



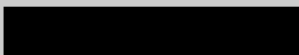
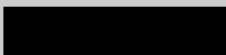
STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

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 3

PERIZIA GENERALE

(Foglio 23 Particella 697 Sub. 26 – cat. A/3 e sub.13 - cat. C/6– 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.3

APPARTAMENTO uso Ufficio e BOX

In MANFREDONIA (FG) - Via ORTO SDANGA 106

F. 23 P.IIa 697 Sub. 20 – cat. A/3 e F. 23 P.IIa 697 Sub. 13 – cat. C/6



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 Orto Sdanga n. 106		
Comune	MANFRDONIA (FG)		
Latitudine	41.636974		41°38'13.1"N
Longitudine	15.911028		15°54'39.7"E



immobile, via Orto Sdanga n. 106 - Piano Terra – 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

3) e 4) Appartamento in MANFREDONIA, Via ORTO SDANGA n. 106– Fg. 23, p.lla 1041 sub 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, cat. A/3, e Foglio 23, particella 697, sub 13 cat. C/6

Gli immobili siti in MANFREDONIA, Via Orto Sdanga n. 106, foglio 143, particella 5133, sub 20 e sub 13, risultano attualmente intestati per l'intera proprietà di 1/1 a [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED]. Nel ventennio preso in esame, il cespite è pervenuto alla predetta [REDACTED] [REDACTED] nel modo seguente

- la quota pari a 1/2 di piena proprietà dei suddetti immobili è pervenuta per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], successione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al n. di repertorio 198579/88888 e [REDACTED] [REDACTED] ai nn. 12851/10094, devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Piemontese Martina in data 23/03/2021, registrato il 29/03/2021; 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.
- La restante quota pari a 1/2 di piena proprietà, già spettante alla medesima in regime di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED] [REDACTED], era pervenuta ai coniugi antecedentemente al ventennio in forza di atto di compravendita del 16/01/1993, repertorio n. 19664, a rogito del Notaio Filippo RIZZO CORALLO di Manfredonia, trascritto il 22/01/1993 ai nn. 1143/1011, da potere della [REDACTED] di [REDACTED] s.n.c., con sede in MANFREDONIA, C.F. [REDACTED];



nel predetto atto, il cespite veniva descritto come appartamento al piano terra ad uso ufficio, composto da quattro vani ed accessori, con veranda a livello e porzione di terreno scoperto destinata a giardino, oltre al sottostante locale in parte adibito a box-auto e in parte a deposito.

STORIA CATASTALE degli immobili pignorati

Sotto il profilo catastale, l'attuale unità abitativa identificata al **Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20** deriva dal precedente Foglio 23, particella 1041 subalterno 13 graffata alla particella 697 subalterno 19 ed ha assunto l'attuale configurazione per effetto della variazione del 27/05/2022, pratica n. FG0084881, in atti dal 30/05/2022, "DA UFFICIO A ABITAZIONE", con successiva variazione nel classamento del 05/04/2023, pratica n. FG0062656, che ha condotto all'attuale classamento in categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita Euro 831,50. La visura storica evidenzia inoltre che, anteriormente, il medesimo cespite aveva assunto nel tempo le identificazioni catastali sub. 16 / sub. 10, sub. 17 / sub. 11, sub. 18 / sub. 12 e sub. 19 / sub. 13, in dipendenza delle successive variazioni di destinazione tra abitazione e ufficio.

Il locale garage/deposito censito al **Foglio 23, particella 697, subalterno 13** risulta invece costituito fin dal 01/07/1992 e, pur avendo subito esclusivamente variazioni toponomastiche, ha mantenuto nel tempo la medesima autonoma identificazione catastale e il classamento in categoria C/6, classe 2, consistenza 54 m², fino all'attuale intestazione in capo all'esecutata.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati identificativi catastali dei beni oggetto della presente relazione risultano sostanzialmente coerenti con



quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, consentendo l'univoca individuazione del compendio sito in MANFREDONIA, Via ORTO SDANGA n. 106, costituito dall'unità immobiliare censita al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20 e dall'annesso locale al piano interrato censito al Foglio 23, particella 697 subalterno 13.

Si rileva, tuttavia, con riferimento all'unità principale, che la stessa risulta attualmente censita in catasto in categoria A/3, quale abitazione, mentre la documentazione urbanistica la classifica originariamente ad uso ufficio, con originario classamento catastale in categoria A/10.

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], nata a [REDACTED], il giorno 21/09/1969, in comune di Manfredonia, ha contratto matrimonio con il sig. [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] nato a [REDACTED] è [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 23 Particella 697 Subalterno 20

Foglio 23 Particella 1041 Subalterno 14

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MANFREDONIA (E885) (FG)

Foglio 23 Particella 697

Foglio 23 Particella 1041

Classamento:

Rendita: Euro 831,50

Zona censuaria 1,

Categoria A/3^{al}, Classe 4, Consistenza 7 vani

Foglio 23 Particella 1041 Subalterno 14

Indirizzo: VIA ORTO SDANGA n. 106 Edificio A Scala A Piano T

Dati di superficie: Totale: 137 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 110 m²

> Intestati catastali

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2

> Dati identificativi

dal 01/07/1992 al 28/02/2014

Immobile predecessore

Comune di MANFREDONIA (E885) (FG)

Foglio 23 Particella 697 Subalterno 4

Foglio 23 Particella 1041 Subalterno 8

COSTITUZIONE del 01/07/1992 in atti dal 01/07/1992
(n. 175.1/1992)



2) Box

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

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

Foglio **23** Particella **697** Subalterno **13**

Busta mod.58: **1811**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Foglio **23** Particella **697**

Classamento:

Rendita: **Euro 150,60**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/6⁹¹**, Classe **2**, Consistenza **54 m²**

Foglio **23** Particella **697** Subalterno **13**

Indirizzo: VIA ORTO SDANGA n. 106 Lotto 10 Interno B4 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **56 m²**

> Intestati catastali

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

> Dati identificativi

dal 01/07/1992

Immobile attuale

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

Foglio **23** Particella **697** Subalterno **13**

COSTITUZIONE del 01/07/1992 in atti dal 01/07/1992
(n. 175.1/1992)

Tipologia

Unità immobiliare originariamente assentita ad uso ufficio e attualmente adibita ad abitazione, censita in catasto in categoria A/3, posta al piano terra di un fabbricato pluripiano inserito nel lotto n. 10 della lottizzazione C/11, con annesso locale box/deposito al piano interrato censito in categoria C/6. L'unità principale è dotata di pertinenze esterne esclusive, costituite da area di ingresso, terrazzini, giardino pavimentato e giardino a verde, ed è inoltre collegata internamente al piano interrato mediante scala a chiocciola.



Ubicazione

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di MANFREDONIA (FG), in VIA ORTO SDANGA n. 106, in contesto urbano caratterizzato da edilizia residenziale pluripiano con aree pertinenziali esterne e viabilità di lottizzazione. L'unità principale risulta identificata catastalmente al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, con indirizzo catastale Via Orto Sdanga n. 106, Edificio A, Scala A, Piano T; il locale accessorio è identificato al Foglio 23, particella 697 subalterno 13, con indirizzo catastale Via Orto Sdanga n. 106, Lotto 10, interno B4, piano S1.

Accessi

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla Via Orto Sdanga n. 106, mediante ingresso pedonale dal cancello prospiciente la strada, attraverso la zona di accesso e il giardino di pertinenza esclusiva, fino all'ingresso posto al piano terra. Il locale al piano interrato è raggiungibile sia dall'interno dell'unità principale, mediante scala a chiocciola, sia dall'esterno, tramite la rampa carrabile comune di accesso ai box del piano seminterrato/interrato.

Confini

L'unità abitativa confina con vano scala e parti comuni condominiali, con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato, rampa di accesso al piano interrato, distacchi verso lotto 11, verso canalone, verso il lotto 9, salvo altri e più esatti confini.

Il locale box confina con la sovrastante unità abitativa precedentemente detta, disimpegno comune, intercapedine e altre unità immobiliare dello stesso complesso, salvo altri e più esatti confini.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Costituiscono pertinenze/accessori dell'unità immobiliare:



- giardino a verde di circa 187,00 m²;
- giardino pavimentato di circa 130,00 m²;
- zona ingresso di circa 17,50 m²;
- terrazzino pavimentato di circa 53,50 m²;
- terrazzino di circa 7,00 m²;
- locale box/deposito al piano interrato, con superficie netta di circa 49,00 m², catastalmente censito al Foglio 23, particella 697 subalterno 13;
- i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato e del complesso, ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c., ivi comprese, a titolo esemplificativo, strutture portanti, corsia/rampa di accesso ai box, spazi comuni di accesso, impianti e ogni altra parte comune per legge o per destinazione.

2.2 Esatta individuazione dei beni

Il compendio oggetto di stima è costituito da:

- unità immobiliare sita in Manfredonia, Via Orto Sdanga n. 106, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20;
- annesso locale box/deposito al piano interrato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al Foglio 23, particella 697 subalterno 13.

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 3



Il lotto è composto da:

Unità immobiliare originariamente assentita ad uso ufficio, ma di fatto adibita ad abitazione, sita nel Comune di MANFREDONIA (FG), in Via Orto Sdanga n. 106, posta al piano terra di fabbricato pluripiano, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, attualmente in categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, con rendita catastale € 831,50, con annesso locale box/deposito al piano interrato, censito al Foglio 23, particella 697 subalterno 13, categoria C/6, classe 2, consistenza 54 m², rendita catastale € 150,60. Dagli elaborati grafici di rilievo allegati alla presente risultano i seguenti dati metrici indicativi: superficie lorda appartamento 124,00 m², superficie netta appartamento 107,00 m², terrazzino 7,00 m², terrazzino pavimentato 53,50 m², zona ingresso 17,50 m², giardino pavimentato 130,00 m², giardino a verde 187,00 m²; box/deposito al piano interrato con superficie netta pari a circa 49,00 m²;

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**
 - **Tipologia edilizia:** fabbricato pluripiano inserito nel lotto n. 10 della lottizzazione C/11, con destinazione mista direzionale/residenziale secondo i titoli originari, dotato di aree esterne pertinenziali e accessi separati alle unità del piano terra, oltre a piano interrato destinato a box/depositi;
 - **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 di tipo a cassetta con finitura ad intonaco.



- **Copertura**: piana, con profilo lineare e sporgenze perimetrali ai livelli superiori.
- **Solai**: del tipo misto in latero-cemento, con balconi aggettanti in c.a.;
- **Prospetti e finiture esterne**: prospetti intonacati e tinteggiati, con linee architettoniche tipiche dell'edilizia residenziale/plurifamiliare di lottizzazione; le unità del piano terra risultano servite da ampie aree scoperte esclusive, in parte pavimentate e in parte sistemate a verde, delimitate da recinzione metallica;
- **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;
- **Spazi esterni pertinenziali**: presenti ampia area di ingresso, terrazzini, giardino pavimentato e giardino a verde di pertinenza esclusiva dell'unità al piano terra..
- **Composizione interna *appartamento***:
 - **L'abitazione**, come rilevato in sede di sopralluogo e rappresentato negli elaborati grafici di rilievo, risulta composta da:
 - ampio vano ingresso/soggiorno-pranzo (originariamente "sala riunioni") di circa 38,35 m²;
 - cucina di circa 7,70 m²;
 - n. 2 camere (originariamente vani ufficio) di circa 16,35 m² e 12,90 m²;
 - n. 2 servizi igienici di circa 4,40 m² e 5,20 m²;
 - n. 2 disimpegni di circa 2,00 m² e 2,25 m²;
 - ripostiglio di circa 2,40 m²;
 - vano di accesso al piano interrato mediante scala interna;
 - terrazzino di circa 7,00 m²;
 - terrazzino pavimentato di circa 53,50 m²;



- zona ingresso esterna di circa 17,50 m²;
- giardino pavimentato di circa 130,00 m²;
- giardino a verde di circa 187,00 m².

(All.N)

– **Altezza interna utile:** appartamento h = 2,70 m

• **Composizione interna box/deposito piano interrato:**

- Il locale al piano interrato, censito al Foglio 23, particella 697 subalterno 13, risulta costituito da un ampio vano ad uso box/deposito, con superficie netta di circa 49,00 m², accessibile sia dalla rampa carrabile comune sia, di fatto, dal collegamento interno con l'unità soprastante;

Altezza interna utile: h max = 2,50 m circa.

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- **Pavimenti:** pavimentazione interna prevalentemente in piastrelle di ceramica/marmette di tonalità chiara nei vani principali; pavimentazioni ceramiche nei servizi; pavimentazione per esterni nelle aree terrazzate e di accesso;
- **Rivestimenti e pareti:** pareti intonacate e tinteggiate; nei vani principali sono presenti finiture e decori di tipo ordinario/buono; nei bagni sono presenti rivestimenti ceramici a parete;
- **Cucina:** ambiente cucina ricavato nell'ampio vano giorno, con arredo presente e collegamento diretto alle aree esterne;
- **Bagni:**
 - o rivestimenti a parete in ceramica;
 - o pavimenti in materiale ceramico;
 - o sanitari completi, con presenza di lavabo, vaso, bidet, vasca e box doccia,



in ragione della diversa configurazione dei due servizi;

- **Infissi esterni**: in alluminio con vetrocamera, completi di tapparelle avvolgibili (in PVC);
- **Infissi interni**: porte interne in legno, alcune con inserti vetrati;
- **Porta di ingresso**: (con accesso diretto dall'area pertinenziale esterna all'unità al piano terra) fornita di serratura blindata, rivestimento con pannellatura di legno colore bianco e vetro del tipo antisfondamento

(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 esternamente; 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 "d".

Pertinenze

- Area scoperta esclusiva composta da giardino a verde, giardino pavimentato, zona ingresso e terrazzini a livello;
- Locale box/deposito al piano interrato;
- 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

L'unità immobiliare, pur avendo destinazione urbanistica originaria ad ufficio e originario censimento catastale in categoria A/10, risulta allo stato attuale concretamente adibita ed utilizzata come abitazione, come rilevato in sede di sopralluogo. Nel complesso lo stato manutentivo appare buono, coerente con l'attuale uso residenziale di fatto. Le finiture interne, i rivestimenti, i serramenti, i servizi igienici e le sistemazioni esterne appaiono nel complesso in condizioni d'uso soddisfacenti; non sono emerse, in sede di mera osservazione visiva, evidenze di dissesti o degradi strutturali macroscopici. Analoga valutazione ordinaria può formularsi per il locale box/deposito al piano interrato.



(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 sita nel Comune di Manfredonia (FG), in Via Orto Sdanga n. 106, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, con annesso locale al piano interrato censito al Foglio 23, particella 697 subalterno 13. L'unità principale risulta oggi censita catastalmente in categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, con indirizzo



catastale Via Orto Sdanga n. 106, Edificio A, Scala A, Piano T, mentre il locale accessorio è censito in categoria C/6, classe 2, con indirizzo Via Orto Sdanga n. 106, Lotto 10, interno B4, piano S1. Dagli elaborati di rilievo allegati risultano, superficie lorda dell'unità principale pari a mq 124,00, superficie netta pari a mq 107,00, oltre terrazzino di mq 7,00, terrazzino pavimentato di mq 53,50, zona ingresso di mq 17,50, giardino pavimentato di mq 130,00, giardino a verde di mq 187,00 e box/deposito al piano interrato di mq 49,00 netti.

Sotto il profilo edilizio e funzionale, l'unità presenta una peculiare situazione: pur avendo destinazione urbanistica originaria ad ufficio e originario censimento catastale in categoria A/10, allo stato attuale risulta censita catastalmente come A/3 e concretamente adibita ed utilizzata come abitazione, sia per la distribuzione interna rilevata, sia per la presenza di arredi e dotazioni tipicamente residenziali; la relazione fotografica documenta infatti che i vani urbanisticamente qualificati come ufficio o sala riunioni di fatto sono adfiniti e utilizzati come ingresso/soggiorno, cucina e camere, e il custode giudiziario ha rilevato lo stato di occupazione abitativa della parte eseguita. Tale circostanza, se da un lato avvicina il cespite al segmento economico-funzionale delle abitazioni con pertinenze esterne, dall'altro mostra una evidente criticità urbanistico-amministrativa che incide sulla commerciabilità del bene.

Ai fini dell'inquadramento del segmento di mercato, si è fatto riferimento alle quotazioni OMI relative alla zona di ubicazione dell'immobile, dalle quali risulta che, per il Comune di Manfredonia, anno 2025 – semestre 2, i valori di compravendita per la tipologia residenziale "abitazioni civili" e per la tipologia terziaria "uffici" coincidono nel medesimo intervallo di € 1.450/m² – € 1.700/m². Tuttavia, nell'ambito dell'indagine di mercato locale, non sono stati reperiti immobili in vendita con destinazione ufficio nella medesima zona o in ambiti immediatamente limitrofi, i pochi annunci di immobili terziari reperiti presentano



caratteristiche distributive, ubicazione, taglio e appetibilità commerciale differenti, più aderenti alla categoria di uffici ordinari che non di un'unità direzionale con ampie pertinenze esterne.

Per tali ragioni, pur in presenza di quotazioni OMI coincidenti tra residenziale e terziario, si ritiene corretto assumere, in via prudenziale, un valore unitario di riferimento pari a € 1.450/m², limite inferiore del range OMI, ritenendolo maggiormente congruo rispetto alle caratteristiche concrete del cespite. Tale valore base consente infatti di valorizzare, da un lato, la consistenza del compendio, la presenza di pertinenze esterne esclusive e la concreta fruibilità abitativa del bene, e, dall'altro, di mantenere adeguata prudenza estimativa in ragione delle criticità urbanistico-edilizie e documentali accertate, le quali vengono poi recepite mediante le successive decurtazioni correttive applicate nella stima.

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 quale 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, allo stato manutentivo e conservativo, al contesto urbano di riferimento, nonché alla situazione 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 simili per localizzazione, consistenza e caratteristiche funzionali, opportunamente corretti mediante coefficienti di differenziazione. Nel caso di specie, tale metodo richiede però un adattamento motivato, in quanto urbanisticamente il bene nasce e permane, allo stato documentale, come ufficio, ma concretamente è organizzato e fruito come abitazione. In tale quadro, la stima non può



essere costruita esclusivamente sul modello di ufficio, mancando una pluralità di beni comparabili, né sul solo modello residenziale senza considerare le criticità giuridico-amministrative. Per tale motivo è stato assunto un valore base prudenziale, contenuto nella parte bassa del range di riferimento, sul quale sono stati poi applicati i correttivi estimativi già individuati per tenere conto delle difformità urbanistiche, della mancanza di agibilità certa, dei vizi occulti e del grado tecnologico/impiantistico.

4.4 Confronto con il mercato reale locale

A integrazione delle risultanze OMI/di riferimento, si è proceduto al confronto con il mercato reale locale. L'indagine svolta non ha consentito di individuare un numero significativo di offerte relative a immobili con destinazione terziaria nella medesima zona e con caratteristiche comparabili a quelle del cespite in esame, vale a dire unità al piano terra di pezzatura non elevata, dotate di ampie pertinenze esterne. Le poche offerte riferibili al comparto uffici/direzionale risultano infatti caratterizzate da ubicazioni, caratteristiche, superfici e standard diversi, più tipici di uffici in senso proprio che non di un immobile ibrido come quello in esame. Per contro, l'assetto distributivo e l'utilizzo concreto del bene lo rendono più vicino, sul piano economico, alla domanda residenziale locale, pur con l'ovvia penalizzazione dovuta alla destinazione urbanistica non allineata all'uso di fatto.

Per le ragioni sopra esposte, risulta tecnicamente corretto collocare il valore unitario iniziale dell'unità principale in prossimità del limite inferiore del range di riferimento, assumendo € 1.450/m², e affidare alle successive decurtazioni correttive il compito di assorbire le criticità specifiche del lotto. In altri termini, la prudenza estimativa non viene espressa tanto mediante un abbattimento eccessivo del valore unitario di partenza quanto mediante l'applicazione di coefficienti correttivi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



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 Immobiliare | (Foglio 143 - P.lla 697 – sub. 20) | €/mq 1.450,00; |
| – Box | (Foglio 143 - P.lla 697 – sub. 13) | €/mq 957,00; |

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 terra di un fabbricato pluripiano senza ascensore. In ragione di ciò, si ritiene congruo assumere il seguente coefficiente:1,00;

- 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 '80-90 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; le ulteriori criticità urbanistico-amministrative sono considerate separatamente:0,80
- 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:0,80
- 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 come abitazione dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] parte esecutata. 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:

$$K = (1,00+0,80+0,80+1,00)/4 = 0,90$$

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 **229,58 m²**, così articolata: 124,00 m² di superficie lorda dell'appartamento (considerata al 100%), 7,00 m² di balconi/veranda (considerato al 33%, pari a 2,31 m²), 53,50 m² di Terrazzino pavimentato (considerati al 25%, pari a 13,38 m²), 130,00 m² di giardino pavimentato (considerato al 20%, pari a 26,00 m²), 17,50 m² di viale ingresso (considerato al 20%, pari a 3,50 m²), 187,00 m² di giardino a verde (considerato al 15%, pari a 28,05 m²) e 49,00 m² di box/deposito (considerato a 2/3 cioè 66%, pari a 32,34 m²).

Per la valutazione unitaria sono assunti i valori di riferimento pari a € 750,00/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
Piano Terra							
Appartamento Piano Terra	124,00	100%	124,00	1.450,00	€ 179.800,00	90%	€ 161.820,00
balcone/veranda	7,00	33%	2,31	1.450,00	€ 3.349,50	90%	€ 3.014,55
Terrazzino pavimentato	53,50	25%	13,38	1.450,00	€ 19.393,75	90%	€ 17.454,38
giardino pavimentato	130,00	20%	26,00	1.450,00	€ 37.700,00	90%	€ 33.930,00
viale ingresso	17,50	20%	3,50	1.450,00	€ 5.075,00	90%	€ 4.567,50
Area a verde (giardino)	187,00	15%	28,05	1.450,00	€ 40.672,50	90%	€ 36.605,25
Piano Interrato							
BOX (sub.13)	49,00	66%	32,34	1.450,00	€ 46.893,00	90%	€ 42.203,70
TOTALE	568,00 mq		229,58 mq		€ 332.883,75		€ 299.595,38

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)** 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 20%, per un importo stimato di circa € 59.919,08, 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;
- **adeguamento del prezzo al valore di mercato per categoria uffici:** si considera una percentuale pari al 15%, quale decurtazione specifica di adeguamento commerciale del bene in ragione della sua destinazione urbanistica originaria ad ufficio. Infatti, pur risultando l'unità allo stato attuale catastalmente censita in categoria A/3 e di fatto utilizzata come abitazione, la documentazione urbanistico-edilizia esaminata consente di ricondurre lo stato legittimo documentato del cespite alla destinazione direzionale/ufficio. Ne consegue che l'appetibilità del bene sul mercato non può essere pienamente assimilata a quella di un immobile avente analoghe caratteristiche dimensionali, distributive e localizzative, ma regolare destinazione residenziale, poiché il potenziale bacino di acquirenti risulta oggettivamente più ristretto e condizionato dalla necessità di affrontare la preventiva verifica della sanabilità/assentibilità del mutamento d'uso o, in alternativa, il ripristino della coerenza con la destinazione assentita. Tale condizione determina una fisiologica penalizzazione commerciale del cespite, la riduzione del 15% appare pertanto congrua e prudenziale per adeguare il valore del bene al suo effettivo posizionamento di mercato;
- **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 € 80,00 mensili, salvo congruagli e diversa risultanza della documentazione contabile condominiale. La sig.ra [REDACTED], 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: aggiornamento planimetrico necessario.** Il confronto tra la planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, evidenzia una sostanziale coerenza planimetrica e distributiva dei beni rispetto alla configurazione accertata, sicché non emergono difformità planimetriche sostanziali tali da rendere necessario un aggiornamento catastale per diversa distribuzione interna. Tuttavia, l'attuale classificazione catastale dell'unità principale in A/3, pur planimetricamente rispondente allo stato di fatto, non risulta allo stato confortata da un corrispondente titolo urbanistico che abbia autorizzato il mutamento di destinazione d'uso dall'originaria categoria A/10 a quella abitativa; ne consegue che la regolarizzazione catastale definitiva non dipende da un nuovo rilievo planimetrico, bensì dall'esito della preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia. Pertanto, ai fini dell'allineamento finale, si renderà necessario, alternativamente, ricondurre il classamento catastale alla destinazione originaria A/10, oppure, in caso di conseguimento di idoneo titolo urbanistico per il cambio d'uso, confermare/aggiornare coerentemente il classamento in A/3 mediante i conseguenti adempimenti DOcFA. I relativi oneri restano a carico dell'acquirente e risultano già considerati nella valutazione estimativa complessiva. (cfr. par. 10.3).

➤ **coefficiente correttivo (c):** 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'10% ($c = 0,90$), corrispondente, sul valore di riferimento, ad un importo indicativo di circa € 29.959,354 così articolato:

- **difformità urbanistica:** dalla documentazione esaminata emerge che l'unità di Via Orto Sdanga n. 106 è stata originariamente assentita al piano terra come ufficio, ed è stata



acquistata nel 1993 come “appartamento al piano terra ad uso ufficio”, con annesso box/deposito al piano interrato; coerentemente, il primo accatstamento in categoria A/10. Solo in epoca successiva compaiono ripetute variazioni catastali tra ufficio e abitazione, fino alla pratica del 27/05/2022 che ha condotto all’attuale classamento in A/3. Allo stato, tuttavia, la variazione catastale ad A/3 non è sufficiente a dimostrare la legittimità urbanistico-edilizia del cambio d’uso, poiché la destinazione d’uso rilevante è quella risultante dal titolo edilizio e, in mancanza di un successivo titolo edilizio che autorizzi il passaggio da ufficio/A/10 ad abitazione/A/3, lo stato legittimo dell’unità deve ritenersi, allo stato degli atti, ancora riferibile alla funzione direzionale/ufficio. Inoltre, il mutamento da ufficio a residenza costituisce in Puglia un mutamento urbanisticamente rilevante, la sua regolarizzazione richiede infatti una verifica concreta di compatibilità con la disciplina urbanistica comunale, con i requisiti igienico-sanitari e con il titolo edilizio originario. Per tale ragione, si ritiene congruo applicare una riduzione del 4% a copertura del rischio tecnico-amministrativo connesso alla necessità di verificare la concreta sanabilità/fattibilità del mutamento d’uso e comprensivo dei relativi oneri professionali e procedurali, oppure tale decurtazione da ritenersi per riallinearne il valore finale dell’immobile a quello proprio di un immobile con destinazione direzionale. I relativi oneri resteranno in capo all’aggiudicatario. (v. par. 10.1);

- **mancanza di agibilità:** Dalle verifiche documentali svolte risulta agli atti l’attestazione di fine lavori, la richiesta di abitabilità del 03/12/1992 e il parere favorevole dell’Ufficio Tecnico; nel fascicolo è stata tuttavia rinvenuta soltanto una bozza della dichiarazione di abitabilità del 31/12/1992, priva di firma e timbro, sicché allo stato della documentazione disponibile non è possibile affermare che il fabbricato sia dotato di abitabilità/agibilità formalmente rilasciata. Per la regolarizzazione di tale profilo, si renderà necessario, previo eventuale allineamento urbanistico-edilizio dell’unità, procedere ai relativi adempimenti ai sensi dell’art. 24 del d.P.R. 380/2001, con predisposizione della documentazione tecnica, impiantistica e asseverativa occorrente. Pertanto si applica una riduzione del 6% per tenere conto dei possibili costi tecnico-amministrativi connessi alla futura regolarizzazione, i cui costi/oneri restano a carico dell’acquirente e sono considerati forfettariamente nel coefficiente (c) (v. §10.2).;



- **coefficiente correttivo (d):** relativo al grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica: si considera una percentuale pari al 1%.

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

LOTTO 3€ 213.500,00

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

Tab. 2

VALUTAZIONE LOTTO 3											
Appartamento ad uso Ufficio F. 23 P.Ila 697 Sub. 20 – cat. A/3 e F. 23 P.Ila 697 Sub. 13 – cat. C/6											
sup. lorda complessiva (mq)	coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione e (€/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
Piano Terra											
Appartamento Piano Terra	124,00	100%	124,00	1.450,00	€ 179.800,00	90%	€ 161.820,00	80%	90%	99%	€ 115.345,30
balcone/veranda	7,00	33%	2,31	1.450,00	€ 3.349,50	90%	€ 3.014,55	80%	90%	99%	€ 2.148,77
Terrazzino pavimentato	53,50	25%	13,38	1.450,00	€ 19.393,75	90%	€ 17.454,38	80%	90%	99%	€ 12.441,48
giardino pavimentato	130,00	20%	26,00	1.450,00	€ 37.700,00	90%	€ 33.930,00	80%	90%	99%	€ 24.185,30
viale ingresso	17,50	20%	3,50	1.450,00	€ 5.075,00	90%	€ 4.567,50	80%	90%	99%	€ 3.255,71
Area a verde (giardino)	187,00	15%	28,05	1.450,00	€ 40.672,50	90%	€ 36.605,25	80%	90%	99%	€ 26.092,22
Piano interrato											
BOX (sub.13)	49,00	66%	32,34	1.450,00	€ 46.893,00	90%	€ 42.203,70	80%	90%	99%	€ 30.082,80
TOTALE	568,00	mq	229,58	mq	€ 332.883,75		€ 299.595,38				€ 213.551,58
VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)							€ 332.883,75				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)							€ 299.595,38				
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)							€ 213.551,58				
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO							€ 213.500,00				

4.7 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3



SUPERFICI NETTE		
Piano Terra (Abitazione)		
zona ingresso/soggiorno	38,35	mq
dis.	2,00	mq
wc	5,20	mq
camera	12,25	mq
camera	12,90	mq
dis.	2,25	mq
wc	4,40	mq
camera	16,35	mq
rip.	2,40	mq
scala	3,20	mq
zona cucina	7,70	mq
tot.	107,00	mq

balcone/terrazino	7,00	mq
terrazino pavimentato	53,50	mq
zona ingresso	17,50	mq
giardino pavimentato	130,00	mq
giardino a verde	187,00	mq
Piano S1 (box/deposito)		
box	49,00	mq
tot.	49,00	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà dei beni costituenti il Lotto 3 risulta in capo alla debitrice eseguita

██████████ ██████████, per l'intero diritto di proprietà.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➡ LOTTO 1

Il Lotto è costituito da:

- Unità immobiliare originariamente assentita ad uso ufficio, ma di fatto adibita ad abitazione, sita nel Comune di Manfredonia (FG), in Via Orto Sdanga n. 106, posta al piano terra del fabbricato, con annesso locale box/deposito al piano interrato, collegato internamente all'unità principale mediante scala e accessibile anche dalla rampa comune carrabile. L'unità principale è composta, nello stato di fatto rilevato, da ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 camere, n. 2 servizi igienici, disimpegno,



ripostiglio, oltre a terrazzino, terrazzino pavimentato, zona ingresso, giardino pavimentato e giardino a verde di pertinenza esclusiva; il piano interrato è costituito da ampio vano box/deposito.

Ai fini estimativi, applicando i correttivi e i coefficienti adottati, si ottiene una superficie commerciale complessiva pari a circa 229,58 m², determinata come segue:

- 24,00 m² (superficie lorda unità principale, computata al 100%);
- 7,00 m² (balcone/veranda computati al 33% = 2,31 m²);
- 53,50 m² (terrazzino pavimentato computato al 25% = 13,38 m²);
- 130,00 m² (giardino pavimentato computato al 20% = 26,00 m²);
- 17,50 m² (viale/zona ingresso computato al 20% = 3,50 m²);
- 187,00 m² (area a verde/giardino computata al 15% = 28,05 m²);
- 49,00 m² (box/deposito al piano interrato computato al 66% = 32,34 m²).

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG) i beni risultano censiti:

- Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita catastale € 831,50, con indirizzo catastale Via Orto Sdanga n. 106, Edificio A, Scala A, Piano T;
- Foglio 23, particella 697 subalterno 13, categoria C/6, classe 2, consistenza 54 m², rendita catastale € 150,60, con indirizzo catastale Via Orto Sdanga n. 106, Lotto 10, interno B4, piano S1.

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 3 € 213.500,00

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 successivo sopralluogo congiunto eseguito dal sottoscritto C.T.U. unitamente al custode, l'unità immobiliare sita in MANFREDONIA, Via Orto Sdanga n. 106, censita al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, con annesso locale al piano interrato censito al Foglio 23, particella 697 subalterno 13, risultava occupata dalla parte esecutata sig.ra [REDACTED], che la utilizzava quale abitazione. Lo stato di possesso rilevato in sede di accesso e sopralluogo è risultato coerente con l'utilizzo residenziale di fatto dell'unità principale e con l'uso accessorio del locale al piano interrato.

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 Orto Sdanga n. 106 risulta ricadere, nel vigente P.R.G. del Comune di Manfredonia, in Zona omogenea "E1" – zone agricole: Area agricola generica con prevalenza di allevamenti zootecnici, disciplinata dagli artt. 26, 52, 53 e 54 delle N.T.A.



9.0 QUESITO 9

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

Sugli immobili in MANFREDONIA al **Fig. 23, p.lla 1041 sub 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, cat. A/3, e Foglio 23, particella 697, sub 13 cat. C/6** oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **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] E [REDACTED] sede MANFREDONIA (FG) C.F. [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca - capitale € 500.000,00 Totale €1.000.000,00.
- **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] 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], [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED]



██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████
██████████ il ██████████ a ██████████ ██████████ c.f. ██████████,
██████████ SAS DI ██████████ ██████████ E ██████████ sede MANFREDONIA
(FG) C.F. ██████████, ██████████ ██████████ nato il ██████████ a MANFREDONIA
(FG) c.f. ██████████, ██████████ ██████████ nato il ██████████ a
MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████ ██████████ nata il
██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████ ██████████
nata il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████
██████████ nata il ██████████ a FOGGIA (FG) c.f. ██████████.

- **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 ██████████ ██████████ ██████████ nata il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████ ██████████ nato il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████ ██████████ nata il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████ ██████████ nato il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████ ██████████ nato il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████ ██████████ nata il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████, ██████████ ██████████ nata il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████**

Per ottenere la revoca degli atti di costituzione fondo patrimoniale

- **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 ██████████ ██████████ nata il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████.**



(v. All. C).

10.0 QUESITO 10

LOTTO 1

- Unità immobiliare ad uso ufficio (adibita ad uso abitativo) sita nel Comune di Manfredonia (FG), Via Orto Sdanga n. 106, censita al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, nonché all'annesso locale al piano interrato censito al Foglio 23, particella 697 subalterno 13;

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

La ricostruzione della regolarità edilizio-urbanistica del bene è stata eseguita sulla base della documentazione acquisita e degli atti resi disponibili, nei limiti di quanto reperito nel fascicolo esaminato, con riserva di eventuali ulteriori verifiche e approfondimenti presso i competenti uffici comunali.”

Il compendio di cui fa parte l'immobile in esame è ubicato nel lotto n. 10 della lottizzazione C/11 del Comune di Manfredonia ed è stato realizzato in forza di una sequenza di titoli edilizi comunali rilasciati tra il 1989 e il 1992.

In particolare, dagli atti e dalle indagini presso l'UTC di Manfredonia emerge che il fabbricato venne originariamente assentito con **Concessione Edilizia n. 168 del 30/12/1989**, rilasciata alla Impresa “████████” di ██████████ s.n.c., su istanza del 23/10/1989, prot. 54405/89, per la realizzazione di un fabbricato comprendente piano interrato/cantinato, piano terra adibito ad uffici e piani superiori per civile abitazione. Successiva variante con **Concessione in variante n. 36 dell'11/04/1991**, relativa a modifiche di tramezzature interne e prospettiche in variante alla C.E. n. 168/1989, e con **Concessione Edilizia n. 125 del 21/10/1992**, anch'essa riferita a modifiche interne e prospettiche in



variante alla concessione originaria. La relazione tecnica allegata alla variante del 03/07/1992 precisa che le modifiche riguardavano la sistemazione esterna del verde privato e lievi modifiche di tramezzature interne, interessanti i piani fuori terra e il piano interrato diviso in box, restando invariate tutte le altre caratteristiche progettuali ed i dati tecnici del progetto originario.

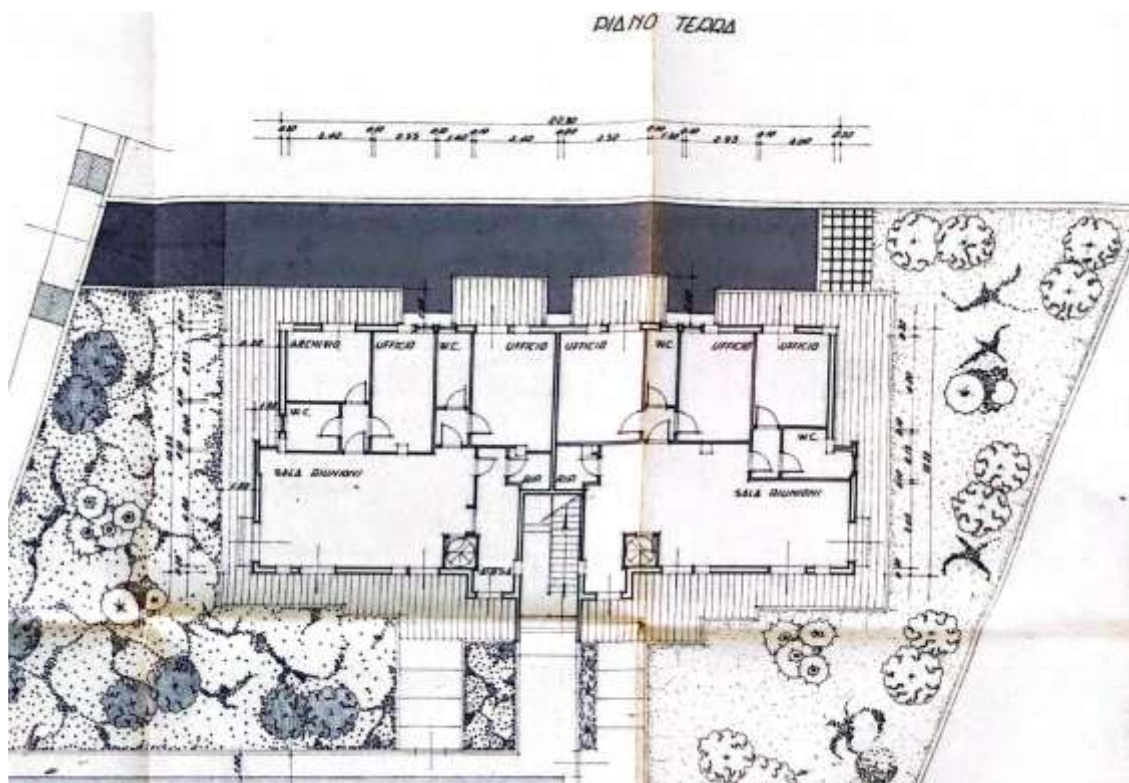


Figura 1: planimetria allegata alla Concessione Edilizia n. 125 del 21/10/1992

Dalla documentazione grafica allegata a tutti i titoli edilizi, e fino alla tavola 2 della variante C.E. n. 125 del 21/10/1992, risulta che il piano terra era progettato e rappresentato con destinazione direzionale/ufficio, con ambienti denominati “ufficio”, “sala riunioni”, “w.c.” e locali accessori, mentre il piano interrato risultava articolato in locali adibiti a box/deposito. Tale assetto trova ulteriore conferma nell’attestazione di ultimazione lavori prot. 50194/92, dalla quale risulta che il fabbricato era composto da n. 2 unità immobiliari al piano terra adibite ad ufficio, ciascuna composta da n. 4 vani ed accessori, e da n. 5 locali al



piano interrato, di cui tre adibiti a box e due in parte a box e in parte a deposito. Anche l'atto di compravendita del 16/01/1993, con cui [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistarono il cespite, descrive il bene come "appartamento al piano terra ad uso ufficio", composto da quattro vani ed accessori, con veranda a livello e porzione di terreno scoperto destinata a giardino, oltre al sottostante locale in parte adibito a box-auto e in parte a deposito.

10.1.1 Difformità urbanistico-edilizie

Con specifico riferimento all'unità immobiliare sita in Manfredonia, Via Orto Sdanga n. 106, censita al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, nonché all'annesso locale al piano interrato censito al Foglio 23, particella 697 subalterno 13, dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia acquisita emerge che il fabbricato venne assentito con le seguenti destinazioni d'uso: piano interrato composto da locali adibiti a box e deposito; piano terra composto da n. 2 unità immobiliari adibite ad ufficio, ciascuna con quattro vani ed accessori; piani superiori composti da unità immobiliari a destinazione residenziale. Tale assetto risulta dalla Concessione Edilizia n. 168 del 30/12/1989, dalla successiva variante n. 36 dell'11/04/1991, dalla Concessione Edilizia n. 125 del 21/10/1992, nonché dall'attestazione di ultimazione lavori del 27/10/1992, che conferma espressamente la destinazione direzionale delle due unità al piano terra e quella pertinenziale dei locali al piano interrato.

In sede di sopralluogo, tuttavia, l'assetto dell'appartamento rilevato è risultato chiaramente riferibile ad una unità immobiliare con destinazione abitativa, sia per la distribuzione interna degli ambienti sia per la presenza di mobili e arredi tipicamente residenziali; la destinazione d'uso concretamente rilevata è, pertanto, quella riconducibile



ad un utilizzo residenziale dell'appartamento, difatti lo stesso viene utilizzato quale abitazione della parte esecutata sig.ra [REDACTED].

Allo stato della documentazione esaminata, non è stato rinvenuto presso il Comune alcun titolo edilizio idoneo a comprovare il successivo mutamento di destinazione d'uso dell'unità al piano terra da ufficio ad abitazione. Di contro, la documentazione catastale evidenzia che l'immobile, originariamente censito in categoria A/10, è stato oggetto di ripetute variazioni catastali di destinazione tra ufficio e abitazione, fino all'ultima variazione del 27/05/2022, pratica FG0084881, in atti dal 30/05/2022, recante "VDE DA UFFICIO A ABITAZIONE", con successiva rettifica del classamento del 05/04/2023, da cui deriva l'attuale censimento in categoria A/3. Ne consegue che, salvo ulteriori approfondimenti istruttori presso i competenti uffici comunali, l'attuale destinazione residenziale dell'unità non risulta documentalmente assistita, sotto il profilo urbanistico-edilizio, da un corrispondente titolo abilitativo, con conseguente difformità tra lo stato legittimo documentato del bene — da riferirsi all'originaria destinazione direzionale/ufficio del piano terra — e l'attuale assetto catastale e di fatto come abitazione. Resta invece, allo stato, sostanzialmente coerente con i titoli edilizi originari il locale al piano interrato censito al subalterno 13, assentito e censito come box/deposito. L'eventuale regolarizzazione dell'unità principale presupporrà, pertanto, la preliminare verifica della concreta sanabilità/assentibilità urbanistica del mutamento d'uso, nonché la presentazione del relativo titolo edilizio eventualmente richiesto, con ogni connesso onere tecnico-amministrativo a carico dell'acquirente; tali profili sono stati forfettariamente considerati nella determinazione del valore di stima mediante applicazione del coefficiente correttivo "c".



10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Sotto il profilo dei provvedimenti conclusivi del procedimento edilizio-amministrativo, riferiti al fabbricato realizzato sul lotto n. 10 della lottizzazione C/11, risultano agli atti l'attestazione di ultimazione dei lavori del 27/10/1992, la successiva richiesta di rilascio del certificato di abitabilità presentata in data 03/12/1992 e il parere favorevole dell'Ufficio Tecnico prot. n. 56451/92. Nel fascicolo esaminato è stata inoltre rinvenuta una bozza della dichiarazione di abitabilità datata 31/12/1992 priva di timbro e firma da parte dell'ufficio tecnico; pertanto tale elaborato non consente di ritenere con certezza perfezionato e formalmente rilasciato il provvedimento finale di abitabilità. Pertanto, salvo ulteriori approfondimenti presso i competenti uffici comunali e salvo reperimento del certificato definitivo negli archivi dell'Ente, allo stato non è possibile affermare con certezza documentale che il fabbricato sia assistito da regolare abitabilità/agibilità formalmente rilasciata.

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 i beni siti in Manfredonia, Via Orto Sdanga n. 106, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20 e al Foglio 23, particella 697 subalterno 13, risulta che:

- i beni sono regolarmente accatastati;
- l'identificazione catastale (foglio/particella/subalterno) consente l'univoca individuazione dei cespiti;
- l'unità principale risulta attualmente censita in categoria A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 831,50, con indirizzo Via Orto Sdanga n. 106, Edificio A, Scala A, Piano T;
- il locale al piano interrato risulta censito in categoria C/6, classe 2, consistenza 54 m², rendita catastale Euro 150,60, con indirizzo Via Orto Sdanga n. 106, Lotto 10, interno B4, piano S1.;

Sotto il profilo storico-catastale, il subalterno 13 presenta una "storia" sostanzialmente lineare, risultando costituito il 01/07/1992 e mantenendo nel tempo la natura di locale box/garage, con soli successivi aggiornamenti toponomastici fino all'attuale indirizzo di Via Orto Sdanga n. 106.

Più articolata è, invece, la storia catastale dell'unità oggi identificata al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20. La visura storica evidenzia che il cespite risulta originato dalla costituzione del 01/07/1992 come Foglio 23, particella 697 subalterno 4 graffata alla particella 1041 subalterno 8, inizialmente censito in categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani. Successivamente il bene è stato interessato da



più variazioni catastali, con alternanza tra destinazione ufficio e abitazione, e precisamente:

- 28/02/2014, pratica FG0045242: variazione da ufficio ad abitazione;
- 17/08/2015, pratica FG0176477: variazione da abitazione a ufficio;
- 09/12/2015, pratica FG0254267: variazione da ufficio ad abitazione;
- 12/06/2016, pratica FG0119760: variazione da abitazione a ufficio;
- 27/05/2022, pratica FG0084881, in atti dal 30/05/2022: variazione da ufficio ad abitazione;
- 05/04/2023, pratica FG0062656: rettifica del classamento fino all'attuale A/3, classe 4, consistenza 7 vani, rendita € 831,50.

La planimetria catastale attuale dell'unità al piano terra, presentata con la pratica FG0084881 del 27/05/2022, risulta planimetricamente coerente con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, così come del sub. 13 al piano interrato adibito a box-auto.

Resta fermo, tuttavia, che l'attuale classificazione catastale dell'unità principale in categoria A/3, sebbene conforme sotto il profilo planimetrico allo stato di fatto, non risulta confortata, allo stato della documentazione acquisita, da un corrispondente titolo urbanistico che abbia autorizzato il mutamento di destinazione d'uso dall'originaria categoria direzionale/ufficio (A/10) a quella abitativa. Pertanto, ai fini della regolarizzazione, si renderà necessario, alternativamente, procedere al ripristino della coerenza catastale con l'originaria destinazione assentita, mediante riclassamento in A/10, oppure conseguire idoneo titolo urbanistico per il cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, con i successivi conseguenti adempimenti catastali.

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

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'unità immobiliare ad uso ufficio (adibita ad uso abitativo), censita al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20.

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'unità immobiliare ad uso ufficio (adibita ad uso abitativo).



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



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Unità immobiliare adibita ad appartamento con annessa area esterna + autorimessa interrata
Descrizione degli immobili	Unità immobiliare originariamente assentita ad uso ufficio e attualmente adibita ad abitazione, censita in catasto in categoria A/3, posta al piano terra di un fabbricato pluripiano inserito nel lotto n. 10 della lottizzazione C/11, con annesso locale box/deposito al piano interrato censito in categoria C/6. L'unità principale è dotata di pertinenze esterne esclusive, costituite da area di ingresso, terrazzini, giardino pavimentato e giardino a verde, ed è inoltre collegata internamente al piano interrato mediante scala a chiocciola. Gli immobili sono parte di un fabbricato condominiale pluripiano di tre piani fuori terra più un piano interrato avente le seguenti caratteristiche. Caratteristiche del fabbricato - Struttura: portante in c.a. - Copertura piana. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Prospetti intonacati e tinteggiati, - Aree scoperte esclusive, in parte pavimentate e in parte sistemate a verde, delimitate da recinzione metallica; - 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. - Balconi dotati di: ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Composizione Appartamento	Unità immobiliare originariamente assentita ad uso ufficio, ma di fatto adibita ad abitazione, in piano terra, con annesso locale box/deposito a piano interrato, collegato internamente all'unità principale mediante scala interna e accessibile anche dalla rampa comune carrabile. L'unità principale è composta da: ingresso/soggiorno, cucina, n. 2 camere, n. 2 servizi igienici, disimpegno, ripostiglio, oltre a terrazzino, terrazzino pavimentato, zona ingresso, giardino pavimentato e giardino a verde di pertinenza esclusiva; il piano interrato è costituito da ampio vano box/deposito. Altezza interna utile: - appartamento h=2,70 m - garage h=2,50 m
Finiture	• Pavimenti: in piastrelle di ceramica/marmette tonalità chiara,



	pavimentazione per esterni nelle aree terrazzate e di accesso • 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, vasca e box doccia, • Infissi esterni (finestre): in alluminio con vetrocamera, completi di tapparelle avvolgibili (in PVC) • Infissi interni (porte): legno tamburato laccato chiaro; • Porta d'ingresso: con serratura blindata, rivestimento di legno colore bianco e vetro del tipo antisfondamento.
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: zona giorno con split (unità interna) e unità esterna
Stato di Manutenzione e Conservazione	Buono
Ubicazione accessi	Comune di MANFREDONIA (FG), in VIA ORTO SDANGA n. 106, zona residenziale. L'unità principale al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, ha indirizzo catastale Via Orto Sdanga n. 106, Edificio A, Scala A, Piano T; con accesso autonomo da Via Orto Sdanga n. 106, mediante ingresso pedonale dal cancello prospiciente la strada, attraverso giardino di pertinenza esclusiva il locale garage al Foglio 23, particella 697 subalterno 13, ha indirizzo catastale Via Orto Sdanga n. 106, Lotto 10, interno B4, piano S1, accesso dall'interno dell'unità principale, mediante scala a chiocciola, e dall'esterno, tramite rampa carrabile comune di accesso ai box del piano seminterrato/interrato.
Confini	L'unità abitativa confina con vano scala e parti comuni condominiali, con altre unità immobiliari del medesimo fabbricato, rampa di accesso al piano interrato, distacchi verso lotto 11, verso canalone, verso il lotto 9, salvo altri e più esatti confini. Il locale box confina con la sovrastante unità abitativa precedentemente detta, disimpegno comune, intercapedine e altre unità immobiliare dello stesso complesso, salvo altri e più esatti confini.
Dati catastali	Appartamento: NCEU del Comune di MANFREDONIA (FG) al Foglio 23, particella 1041 subalterno 14 graffata alla particella 697 subalterno 20, categoria A/3, classe 4, Totale: 137 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita catastale Euro 831,50; VIA ORTO SDANGA n. 106 Edificio A Scala A Piano T Autorimessa: NCEU del Comune di MANFREDONIA (FG) al Foglio 23,



	particella 697 subalterno 13 , categoria C/6, classe 2, Totale: 56 mq, rendita catastale Euro 150,60; VIA ORTO SDANGA n. 106 Lotto 10 Interno B4 Piano S1
Proprietari	██████████ ██████████, nata a ██████████ C.F. ██████████
Titolo di Provenienza	½ per Atto di Compravendita del 16/01/1993, repertorio n. 19664, Notaio Filippo RIZZO CORALLO ½ per successione in morte di ██████████ ██████████, e 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, Notaio PIEMONTESE Martina.
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	• Vincoli previsti dalle NTA per la zona denominata "E1" - zone agricole: Area agricola generica con prevalenza di allevamenti zootecnici, del vigente PRG del comune di MANFREDONIA (FG)
Iscrizioni Trascrizioni	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. 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 ██████████ ██████████ nato il ██████████ a MANFREDONIA (FG) c.f. ██████████ 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, 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	Attualmente gli immobili sono nel possesso di ██████████ ██████████, nata a ██████████ (debitrice) e da questa utilizzato come abitazione principale.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in zona denominata "E1" - zone agricole: Area agricola generica con prevalenza di allevamenti zootecnici - del vigente PRG, lotto n. 10 della lottizzazione C/11 del Comune di Manfredonia, in virtù di: - Concessione Edilizia n. 168 del 30/12/1989, rilasciata alla Impresa "██████████" di ██████████ s.n.c. - Concessione n. 36 dell'11/04/1991, in variante alla C.E. n. 168/1989, - Concessione Edilizia n. 125 del 21/10/1992, in variante alla concessione



	originaria Difficoltà urbanistico-edilizie Destinazione d'uso attuale dell'unità immobiliare piano terra (abitazione) (f. 23 p.lla 1041 sub 14 graffato sub 20) non conforme con quella assentita (ufficio) come risulta dalle Concessioni Edilizie e dall'attestazione di ultimazione lavori del 27/10/1992, e in assenza di pratiche di mutamento di destinazione d'uso presso l'UTC.
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato - concordanza tra i dati catastali e lo stato dell'immobile - planimetrie catastali sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi.
Agibilità	Iter richiesta non perfezionato richiesta del 03/12/1992, parere favorevole UTC prot. n. 56451/92, bozza di dichiarazione di abitabilità 31/12/1992 priva di timbro e firma UTC
Superficie commerciale complessiva	superficie commerciale complessiva pari a circa 229,58 m², determinata come segue: • 24,00 m² (superficie lorda unità principale, computata al 100%); • 7,00 m² (balcone/veranda computati al 33% = 2,31 m²); • 53,50 m² (terrazzino pavimentato computato al 25% = 13,38 m²); • 130,00 m² (giardino pavimentato computato al 20% = 26,00 m²); • 17,50 m² (viale/zona ingresso computato al 20% = 3,50 m²); • 187,00 m² (area a verde/giardino computata al 15% = 28,05 m²); • 49,00 m² (box/deposito al piano interrato computato al 66% = 32,34 m²).
Valore di stima	€ 213.500,00

Lucera, aprile/2026

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

