

STUDIO TECNICO Geom. Antonio GRAZIANO

Via Giovanni XXIII, 10
71036 – LUCERA (FG)

TEL. 0881 – 54.08.39

CELL. 329 – 40.90.859

Iscritto nell'Albo del Collegio dei Geometri
di Lucera al N° 1207

P.E.C.: antonio.graziano@geopec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

o o o o o

Esecuzione Immobiliare n. 198/2022 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI

Parti:

Creditore: -

Debitore: -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

(con indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 Disp. Att. c.p.c.)

IL TECNICO:

Geom. Antonio GRAZIANO



SOMMARIO:

§1. Premessa - pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali - pag. 4

§3. Risposte ai quesiti - pag. 6

§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo - pag. 35

ALLEGATI:

1. Quesiti;
2. Comunicazioni inviate alle parti - Ricevute;
3. Verbali sopralluogo;
4. Elaborati grafici;
5. Documentazione fotografica;
6. Documentazione catastale e ipotecaria;
7. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
8. Copia dei titoli autorizzativi edilizio-urbanistici;
9. Copia titoli di provenienza.





TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

Giudice Esecutore: Dott.ssa Valentina PATTI

R.G.E.I.: N°198/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI del 13/01/2024 il sottoscritto geom. Antonio Graziano con studio tecnico in Lucera (FG) alla via Giovanni XXIII n. 10, iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Lucera (FG) al N°1207 ed all'Albo C.T.U. del Tribunale di Foggia al N°71, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°198/2022 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell' accettare l'incarico in data 21/02/2024 prestando giuramento innanzi al G.E. Dott.ssa Valentina PATTI, venivano posti al sottoscritto consulente i quesiti contenuti nel Verbale di comparizione dell'esperto (vedasi copia in allegato n.1).

§§§§§



SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

Esaminati gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali come descritto nel seguente resoconto cronologico:

06/03/2024 - 1° visita di sopralluogo:

Prevvia notifica fatta pervenire alle parti a mezzo P.E.C. lo scrivente C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali di primo sopralluogo il giorno 06/03/2024, recandosi sui luoghi per cui è causa senza però poter accedere ai beni staggiti a causa dell'assenza del debitore esecutato.

08/03/2024 e 15/03/2024 - tentativi di accesso espletati dopo il 1° sopralluogo:

Dopo la prima visita di sopralluogo sono stati effettuati altri due tentativi di accesso agli immobili da periziare, nel corso dei quali è stato lasciato anche un avviso cartaceo nella cassetta postale del debitore esecutato, senza però sortire alcun esito.

22/03/2024 - comunicazione al G.E. del mancato accesso agli immobili da periziare:

Vista l'impossibilità a contattare in altro modo la parte debitrice lo scrivente C.T. ha inviato in data 22/03/2024 una nota informativa con la quale il G.E. veniva messo al corrente delle difficoltà incontrate nell'accesso al compendio pignorato, chiedendo nel contempo di adottare i provvedimenti necessari a consentire il prosieguo delle operazioni.

05/06/2024 - Nomina del custode giudiziario:



In data 05/06/2024 il G.E. provvedeva a nominare custode giudiziario dei beni pignorati l'Avv. Marco CARMI di Foggia.

05/07/2024 - visita di sopralluogo alla presenza del custode giudiziario e delle forze dell'ordine:

A seguito dell'intervento del custode giudiziario Avv. Marco CARMI e dei carabinieri del comando di Manfredonia, il giorno 05/07/2024 lo scrivente C.T., coadiuvato da un proprio aiutante tecnico, ha potuto finalmente accedere agli immobili da periziare, procedendo con l'ispezione delle seguenti due unità immobiliari pignorate:

1. **Box auto** al piano interrato S.1, sito nel Comune di Manfredonia (FG), a cui si accede dalle rampe condominiali poste ai civici 131-143 di Via G. Di Vittorio;
2. **Locale deposito** al piano seminterrato (in Catasto al piano terra) sito nel Comune di Manfredonia (FG) alla Via G. Di Vittorio n°151.

Per entrambe le U.I. è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico completo, annotando i dati tecnici generali con particolare riguardo alla qualità dei materiali impiegati nella costruzione ed accertando anche lo stato di possesso ed ogni altro dato ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico. Le summenzionate attività risultano registrate nel relativo verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario (vedi allegato n.3).

Attività di ricerca successive alla visita di sopralluogo:

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio, la



banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), l'Ufficio Anagrafe e di Stato civile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia (FG).

§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

❖ QUESITO N. 1 : "al controllo preliminare circa la completezza dei documenti..."

Esaminato il fascicolo si conferma che la documentazione prodotta in atti dal creditore risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

❖ QUESITO N. 1 - bis: "alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."

Storia Catastale nel ventennio

Gli immobili pignorati, siti in abitato del Comune di Manfredonia, risultano censiti in catasto N.C.E.U. al foglio 38, p.lla n.23 sub 131 e sub 102. Gli stessi sono stati fatti oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali:

1. **Box auto di cat. C/6 - Foglio 38, particella 23 sub 131 posto al piano S.1:**

- **VARIAZIONE** del 19/12/2005 Pratica n. FG0228861 in atti dal 19/12/2005 FUS-DIV-COST.BCNC (n. 57127.1/2005);
- **VARIAZIONE** del 27/09/2006 Pratica n. FG0190579 in atti dal 27/09/2006 CLASS. APPROV. PROP. PROT.222369/06 (n. 43004.1/2006);
- **Superficie di Impianto** pubblicata il 28/08/2013;



- **Dati relativi alla planimetria:** data di presentazione 19/12/2005, prot. n. FG0228861.

2. Locale deposito di cat. C/2 - Foglio 38, particella 23 sub 102 posto al piano terra:

- **VARIAZIONE** del 19/12/2005 Pratica n. FG0228861 in atti dal 19/12/2005 FUS-DIV-COST.BCNC (n. 57127.1/2005);
- **VARIAZIONE** del 06/02/2006 Pratica n. FG0025055 in atti dal 06/02/2006 RETTIFICA CIVICO-PC.21705/06 (n. 5195.1/2006);
- **VARIAZIONE** del 27/09/2006 Pratica n. FG0190168 in atti dal 27/09/2006 RETT.CLASS.PROP.PROT.222369/06 (n. 42867.1/2006) Notifica in corso con protocollo n. FG0190244 del 27/09/2006;
- **Superficie di Impianto** pubblicata il 28/08/2013.
- **Dati relativi alla planimetria:** data di presentazione 19/12/2005, prot. n. FG0228861.

Storia Ipotecaria

Gli immobili staggiti sono pervenuti alla Società a r.l.

con sede in Manfredonia - (attuale proprietaria per la quota dell'intero) in ragione dei seguenti passaggi:

- alla Società con atto di compravendita a rogito del notaio Rizzo Corallo Maria Emilia in data 17 settembre 2015 trascritto a Foggia il 23 settembre 2015 ai nn. 17603/13584 con cui la società ha venduto alla

gli immobili in oggetto;



- alla Soc.

in virtù di contratto di fusione ricevuto dal notaio Antonio Rizzo Corallo di Lucera in data 16 ottobre 2007, trascritto a Foggia il 26 ottobre 2007 ai nn. 26470/17466, con cui la società

si è fusa per incorporazione nella

- alla Soc.

per atto di compravendita a rogito del notaio Antonio Stango in data 6 giugno 2005, registrato a Manfredonia il 16 giugno 2005 al n. 1399 e trascritto a Foggia il 17 giugno 2005 ai nn. 13362/9225, con cui la

ha acquistato da

i locali formanti il maggior corpo dei cespiti oggetto di relazione (all'epoca censiti in Catasto al Foglio 8 particella 23 subalterni 86 e 87);

Precedenti passaggi per l'immobile originariamente censito con il sub 86:

- atto di divisione a rogito del notaio Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi del 28 giugno 2002, trascritto a Foggia il 23 luglio 2002 ai nn. 11903/16345;

- successione di del 2 maggio 1997 in favore di

- denunciata all'U.R. di Manfredonia il 3/11/1997 al n. 592 - volume 191 e trascritta a Foggia il 9/11/2000 ai nn. 19973/14594;



Precedenti passaggi per l'immobile originariamente censito con il sub 87:

- contratto. di compravendita a rogito del notaio Stango Antonio del 3 maggio 2005 trascritto a Foggia il 16 maggio 2005 ai nn. 7716/11170;
- contratto di donazione a rogito del notaio Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi del 28 giugno 2002 trascritto a Foggia il 23 luglio 2002 ai nn.11907/16349;
- contratto di donazione a rogito del notaio Clorinda Concetta Camilla Lucia Calderisi del 28 giugno 2002 trascritto a Foggia il 23 luglio 2002 ai nn. 11905/16347.

Per ogni altro dato si rimanda alla consultazione delle visure storiche allegate alla perizia.

❖ QUESITO N. 1 - ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..."

Gli attuali dati catastali degli immobili staggiti trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

❖ QUESITO N. 1 - quater: "alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..."

Da accertamenti eseguiti in data 21 Febbraio 2024 c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano altre procedure esecutive gravanti sui due immobili pignorati.



❖ QUESITO N. 1 - quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."

Il debitore esecutato è una società a responsabilità limitata.

❖ QUESITO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."

Gli immobili staggiti individuati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono i seguenti:

- 1. Box auto di cat. C/6 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 131-143 - Foglio 38, particella 23 sub 131, piano S.1:**

Accessi: il box-auto al piano interrato riceve ingresso dalla corsia di manovra a cui si giunge dalle due rampe condominiali di Via Di Vittorio, poste ai civici n.131 e n.143;

Confini: l'immobile confina a nord con la corsia di manovra del piano autorimesse S.1, a sud con terrapieno adiacente Via G. Di Vittorio e nelle restanti direzioni est ed ovest con altre unità immobiliari appartenenti allo stesso stabile, rispettivamente censite in catasto con i sub. 132 e 130.

- 2. Locale deposito di cat. C/2 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 151 - Foglio 38, particella 23 sub 102, piano terra:**

Accessi: il deposito al piano seminterrato (in Catasto piano terra) riceve ingresso dal portone condominiale di Via G. Di



Vittorio n.151 attraverso una piccola scalinata di pertinenza esclusiva posta sulla destra dell'androne scale;

Confini: l'immobile confina a nord ed a sud con androne d'ingresso e vano scala condominiale, a est con la U.I. censita in catasto con il sub. 153 ed a ovest con area autorimesse del piano S.1.

❖ QUESITO N. 2 - bis: *"all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."*

I due cespiti risultano esattamente individuati nella loro posizione topografica essendo mappati nella cartografia locale e catastale. Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione dei beni si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.

❖ QUESITO N. 3: *"alla analitica descrizione dei beni ..."*

I beni interessati dalla procedura risultano analiticamente descritti come segue:

1. Box auto di cat. C/6 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 131-143 - Foglio 38, particella 23 sub 131, piano S.1:

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
38	23	131	C/6	3	35 mq	113,88



Attualmente in Ditta:

•

, per il diritto

di piena Proprietà e per la quota dell'intero.

Accessi: il box-auto al piano interrato riceve ingresso dalla corsia di manovra a cui si giunge dalle due rampe condominiali di Via Di Vittorio, poste ai civici n.131 e n.143;

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile è costituito da un vano unico della consistenza catastale di mq 35, a cui si accede dalla corsia di manovra dell'edificio condominiale di cui fa parte (vedi planimetria in allegato n. 4). All'interno del vano è stato realizzato un soppalco che occupa una superficie di circa 19 mq.

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale e dell'immobile in esso ospitato possono così riassumersi:

Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento.

Coperture: La struttura di copertura dell'edificio condominiale che ospita la U.I. staggità è del tipo a terrazzo.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di tompagno in blocchi di laterizio forato, con faccia esterna rifinita ad intonaco.

Scale e pianerottoli: la scala condominiale ha i gradini ed i pianerottoli rivestiti con lastre di pietra naturale; le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile in tinta chiara.



Pavimenti: la corsia di manovra ed il box sono pavimentati con mattonelle commerciali in marmette di cemento pressato e scaglie di marmo.

Soppalco: realizzato con struttura in carpenteria metallica leggera, con piano di calpestio in pannelli di legno. Al soppalco si accede con l'utilizzo di una scala appoggiata all'occorrenza.

Serramenti: La porta di accesso al box è costituita da serranda metallica con apertura a scorrimento verticale, provvista di chiusura a chiave.

Tinteggiature e decorazioni: Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico, del tipo a filo sfilabile, è costituito da canaline esterne e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti e risulta provvisto di interruttore magnetotermico.

Altezza utile interna: l'altezza interna del box misura m 3,95 dal piano pavimento fino al soffitto e m 2,30 dal pavimento fino alla quota di intradosso del soppalco.

Allacci e forniture di servizi: il box è allacciato alla rete di fornitura di energia elettrica ed è provvisto di un punto acqua (vedi foto allegate).

Certificazione degli impianti: Il debitore proprietario dell'immobile non si è espresso circa l'esistenza delle certificazioni di conformità relative agli impianti.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e versa nel complesso in uno stato di



conservazione e manutenzione discreto (vedi foto n.8 in allegato n.5).

2. Locale deposito di cat. C/2 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 151 - Foglio 38, particella 23 sub 102, piano terra:

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
38	23	102	C/2	5	41 mq	156,69

Attualmente in Ditta:

•

per il diritto

di piena Proprietà e per la quota dell'intero.

Accessi: il deposito al piano seminterrato (in Catasto piano terra) riceve ingresso dal portone condominiale di Via G. Di Vittorio n.151 attraverso una piccola scalinata di pertinenza esclusiva posta sulla destra dell'androne scale;

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile è costituito da due locali con annesso bagno ed un ripostiglio avente un'altezza variabile da metri 1,45 a metri 2,80, al quale si arriva a mezzo di una piccola scala interna.

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale e dell'immobile in esso ospitato possono così riassumersi:

Struttura portante: idem come al cespite n.1.

Coperture: idem come al cespite n.1.



Prospetti esterni: idem come al cespite n.1.

Scale e pianerottoli: idem come al cespite n.1.

Pavimenti e rivestimenti: la pavimentazione del locale deposito è costituita da mattonelle in grès ceramico; le pareti del bagno sono rivestite con mattonelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: l'immobile è sprovvisto di aperture verso l'esterno. L'unico serramento esistente è presente nel vano n.1 ed affaccia all'interno dell'androne scala condominiale. L'infisso è in lega di alluminio, con chiusura del tipo a battente e specchiature composte da vetro isolante a camera d'aria. La porta d'ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, provvista di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato del tipo a pannello cieco (vedi foto).

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie: L'immobile è provvisto di un piccolo bagno, dotato di piatto e cabina doccia. A parte il lavabo, i restanti articoli sanitari (bidet e tazza w.c.) al momento del sopralluogo erano mancanti, essendo stati rimossi dalla loro sede. Le rubinetterie sono in ottone cromato del tipo a miscelatore monocomando.

Tinteggiature e decorazioni: Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con idropittura lavabile e tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza (interruttori magnetotermici - salvavita).



Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): Assenti. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da un boyler elettrico ad accumulo posizionato in prossimità del soffitto del vano n.3.

Altezza utile interna: l'altezza interna del locale misura m 2,47 ad eccezione del vano n.3 che ha un'altezza variabile da m 1,45 a m 2,80.

Allacci e forniture di servizi: è presente la sola fornitura di acqua ed energia elettrica. Quest'ultima secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato proviene da una linea che si alimenta dalla rete elettrica del box.

Certificazione degli impianti: idem come al cespite n.1.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto, fatta eccezione per lo stato in cui si trova il servizio igienico e per i fori che sono stati praticati sul pavimento del vano n.2 (vedi foto in allegato n.5).

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

❖ QUESITO N. 4: *"alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."*

PREMESSA

Con riferimento al cespite censito al Foglio 38, particella 23 sub 102 (locale deposito di cat. C/2 al piano terra) si precisa quanto segue:



Nel corso del sopralluogo del 05/07/2024 il legale rappresentante della _____ ha esibito una copia della perizia di parte a firma dell'Arch. _____ che risulta allegata in stralcio al verbale redatto in pari data dal custode giudiziario (Vedi Allegato n. 3). Nella predetta perizia il C.T.P. sostiene in sintesi, che il locale deposito di categoria C/2 compreso nel compendio pignorato non risulta allacciato all'impianto fognario gestito dall'acquedotto Pugliese, ma scarica abusivamente in una c.d. "fogna americana" che sversa i liquami in una grotta carsica, la quale a sua volta si troverebbe al di sotto di una porzione della palazzina condominiale che ospita la U.I. staggita (Lotto n. due), rappresentando un grave pericolo per la sicurezza dell'edificio. Nella stessa relazione di parte si riporta in proposito anche una dichiarazione resa dall'Acquedotto Pugliese che recita testualmente: "Il Condominio sito in Manfredonia di Via G. Di Vittorio n 137 risulta regolarmente allacciato alla pubblica fognatura gestita da questa Società, come da contratto fogna stipulato il 01/01/1987 ... omissis ... e non risulta alcuna autorizzazione, rilasciata al suddetto Condominio, allo scarico nella fogna cosiddetta Americana".

In una siffatta circostanza fattuale, occorrerebbe preliminarmente verificare quanto prioritariamente assentito nella perizia del C.T.P., vale a dire:

1. se esiste una cavità al di sotto del lotto n.2 dell'edificio che ospita la U.I. staggita di cat. C/2 e se questa possa costituire reale pericolo di crollo per la sovrastante porzione di costruzione;



2. se il bagno del locale da periziare scarica nel tronco fognario dell'ACQP, ovvero se lo stesso sversa i liquami nella predetta fogna americana, come sostenuto dalla società

Al fine di appurare quanto sopra, si dovrebbero condurre accertamenti, indagini tecniche e prospezioni geologiche che esulano dal contesto del mandato ricevuto, per cui il sottoscritto C.T.U. ritiene di doversi astenere dall'esprimere giudizi su tali argomenti, dato che al momento non potrebbero essere supportati da elementi oggettivi di verifica condotti dallo scrivente.

In merito alla questione dello scarico fognario del bagno di cui è dotato il locale deposito si fa osservare che, anche se lo stesso risultasse allacciato abusivamente alla fogna c.d. "americana", questo fatto non costituirebbe di per sé un presupposto sufficiente a precludere irrimediabilmente l'uso del servizio igienico, difatti, preso atto che il Condominio risulta comunque regolarmente allacciato al servizio di fognatura gestito dall'ACQP, qualora non fosse possibile predisporre la tubazione fognaria per lo scarico a gravità, basterebbe dotare il bagno di un apparecchio elettromeccanico per lo scarico forzato dei liquami (trattasi di sistemi ampiamente utilizzati in edilizia, prodotti da noti marchi tipo "Sanitrit" o simili).

Inoltre c'è da considerare che, qualunque possa essere l'esito degli accertamenti tecnici finalizzati a stabilire quale sia l'attuale tronco fognario di scarico del bagno, gli effetti sul giudizio di stima del bene avrebbero comunque una ricaduta del



tutto irrilevante, difatti nel caso di specie secondo l'attuale normativa l'utilizzo del locale di categoria catastale C/2 non è subordinato alla presenza di un servizio igienico, in quanto trattasi di immobile la cui destinazione d'uso si riferisce al mero contenimento/deposito di merci.

Ciò premesso nel seguito della presente trattazione la stima del locale di cat. C/2, in accordo con la metodologia di calcolo adottata, verrà condotta senza tener conto della presenza del servizio igienico, considerando la superficie dello stesso alla stregua degli altri vani componenti l'immobile.

Infine, riguardo alla questione sicurezza legata all'eventuale presenza di cavità al di sotto di una parte dell'edificio condominiale che ospita le U.I. staggite, si riferisce che dalle informazioni assunte dallo scrivente risulta che l'ufficio tecnico comunale sia già intervenuto in proposito, effettuando un accertamento tecnico ispettivo, all'esito del quale non ha fatto seguito nessun provvedimento di ordinanza cautelativa da parte del Comune, per cui deve presumersi che allo stato attuale non vi siano elementi concreti che possano costituire motivo di impedimento alla collocazione in asta del bene staggito.

Resta comunque inteso che, qualora il G.E. ravvisi la necessità di dover approfondire e/o segnalare alle autorità competenti la questione sollevata dal debitore circa i pericoli rappresentati nella perizia del C.T.P. Arch. (argomenti che peraltro dovrebbero essere stati già trattati anche nelle cause civili precedentemente promosse dalla società debitrice



lo scrivente C.T. si rimette sin d'ora alle conseguenti decisioni che eventualmente il G.E. intenderà opportuno adottare.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

Per la determinazione del valore si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quelli da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)¹.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = Pmu \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

dove:

Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);

Slc = superficie lorda commerciale;

¹ Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4/bis).



$\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si veda l'allegato n.7, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari e quelli OMI editi dall'Agenzia delle Entrate - anno 2023, 2° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale.

In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, vengono assunti per (Pmu) i valori seguenti:

- o Per il box auto di cat. C/6: $Pmu_1 = € 1.000/mq$
- o Per il deposito di cat. C/2: $Pmu_2 = € 800/mq$

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Luglio 2024).

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sul cespite.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici



effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc)² dei due cespiti, che risulta essere di:

O Per il box auto cat. C/6: Slc₁ = mq 47

O Per il deposito cat. C/2: Slc₂ = mq 57

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Box auto (α1)	Deposito (α2)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	3,00%	4,00%
2	per lo stato di possesso		
3	per i vincoli ed on. Giur. non elim.		
4	per oneri regolar. Urbanistica	2,55%	2,63%
5	per oneri regolar. Catastale	0,96%	0,99%
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%	3,00%
7	per opere e manufatti da realizzare o rimuovere (*)		0,88%
8	per altri oneri e pesi (**)	2,81%	0,53%
SOMMA DELLE DETRAZIONI Σ(α)		12,32%	12,03%

Note esplicative:

(*) il fattore correttivo n. 7 tiene conto delle spese occorrenti per il ripristino della pavimentazione nel vano 2 del locale deposito (chiusura dei buchi praticati nel pavimento), il cui costo viene stimato a corpo in € 400.

(**) il fattore correttivo n. 8 tiene conto delle spese condominiali che risultano scadute e non pagate negli ultimi due anni.

² Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis). Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.



Relativamente ai fattori correttivi 4,5,7 e 8 si è pervenuti ai corrispondenti valori espressi in percentuale attraverso i seguenti conteggi (vedasi anche quanto meglio precisato nella risposta ai quesiti n. 8, n.11/b e n. 11/e):

- Per il fattore n.4
 - o Per il box cat. C/6: $\text{€ } 1200/\text{Slc}_1 \times \text{Pmu}_1 = 2,55\%$;
 - o Per il deposito C/2: $\text{€ } 1200/\text{Slc}_2 \times \text{Pmu}_2 = 2,63\%$;
- Per il fattore n.5
 - o Per il box cat. C/6: $\text{€ } 450/\text{Slc}_1 \times \text{Pmu}_1 = 0,96\%$;
 - o Per il deposito C/2: $\text{€ } 450/\text{Slc}_2 \times \text{Pmu}_2 = 0,99\%$;
- Per il fattore n.7
 - o Per il deposito C/2: $\text{€ } 400/\text{Slc}_2 \times \text{Pmu}_2 = 0,88\%$;
- Per il fattore n.8
 - o Per il box cat. C/6: $\text{€ } 1.323/\text{Slc}_1 \times \text{Pmu}_1 = 2,81\%$;
 - o Per il deposito C/2: $\text{€ } 241,75/\text{Slc}_2 \times \text{Pmu}_2 = 0,53\%$;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

Box auto C/6: $(\text{Va}_1) = \text{Pmu}_1 \times \text{Slc}_1 \times (1 - \sum \alpha_1);$

$(\text{Va}_1) = \text{€ } 1.000/\text{mq} \times \text{mq } 47 \times (1 - 12,32\%) = \text{€ } 41.209 =$ che si arrotonda ad $\text{€ } 41.000 =$ (Euro Quarantunomila).

Deposito C/2: $(\text{Va}_2) = \text{Pmu}_2 \times \text{Slc}_2 \times (1 - \sum \alpha_2);$

$(\text{Va}_2) = \text{€ } 800/\text{mq} \times \text{mq } 57 \times (1 - 12,03\%) = \text{€ } 40.114 =$ che si arrotonda ad $\text{€ } 40.000 =$ (Euro Quarantamila).

❖ QUESITO N. 4 - bis: *"alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."*

La superficie lorda commerciale degli immobili (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:



- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
- di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
 - verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie³:
 - comunicanti con vani principali (Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani principali (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
 - fino a 25 mq: 0.30
 - oltre 25 mq: 0.10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
 - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0.10
- per le superfici eccedenti: 0.02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

³Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito qualora non censiti come u.i. autonome.



TABELLA S.01

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
BOX AUTO CAT. C/6	PIANO S.1	Box auto	34,52	1,00	34,52
		Soppalco	19,37	0,50	9,69
		muri est. / interni	2,89	1,00	2,89
		Tot. Mq (1)	34,52		
		Tot. Mq (2)	37,41		
	TOTALE SLC BOX AUTO				47,10
DEPOSITO CAT. C/2	PIANO TERRA	Vano 1	11,07	1,00	11,07
		Vano 2	18,47	1,00	18,47
		Vano 3	8,78	1,00	8,78
		W.C.	4,93	1,00	4,93
		muri est. / interni	13,79	1,00	13,79
		Tot. Mq (1)	43,25		
		Tot. Mq (2)	57,04		
	TOTALE SLC DEPOSITO				57,04

NOTE:

- (1) Escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superf. esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Superf. scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per sup. eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50%;
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superf. Dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti;
- (6) I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

❖ QUESITO N. 5: *"alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."*

Nella fattispecie in esame le due unità immobiliari staggite non rientrano nella casistica dei beni comuni indivisi.

❖ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

In considerazione della tipologia, natura e consistenza dei beni staggiti, si formerà un **LOTTO UNICO** denominato **LOTTO A**, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 dei seguenti due immobili:

1. Box auto di cat. C/6 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 131-143 - Foglio 38, particella 23 sub 131, piano S.1:

Ubicazione: il box-auto al piano interrato riceve ingresso dalla corsia di manovra a cui si giunge dalle due rampe condominiali di Via Di Vittorio, poste ai civici n.131 e n.143;

Consistenza: l'immobile ha una consistenza catastale di mq 35;

Confini: l'immobile confina a nord con la corsia di manovra del piano autorimesse S.1, a sud con terrapieno adiacente Via G. Di Vittorio e nelle restanti direzioni est ed ovest con altre unità immobiliari appartenenti allo stesso stabile, rispettivamente censite in catasto con i sub. 132 e 130.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 23 sub 131, cat. C/6;

Valore a base d'asta del cespite: € 41.000=(Quarantunomila).

2. Locale deposito di cat. C/2 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 151 - Foglio 38, particella 23 sub 102, piano terra:



Ubicazione: il deposito al piano seminterrato (in Catasto piano terra) ha accesso dal portone condominiale di Via G. Di Vittorio n.151 attraverso una piccola scalinata di pertinenza esclusiva posta sulla destra dell'androne scale;

Consistenza: l'immobile consta di due vani più accessori, per una superficie catastale lorda di mq 57;

Confini: l'immobile confina a nord ed a sud con androne d'ingresso e vano scala condominiale, a est con la U.I. censita in catasto con il sub. 153 ed a ovest con area autorimesse del piano S.1.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 23 sub 102, cat. C/2;

Valore a base d'asta del cespite: € 40.000= (Quarantamila).

PREZZO a BASE D'ASTA DEL LOTTO: (€ 41.000 + € 40.000)= € 81.000=

(Diconsi Euro OTTANTUNOMILA).

Con tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

❖ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

Allo stato attuale gli immobili si trovano in uso alla società debitrice e risultano affidati in custodia giudiziaria all'Avv. Marco CARMI di Foggia.

❖ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente ..."*



Si riportano di seguito le formalità che resteranno a carico dell'acquirente. Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati nello schema seguente:

1	Cause in corso	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di Assegn. della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esist.di diritti reali (usufrutto,uso, abitazione, servitù...)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	--
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI
10	Difformità catastali	SI

Nota al punto 7)

Al fine di fornire tutte le informazioni richieste nei quesiti, si comunica quanto segue:

- La gestione contabile dello stabile condominiale che ospita le due u.i. staggite è attualmente affidata al _____ con ufficio in via A. Gramsci n. 21 - Manfredonia (FG).
- Relativamente alle spese fisse di gestione ed altre informazioni utili, si riferisce quanto segue:

Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni

Dai riscontri contabili effettuati dall'Amministratore in data 12/07/2024 risulta che la somma delle rate condominiali non pagate negli ultimi due anni ammonta a € 1.564,75, di cui:



- Per il deposito di cat. C/2: € 241,75=
- Per il box auto di cat. C/6: € 1.323,00=

Spese fisse annue di gestione e manutenzione

Le spese fisse annue di gestione e manutenzione ordinaria ammontano ad € 420,00 salvo conguagli, di cui:

- Per il deposito di cat. C/2: € 120,00=
- Per il box auto di cat. C/6: € 300,00=

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

- Per il deposito di cat. C/2: € 26,00=
- Per il box auto di cat. C/6: € 218,00=

Cause in corso e domande giudiziali

Il Condominio di via G. Di Vittorio - C.F.: 92010080718 ha intrapreso una causa civile iscritta al n° 7797/2016 R.G. del Tribunale di Foggia (Sentenza del 27/09/2023) per il recupero di somme dovute dalla - Decreto Ingiuntivo n.206/2017, Condominio c/o

Nota al punto 9)

Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/e.

Nota al punto 10)

Si consulti in proposito quanto riportato nella risposta al successivo Quesito n. 11/b.

❖ QUESITO N. 9: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."*



Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

Box auto di cat. C/6 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 131-143 - Foglio 38, particella 23 sub 131, piano S.1:

1. ISCRIZIONE del 13/08/2021 - Registro Particolare 2145 Registro Generale 19706 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4525 del 19/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA. Nota disponibile in formato elettronico.

2. ISCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 488 Registro Generale 4411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3203 del 14/01/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato elettronico.

3. TRASCRIZIONE del 09/06/2022 - Registro Particolare 11406 Registro Generale 14490 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2245 del 21/05/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

Locale deposito di cat. C/2 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 151 - Foglio 38, particella 23 sub 102, piano terra:

1. TRASCRIZIONE del 09/06/2022 - Registro Particolare 11406 Registro Generale 14490 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2245 del 21/05/2022 ATTO ESECUTIVO O



CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota disponibile in formato elettronico.

❖ QUESITO N. 10: *"alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."*

L'edificio condominiale che ospita le due unità immobiliari comprese nel presente Lotto A è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia N° 19563 del 10/10/1968;
- Licenza Edilizia N° 15890 del 16/10/1969;

In seguito le due unità immobiliari staggite sono state realizzate e fatte oggetto di modifica in base ai seguenti titoli:

- Permesso a costruire N°106 del 27/04/2005;
- Permesso a costruire N°5 del 04/01/2006.

A cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità/usabilità in data 2 Febbraio 2006 - Prot. N.2304 (Vedi copie riprodotte in allegato n.10).

❖ QUESITO N. 11: *"alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."*

Gli immobili staggiti non sono soggetti all'obbligo di redazione della certificazione A.P.E.

❖ QUESITO N. 11/a): *"accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."*



Gli immobili staggiti risultano entrambi regolarmente accatastati (vedi allegato n.6).

❖ QUESITO N. 11/b): *"verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."*

Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale riscontrata in sede di sopralluogo è emerso che quanto riportato agli atti catastali risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto, tranne per i seguenti aspetti che si riferiscono a modifiche interne apportate dopo gli accatastamenti:

Per il box auto di cat. C/6:

- E' stato realizzato un soppalco che copre una parte della superficie.

Per il deposito di cat. C/2:

- La porta d'ingresso del locale è stata spostata verso l'interno, arretrandola dal filo muro;
- È stato ampliato il vano W.C., estendendo la tramezzatura su tutta la parete che delimita il vano 2 (vedi plan. Allegate).

Conclusioni:

Al fine di conseguire l'esatta corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato di fatto attuale si ritiene necessario prevedere l'aggiornamento delle schede grafiche catastali, al costo preventivato di € 450 per ciascuna U.I., comprensivo di spese per diritti catastali ed oneri accessori.



❖ QUESITO N. 11/c): *"accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."*

L'edificio condominiale di cui fanno parte gli immobili staggiti è stato edificato con inizio lavori successivo al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rilasciati dal Comune (vedi allegato n. 8).

❖ QUESITO N. 11/d): *"verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."*

Dalle verifiche effettuate c/o l'U.T.C. di Manfredonia è emerso che le due unità immobiliari staggite sono state realizzate in conformità dei titoli autorizzativi rilasciati e nel rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione⁴.

❖ QUESITO N. 11/e): *"descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."*

In relazione alle due unità immobiliari si riscontrano alcune discordanze di modesta entità e di natura non sostanziale emerse dal confronto tra la situazione reale rilevata sul posto e quanto invece assentito dall'ultimo titolo autorizzativo rilasciato dal Comune (Permesso a costruire N°5 del 04/01/2006 a cui ha fatto seguito il rilascio del certificato di agibilità/usabilità in data 2 Febbraio 2006 - Prot. N.2304).

⁴ Con riserva di quanto trattato nella risposta al Quesito n.4, relativamente al locale di cat. C/2.



Le differenze riscontrate possono sintetizzarsi nei seguenti punti:

Per il box auto di cat. C/6

- E' stato realizzato un soppalco che copre una parte della superficie.

Per il deposito di cat. C/2

- La porta d'ingresso del locale è stata spostata verso l'interno, arretrandola dal filo muro di circa 50 cm;
- È stato ampliato il vano W.C., estendendo la tramezzatura su tutta la parete che delimita il vano 2 (vedi plan. Allegate).

Conclusioni:

Per quanto sopra si ritiene che le suddette difformità di natura non sostanziale possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo preventivato per l'allestimento ed il deposito delle pratiche edilizie di sanatoria viene stimato complessivamente in € 1.200 per ciascun cespite, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

❖ QUESITO N. 11/f): *"per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo ..."*

La proprietà del suolo su cui sorge l'edificio condominiale che ospita i due beni pignorati non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.



❖ QUESITO N. 12: *"alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ..."*

Nel merito si riscontra quanto segue:

Trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia libera privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano i cespiti staggiti, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO UNICO (A) - PREZZO a BASE D'ASTA:

(€ 41.000 + € 40.000= € 81.000)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti due immobili:

- 1. Box auto di cat. C/6 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 131-143 - Foglio 38, particella 23 sub 131, piano S.1:**

Ubicazione: il box-auto al piano interrato riceve ingresso dalla corsia di manovra a cui si giunge dalle due rampe condominiali di Via Di Vittorio, poste ai civici n.131 e n.143;

Consistenza: l'immobile ha una consistenza di mq 35.

Confini: l'immobile confina a nord con la corsia di manovra del piano autorimesse S.1, a sud con terrapieno adiacente Via G. Di Vittorio e nelle restanti direzioni est ed ovest con



altre unità immobiliari appartenenti allo stesso stabile, rispettivamente censite in catasto con i sub. 132 e 130.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 23 sub 131, cat. C/6.

Proprietario attuale:

con

sede in MANFREDONIA (FG), per il diritto di piena Proprietà e per la quota dell'intero.

Titolo di provenienza: con atto di compravendita a rogito del notaio Rizzo Corallo Maria Emilia in data 17 settembre 2015 trascritto a Foggia il 23 settembre 2015 ai nn. 17603/13584 con cui la società

ha venduto alla

Stato di occupazione: L'immobile è in uso alla società debitrice e risulta affidato al custode giudiziario nominato dal G.E..

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato, tranne che per alcuni aspetti di natura secondaria che possono essere regolarizzati con una SCIA in sanatoria al costo complessivo di € 1.200.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale, tuttavia a causa di modifiche interne apportate successivamente all'accatastamento si ritiene necessario



aggiornare la scheda grafica catastale, al costo preventivato di € 450.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

Certificazione energetica: L'immobile non è soggetto alla disciplina che impone l'obbligo dell'attestato A.P.E..

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 41.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

2. Locale deposito di cat. C/2 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 151 - Foglio 38, particella 23 sub 102, piano terra:

Ubicazione: il deposito al piano seminterrato (in Catasto piano terra) riceve ingresso dal portone condominiale di Via G. Di Vittorio n.151 attraverso una piccola scalinata di pertinenza esclusiva posta sulla destra dell'androne.

Consistenza: l'immobile consta di due vani più accessori, per una superficie catastale lorda di mq 57.

Confini: l'immobile confina a nord ed a sud con androne d'ingresso e vano scala condominiale, a est con la U.I. censita in catasto con il sub. 153 ed a ovest con area autorimesse al piano S.1.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 23 sub 102, cat. C/2.

Proprietario attuale:

con



sede in MANFREDONIA (FG), per il diritto di piena Proprietà e per la quota dell'intero.

Titolo di provenienza: con atto di compravendita a rogito del notaio Rizzo Corallo Maria Emilia in data 17 settembre 2015 trascritto a Foggia il 23 settembre 2015 ai nn. 17603/13584 con cui la società

ha venduto alla

Stato di occupazione: L'immobile è in uso alla società debitrice e risulta affidato al custode giudiziario nominato dal G.E..

Regolarità edilizio-urbanistica: E' stato accertato il riscontro tra quanto assentito dai titoli abilitativi con quanto in concreto realizzato, tranne che per alcuni aspetti di natura secondaria che possono essere regolarizzati con una SCIA in sanatoria al costo complessivo di € 1.200.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale, tuttavia a causa di modifiche interne apportate successivamente all'accatastamento si ritiene necessario aggiornare la scheda grafica catastale, al costo preventivato di € 450.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 40.000= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.



Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui due cespiti⁵:

Box auto di cat. C/6 sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 131-143 - Foglio 38, particella 23 sub 131, piano S.1:

1. TRASCRIZIONE del 26/10/2007 - Registro Particolare 17466
Registro Generale 26470 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO
ANTONIO Repertorio 416/358 del 16/10/2007 ATTO TRA VIVI -
FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Nota disponibile in
formato elettronico.

2. TRASCRIZIONE del 23/09/2015 - Registro Particolare 13584
Registro Generale 17603 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO
MARIA EMILIA Repertorio 387/314 del 17/09/2015 ATTO TRA VIVI
- COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico -
Presenza Titolo Telematico.

3. ISCRIZIONE del 13/08/2021 - Registro Particolare 2145
Registro Generale 19706 Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 4525 del 19/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da SENTENZA DI CONDANNA. Nota disponibile in formato
elettronico.

4. ISCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 488
Registro Generale 4411 Pubblico ufficiale TRIBUNALE
Repertorio 3203 del 14/01/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da DECRETO INGIUNTIVO. Nota disponibile in formato
elettronico.

⁵ Per la consultazione completa dei dati si rimanda alla stampa delle ispezioni ipotecarie contenute nell'Allegato n.4.



5. TRASCRIZIONE del 09/06/2022 - Registro Particolare 11406
Registro Generale 14490 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
FOGGIA Repertorio 2245 del 21/05/2022 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota
disponibile in formato elettronico.

**Locale deposito di cat. C/2 sito in abitato di Manfredonia
(FG) alla via G. Di Vittorio nn. 151 - Foglio 38, particella
23 sub 102, piano terra:**

1. TRASCRIZIONE del 26/10/2007 - Registro Particolare 17466
Registro Generale 26470 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO
ANTONIO Repertorio 416/358 del 16/10/2007. ATTO TRA VIVI -
FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. Nota disponibile in
formato elettronico.

2. TRASCRIZIONE del 23/09/2015 - Registro Particolare 13584
Registro Generale 17603 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO
MARIA EMILIA Repertorio 387/314 del 17/09/2015 ATTO TRA VIVI
- COMPRAVENDITA. Nota disponibile in formato elettronico -
Presenza Titolo Telematico.

3. TRASCRIZIONE del 09/06/2022 - Registro Particolare 11406
Registro Generale 14490 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI
FOGGIA Repertorio 2245 del 21/05/2022 ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Nota
disponibile in formato elettronico.



TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO A	U.I.	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEI CESPITI	VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA
	1	BOX AUTO CAT. C/6 VIA G. DI VITTORIO NN. 131-143, PIANO S.1 - MANFREDONIA (FG)	€ 41.000	€ 81.000
	2	LOC. DEPOSITO CAT. C/2 VIA G. DI VITTORIO N. 151, PIANO T. - MANFREDONIA (FG)	€ 40.000	

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL C.T.:

Geom. Antonio Graziano

