



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

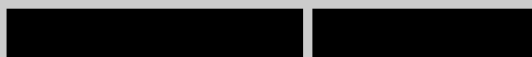
TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. C. CARUSO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 313/23 R.G.E.

Promossa da
DANTE SPV S.R.L.

C/



Descrizione Elaborati:

Lotto 1

PERIZIA GENERALE

(Foglio 143 Particella 5133 Sub. 25 – cat. A/3 – Manfredonia)

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL.01

Il Tecnico



Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 – 71036 LUCERA (FG) – Tel:0881/200.347 – Fax:0811/188.0105 – cell.:338.3732511

email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. C. CARUSO

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 313/23 R.G.E.

Promossa da

DANTE SPV S.R.L.

C/



^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO n.1

APPARTAMENTO in MANFREDONIA (FG)

Foglio 143 Particella 5133 Sub. 25 – cat. A/3



INDICE DEI CAPITOLI

➤ PREMESSA

➤ RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

- 1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567
- 1.2. Ricostruzione vicende traslative
- 1.3. Corrispondenza dei dati catastali
- 1.4. Sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

- 2.1. Identificazione dei beni
- 2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

- 4.1. Stima dei beni
- 4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

- 8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

- 9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

CONCLUSIONI – Scheda di sintesi



ALLEGATI

- A – Ordinanza di nomina
- B – Verbali di sopralluogo
- C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.
- D – Atto di provenienza
- E – Visure catastali aggiornate
- F – Mappa censuaria
- G – Planimetrie catastali
- H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.
- I – Individuazione fabbricato con ortofoto
- J – Regime patrimoniale del debitore
- L – Stato di possesso dei beni
- M – Rassegna fotografica
- N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato
- O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^



0.0 - PREMESSA

Il giorno 27/11/2025 il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA, con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva nominato dal G.E. dott. Claudio CARUSO quale **esperto stimatore** al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 313/23 R.G.E. Imm. promossa da DANTE SPV S.r.l. società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri 1, codice fiscale 05233640266, nei confronti della sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] c.f. [REDACTED] (altresì quale erede del sig. [REDACTED]). Pertanto in tale data, dopo il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c., gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:

1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento. anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile. (In tal caso



l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

- 1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive** gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali
- 1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore** gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione
- 2. Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:
 - 2.bis – Esatta individuazione** dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i
- 3. Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento
- 4. Stima dei beni** in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi
 - 4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di



omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

5. **Verifica della comoda separabilità** in caso di bene indiviso della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola
6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
7. **Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni
8. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute, le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*
9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno



cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10.Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni, alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

11.Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione



- f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a 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, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge: che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi';

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

12.Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per

l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali ed acquisiti i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, nonché effettuate le verifiche sui luoghi oggetto della procedura esecutiva immobiliare, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le risultanze e le conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'Atto di pignoramento immobiliare (Tribunale Ordinario di Foggia Proc. Esec. Imm. n. 313/23) si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento, di proprietà della sig.ra [REDACTED], sono:

- 1) piena proprietà di appartamento sito in Corso Roma n. 115, piano terra, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 143, particella 521, subalterno 51**, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita catastale Euro 175,60;
- 2) piena proprietà di appartamento sito in Corso Roma n. 117, piano terra, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 143, particella 521, subalterno 52**, categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vano, rendita catastale Euro 87,80;
- 3) piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo sita in Via Orto Sdanga n. 106, piano terra, censita al Catasto Fabbricati al **Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20**, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 831,50;
- 4) piena proprietà di locale garage/deposito sito in Via Orto Sdanga n. 106, piano seminterrato, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 23, particella 697, subalterno 13**, categoria C/6, classe 2, consistenza 54 m², rendita catastale Euro 150,60;
- 5) **piena proprietà di appartamento sito in Via Fiume n. 33, piano terra catastale (di fatto piano rialzato)**, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 143, particella 5133, subalterno 25**, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 383,47;
- 6) piena proprietà di appartamento sito in Via Fiume n. 33, piano terra catastale, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 143, particella 5133, subalterno 26**, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita catastale Euro 170,43;



- 7) piena proprietà di appartamento sito in Via Fiume n. 33, piano terra catastale, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 143, particella 5133, subalterno 27**, categoria A/3, classe 2, consistenza 2 vani, rendita catastale Euro 170,43;
- 8) quota di 1/7 del locale deposito/magazzino sito in Corso Roma n. 117, piano terra, censito al Catasto Fabbricati al **Foglio 143, particella 521, subalterno 20**, categoria C/2, classe 6, consistenza 39 m², rendita catastale Euro 175,23;
- 9) quota di 1/3 dei terreni siti in agro di Manfredonia, censiti al Catasto Terreni al **Foglio 42, particelle 128, 129 e 15**, e precisamente:
- a. particella 128, seminativo, classe 3, superficie are 44,38, reddito dominicale lire 26.628, reddito agrario lire 19.971;
 - b. particella 129, seminativo, classe 3, superficie are 23,34, reddito dominicale lire 14.004, reddito agrario lire 10.503;
 - c. particella 15, pascolo, classe 2, superficie are 84,83, reddito dominicale lire 29.691, reddito agrario lire 21.208.

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via FIUME n. 33		
Comune	MANFRDONIA (FG)		
Latitudine	41.633677		41°38'01.2"N
Longitudine	15.915281		15°54'55.0"E



immobile, via FIUME n. 33 - Piano Rialzato – Manfredonia (FG)



Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, in data 10/12/2025 eseguiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima siti in comune di MANFREDONIA (FG) via Orto Sdanga n. 106, Via Fiume n. 33 e Corso Roma n. 115 – 117, nonché presso i terreni siti in agro di Manfredonia.

In detta occasione il sottoscritto, dopo aver individuato con esattezza gli immobili oggetto di esecuzione, procedeva all'ispezione degli stessi immobili, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nei verbali di sopralluogo (cfr. All. B).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di MANFREDONIA;
- l'Uff. "Stato civile" del comune di MANFREDONIA;
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobili aggiornata
 - estratto di mappa catastale
 - planimetrie catastali
- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di MANFREDONIA**
 - Autorizzazione edilizia 69/1997 con elaborati grafici (Lotto 1)
 - C.E. n. 168/89 - C.E. n. 36/91- C.E. n. 125/92 con elaborati grafici (Lotto 3)
 - Certificato ultimazione lavori de 21/10/1992 Prot. n. 50194 (Lotto 3)



- Certificato di Abitabilità del 31/12/1992 Prot. n. 56451 (Lotto 3)
- presso l'Ufficio Stato Civile del comune di MANFREDONIA
- *Certificato di Residenza per* [REDACTED] [REDACTED]
- presso l'Ufficio Stato Civile del comune di MANFREDONIA
- *Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni per*
[REDACTED] [REDACTED]



RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma della Dott.ssa Giulia MESSINA VITRANO, Notaio in Corleone, (PA) del 20/10/2023 e integrazione del 08/11/2023 (a seguito di trascrizione di accettazione tacita di eredità) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Ispezione ipotecaria di avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita di eredità del Sig. [REDACTED] [REDACTED] presso Agenzia delle entrate – Ufficio provinciale di FOGGIA – territorio, servizi pubblicità immobiliare del 6/11/2023 r.p. 20211 r.g. 25566
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 09/10/2023 Reg. part. 18346 Reg. gen. 23212.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- 5) Appartamento in MANFREDONIA, Via Fiume n. 33 – Fg. 143, p.lla 5133, sub. 25, cat.

A/3,



L'appartamento sito in MANFREDONIA, Via Fiume n. 33, foglio 143, particella 5133, subalterno 25, risulta attualmente intestato per l'intera proprietà di 1/1 a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Nel ventennio preso in esame, il cespite è pervenuto alla predetta [REDACTED] [REDACTED] per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], successione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al n. repertorio 198579/88888 e [REDACTED] ai nn. 12851/10094, devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Piemontese Martina in data 23/03/2021, registrato il 29/03/2021; serie 1t, risulta inoltre trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 06/11/2023 ai nn. 25566/20211, in virtù dell'atto di transazione del 09/05/2022, rep. 566, a rogito del medesimo Notaio Piemontese Martina.

Dalla certificazione notarile risulta, altresì, che a [REDACTED] [REDACTED] la piena proprietà degli immobili poi individuati negli attuali subalterni 25 e 26 era pervenuta antecedentemente al ventennio in forza di Atto di Compravendita del 13/10/1973, a rogito del Notaio Matteo Gatta di Monte Sant'Angelo, trascritto il 27/10/1973 ai nn. 22456/314130, da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED].

Sotto il profilo catastale, l'attuale subalterno 25 deriva dalla variazione del 18/01/2017, pratica n. FG0007223, in atti dal 19/01/2017, "FUS-DIV-VSI-DICH. DI PORZIONI U.I.U.", con soppressione dei precedenti subalterni 21 e 24.

Si segnala: Costituzione di FONDO PATRIMONIALE del 27/01/2017 n. rep. 1205/976 Notaio RIZZO CORALLO Maria Emilia di Manfredonia (FG), trascritto il 06/02/2017 ai nn. 2588/1857 annotata di CANCELLAZIONE il 06/09/2023 nn. 20921/2308 derivante



da inefficacia totale del 12/06/2023 emesso da TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
sede FOGGIA n. Rep. 1603.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati identificativi catastali degli immobili oggetto della presente relazione risultano coerenti con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune di MANFREDONIA (FG) risulta che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], il giorno 21/09/1969, in comune di Manfredonia, ha contratto matrimonio con il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG).

Con atto in data 28/12/1995, a rogito del notaio Filippo RIZZO CORALLO, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con atto in data 27/01/2017, Rep. n. 1.205/976 a rogito del notaio Maria Emilia RIZZO CORALLO, gli sposi hanno stipulato la convenzione di Costituzione di un FONDO PATRIMONIALE ai sensi dell'art. 167 del Cod. Civ., TRASCRIZIONE del 06/02/2017 nn. 2588/1857 annotata di CANCELLAZIONE il 06/09/2023 nn. 20921/2308.

Con provvedimento del Tribunale di Foggia Nr. R.G. 4827/2017 in data 28/11/2017 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi. (v. All. J)

Il sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] è [REDACTED] [REDACTED].



2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

1) Appartamento

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/12/2025

Dati identificativi: Comune di **MANFREDONIA (E885) (FG)**

Foglio **143** Particella **5133** Subalterno **25**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **MANFREDONIA (E885) (FG)**

Foglio **143** Particella **5133**

Classamento:

Rendita: **Euro 383,47**

Zona censuaria **1**,

Categoria **A/3^a**, Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Foglio **143** Particella **5133** Subalterno **25**

Indirizzo: VIA FIUME n. 33 Interno 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: **89 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **88 m²**

> Intestati catastali

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Tipologia

Appartamento ad uso abitativo, censito in catasto in categoria A/3, posto al piano rialzato/terra, interno 2, inserito in fabbricato condominiale pluripiano, dotato di accessi e parti comuni, tra cui vano scala condominiale.



Ubicazione

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Manfredonia (FG), in Via Fiume n. 33, ed insiste in contesto urbano consolidato, caratterizzato da edilizia prevalentemente residenziale. L'unità risulta identificata catastalmente al foglio 143, particella 5133, subalterno 25, con indirizzo Via Fiume n. 33, interno 2, piano rialzato/terra, con esposizione verso Via Fiume e sul lato Via Hermada.

Accessi

L'accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso condominiale posto su Via Fiume n. 33, dal quale si accede alle parti comuni del fabbricato e al vano scala; dal disimpegno comune salendo 8 gradini si raggiunge quindi la porta di ingresso dell'unità posta al piano rialzato/terra, interno 2.

Confini

L'unità abitativa confina con vano scala e parti comuni condominiali, con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato, nonché con i prospetti esterni su Via Fiume e sul lato Via Hermada, salvo altri e più esatti confini.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Non risultano, dalla documentazione esaminata, autonome pertinenze esclusive esterne dell'unità, mentre costituiscono pertinenze dell'appartamento:

- i balconi a livello;
- i diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c., ivi comprese (a titolo esemplificativo) strutture portanti, androne, vano scala, facciate, copertura, fondazioni, impianti e spazi comuni di accesso, nonché ogni altra parte comune per legge o per destinazione.



2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO 1

Il lotto è composto da:

- Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Manfredonia (FG), in Via Fiume n. 33, posta al piano rialzato del fabbricato condominiale (catastralmente piano T, interno 2), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al Foglio 143, particella 5133, subalterno 25, categoria A/3 – abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 4,5 vani, con rendita catastale € 383,47. Dagli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente risultano i seguenti dati metrici indicativi: superficie lorda appartamento 88,00 m², superficie netta 76,70 m², balcone 2,80 m²;

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**
 - Tipologia edilizia: Tipologia edilizia: fabbricato condominiale pluripiano ad uso prevalentemente residenziale, ubicato ad angolo tra Via Fiume e Via Hermada, con accesso comune da Via Fiume n. 33 e con prospetti caratterizzati da balconi aggettanti; il piano rialzato risulta posto sopra un livello basamentale con



finitura lapidea chiara;

- **Struttura**: non oggetto di indagine distruttiva; sulla base della tipologia costruttiva, delle caratteristiche esteriori del fabbricato e delle parti comuni osservabili, il manufatto appare verosimilmente realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento, con tamponature esterne tradizionali.
 - **Copertura**: il fabbricato si presenta con copertura piana, con coronamento perimetrale lineare.
 - **Solai**: del tipo misto in latero-cemento, con balconi aggettanti in c.a.;
 - **Prospetti e finiture esterne**: i prospetti risultano intonacati e tinteggiati in colore rosato/salmone, con zoccolatura/rivestimento lapideo chiaro al piano inferiore; i frontalini e le sottobalconate appaiono, alla mera osservazione visiva, in ordinario stato manutentivo. Le ringhiere dei balconi sono in metallo verniciato.
 - **Tramezzature interne**: in mattoni forati posti in opera con malta cementizia, intonacate e tinteggiate.
 - **Scala condominiale**: vano scala comune con rampe e pianerottoli rivestiti in materiale lapideo, parapetti/ringhiere in ferro verniciato, pareti rifinite con rivestimenti e tinteggiature ordinarie;
 - **Ascensore**: dalla ricognizione delle parti comuni non è stata rilevata la presenza di impianto elevatore;
 - **Balconi e terrazzi**: presente un balcone di modesta consistenza a servizio dell'unità, con pavimentazione per esterni, parapetto metallico e schermatura/grigliatura metallica di protezione.
- **Composizione interna *appartamento***:



- **L'abitazione**, come rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato negli elaborati grafici di rilievo, risulta composta da:
 - ingresso/soggiorno-pranzo con zona cucina/tinello (circa 31,60 m²);
 - disimpegno (circa 6,15 m²);
 - n. 2 camere (circa 13,55 m² e 20,00 m²);
 - servizio igienico (wc/bagno) (circa 5,40 m²);
 - balcone (superficie complessiva indicativa 2,80 m²).
 (All.N)
- **Altezza interna utile**: appartamento h = 2,75 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- **Pavimenti**: pavimentazione interna prevalentemente in piastrelle di ceramica di formato medio e tonalità chiara, estesa ai principali ambienti dell'abitazione; nel bagno è presente pavimentazione anch'essa in materiale ceramico;
- **Rivestimenti e pareti**: pareti intonacate e tinteggiate; nei vani principali sono presenti fasce decorative e finiture di tipo ordinario; nel bagno sono presenti rivestimenti ceramici a parete. Nel complesso lo stato delle superfici interne appare ordinario/buono, senza evidenze macroscopiche di degrado strutturale alla mera osservazione visiva;
- **Cucina**: la zona cucina risulta inserita nell'ampio vano giorno/tinello, con arredo cucina lineare presente lungo una parete; il mobilio e gli arredi presenti non costituiscono oggetto di stima;
- **Bagno**:
 - Rivestimento a parete: in piastrelle di ceramica;
 - Pavimento: in piastrelle con finitura chiara;
 - Sanitari: dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia.
- **Infissi esterni (finestre/porte-finestre)**: in alluminio con vetrocamera, completi



di tapparelle avvolgibili (in PVC), sono inoltre presenti griglie metalliche di protezione in corrispondenza delle aperture esterne e del balcone;

- **Infissi interni (porte):** porte interne in parte tamburate verniciate chiare, in parte con inserti vetrati decorativi
- **Porta d'ingresso:** porta di accesso all'unità dal vano scala condominiale, con rivestimento in legno/pannellatura lignea.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- **Impianto elettrico:** realizzato sottotraccia, con distribuzione ai punti presa/luci nei vari ambienti; non è stata esibita/documentata dichiarazione di conformità (D.M. 37/2008), l'eventuale adeguamento e/o certificazione resta a carico dell'acquirente;
- **Impianto idrico-sanitario e scarichi:** presente e funzionante per i servizi igienici e la cucina, con adduzioni e scarichi a servizio dell'unità; anche per tale impianto non è stata fornita documentazione di conformità/collaudi, restando in capo all'acquirente gli eventuali oneri di verifica/adeguamento;
- **Impianto di riscaldamento:** in sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di caldaia murale installata nella zona cucina, nonché di corpi scaldanti a radiatori in tutti gli ambienti; è stata esibita la documentazione tecnica/manutentiva, resta comunque a carico dell'acquirente ogni verifica circa regolarità, efficienza, sicurezza ed eventuale adeguamento;
- **Allaccio gas:** risulta presente l'allaccio al gas di città (gas metano) a servizio dell'unità;
- **Acqua calda sanitaria (ACS):** mediante caldaia murale installata nella zona



cucina;

- **Climatizzazione estiva/invernale:** è presente nella zona giorno un sistema a split (unità interna) con unità esterna installata su balcone/terrazzo; non è stata esibita documentazione di installazione/manutenzione, con conseguente necessità di verifica a cura e spese dell'acquirente.

I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b" (vizi occulti). (v. All. Q)

Pertinenze

- Balcone a livello a servizio dell'unità immobiliare e quote proporzionali sulle parti comuni condominiali (androne, vano scala, copertura, prospetti, impianti comuni, corsia carrabile di accesso ai box, ecc.), ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c., secondo i millesimi risultanti dagli atti condominiali.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo visivo, eseguite in sede di sopralluogo e documentate nella relazione fotografica, hanno consentito di valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare come complessivamente buono, coerente con l'uso abitativo in atto e con il livello di manutenzione ordinaria riscontrato. Le finiture interne, i rivestimenti, i serramenti e i servizi igienici risultano in condizioni d'uso nel complesso soddisfacenti; non sono emerse, in sede di mera osservazione visiva, evidenze di dissesti o degradi strutturali macroscopici.

(v. rassegna fotografica All. M).



4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita dei beni oggetto della presente perizia di stima è determinata **“a corpo”**, intendendosi che ciascun bene è stato valutato considerando l'unità immobiliare nella sua globalità fisica, funzionale ed economica, tenendo conto delle relative pertinenze, dello stato di conservazione, della consistenza, nonché delle condizioni giuridiche, urbanistiche e catastali accertate.

Il valore di mercato rappresenta il prezzo al quale l'immobile potrebbe essere verosimilmente venduto sul libero mercato, quale risultato dell'equilibrio tra domanda e offerta alla data della valutazione, in condizioni di normale contrattazione.

Il Regolamento (UE) n. 575/2013, all'art. 4, comma 1, punto 76), definisce il valore di mercato come: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Al fine di determinare il valore di mercato “a corpo” dei beni oggetto di pignoramento, inteso quale prezzo più probabile ragionevolmente conseguibile alla data della stima, in coerenza con l'attuale situazione del mercato immobiliare locale e con le aspettative degli operatori, si è proceduto preliminarmente a una valutazione parametrica delle singole unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo.

Tale metodo consiste nell'attribuire a ciascun bene un valore unitario di mercato (€/mq), rapportato alla superficie commerciale, assumendo come riferimento immobili



residenziali e pertinenziali analoghi per tipologia, destinazione d'uso, ubicazione e caratteristiche, oggetto di recenti compravendite o offerte sul mercato locale, opportunamente corretti mediante coefficienti di differenziazione in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato attraverso la sintesi comparativa dei seguenti parametri:

- i prezzi di compravendita di immobili simili (per tipologia, destinazione d'uso e relative pertinenze) ubicati nel medesimo ambito territoriale;
- i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti a immobili residenziali in funzione della superficie lorda, della localizzazione e dello stato di conservazione;
- il valore intrinseco dei beni, correlato ai costi di costruzione e di trasformazione (progettazione, autorizzazioni, materiali e realizzazione);
- l'applicazione di coefficienti correttivi atti a tener conto, in via prudenziale, delle condizioni di piano, vetustà, stato manutentivo, qualità edilizia, nonché delle criticità urbanistiche, catastali e di agibilità emerse in sede di accertamento.

4.2 Descrizione immobile e inquadramento del segmento di mercato

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Manfredonia (FG), in Via Fiume n. 33, posta al piano rialzato di un fabbricato condominiale pluripiano ubicato in contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale. L'unità è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al foglio 143, particella 5133, subalterno 25, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 383,47, con indirizzo catastale Via Fiume n. 33, interno 2, piano T. Dagli elaborati di rilievo allegati risultano, in via indicativa, superficie lorda dell'appartamento pari a mq 88,00,



superficie netta pari a mq 76,70 e balcone pari a mq 2,80. L'assetto distributivo interno, come rilevato in sede di sopralluogo e riportato nella planimetria di rilievo, risulta composto da ingresso/soggiorno con zona cucina, disimpegno, n. 2 camere, servizio igienico e balcone, con una configurazione funzionale coerente con le ordinarie esigenze abitative di un appartamento di taglio medio.

Sotto il profilo qualitativo e manutentivo, l'unità presenta finiture di livello ordinario, coerenti con la tipologia edilizia e con la categoria catastale di appartenenza, pur evidenziando uno stato conservativo nel complesso buono/ordinario. Dalla documentazione fotografica si rilevano pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, infissi esterni con protezioni metalliche, bagno rifinito con mobile lavabo e box doccia, nonché una generale condizione d'uso compatibile con normale manutenzione nel tempo. Non si rilevano elementi di particolare pregio architettonico o finiture tali da collocare il bene nella fascia alta del mercato locale; parimenti, la consistenza contenuta del balcone e la collocazione al piano rialzato in fabbricato condominiale standard ne confermano l'inquadramento in un segmento residenziale medio.

Ai fini dell'inquadramento del segmento di mercato, si è fatto riferimento alla Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate, dalla quale risulta che per il Comune di Manfredonia, Anno 2025 – Semestre 2, zona C1 – semicentrale (Rione Monticchio, Centro Scaloria, Rione Croce), per la tipologia “abitazioni di tipo economico” in stato conservativo normale, i valori di compravendita sono compresi nella fascia € 950/m² – € 1.300/m² di superficie lorda; per la tipologia “abitazioni civili” i corrispondenti valori risultano superiori, pari a € 1.450/m² – € 1.700/m². Trattandosi nel caso di specie di immobile censito in categoria A/3, inserito in fabbricato ordinario e caratterizzato da finiture e dotazioni coerenti con il segmento residenziale medio-economico, il corretto ambito di riferimento deve essere individuato



nella fascia OMI delle abitazioni di tipo economico, all'interno della quale il bene può essere ragionevolmente collocato in posizione intermedia tendente alla fascia medio-alta, in considerazione del contesto semicentrale, della regolare distribuzione interna e dello stato manutentivo complessivamente soddisfacente. In coerenza con tali elementi, nella successiva fase estimativa è stato assunto, in via prudenziale, un valore unitario di riferimento pari a € 1.200/m², congruo rispetto al range OMI sopra richiamato.

4.3 Valutazione estimativa – criteri e metodo

La valutazione del bene oggetto di pignoramento è stata eseguita adottando il criterio del valore di mercato, inteso come il più probabile prezzo di trasferimento del cespite alla data della stima in condizioni di libera contrattazione, avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, al contesto urbano di riferimento, allo stato manutentivo e conservativo, nonché alla situazione tecnico-catastale e urbanistico-edilizia accertata nel corso delle operazioni peritali.

Il metodo estimativo prescelto è quello **sintetico-comparativo**, fondato sul raffronto con valori unitari di mercato riferiti a immobili residenziali simili per tipologia, destinazione d'uso, localizzazione e caratteristiche funzionali, opportunamente corretti mediante coefficienti di differenziazione al fine di ricondurre il valore unitario di riferimento alle specifiche condizioni del bene stimato.

In particolare, la stima è stata sviluppata attraverso le seguenti fasi operative:

- individuazione del segmento di mercato di riferimento riconducibile al comparto delle abitazioni di tipo economico ubicate in ambito semicentrale del Comune di Manfredonia, zona OMI C1;
- analisi delle quotazioni ufficiali OMI – Agenzia delle Entrate, dalle quali risulta che per il Comune di Manfredonia, Anno 2025 – Semestre 2, zona C1 – semicentrale, per la tipologia “abitazioni di tipo economico” in stato conservativo normale, i valori di



compravendita sono compresi tra € 950/m² ed € 1.300/m² di superficie lorda;

- riscontro con i valori desunti dal mercato locale reale, mediante osservazione di compravendite e offerte per immobili residenziali analoghi;
- determinazione della superficie commerciale, desunta dal rilievo metrico e dagli elaborati allegati, assumendo: mq 88,00 per superficie lorda dell'appartamento, mq 2,80 per balcone, da computarsi al 50% pari a mq 1,40, nonché mq 12,00 riferiti ad androne/vano scala comuni, da computarsi al 25% pari a mq 3,00, per una superficie commerciale complessiva pari a mq 92,40;
- determinazione del valore lordo iniziale e applicazione di coefficienti correttivi volti a tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (livello di piano, vetustà del fabbricato, stato manutentivo, qualità edilizia, nonché delle criticità urbanistico-edilizie e di agibilità accertate).

4.4 Confronto con il mercato reale locale

A integrazione delle quotazioni OMI, sono stati analizzati annunci di compravendita presenti sul mercato locale, riferiti a unità immobiliari analoghe per destinazione e superficie, dai quali emergono valori unitari richiesti indicativamente superiori a 1.200 €/m² (superficie lorda). Si precisa tuttavia che le quotazioni di punta riscontrate dall'analisi del mercato locale reale, rappresentano tipicamente un prezzo "di richiesta", spesso formulato in modo prudentiale dal venditore e suscettibile di riduzione in sede di trattativa; nell'ambito di una normale contrattazione, infatti, tali valori tendono fisiologicamente ad avvicinarsi ai livelli medi del mercato, collocandosi più frequentemente in prossimità del valore medio OMI della zona, per "abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale.

Per le caratteristiche sopra evidenziate (ambito semicentrale, affaccio su strada principale con possibilità di sosta), nella stima risulta tecnicamente corretto collocarsi nella fascia medio-alta dei range OMI, ferma restando la necessità di modulare il valore unitario in



funzione dello stato manutentivo e delle dotazioni effettive.

Pertanto, mediante applicazione della formula estimativa della stima sintetica multiparametrica, assumendo la superficie commerciale dell'immobile desunta dal rilievo metrico eseguito dal CTU e applicando i coefficienti correttivi individuati, si determina, per ciascun bene componente il lotto, il più probabile valore di mercato con la seguente formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Unità abitativa (cat. A/3)** (Foglio 143 - P.III 5133 – sub. 25) **€/mq 1.200,00;**

4.5 Coefficienti parametro k riferiti all'abitazione

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, è adottato al fine di adeguare le quotazioni di mercato dell'unità immobiliare in funzione della posizione altimetrica e della



dotazione di accessibilità verticale dell'edificio. Nel caso in esame, l'unità abitativa è ubicata al piano rialzato di un fabbricato privo di ascensore; tuttavia, pur non trattandosi di piano elevato, l'accesso all'appartamento richiede il superamento di n. 8 gradini, circostanza che incide comunque sulla fruibilità del bene e sulla sua appetibilità commerciale, soprattutto nei confronti di utenti con ridotte capacità motorie. In ragione di ciò, si ritiene congruo assumere il seguente coefficiente:0,90;

- Il Coefficiente di Vetustà è adottato per adeguare le quotazioni unitarie al grado di obsolescenza dell'edificio, in funzione dell'epoca di realizzazione e delle caratteristiche costruttive e impiantistiche tipiche del periodo. Nel caso in esame, il fabbricato risulta realizzato negli anni '70 e presenta finiture e dotazioni impiantistiche ordinarie, coerenti con tale periodo, con conseguente maggiore probabilità di necessità di interventi di manutenzione/adeguamento nel medio periodo, incidendo sulla commerciabilità rispetto a fabbricati più recenti. La penalizzazione viene tuttavia mediata tra lo stato manutentivo esterno dell'unità che si presenta complessivamente discreto e quello interno complessivamente ordinario; le ulteriori criticità urbanistico-amministrative sono considerate separatamente:0,85
- coefficienti di qualità, è adottato per adeguare la quotazione unitaria al livello delle rifiniture, al grado tecnologico della dotazione impiantistica e, più in generale, alla qualità percepita dell'unità rispetto al mercato locale. Nel caso in esame, l'abitazione presenta finiture e impianti di livello ordinario, coerenti con la tipologia edilizia dell'immobile e con il relativo segmento di mercato, senza elementi di particolare pregio né interventi di riqualificazione tali da collocarla nella fascia medio-alta del mercato. Al fine di ricondurre il valore unitario di riferimento a un livello congruo rispetto alle condizioni effettive dell'immobile, si applica il seguente coefficiente:0,85
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); Il coefficiente di disponibilità è adottato per tener conto della diversa appetibilità commerciale dell'immobile in funzione della libera disponibilità o, viceversa, della presenza di occupazione/detenzione al momento della vendita. Nel caso in esame, l'unità immobiliare risulta di fatto occupata dal figlio della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] parte eseguita; risulta



inoltre che il custode abbia predisposto un contratto di natura transitoria. Tale circostanza, allo stato, non determina una riduzione apprezzabile della commerciabilità del bene, pertanto si ritiene congruo assumere il seguente coefficiente.1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (0,90+0,85+0,85+1,00)/4 = 0,90$$

Applicando i relativi criteri di ponderazione per la determinazione della superficie commerciale, si ottiene per l'intero lotto una superficie commerciale complessiva pari a circa **92,40 m²**, così articolata: 88,00 m² di superficie lorda dell'appartamento (considerata al 100%), 2,80 m² di balconi/veranda (considerati al 50%, pari a 1,40 m²) e 12,00 m² di parti comuni (androne e vano scala, considerati al 25%, pari a 3,00 m²).

Per la valutazione unitaria sono assunti i valori di riferimento pari a € 1.200,00/m², come riportato nella tabella di calcolo seguente:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
App. P.Rialzato - sub.25	88,00	100%	88,00	1.200,00	€ 105.600,00	90%	€ 95.040,00
balcone/veranda	2,80	50%	1,40	1.200,00	€ 1.680,00	90%	€ 1.512,00
androne/scala (parti comuni)	12,00	25%	3,00	1.200,00	€ 3.600,00	90%	€ 3.240,00
TOTALE	102,80	mq	92,40	mq	€ 110.880,00		€ 99.792,00

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

4.6 Coefficienti parametro (b), (c) e (d) riferiti all'abitazione



Al valore di stima dell'unità abitativa, già abbattuto del coefficiente correttivo (a), vengono applicati ulteriori coefficienti correttivi (b), (c) e (d), finalizzati a considerare forfettariamente gli oneri potenziali e le incertezze tipiche della vendita in sede esecutiva, che restano comunque a carico dell'acquirente ove emergenti:

➤ **coefficiente correttivo (b)** (relativamente al sub.25 cat.A/3) per vizi occulti, eventuali quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui oneri/costi – ove emergenti – restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, il coefficiente (b) è determinato in via prudenziale in misura complessiva pari al 5%, per un importo stimato di circa € 4.989,60, così articolato:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 2,5%, quale decurtazione cautelativa tipica nelle procedure esecutive, in ragione dell'assenza di garanzia per vizi e dell'impossibilità di escludere a priori criticità non immediatamente rilevabili;
- **Spese condominiali – situazione contabile e morosità:** dalle informazioni assunte in sede di sopralluogo presso l'occupante dell'immobile è emerso che il fabbricato risulta dotato di amministrazione condominiale e che le spese ordinarie di scala/gestione formalizzate ammontano, in via indicativa, a € 50,00 mensili, salvo conguagli e diversa risultanza della documentazione contabile condominiale. Il sig. [REDACTED], figlio della sig.ra [REDACTED] e occupante dell'unità, ha riferito che le quote condominiali risultano corrisposte sino a tutto l'esercizio 2025. In assenza, tuttavia, di completa documentazione contabile ufficiale rilasciata dall'amministratore condominiale alla data della presente CTU, si ritiene prudenzialmente di considerare una percentuale pari al 2,5% a copertura del rischio di eventuali oneri condominiali insoluti e/o spese comuni imputabili all'unità, maturati o accertabili successivamente alla redazione della perizia;
- **Regolarità/difformità catastale:** dalla verifica della visura storica catastale e dell'ultima planimetria in atti relativa all'immobile sito in Manfredonia, foglio 143,



particella 5133, subalterno 25, risulta che l'unità è attualmente censita in categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, con indirizzo Via Fiume n. 33, interno 2, piano T, ed è derivata dalla variazione del 18/01/2017, pratica FG0007223, in atti dal 19/01/2017. Il confronto tra la planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, come restituito nell'elaborato di rilievo del piano rialzato, evidenzia una sostanziale conformità distributiva dell'unità, anche i dati dimensionali risultano complessivamente coerenti. Pertanto, non emergono difformità catastali sostanziali tali da rendere necessario un aggiornamento planimetrico mediante DOCFA, fatte salve eventuali verifiche di dettaglio o di diverso approfondimento tecnico. Conseguentemente, non si applica alcuna specifica decurtazione per oneri di regolarizzazione catastale (cfr. par. 10.3).

➤ **coefficiente correttivo (c)** (relativamente al sub.25 cat.A/3) è applicato a copertura del rischio connesso a: eventuale mancanza di agibilità documentata e difformità urbanistico-edilizie riscontrate, i cui oneri di regolarizzazione/restauro della conformità restano a carico dell'acquirente. In via prudenziale si assume una percentuale complessiva pari all'8% ($c = 0,92$), corrispondente, sul valore di riferimento, ad un importo indicativo di circa € 7.983,36, così articolato:

- **difformità urbanistica:** Dalle ricerche effettuate si è ricostruito che il maggior complesso edilizio è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia n. 28639/70 del 17/05/1971 e un ulteriore titolo edilizio prot. n. 8999 del 06/05/1972 e sola Autorizzazione Edilizia n. 69/1997 del Comune di Manfredonia, rilasciata su istanza dell'11/03/1997 a favore di [REDACTED] [REDACTED], relativa ai lavori di frazionamento e fusione degli interni 1 e 2 degli appartamenti ubicati a piano terra dell'edificio sito in Via Fiume civ. 33, con parere favorevole della Commissione Edilizia dell'08/04/1997. Allo stato della documentazione esaminata, non sono emerse specifiche difformità urbanistico-edilizie tra la configurazione attuale dell'unità e l'assetto distributivo risultante dalla documentazione storica disponibile (catastale e urbanistica); tuttavia si ritiene prudenzialmente di applicare una riduzione del 1% sul valore di stima, a copertura del



residuo rischio tecnico-amministrativo connesso alla necessità di eventuali ulteriori verifiche urbanistiche e di recupero documentale presso gli uffici comunali, oneri che resteranno in capo all'aggiudicatario. (v. par. 10.1);

- **mancanza di agibilità:** Da verifiche svolte presso l'U.T.C. non è stato rinvenuto un certificato di agibilità/abitabilità riferibile all'unità in oggetto, con conseguente necessità di ritenere l'immobile privo di agibilità documentata. L'eventuale regolarizzazione presuppone, preliminarmente, la definizione dell'iter di regolarizzazione edilizio-urbanistica (con titolo in sanatoria ove necessario) e, successivamente, la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, corredata dalla documentazione tecnica prevista (impianti, attestazioni/collaudi e certificazioni richieste). Anche tali oneri restano a carico dell'acquirente e sono considerati forfettariamente nel coefficiente (c) (v. §10.2).: Si considera una percentuale pari al 7% (v. par. 10.2);

- **coefficiente correttivo (d)** (relativamente al sub.25 cat.A/3) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica**: si considera una percentuale pari al 1%, per un totale complessivo di circa € 997,92.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO 1€ 86.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab. 2



VALUTAZIONE LOTTO 1

Abitazione in Manfredonia (FG), via Fiume n.33 - Foglio 143 Particella 5133 sub.25 Cat. A/3

sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti	coeff. correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
App. P.Rialzato - sub.25	88,00	100%	88,00	1.200,00	€ 105.600,00	90%	€ 95.040,00	95%	92%	99%	€ 82.234,31
balcone/veranda	2,80	50%	1,40	1.200,00	€ 1.680,00	90%	€ 1.512,00	95%	92%	99%	€ 1.308,27
androne/scala (parti comuni)	12,00	25%	3,00	1.200,00	€ 3.600,00	90%	€ 3.240,00	95%	92%	99%	€ 2.803,44
TOTALE	102,80 mq		92,40 mq		€ 110.880,00		€ 99.792,00				€ 86.346,03

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)

€ 110.880,00

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)

€ 99.792,00

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)

€ 86.346,03

VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO

€ 86.000,00

4.7 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Appartamento - Piano Rialzato - sub.25		
Ingresso/soggiorno	31,60	mq
dis.	6,15	mq
camera	13,55	mq
camera	20,00	mq
wc	5,40	mq
tot.	76,70	mq
balconi	2,80	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.



6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➡ LOTTO 1

Il Lotto è costituito da:

- Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Manfredonia (FG), in Via Fiume n. 33, posto al piano rialzato del fabbricato condominiale, con accesso dal portone e dalla scala comune condominiale e successivo ingresso all'unità immobiliare identificata come interno 2. L'unità è composta da ingresso/soggiorno con zona cucina, disimpegno, n. 2 camere, servizio igienico e balcone, come da rilievo metrico e documentazione in atti.

Ai fini estimativi, applicando i correttivi e i coefficienti adottati, si ottiene una superficie commerciale complessiva pari a circa 92,40 m², determinata sinteticamente come segue:

- 88,00 m² (superficie lorda appartamento, computata al 100%);
- 2,80 m² (balconi/veranda computati al 50% = 1,40 m²);
- 12,00 m² (quote parti comuni – androne e scala – computate al 25% = 3,00 m²).

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG) l'unità abitativa risulta censita al Foglio 143, Particella 5133, Subalterno 25, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita catastale € 383,47, con indirizzo catastale Via Fiume n. 33, interno 2, P. T..

Il Prezzo base d'asta del LOTTO 1 è determinato come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto".

<u>Prezzo base d'asta del</u> LOTTO 1 € 86.000,00
--

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 10.01).



7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

Al momento del primo accesso del custode giudiziario e del sopralluogo congiunto tra il sottoscritto CTU e il custode giudiziario, l'unità immobiliare sita in Manfredonia, Via Fiume n. 33, censita al foglio 143, particella 5133, subalterno 25, risultava occupata dal sig. [REDACTED], figlio della parte esecutata, con la propria famiglia. Successivamente, su autorizzazione del Giudice dell'esecuzione del 19/11/2025, la custodia giudiziaria ha stipulato in data 10/12/2025 un contratto d'uso precario di immobile in favore della sig.ra [REDACTED] (coniuge del sig. [REDACTED]), con decorrenza dal 10/12/2025 al 09/12/2026, regolarmente registrato in data 02/01/2026, avente ad oggetto l'appartamento identificato al foglio 143, particella 5133, subalterno 25.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- **Inquadramento urbanistico e vincoli:** sulla base della documentazione urbanistica acquisita agli atti, l'immobile sito in Manfredonia, Via Fiume n. 33 risulta ricadere, nel vigente P.R.G. del Comune di Manfredonia, in Zona omogenea "B" – zone di completamento, disciplinata dagli artt. 26, 27, 29 e 33 delle N.T.A. e dal relativo Allegato 1. In tale ambito urbanistico, le zone residenziali sono destinate all'abitazione e ai servizi connessi; per le zone "B" sono ammessi, nei limiti e secondo le condizioni stabilite dalle norme tecniche, interventi di completamento, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione e ristrutturazione.
- **profilo paesaggistico e territoriale:** il bene ricade, ai sensi del PPTR Puglia, nell'Ambito di paesaggio "Gargano" (cod. 5_AP03) e ulteriori tematismi territoriali e ambientali di carattere conoscitivo generale, tra cui "centri abitati", "area urbanizzata", classificazione sismica zona 2, nonché ulteriori riferimenti cartografici geologici e idrogeologici. Salvo



ulteriori approfondimenti istruttori, diversa risultanza di certificazioni urbanistiche ufficiali rilasciate dagli enti competenti, allo stato della documentazione esaminata non sono emersi ulteriori vincoli reali, urbanistici o paesaggistici specifici diversi da quelli discendenti dall'inquadramento territoriale sopra richiamato e dalla disciplina ordinaria di zona. Resta pertanto inteso che l'aggiudicatario subentrerà nella situazione urbanistica e vincolistica del bene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con ogni eventuale onere di verifica, aggiornamento documentale e adeguamento che dovesse rendersi necessario in sede amministrativa o tecnica.



Piano Regolatore Generale di Manfredonia	
Publicazione	Gazzetta Ufficiale n.- del -
Stato	Prodotto da UrbisMap
Norma	B
Descrizione	Zone di completamento
Articoli	Art. 26, Art. 27, Art. 29, Art. 33, ALLEGATO 1

Art. 26 - Elenco delle zone omogenee (escluso frazioni).

1) ZONE RESIDENZIALI

- A Centro Storico nei nuovi limiti previsti dal P.R.G.
- B Residui delle aree di completamento previste dal P.d.F. (vedi P.P. zone B allegato).
- Comprendono le zone:
 - B2-B3-B4-B5-B6-B7 (completamenti del Centro Urbano)
 - B34 (completamenti città giardino di Siponto e piccoli lotti sul lungomare di Siponto)
 - B8 (ex D48) (completamento e cambio di destinazione d'uso prevista dal P.R.G. Rev.1/97) le zone B2, B3, B4, B5, B6 e B7 sono indicate genericamente con la lettera "B".
- C Insule di espansione residenziale previste dal P.d.F. e quasi completamente attuate.
- Comprendono le zone:
 - C8-C9-C10-C12-C13-167-CG (lottizzazione Giliberti) C11-167" (in via di attuazione)
 - CA Comparti per espansione residenziale previsti dal P.R.G.'91 (comprendivi di aree aggregate + totale superficie comprensoriale per ogni comparto):
 - CA1-CA2-CA3-CA4-CA5-CA6-CA7-CAB-CA8-CA9-CA10-CA11-CA12.
 - CB Comparti misti per residenze e attrezzature per interesse generale (comprendivi di aree aggregate):
 - CB1-CB2-CB3-CB4-CB5-CB6-CB7-CB8

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sugli immobili in Manfredonia al **Foglio 143 Particella 5133 sub 25** oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE nn 1917/212 del 10/02/2015– IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/02/2015 n. Rep. 6229/4393 Notaio Rizzo Corallo Antonio di Manfredonia, a favore di BANCAPULIA SPA sede SAN SEVERO (FG) c.f. 00148520711 contro [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] SAS DI [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED] sede MANFREDONIA (FG) C.F. [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca - capitale € 180.000,00 Totale €324.000,00.
- **ISCRIZIONE nn 19235/2178 del 15/10/2015– IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 14/10/2015 n. Rep. 456/373 Notaio Rizzo Corallo Maria Emilia di Bovino (FG), a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO-SOC. COOP. A R.L. sede MILANO c.f. 00715120150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO, PIAZZA MEDA 4, PRESSO LA PRORPIA SEDE), contro [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] SAS DI [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED] sede MANFREDONIA (FG) C.F. [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca - capitale € 500.000,00 Totale €1.000.000,00.



- TRASCRIZIONE nn. 18814/14201 del 16/10/2020 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 14/09/2020 N. Rep. 1972 emesso da TRIBUNALE di FOGGIA a favore di [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED].
- TRASCRIZIONE nn. 28555/22649 del 09/12/2021 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 08/11/2021 N. Rep. 760 emesso da TRIBUNALE di FOGGIA a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a FOGGIA (FG) c.f. [REDACTED].
- TRASCRIZIONE nn. 2660/2135 del 04/02/2022 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 31/01/2022 N. Rep. 1161 emesso da TRIBUNALE di FOGGIA a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05256490268, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a



MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED]
[REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED]
nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED],
[REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f.
[REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG)
c.f. [REDACTED], [REDACTED] nato il [REDACTED] a
MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata il
[REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED]

Per ottenere la revoca degli atti di costituzione fondo patrimoniale

- **ISCRIZIONE nn 12135/1440 del 13/05/2022– IPOTECA VOLONTARIA** nascente da TRANSAZIONE del 09/05/2022 n. Rep. 566/429 Notaio PIEMONTESE Martina di Manfredonia (FG), a favore di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED] (Domicilio ipotecario eletto MANFREDONIA, VIA FIUME 33), contro [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], capitale € 57.600,00 Totale €86.400,00.
- **TRASCRIZIONE nn. 23212/18346 del 09/10/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 21/09/2023 N. Rep. 3899 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di FOGGIA a favore di DANTE SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05233640266 (Richiedente: STUDIO LEGALE AVV. ALESSANDRO RUSSI VIA GIUNIO BAZZONI, 5 ROMA), contro [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED].

(v. All. C).

10.0 QUESITO 10

LOTTO 1

- Unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Manfredonia (FG), Via



Fiume n. 33, posta al piano rialzato (catastalmente piano T, interno 2), censita al Catasto Fabbricati al Foglio 143, particella 5133, subalterno 25, categoria A/3;

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Dalla documentazione acquisita e dagli atti disponibili, la ricostruzione della regolarità edilizio-urbanistica del bene può essere effettuata nei limiti dei documenti reperiti in atti e salvo ulteriori approfondimenti presso i competenti uffici comunali.

Nell'atto di compravendita del 13/10/1973 il bene poi confluito negli attuali subalterni 25 e 26 viene descritto come fabbricato di nuova costruzione, non ancora riportato nel catasto urbano al momento del rogito, ma già denunciato all'Ufficio Tecnico Erariale di Foggia in data 16/08/1973, con registrazione al n. 1074 del mod. 97 (scheda C n. 0181536); nel medesimo titolo si precisa, inoltre, che l'immobile era stato costruito sul suolo acquistato dal venditore con precedente rogito dell'11/08/1973. Nel successivo atto di compravendita del 01/07/1995, relativo al locale (attuale subalterno 27), la parte venditrice, attesta che i lavori di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile hanno avuto inizio in forza di **Licenza Edilizia n. 28639/70 prot. del 17/05/1971** e di ulteriore **Licenza/atto prot. n. 8999 del 06/05/1972**; lo stesso atto descrive l'unità come locale al piano rialzato in Via Fiume n. 33, interno 1, di circa mq 34.

Quanto alle trasformazioni successive delle unità immobiliari, risulta agli atti la Autorizzazione Edilizia n. 69/1997 del Comune di Manfredonia, rilasciata a seguito di istanza dell'11/03/1997, con parere favorevole della Commissione Edilizia dell'08/04/1997, avente ad oggetto i lavori di frazionamento e fusione degli interni 1 e 2 degli appartamenti ubicati al piano terra dell'edificio di Via Fiume civ. 33. Dalla documentazione disponibile emerge che tale intervento era finalizzato alla riorganizzazione distributiva di due unità contigue, mediante sottrazione di porzione dell'unità maggiore e fusione con la più piccola, così da



ottenere due appartamenti di consistenza paragonabile.

Detto intervento trova riscontro anche nella storia catastale, che registra in data 13/03/1997 la variazione per “fusione e diversa distribuzione degli spazi interni” e, successivamente, le variazioni catastali del 2017, dalle quali deriva l’attuale assetto dei subalterni 25, 26 e 27; in particolare, per il subalterno 25 la visura storica riporta la variazione del 18/01/2017, pratica FG0007223, in atti dal 19/01/2017.

10.1.1 Difformità urbanistico-edilizie

Con specifico riferimento al Lotto 1, identificato al Foglio 143, particella 5133, subalterno 25, il confronto tra la planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo evidenzia una configurazione sostanzialmente coerente con l’attuale distribuzione interna dell’unità, composta da ingresso/soggiorno con zona cucina, disimpegno, n. 2 camere, servizio igienico e balcone.

Pertanto, allo stato della documentazione rinvenuta ed esaminata e salvo ulteriori approfondimenti, non sono emerse, con riguardo al Lotto 1, specifiche difformità urbanistico-edilizie macroscopiche rispetto agli atti oggi disponibili.

Tuttavia si ritiene prudenzialmente di applicare una minima riduzione sul valore di stima, a copertura del residuo rischio tecnico-amministrativo connesso alla necessità di eventuali ulteriori verifiche urbanistiche e di recupero documentale presso gli uffici comunali, oneri che restano a carico dell’acquirente e sono stati forfettariamente considerati nella determinazione del valore di stima mediante applicazione del coefficiente correttivo “c”.



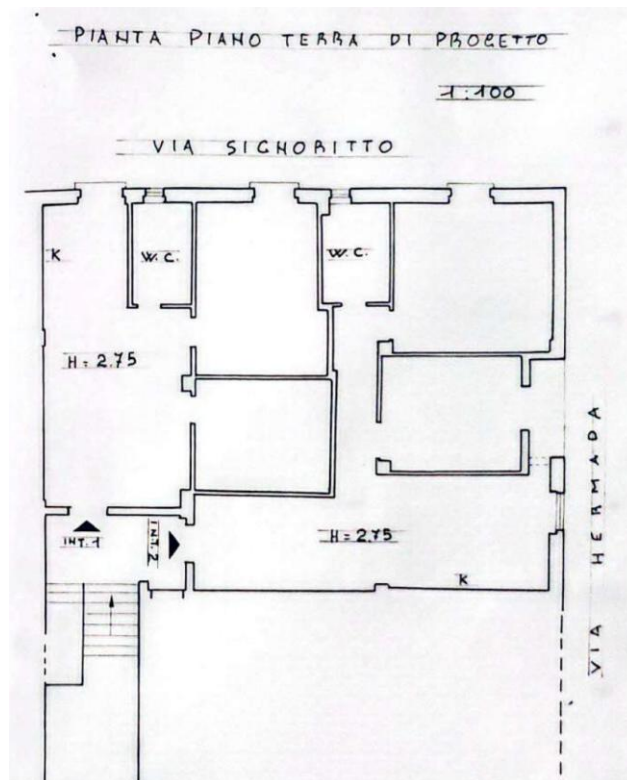


Figura 1: planimetria allegata alla Autorizzazione Edilizia n. 69/1997



Figura 2: rappresentazione planimetria dello stato dei luoghi riscontrata in sede di sopralluogo

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Da verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) del Comune di



Manfredonia, allo stato degli atti acquisiti non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità riferibile all'unità immobiliare in oggetto, con conseguente necessità di ritenere l'immobile privo di agibilità documentata.

L'eventuale regolarizzazione dell'agibilità per l'intero fabbricato (o, se del caso, anche in forma parziale per singole porzioni/unità) presuppone, preliminarmente, l'eventuale definizione dell'iter di regolarizzazione edilizio-urbanistica e, successivamente, la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, a cura di tecnico abilitato, corredata dalla documentazione prevista in funzione delle caratteristiche dell'edificio e degli impianti (in via tipica: dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti, attestazioni/collaudi e certificazioni richieste dalla normativa vigente).

Si evidenzia che la SCA è un adempimento che può essere promosso anche dall'avente titolo sulla singola unità immobiliare, ferma restando la necessità di disporre dei presupposti tecnici e documentali richiesti dalla norma e della coerenza con la regolarità edilizia del fabbricato.

I relativi oneri tecnici ed economici, restando a carico dell'acquirente, sono stati considerati forfettariamente nella determinazione del valore di stima mediante applicazione del coefficiente correttivo "c".

10.3 Regolarità catastale

Dalle ricerche svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia, per l'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG), identificato al Foglio 143, particella 5133, subalterno 25 (cat. A/3), risulta che:

- l'immobile è regolarmente accatastato;



- l'identificazione catastale (foglio/particella/subalterno) consente l'univoca individuazione del bene;
- la visura storica catastale riporta l'attuale identificazione al Foglio 143, particella 5133, subalterno 25, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, con indirizzo Via Fiume n. 33, interno 2, piano T;
- dal confronto tra la planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo non emergono discordanze sostanziali, risultando l'unità coerente, quanto a consistenza e distribuzione interna, con l'attuale configurazione composta da ingresso/soggiorno con zona cucina, disimpegno, n. 2 camere, servizio igienico e balcone.

Pertanto, allo stato della documentazione esaminata e salvo ulteriori approfondimenti, non si ravvisa la necessità di procedere ad aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA; resta fermo che eventuali ulteriori verifiche di dettaglio o allineamenti documentali che si rendessero opportuni in sede di futura circolazione del bene resteranno a carico dell'acquirente

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte il sottoscritto CTU, non sono stati rinvenuti *"Attestati di Prestazione Energetica"* per l'immobile al Foglio 143 p.lla 5133 sub. 25 - Cat.A/3

Si precisa che la certificazione energetica è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93:

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;



- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Le costruzioni per le quali non è obbligatorio presentare l'APE sempre indicate dall'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005, sono:

- fabbricati isolati che presentano una superficie inferiore ai 50 mq,
- edifici industriali e artigianali,
- tipologie di edifici agricoli/rurali non residenziali e senza impianto di climatizzazione,
- strutture non classificate sulla base della destinazione d'uso, che non prevedono l'installazione di impianti di climatizzazione,
- edifici utilizzati per attività religiose,
- ruderi e fabbricati in costruzione al rustico o in stato di scheletro strutturale.
- La certificazione energetica è obbligatoria nelle casistiche precedentemente indicate per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93. Vediamole:

Con riferimento alla dotazione impiantistica rilevata in sede di sopralluogo, si dà atto che l'unità è dotata di caldaia murale a gas installata nel locale cucina, radiatori, impianto idrico-sanitario e servizio igienico. Il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha esibito la documentazione tecnica relativa alla verifica periodica della caldaia, mentre non risultava disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica. Per tale ragione, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla redazione dell'APE – Attestato di Prestazione Energetica – relativo all'immobile censito al foglio 143, particella 5133, subalterno 25.

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari,



comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

Per quanto di competenza del CTU, non si ravvisano le condizioni applicative di cui al citato art. 1-quater, in quanto l'unità immobiliare in oggetto non presenta le caratteristiche proprie degli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, risultando trattarsi di immobile di natura privatistica (non realizzato/costruito da enti pubblici a totale carico o con concorso/contributo dello Stato) e, pertanto, non riconducibile alla fattispecie agevolativa richiamata.

Lucera, marzo/2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

A blue circular official stamp is positioned over the signature. The stamp contains the text: "REGIONE DELLA PROV. DI LUCERA", "ANTONIO SALANDRA", and "N° 2365". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that appears to read "Antonio Salandra".

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento in stabile condominiale
Descrizione degli immobili	Gli immobili sono parte di un fabbricato condominiale pluripiano avente le seguenti caratteristiche. Caratteristiche del fabbricato - Struttura: portante in c.a. - Copertura piana. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni con rivestimento/zoccolatura in pietra da taglio al piano terra, intonacate e pitturate ai livelli superiori - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in pietra. - No ascensore - Balconi dotati di: ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Composizione Appartamento	Appartamento composto da: ingresso/soggiorno-pranzo con zona cucina/tinello (circa 31,60 m²); disimpegno (circa 6,15 m²); n. 2 camere (circa 13,55 m² e 20,00 m²); servizio igienico (wc/bagno) (circa 5,40 m²); balcone (superficie complessiva indicativa 2,80 m²), per una superficie commerciale complessiva di circa 92,40 mq, di cui 88,00mq superficie lorda appartamento, 2,80 mq superficie balconi (da considerato al 50% di quella residenziale) e 12,00 mq superficie parti comuni (da considerata al 25% di quella residenziale). Altezza interna utile: - appartamento h=2,75 m
Finiture	• Pavimenti: in piastrelle di ceramica/gres porcellanato di formato medio-grande • Pareti intonacate e pitturate • Cucina: rivestimenti in piastrelle di ceramica • Bagno: Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica Sanitari: lavabo, vaso, bidet e box doccia • Infissi esterni (finestre): in alluminio con vetrocamera, tapparelle avvolgibili (in PVC), forniti di griglie metalliche di protezione (balcone) • Infissi interni (porte): in parte tamburate verniciate chiare, in parte con inserti vetrati decorativi; • Porta d'ingresso: rivestimento in legno/pannellatura lignea.



	Finiture di livello ordinario
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - Impianto di riscaldamento con tubatura sotto traccia, elementi radianti in ghisa alimentati con caldaia a gas posta internamente - Climatizzazione estiva/invernale: è presente nella zona giorno un sistema a split
Stato di Manutenzione e Conservazione	Buono
Ubicazione accessi	Appartamento: Comune di MANFREDONIA (FG), in Via Fiume n. 33, posta al piano rialzato/terra, interno 2. L'accesso all'unità immobiliare avviene da ingresso condominiale posto su Via Fiume n. 33, quindi da scala e pianerottolo condominiale.
Confini	L'unità abitativa confina con vano scala e parti comuni condominiali, con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato, nonché con i prospetti esterni su Via Fiume e sul lato Via Hermada
Dati catastali	Appartamento: NCEU del Comune di Manfredonia: Foglio 143, particella 5133, subalterno 25 , categoria A/3 – abitazione di tipo economico, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie totale 89 mq, totale escluse aree scoperte 88 mq, con rendita catastale € 383,47, , via Fiume 33 int. 2 piano T.
Proprietari	intestato per l'intera proprietà di 1/1 a [REDACTED], nata a [REDACTED], C.F. [REDACTED].
Titolo di Provenienza	SUCCESSIONE in morte di [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], ai nn. 12851/10094, devoluta per testamento; risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 06/11/2023 ai nn. 25566/20211
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	• Vincoli previsti dalle NTA per la Zona omogenea "B" – zone di completamento del vigente PRG del comune di MANFREDONIA (FG)
Iscrizioni Trascrizioni	ISCRIZIONE nn 1917/212 del 10/02/2015– IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 06/02/2015 n. Rep. 6229/4393 Notaio Rizzo Corallo Antonio di Manfredonia, a favore di BANCAPULIA SPA sede SAN SEVERO (FG) c.f. 00148520711 ISCRIZIONE nn 19235/2178 del 15/10/2015– IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 14/10/2015 n. Rep. 456/373 Notaio Rizzo Corallo Maria Emilia di Bovino (FG), a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO-SOC. COOP. A R.L. sede MILANO c.f. 00715120150 TRASCRIZIONE nn. 18814/14201 del 16/10/2020 DOMANDA GIUDIZIALE



	nascente da ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA del 14/09/2020 N. Rep. 1972 emesso da TRIBUNALE di FOGGIA a favore di [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] TRASCRIZIONE nn. 28555/22649 del 09/12/2021 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 08/11/2021 N. Rep. 760 emesso da TRIBUNALE di FOGGIA a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED] TRASCRIZIONE nn. 2660/2135 del 04/02/2022 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 31/01/2022 N. Rep. 1161 emesso da TRIBUNALE di FOGGIA a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05256490268, ISCRIZIONE nn 12135/1440 del 13/05/2022– IPOTECA VOLONTARIA nascente da TRANSAZIONE del 09/05/2022 n. Rep. 566/429 Notaio PIEMONTESE Martina di Manfredonia (FG), a favore di [REDACTED] il [REDACTED] a [REDACTED] c.f. [REDACTED] TRASCRIZIONE nn. 23212/18346 del 09/10/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/09/2023 N. Rep. 3899 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di FOGGIA a favore di DANTE SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05233640266
Stato di possesso e occupazione	L'appartamento è occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED], figlio della parte esecutata, con la propria famiglia. La custodia giudiziaria ha stipulato in data 10/12/2025 un contratto d'uso precario di immobile in favore della sig.ra [REDACTED] (coniuge del sig. [REDACTED] [REDACTED]), con decorrenza dal 10/12/2025 al 09/12/2026, registrato in data 02/01/2026, avente ad oggetto l'immobile al foglio 143, particella 5133, subalterno 25.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in zona denominata "B" (di completamento) - del vigente PRG in virtù di: - Licenza Edilizia n. 28639/70 prot. del 17/05/1971 - Licenza/atto prot. n. 8999 del 06/05/1972 Per le trasformazioni successive delle unità immobiliari, risulta: - Autorizzazione Edilizia n. 69/1997 avente ad oggetto: lavori di frazionamento e fusione degli interni 1 e 2 degli appartamenti ubicati al piano terra dell'edificio di Via Fiume civ. 33 Difformità urbanistico-edilizie Dal confronto tra la planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi rilevato si evidenzia una configurazione sostanzialmente coerente con l'attuale distribuzione interna dell'unità



Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato - concordanza tra i dati catastali e lo stato dell'immobile - planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi. Dalla visura catastale storica risulta in data 13/03/1997 la variazione per "fusione e diversa distribuzione degli spazi interni" e, successivamente, le variazioni catastali del 2017, dalle quali deriva l'attuale assetto dei subalterni 25, 26 e 27; in particolare, per il subalterno 25 la visura storica riporta la variazione del 18/01/2017, pratica FG0007223, in atti dal 19/01/2017.
Agibilità	Non presente.
Superficie commerciale complessiva	92,40 m² , così articolata: 88,00 m ² di superficie lorda dell'appartamento (considerata al 100%), (superficie netta 76,70 m ²) 2,80 m ² di balconi/veranda (considerati al 50%, pari a 1,40 m ²) e 12,00 m ² di parti comuni (androne e vano scala, considerati al 25%, pari a 3,00 m ²)
Valore di stima	€ 86.000,00

Lucera, aprile/2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA