq, sup. cat. 12 mq, rendita € 28,51.

Lotto n. 2.4 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 5 L, composto da un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 20 mq. Catastalmente

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 3, Via a denominarsi snc, lotto 29 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 4, cons. 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 76,44.

Lotto n. 2.4 – **Appartamento** per civile abitazione, con accesso, autonomo da Via G. da Verrazzano, 5 G, composto da quattro ambienti oltre i servizi, collocato al piano terra, della consistenza di 111 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1847, sub 12, Via a denominarsi snc, int. 1 - lotto 29 – Piano T, Cat. A/3, cl. 3, cons. 6 vani, sup. cat. 111 mq (escluso aree scoperte 82 mq), rendita € 604,25.

Lotto n. 2.5 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 18, composto da un unico ambiente collocato al primo piano sottostrada, della consistenza di 75 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 4, Via G. da Verrazzano snc – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 75 mq, sup. cat. 83 mq, rendita € 244,03.

Lotto n. 2.5 – **Appartamento** per civile abitazione, con accesso, autonomo da Via G. da Verrazzano, 14 C, composto da quattro ambienti oltre i servizi, collocato al primo piano terra di una palazzina condominiale, della consistenza di 134 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1916, sub 7, Via G. da Verrazzano snc, Piano T-1-2 –, della consistenza di 6 vani, sup. cat. 134 mq (escluso aree scoperte 106 mq).

Lotto n. 2.6 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, n. 4, composto da quattro ambienti collocati al primo piano sottostrada, della consistenza catastale di 68 mq. Catastalmente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 7, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1-T, Cat. C/6, cl. 3, cons. 68 mq, sup. cat. 82 mq, rendita € 221,25.

Lotto n. 2.7 – Locale ad uso **box auto**, con accesso, tramite portone e rampa condominiale, da Via G. da Verrazzano, 4, composto da quattro ambienti collocati al primo piano sottostrada, della consistenza catastale di 87 mq. Catastal-

mente individuato al Foglio 38, p.lla 1932, sub 8, Via G. da Verrazzano 4 – Piano S1, Cat. C/6, cl. 3, cons. 87 mq, sup. cat. 94 mq, rendita € 283,07

Tutti intestati a --- OMISSIS --- con sede in Manfredonia (C.F. e P.IVA 00501620710) prop. $\frac{1}{1}$.

- b) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se essi siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove si sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.*

Lotto n. 2.1 (locali ad uso box-auto). Il fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili del presente lotto, venne realizzato dalla --- OMISSIS ---, con Permesso di costruire n. 15 del 19.1.1982 e successiva Variante n. 223 del 5.10.1984. L'ultimazione venne dichiarata con certificato prot. 1571/85 del 20.3.1985. L'abitabilità fu rilasciata il 6.11.1991.

Gli immobili sono compresi nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato, ma, come detto, vi è un accesso anomalo del sub 18 dalla corsia condominiale dei boxes attigua a quella del sub 16, invece che direttamente ed autonomamente dal sub 16.

Infatti l'accesso fra i due locali, riportato nella planimetria catastale, è stato murato.

Occorrerà regolarizzare detta anomalia sia catastalmente, che urbanisticamente, i cui costi sono stati già detratti dalla valutazione complessiva del lotto.

Lotto n. 2.2 (box-auto). Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile del presente lotto, venne realizzato dalla --- *OMISSIS* ---, con Concessioni Edilizie: n. 154 del 30.11.1991, n. 81 del 12.8.1993, n. 59 dell'11.7.1994 e sanatoria n. 710/S del 31.3.1995. L'abitabilità non risulta essere stata rilasciata. Attualmente l'immobile è ricompreso nell'ultimo titolo abilitativo (sanatoria) rilasciato

Lotto n. 2.3 (posto auto). Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile del presente lotto, venne realizzato dalla --- *OMISSIS* ---, con Permessi di costruire n. 54 del 13.2.2007 e n. 33 del 15.2.2011. L'immobile venne ultimato il 30.11.2011 come risulta dal certificato rilasciato dall'U.T.C. in data 21.3.2012 prot. 42384/11. L'agibilità fu richiesta con nota prot 3049 del 26.1.2012 ma non fu mai riscontrata dal Comune.

Il regolamento condominiale è stato depositato con atto del Notaio Filippo Rizzo Corallo del 24.4.2013 n.ri 39143/25842 di rep./racc. . Attualmente il posto auto è ricompreso nell'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Lotto n. 2.4 (appartamento e box auto). Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile del presente lotto, venne realizzato dalla --- *OMISSIS* ---, con Permesso di costruire n. 73 del 27.2.2007 (prorogato nei termini con nota prot. 22427 del 21.10.2010) - Permesso di costruire n. 186 del 4.9.2012 – Permesso di costruire n. 163 del 3.9.2013 e SCIA in sanatoria prot. 16947 del 16.5.2014. L'ultimazione lavori venne dichiarata non nota prot. 16929 del 10.12.2015. L'immobile venne ultimato il 14.4.2014 come risulta dal certificato rilasciato dall'U.T.C. in data 27.5.2014 prot. 12038. L'agibilità fu richiesta con nota prot 21198 del 24.6.2014, ma non fu mai riscontrata dal Comune. Attualmente gli immobili sono conformi all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Lotto n. 2.5 (appartamento e box auto). Il fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili del presente lotto, venne realizzato dalla --- *OMISSIS* ---, con Permesso di costruire n. 270 del 26.6.2007 (prorogato nei termini con nota prot. 15909 del 10.5.2011) e Permesso di costruire n. 32 del 20.4.2015. L'ultimazione lavori venne dichiarata non nota prot. 16929 del 10.12.2015. Attualmente l'appartamento, pur se al rustico, è conforme a livello distributivo all'ultimo dei suddetti atti autorizzativi. Il Box è conforme all'ultimo dei suddetti atti autorizzativi.

Lotto n. 2.6 (box-auto). Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile del presente lotto, venne realizzato dalla --- *OMISSIS* ---, con Permesso di costruire n. 347 del 24.9.2007, Permesso di costruire n. 33 del 20.4.2015 e successiva SCIA prot. 26327 del 21.7.2015.

Attualmente il box, è conforme nelle linee generali all'ultimo dei suddetti atti autorizzativi, ma così come nella planimetria catastale, è difforme dallo stato dei luoghi in quanto individua un solo ambiente mentre in realtà vi sono tramezzature che lo suddividono in 4 ambienti separati. Inoltre vi è un'altra porta d'accesso all'esterno (oltre quella prevista per la scalinata esclusiva, ricavata nell'intercapedine, che porta al piano terra soprastante). Infine il bagno è stato ricavato nella parte di intercapedine attigua alla rampa di accesso carrabile, con relativa finestra per consentire l'aerazione del locale.

Lotto n. 2.7 (box-auto). Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile del presente lotto, venne realizzato dalla --- *OMISSIS* ---, con Permesso di costruire n. 347 del 24.9.2007, Permesso di costruire n. 33 del 20.4.2015 e successiva SCIA prot. 26327 del 21.7.2015.

Attualmente il box, è conforme nelle linee generali all'ultimo dei suddetti atti autorizzativi, ma così come nella planimetria catastale, è difforme dallo stato dei

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 – 71121 Foggia

Tel. e fax 0881631165 – cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - p.e.c. amedeo.petronelli@ingpec.eu

luoghi in quanto individua un solo ambiente mentre in realtà vi sono tramezzature che lo suddividono in 4 ambienti separati (stanza principale, stanza secondaria, ripostiglio e bagno), oltre al vano ascensore che porta in maniera esclusiva ad un appartamento soprastante.

d) “Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l’esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria”

Gli immobili di cui ai suddetti Lotti non sono ad uso industriale, né vi sono terreni.

Tanto si doveva in parziale adempimento dell’incarico ricevuto.

Foggia, 21 marzo 2025

ing. Amedeo Petronelli

ALLEGATI

- 1) Lotto 2.1 - Verbale sopralluogo;
- 2) Lotto 2.1 - Documentazione fotografica;
- 3) Lotto 2.1 - Estratto di mappa fgl 23 p.lla 381;
- 4) Lotto 2.1 - Ortofoto fgl 23 p.lla 381;
- 5) Lotto 2.1 - Visura storica terreni fgl 23 p.lla 381;
- 6) Lotto 2.1 - Visura storica fabbricati fgl 23 p.lla 381 sub 16-18;
- 7) Lotto 2.1 - Planimetria catastale 23_381_16;
- 8) Lotto 2.1 - Planimetria catastale 23_381_18;
- 9) Lotto 2.1 – Permesso di costruire n. 15/1982, variante n. 223/1984 e abitabilità;
- 10) Lotto 2.2 - Verbale sopralluogo;
- 11) Lotto 2.2 - Documentazione fotografica;
- 12) Lotto 2.2 - Estratto di mappa fgl 23 p.lla 1082.;
- 13) Lotto 2.2 - Ortofoto fgl 23 p.lla 1082;
- 14) Lotto 2.2 - Visura storica terreni fgl 23 p.lla 1079;
- 15) Lotto 2.2 - Visura storica terreni fgl 23 p.lla 1081;
- 16) Lotto 2.2 - Visura storica terreni fgl 23 p.lla 1082;
- 17) Lotto 2.2 - Visura storica fabbricati fgl 23 p.lla 1082 sub 35;
- 18) Lotto 2.2 - Planimetria catastale 23_1082_35;
- 19) Lotto 2.2 – Sanatoria 710/S/1995;
- 20) Lotto 2.3 - Verbale sopralluogo;
- 21) Lotto 2.3. - Documentazione fotografica;
- 22) Lotto 2.3 - Estratto di mappa fgl 38 p.lla 1831;
- 23) Lotto 2.3 - Ortofoto fgl 38 p.lla 1831;
- 24) Lotto 2.3 - Visura storica terreni fgl 38 p.lla 1831;
- 25) Lotto 2.3 - Visura storica fabbricati fgl 38 p.lla 1831 sub 28;

- 26) Lotto 2.3 - Planimetria catastale 38_1831_28;
- 27) Lotto 2.3 – Permessi di costruire n. 54/2007 e n. 33/2011;
- 28) Lotto 2.4 - Verbale sopralluogo;
- 29) Lotto 2.4 - Documentazione fotografica;
- 30) Lotto 2.4 - Estratto di mappa fgl 38 p.lla 1847;
- 31) Lotto 2.4 - Ortofoto fgl 38 p.lla 1847;
- 32) Lotto 2.4 - Visura storica terreni fgl 38 p.lla 1847;
- 33) Lotto 2.4 - Visura storica fabbricati fgl 38 p.lla 1847 sub 3;
- 34) Lotto 2.4 - Visura storica fabbricati fgl 38 p.lla 1847 sub 12;
- 35) Lotto 2.4 - Planimetria catastale 38_1847_3;
- 36) Lotto 2.4 - Planimetria catastale 38_1847_12;
- 37) Lotto 2.4 – Permesso di costruire n. 163/2013, SCIA in sanatoria prot. 16947/2014 e allegati;
- 38) Lotto 2.5 - Verbale sopralluogo;
- 39) Lotto 2.5 - Documentazione fotografica;
- 40) Lotto 2.5 - Estratto di mappa fgl 38 p.lla 1916;
- 41) Lotto 2.5 - Ortofoto fgl 38 p.lla 1916;
- 42) Lotto 2.5 - Visura storica terreni fgl 38 p.lla 1916;
- 43) Lotto 2.5 - Visura storica fabbricati fgl 38 p.lla 1916 sub 4;
- 44) Lotto 2.5 - Visura storica fabbricati fgl 38 p.lla 1916 sub 7;
- 45) Lotto 2.5 - Planimetria catastale 38_1916_4;
- 46) Lotto 2.5 - Planimetria catastale 38_1916_7;
- 47) Lotto 2.5 – Permesso di costruire n. 32/2015 e allegati;
- 48) Lotto 2.6 - Verbale sopralluogo;
- 49) Lotto 2.6 - Documentazione fotografica;
- 50) Lotto 2.6 - Estratto di mappa fgl 38 p.lla 1932;
- 51) Lotto 2.6 - Ortofoto fgl 38 p.lla 1932;

- 52) Lotto 2.6 - Visura storica terreni fgl 38 p.lla 1932;
- 53) Lotto 2.6 - Visura storica fabbricati fgl 38 p.lla 1932 sub 7;
- 54) Lotto 2.6 - Planimetria catastale 38_1932_7;
- 55) Lotto 2.6 – Permessi di costruire n. 347/2007, n. 33/2015, SCIA prot. 26327/2015;
- 56) Lotto 2.7 - Verbale sopralluogo;
- 57) Lotto 2.7 - Documentazione fotografica;
- 58) Lotto 2.7 - Estratto di mappa fgl 38 p.lla 1932;
- 59) Lotto 2.7 - Ortofoto fgl 38 p.lla 1932;
- 60) Lotto 2.7 - Visura storica terreni fgl 38 p.lla 1932;
- 61) Lotto 2.7 - Visura storica fabbricati fgl 38 p.lla 1932 sub 8;
- 62) Lotto 2.7 - Planimetria catastale 38_1932_8;
- 63) Lotto 2.7 - Permessi di costruire n. 347/2007, n. 33/2015, SCIA prot. 26327/2015;
- 64) Certificato ipotecario, valido per tutti i lotti.