



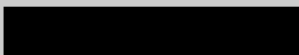
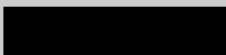
STUDIO TECNICO  
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

## 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 4**

**PERIZIA GENERALE**

**(Foglio 143 Particella 521 Sub. 51-52 – cat. A/3 – Manfredonia)**

Scala:

Elaborato n.:

Data:

**EL.01**

**Il Tecnico**



Ing. Antonio Salandra

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

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

email: [ing.salandra@libero.it](mailto:ing.salandra@libero.it)

pec: [antonio.salandra@ingpec.eu](mailto: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.4

APPARTAMENTO in MANFREDONIA (FG)

Foglio 143 Particella 521 Sub. 51-52 – cat. A/3



## INDICE DEI CAPITOLI

### ➤ PREMESSA

### ➤ RISPOSTE AI QUESITI

#### 1.0 QUESITO 1

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

#### 2.0 QUESITO 2

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

#### 3.0 QUESITO 3

- 3.1. Descrizione analitica dei beni

#### 4.0 QUESITO 4

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

#### 5.0 QUESITO 5

- 5.1. Verifica della comoda separabilità

#### 6.0 QUESITO 6

- 6.1. Individuazione e descrizione del lotto

#### 7.0 QUESITO 7

- 7.1. Stato di possesso dei beni

#### 8.0 QUESITO 8

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

#### 9.0 QUESITO 9

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

#### 10.0 QUESITO 10

- 10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.



10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

**11.0 QUESITO 11**

11.1 Attestato di prestazione energetica

**12.0 QUESITO 12**

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

**CONCLUSIONI – Scheda di sintesi**



## ALLEGATI

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

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



## 0.0 - PREMESSA

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

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

**1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c.** (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento. anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inadeguati, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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                                                                            | Corso Roma n. 115-117 |           |              |
| Comune                                                                               | MANFRDONIA (FG)       |           |              |
| Latitudine                                                                           | 41.629569             |           | 41°37'46.5"N |
| Longitudine                                                                          | 15.918274             |           | 15°55'05.8"E |
|  |                       |           |              |

immobile, corso Roma n. 115 - 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 proceduto alla ricostruzione delle vicende traslative dei beni pignorati, come di seguito riportata nella successiva sezione: “CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ degli immobili pignorati”.

## **CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ**

### *degli immobili pignorati*

1) e 2) Appartamenti/porzioni di u.i.u. in MANFREDONIA, Corso Roma nn. 115-117 –

**Fg. 143, p.lla 521, sub. 51 e sub. 52, cat. A/4.**

Gli immobili siti in MANFREDONIA, Corso Roma nn. 115-117, censiti al foglio 143, particella 521, subalterni 51 e 52, risultano attualmente intestati a [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED]. In particolare, il subalterno 51 risulta censito in categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita catastale € 175,60, mentre il subalterno 52 risulta censito in categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vano, rendita catastale € 87,80; entrambi i cespiti sono catastalmente annotati quali porzioni di u.i.u. unite di fatto.

Quanto al **subalterno 51**, esso è pervenuto all’attuale esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l’intera proprietà in parte per effetto della successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED], successione [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] al n. repertorio 198579/88888 e [REDACTED] ai nn. 12851/10094, devoluta per testamento pubblicato dal Notaio PIEMONTESE Martina il 23/03/2021, con successiva trascrizione dell’accettazione tacita di eredità in data 06/11/2023 ai nn. 25566/20211; e in parte in forza del titolo di acquisto già spettante alla medesima in regime di comunione



legale. In particolare, il bene era pervenuto ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con atto di compravendita del 26/01/1989, rep. n. 15325, a rogito del Notaio Filippo RIZZO CORALLO, trascritto il 03/02/1989 ai nn. 2731/254267, e successivo atto di rettifica del 07/07/2004, rep. n. 32645, trascritto il 09/07/2004 ai nn. 17982/13241, da potere della [REDACTED] S.a.s. di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]. Sotto il profilo catastale, l'attuale subalterno 51 deriva dal precedente foglio 143, particella 522, sub. 2, poi divenuto foglio 143, particella 521, sub. 13 per effetto della variazione di allineamento mappe del 19/01/2005, e infine individuato nell'attuale identificativo a seguito della variazione del 13/01/2017, pratica n. FG0004867, con annotazione di porzione di u.i.u. unita di fatto con il sub. 52.

Quanto al **subalterno 52**, esso è pervenuto all'attuale esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà in forza della medesima successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], registrata il 19/05/2022 e [REDACTED] [REDACTED] ai nn. 12851/10094, con successiva trascrizione dell'accettazione tacita di eredità in data 06/11/2023 ai nn. 25566/20211. La piena proprietà del cespite era pervenuta a [REDACTED] [REDACTED] con atto di divisione del 31/12/1988, rep. n. 15268/8968, a rogito del Notaio Filippo Rizzo Corallo, trascritto il 10/01/1989 ai nn. 414/252304, da comproprietà con gli altri coeredi [REDACTED]. Sotto il profilo catastale, l'attuale subalterno 52 deriva dal precedente foglio 143, particella 522, sub. 8, poi divenuto foglio 143, particella 521, sub. 19 per effetto della variazione di allineamento mappe del 19/01/2005, e infine individuato nell'attuale identificativo a seguito della variazione del 13/01/2017, pratica n. FG0004868, con annotazione di porzione di u.i.u. unita di fatto con il sub. 51



### 1.3 Corrispondenza dei dati catastali

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

### 1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

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

### 1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

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

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

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

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

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



## 2.0 QUESITO 2

### 2.1 Identificazione dei beni

#### Dati Catastali (Fig. 143, p.lla 521, sub. 51 e sub. 52)

##### 1) Appartamento

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

**Dati identificativi:** Comune di MANFREDONIA (E885) (FG)  
Foglio 143 Particella 521 Subalterno 51

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di MANFREDONIA (E885) (FG)  
Foglio 143 Particella 521

**Classamento:**

Rendita: Euro 175,60  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/4<sup>h</sup>, Classe 4, Consistenza 2 vani  
Foglio 143 Particella 521 Subalterno 51

**Indirizzo:** CORSO ROMA n. 115 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 51 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>1)</sup>: 51 m<sup>2</sup>

**Annotazione di immobile:** INSERIMENTO ANNOTAZIONE A COMPLETAMENTO DOCFA PROT.4867/2017  
PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DEL FOGLIO 143 PART. 521 SUB. 52 RENDITA  
ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I.U. AI SOLI FINI FISCALI

---

> Intestati catastali

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà in regime di comunione dei beni

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/2

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

**Dati identificativi:** Comune di MANFREDONIA (E885) (FG)  
Foglio 143 Particella 521 Subalterno 52

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**  
Comune di MANFREDONIA (E885) (FG)  
Foglio 143 Particella 521

**Classamento:**

Rendita: Euro 87,80  
Zona censuaria 1,  
Categoria A/4<sup>h</sup>, Classe 4, Consistenza 1 vani  
Foglio 143 Particella 521 Subalterno 52

**Indirizzo:** CORSO ROMA n. 117 Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 32 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>1)</sup>: 32 m<sup>2</sup>

**Annotazione di immobile:** INSERIMENTO ANNOTAZIONE A COMPLETAMENTO DOCFA PROT.4868/2017  
PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DEL FOGLIO 143 PART. 521 SUB. 51 RENDITA  
ATTRIBUITA ALLA PORZIONE DI U.I.U. AI SOLI FINI FISCALI

---

> Intestati catastali

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1



### **Tipologia**

Appartamento ad uso abitativo, costituito dall'unione di fatto delle porzioni immobiliari censite al Foglio 143, particella 521, subalterni 51 e 52, entrambe in categoria A/4, posto al piano terra di un fabbricato urbano pluripiano inserito nel tessuto edilizio del centro abitato, con accesso dall'androne comune e con esposizione diretta su Corso Roma. Le visure catastali riportano l'annotazione di porzione di u.i.u. unita di fatto tra i due subalterni.

### **Ubicazione**

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Manfredonia (FG), in Corso Roma nn. 115-117, in zona centrale del comune di Manfredonia, in contesto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale e mista, caratterizzato da edifici in linea prospicienti la viabilità cittadina. L'unità risulta identificata catastalmente al foglio 143, particella 521, subalterni 51 e 52, con indirizzi catastali rispettivamente Corso Roma n. 115, piano T e Corso Roma n. 117, piano T. Dagli elaborati di rilievo allegati risultano, superficie lorda pari a 74,00 m<sup>2</sup> e superficie netta pari a 58,75 m<sup>2</sup>.

### **Accessi**

L'accesso principale all'unità immobiliare avviene da Corso Roma n. 115, con ingresso diretto al piano terra; è inoltre presente un ulteriore accesso dall'androne comune posto al civico 117 di Corso Roma, dal quale si può accedere all'appartamento.

### **Confini**

L'unità abitativa confina con androne e parti comuni del fabbricato, con altre unità immobiliari del medesimo edificio e con il prospetto esterno su Corso Roma, salvo altri e più esatti confini.

### **Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni**

Non risultano, dalla documentazione esaminata, autonome pertinenze esclusive esterne



dell'unità, mentre costituiscono pertinenze dell'appartamento:

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

## **2.2 Esatta individuazione dei beni**

Il bene oggetto di stima è costituito dall'unità abitativa sita in Manfredonia, Corso Roma nn. 115-117, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al Foglio 143, particella 521, subalterni 51 e 52, catastalmente distinti ma uniti di fatto.

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 4**

Il lotto è composto da:

- Unità immobiliare ad uso abitativo, costituita di fatto dall'unione dei subalterni 51 e 52, sita nel Comune di Manfredonia (FG), in Corso Roma nn. 115-117, posta al piano terra di un fabbricato urbano pluripiano, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al Foglio 143, particella 521, subalterno 51 e al Foglio 143, particella 521, subalterno 52, entrambi in categoria A/4, classe 4, con consistenza rispettivamente pari a 2 vani e 1 vano, e rendita catastale



rispettivamente pari a € 175,60 e € 87,80. I due cespiti risultano annotati in visura come porzioni di u.i.u. unite di fatto. La superficie catastale risulta pari a 45 m<sup>2</sup> per il sub. 51 e a 29 m<sup>2</sup> per il sub. 52, per una superficie catastale complessiva di 74 m<sup>2</sup>. Ai fini della presente procedura, l'immobile viene pertanto considerato come unica unità abitativa di fatto, ferma restando la distinta identificazione catastale dei subalterni 51 e 52;

#### **Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:**

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**

- **Tipologia edilizia:** unità al piano terra inserita in fabbricato urbano pluripiano attestato su Corso Roma, in contesto edilizio consolidato a prevalente destinazione residenziale e mista;
- **Struttura:** non oggetto di indagine distruttiva; sulla base delle caratteristiche osservabili, il fabbricato appare riconducibile a struttura tradizionale di costruzione remota risalente probabilmente agli inizi del secolo scorso con orizzontamenti a struttura voltata e struttura portante in muratura;
- **Tramezzature interne:** in mattoni forati solo a delimitazione del vano wc, posti in opera con malta cementizia, intonacate e tinteggiate.

- **Composizione interna appartamento:**

**L'abitazione,** L'abitazione, come rilevato in sede di sopralluogo e come risultante dagli elaborati di rilievo e dalla documentazione in atti, è composta da due vani ed accessori, con distribuzione funzionale riconducibile a ingresso/soggiorno/tinello con angolo cottura, camera, e bagno, per una superficie lorda di circa 74,00 m<sup>2</sup> e una superficie netta di circa 58,75 m<sup>2</sup> (All.N)

Altezza interna utile:



- Zona giorno hmax=3,50 m
- Zona notte hmax=3,20 m

• **Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento**

- **Pavimenti**: pavimentazione interna prevalentemente in marmette di graniglia; nel bagno è presente pavimentazione anch'essa in materiale ceramico;
- **Rivestimenti e pareti**: pareti intonacate e tinteggiate; soffitto voltato a vista nella stanza tinello/cucina. Nel complesso lo stato delle superfici interne appare ordinario/buono, senza evidenze macroscopiche di degrado strutturale alla mera osservazione visiva;
- **Cucina**: la zona cucina risulta inserita nell'ampio vano giorno/tinello, con arredo cucina lineare presente lungo una parete; il mobilio e gli arredi presenti non costituiscono oggetto di stima;
- **Bagno**:
  - Rivestimento a parete: in piastrelle di ceramica;
  - Pavimento: in piastrelle con finitura chiara;
  - Sanitari: dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia.
- **Infissi esterni (finestre/porte-finestre)**: in alluminio con vetrocamera e persiane esterne orientabili;
- **Infissi interni (porte)**: porte interne in parte tamburate
- **Porta d'ingresso**: porta di accesso all'unità da corso Roma 115 e da androne condominiale mediante infisso in alluminio, su corso Roma 115 sono presenti scuri in legno.

(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 tinello/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 a gas installata;
- **Climatizzazione estiva/invernale**: non presenti.

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

#### **Pertinenze**

- diritti proporzionali sulle parti comuni del fabbricato, ivi compreso l'androne comune di accesso, ai sensi dell'art. 1117 e ss. c.c..

#### **Stato di manutenzione e conservazione**

Le indagini e le rilevazioni di tipo visivo, eseguite in sede di sopralluogo e documentate



nella relazione fotografica, consentono di valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'unità come ordinario/discreto, coerente con l'uso abitativo in atto. Non sono emerse, alla mera osservazione visiva, evidenze macroscopiche di dissesti strutturali; resta fermo che ogni verifica tecnica specialistica sulla piena efficienza e conformità della dotazione impiantistica esula dall'accertamento estimativo e i relativi eventuali oneri restano a carico dell'acquirente.

(v. rassegna fotografica All. M).

#### **4.0 QUESITO 4**

##### **4.1 Stima dei beni**

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

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

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



essere soggette a costrizioni».

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

Tale metodo consiste nell’attribuire a ciascun bene un valore unitario di mercato (€/mq), rapportato alla superficie commerciale, assumendo come riferimento immobili residenziali e pertinenziali analoghi per tipologia, destinazione d’uso, ubicazione e caratteristiche, oggetto di recenti compravendite o offerte sul mercato locale, opportunamente corretti mediante coefficienti di differenziazione in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

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

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



urbanistiche, catastali e di agibilità emerse in sede di accertamento.

#### **4.2 Descrizione immobile e inquadramento del segmento di mercato**

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare ad uso abitativo risultante dall'unione di fatto dei subalterni 51 e 52, sita nel Comune di Manfredonia (FG), in Corso Roma nn. 115-117, posta al piano terra di un fabbricato urbano pluripiano. L'unità risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al foglio 143, particella 521, subalterno 51 e subalterno 52, entrambi annotati come porzioni di u.i.u. unite di fatto; il sub. 51 è censito in categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, con rendita catastale € 175,60, mentre il sub. 52 è censito in categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vano, con rendita catastale € 87,80. La superficie catastale risulta pari a 51 m<sup>2</sup> per il sub. 51 e a 32 m<sup>2</sup> per il sub. 52, mentre dagli elaborati di rilievo allegati risultano, in via indicativa, superficie lorda complessiva pari a 74,00 m<sup>2</sup> e superficie netta pari a 58,75 m<sup>2</sup>, composto da ingresso/soggiorno con zona cucina, n. 1 camera e servizio igienico.

Sotto il profilo qualitativo e manutentivo, l'unità presenta finiture di livello ordinario, coerenti con la tipologia edilizia e con la categoria catastale di appartenenza, pur evidenziando uno stato conservativo nel complesso discreto/ordinario.

Ai fini dell'inquadramento del segmento di mercato, si è fatto riferimento alla Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate, dalla quale risulta che il tratto urbano di riferimento di Corso Roma si colloca a cavallo tra due zone centrali: la zona B1, con valori per abitazioni civili compresi tra € 1.550/m<sup>2</sup> e € 1.950/m<sup>2</sup>, e la zona B2, con valori per abitazioni civili compresi tra € 1.600/m<sup>2</sup> e € 2.400/m<sup>2</sup>. In particolare, la zona B2 ricomprende espressamente Corso Manfredi – Corso Roma – Via Maddalena, mentre la zona B1 interessa l'adiacente ambito centrale compreso tra Via delle Antiche Mura, Via Tribuna, Lungomare Nazario Sauro e Via San Lorenzo.



#### 4.3 Valutazione estimativa – criteri e metodo

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

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

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

- individuazione del segmento di mercato di riferimento riconducibile al comparto delle abitazioni di tipo popolare ubicate in ambito semicentrale del Comune di Manfredonia;
- analisi delle quotazioni ufficiali OMI – Agenzia delle Entrate, dalle quali risulta che per il Comune di Manfredonia, Anno 2025 – Semestre 2, per la zona di competenza;
- riscontro con i valori desunti dal mercato locale reale, mediante osservazione di compravendite e offerte per immobili residenziali analoghi;
- determinazione della superficie commerciale, desunta dal rilievo metrico e dagli elaborati allegati;
- determinazione del valore lordo iniziale e applicazione di coefficienti correttivi volti a tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene (livello di piano, vetustà del fabbricato, stato manutentivo, qualità edilizia, nonché delle criticità urbanistico-edilizie e di agibilità accertate).



#### **4.4 Confronto con il mercato reale locale e determinazione del valore di mercato**

Nel caso di specie, pur trattandosi di immobile con finiture ordinarie e di taglio non ampio, la collocazione in pieno centro urbano, lungo l'asse di Corso Roma, conferisce al bene una premialità di mercato rispetto a un ordinario appartamento periferico o semicentrale: l'unità beneficia infatti di una posizione centrale, di immediata accessibilità e di inserimento in un contesto urbano consolidato, in cui l'offerta di immobili abitativi al piano terra in zona così centrale è fisiologicamente più limitata. Al tempo stesso, non ricorrono caratteristiche tali da giustificare il collocamento nella fascia massima della zona B2, atteso il livello ordinario delle finiture, la modesta pezzatura e l'assenza di elementi di particolare pregio o recente ristrutturazione integrale.

Per tali ragioni, si ritiene congruo assumere, in via prudenziale, un valore unitario di riferimento pari a € 1.950/m<sup>2</sup>, valore che risulta al contempo massimo della fascia B1 e valore intermedio della fascia B2. Tale scelta appare tecnicamente giustificata perché consente di valorizzare adeguatamente la centralità di Corso Roma, senza tuttavia spingersi verso i livelli più elevati propri degli immobili centrali di miglior pregio e maggiore consistenza o superiore qualità. In tal modo, il bene viene correttamente collocato in una fascia di mercato medio-alta per ubicazione, ma ordinaria per caratteristiche edilizie e manutentive, in coerenza con il criterio del più probabile valore di mercato.

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

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

- **Unità abitativa (cat. A/4)** (Foglio 143 - P.III 521 – sub.51-52) **€/mq 1.950,00;**

#### **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 con accesso diretto da corso Roma e portone /androne comune civico 117; 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, l'immobile è di edificazione remota (risalente ai primi decenni del '900) e, pertanto, presenta caratteristiche costruttive e impiantistiche tipiche degli edifici storici (murature tradizionali, solai/strutture originarie e possibili criticità manutentive fisiologiche, nonché maggiore onerosità degli



interventi di ripristino e adeguamento), con conseguente maggiore probabilità di necessità di interventi di manutenzione/adeguamento nel medio periodo, incidendo sulla commerciabilità rispetto a fabbricati più recenti:.....0,85

- coefficienti di qualità, è adottato per adeguare la quotazione unitaria al livello delle rifiniture, al grado tecnologico della dotazione impiantistica e, più in generale, alla qualità percepita dell'unità rispetto al mercato locale. Nel caso in esame, l'abitazione presenta finiture e impianti di livello ordinario, coerenti con la tipologia edilizia dell'immobile e con il relativo segmento di mercato, senza elementi di particolare pregio né interventi di riqualificazione tali da collocarla nella fascia medio-alta del mercato. Al fine di ricondurre il valore unitario di riferimento a un livello congruo rispetto alle condizioni effettive dell'immobile, si applica il seguente coefficiente: .....0,90
- 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 occupata dalla sig.ra [REDACTED] in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 05/07/2023, con durata quattro anni dal 05/07/2023 al 04/07/2027. Tale circostanza incide negativamente sulla immediata commerciabilità del bene, in quanto l'aggiudicatario non consegue la disponibilità materiale del cespite al momento della vendita, dovendo subentrare nella situazione locativa in essere nei limiti di legge; pertanto si ritiene congruo assumere il seguente coefficiente. ....0,85

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

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

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 **74,00 m<sup>2</sup>** di superficie lorda dell'appartamento (considerata al 100%).

Per la valutazione unitaria sono assunti i valori di riferimento pari a € 1.950,00/m<sup>2</sup>, 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 rialzato/primo        |                 |                       |                    |                           |                         |                  |              |
| Appartamento P.T. sub.51-52 | 74,00           | 100%                  | 74,00              | 1.950,00                  | € 144.300,00            | 90%              | € 129.870,00 |
|                             |                 |                       |                    |                           |                         |                  |              |
| TOTALE                      | 74,00           | mq                    | 74,00              | mq                        | € 144.300,00            |                  | € 129.870,00 |

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

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

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

➤ **coefficiente correttivo (b):** 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 2%, per un importo stimato di circa € 2.957,00, così articolato:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 2%, 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;
- **Regolarità/difformità catastale:** non si applica alcuna specifica decurtazione per oneri di regolarizzazione catastale (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'5%, corrispondente, sul valore di riferimento, ad un importo indicativo di circa € 6.493,50, così articolato:

- **difformità urbanistica:** Dalle ricerche effettuate presso l'UTC di Manfredonia stati reperiti presso l'U.T.C. i titoli edilizi originari del maggior complesso edilizio, non sono emerse difformità urbanistico-edilizie macroscopiche tra la configurazione attuale dell'unità e la documentazione catastale disponibile; tuttavia si ritiene prudenzialmente di applicare una riduzione del 2% sul valore di stima, a copertura del residuo rischio tecnico-amministrativo connesso alla necessità di eventuali ulteriori verifiche urbanistiche, ricostruzione dello stato legittimo e di recupero documentale presso gli uffici comunali, oneri che resteranno in capo all'aggiudicatario. (v. par. 10.1);
- **mancanza di agibilità:** Da verifiche svolte presso l'U.T.C. non è stato rinvenuto un certificato di agibilità/abitabilità riferibile all'unità in oggetto, con conseguente necessità di ritenere l'immobile privo di agibilità documentata. L'eventuale regolarizzazione presuppone, preliminarmente, la definizione dell'iter di regolarizzazione edilizio-urbanistica (con titolo in sanatoria ove necessario) e, successivamente, la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001, corredata dalla documentazione tecnica prevista (impianti, attestazioni/collaudi e certificazioni richieste). Anche tali oneri restano a carico dell'acquirente e sono considerati forfettariamente nel coefficiente (c) (v. §10.2).: Si considera una percentuale pari al 3% (v. par. 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%, per un totale complessivo di circa € 1.298,70.

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



LOTTO 4.....€ 120.000,00

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

Tab. 2

| VALUTAZIONE LOTTO 4                                               |                 |                       |                    |                           |                         |                  |                                                                                           |                                                                       |                                                                                                                                              |                         |              |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|
| Appartamento piano Terra - Foglio 143 p.lla 521 sub.51-52 cat.A/3 |                 |                       |                    |                           |                         |                  |                                                                                           |                                                                       |                                                                                                                                              |                         |              |
| sup. lorda complessiva (mq)                                       | coeff. di stima | sup. commerciale (mq) | valutazione (€/mq) | valore senza abbattimenti | coeff. Correttivo K (a) | valore abbattuto | coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolite, difformità Catastale (b) | coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c) | coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d) | VALORE ULTIMO abbattuto |              |
| Piano rialzato/primo                                              |                 |                       |                    |                           |                         |                  |                                                                                           |                                                                       |                                                                                                                                              |                         |              |
| Appartamento P.T. sub.51-52                                       | 74,00           | 100%                  | 74,00              | 1.950,00                  | € 144.300,00            | 90%              | € 129.870,00                                                                              | 98%                                                                   | 95%                                                                                                                                          | 99%                     | € 119.699,88 |
|                                                                   |                 |                       |                    |                           |                         |                  |                                                                                           |                                                                       |                                                                                                                                              |                         |              |
| TOTALE                                                            | 74,00           | mq                    | 74,00              | mq                        | € 144.300,00            | € 129.870,00     | € 119.699,88                                                                              |                                                                       |                                                                                                                                              |                         |              |
| VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)           |                 |                       |                    |                           |                         | € 144.300,00     |                                                                                           |                                                                       |                                                                                                                                              |                         |              |
| VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)                             |                 |                       |                    |                           |                         | € 129.870,00     |                                                                                           |                                                                       |                                                                                                                                              |                         |              |
| VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)                 |                 |                       |                    |                           |                         | € 119.699,88     |                                                                                           |                                                                       |                                                                                                                                              |                         |              |
| VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO                                   |                 |                       |                    |                           |                         | € 120.000,00     |                                                                                           |                                                                       |                                                                                                                                              |                         |              |

#### 4.7 Specificazione delle superfici rilevate

superficie commerciale complessiva pari a circa 74,00 m<sup>2</sup> di superficie lorda dell'appartamento, netta di 58,75mq, di cui:

- ingresso/soggiorno.....32,00 mq
- bagno.....4,15 mq
- camera.....22,60 mq

## 5.0 QUESITO 5

### 5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.



## 6.0 QUESITO 6

### 6.1 Individuazione e descrizione del lotto

#### ➡ LOTTO 4

Il Lotto è costituito da:

- Appartamento per civile abitazione, costituito di fatto dall'unione dei subalterni 51 e 52, sito nel Comune di Manfredonia (FG), in Corso Roma nn. 115-117, posto al piano terra del fabbricato, con accesso principale da Corso Roma n. 115 e ulteriore accesso dall'androne comune del civico 117. L'unità è composta da ingresso/soggiorno, cucina, camera e servizio igienico, come da rilievo metrico e documentazione in atti.

Ai fini estimativi, applicando i correttivi e i coefficienti adottati, si ottiene una superficie commerciale complessiva pari a circa 74,00 m<sup>2</sup>, (superficie lorda appartamento, computata al 100%); In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG) l'unità abitativa risulta censita al Foglio 143, particella 521, subalterno 51 e subalterno 52, catastalmente distinti ma uniti di fatto, entrambi in categoria A/4, classe 4; in particolare:

- subalterno **51**: consistenza 2 vani, rendita catastale € 175,60, indirizzo catastale Corso Roma n. 115, piano T;
- **subalterno 52**: consistenza 1 vano, rendita catastale € 87,80, indirizzo catastale Corso Roma n. 117, piano T.

Il Prezzo base d'asta del LOTTO 4 è determinato come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto".

|                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <p><u>Prezzo base d'asta del</u>      <u>LOTTO 4</u>      <u>€ 120.000,00</u></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|

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, Corso Roma nn. 115-117, censita al foglio 143, particella 521, subalterni 51 e 52, risultava occupata dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. Dalla documentazione acquisita è emerso che l'occupazione avviene in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 05/07/2023 tra la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], quale locatrice, e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], quale conduttrice, avente ad oggetto l'immobile identificato catastalmente ai predetti subalterni 51 e 52, con durata di anni quattro dal 05/07/2023 al 04/07/2027 e canone annuo pari ad € 4.200,00, da corrispondersi in dodici rate mensili anticipate di € 350,00 ciascuna.

Pertanto, allo stato, l'immobile deve ritenersi detenuto dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in forza del suddetto contratto di locazione abitativa.

## 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, gli immobili siti in Manfredonia, Corso Roma nn. 115-117, censiti al Foglio 143, particella 521, subalterni 51 e 52, ricadono nel vigente P.R.G. del Comune di Manfredonia in zona omogenea "A" – Centro Storico nei nuovi limiti previsti dal P.R.G., disciplinata dagli artt. 26, 27, 28 e 33 delle N.T.A. Dalla sintesi del report urbanistico emerge che trattasi di immobile inserito nel centro storico, ambito per il quale il P.R.G. persegue la conservazione dell'assetto architettonico e ambientale, la rimozione delle



superfetazioni e la limitazione degli interventi maggiormente trasformativi; in assenza di specifico strumento urbanistico preventivo, risultano assentibili le sole opere compatibili con la disciplina di recupero del tessuto storico

- **profilo paesaggistico e territoriale:** l'immobile deve pertanto considerarsi assoggettato alla disciplina propria del Centro Storico e alle eventuali ulteriori prescrizioni derivanti dagli strumenti urbanistici attuativi e di recupero del nucleo antico. Salvo ulteriori approfondimenti istruttori e diversa risultanza di certificazioni urbanistiche ufficiali rilasciate dagli enti competenti, allo stato della documentazione esaminata non sono emersi ulteriori vincoli specifici diversi da quelli discendenti dall'inquadramento in zona A – Centro Storico. Resta inteso che l'aggiudicatario subentrerà nella situazione urbanistica e vincolistica del bene nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova, con ogni eventuale onere di verifica, aggiornamento documentale e adeguamento che dovesse rendersi necessario in sede amministrativa o tecnica.



## 9.0 QUESITO 9

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

Sugli immobili in Manfredonia al **Foglio 143 Particella 521 sub 51 e 52** 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]



- TRASCRIZIONE nn. 2660/2135 del 04/02/2022 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 31/01/2022 N. Rep. 1161 emesso da TRIBUNALE di FOGGIA a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05256490268, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nato il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED]

- **TRASCRIZIONE** nn. 23212/18346 del 09/10/2023 nascente da **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 21/09/2023 N. Rep. 3899 emesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE di FOGGIA** a favore di DANTE SPV S.R.L. sede CONEGLIANO (TV) c.f. 05233640266 (Richiedente: STUDIO LEGALE AVV. ALESSANDRO RUSSI VIA GIUNIO BAZZONI, 5 ROMA), contro [REDACTED] [REDACTED] nata il [REDACTED] a MANFREDONIA (FG) c.f. [REDACTED].



(v. All. C).

## 10.0 QUESITO 10

### LOTTO 4

- Unità immobiliare ad uso abitativo, costituita di fatto dall'unione dei subalterni 51 e 52, sita nel Comune di Manfredonia (FG), in Corso Roma nn. 115-117, posta al piano terra, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 143, particella 521, subalterno 51 e subalterno 52, entrambi in categoria A/4 – abitazione di tipo popolare, classe 4; il subalterno 51 ha consistenza 2 vani e rendita catastale pari a € 175,60, mentre il subalterno 52 ha consistenza 1 vano e rendita catastale pari a € 87,80. I due cespiti risultano annotati in visura come “porzione di u.i.u. unita di fatto” l'uno con l'altro.

### 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Manfredonia non sono stati rinvenuti titoli edilizi riferibili al maggior complesso edilizio nel quale ricadono gli immobili siti in Corso Roma nn. 115-117, censiti al Foglio 143, particella 521, subalterni 51 e 52. Dalle informazioni assunte presso il medesimo U.T.C. è emerso, tuttavia, che l'intera zona di Corso Roma appartiene al tessuto del costruito storico della zona centrale di Manfredonia, con edificazione risalente, in via generale, ai primi decenni del Novecento e precedenti.

Allo stato delle verifiche esperite, l'unico riferimento documentale oggettivo utile a desumere la datazione remota dell'esistenza del fabbricato è rappresentato dalla documentazione catastale storica relativa all'adiacente immobile censito al Foglio 143, particella 521, subalterno 20, facente parte del medesimo complesso edilizio e della medesima procedura. In particolare, dalla relativa planimetria catastale in atti risulta data di



presentazione 29/12/1939, nell'ambito dell'“Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana”, con indicazione dell'immobile in Corso Roma n. 117, piano terra. Tale elemento consente di affermare che almeno una porzione, relativa sicuramente al piano terra, del complesso edilizio di appartenenza era già esistente e censita nel 1939, quindi in epoca certamente anteriore alla L. 1150/1942.

A ciò si aggiunge, con specifico riferimento al bene poi confluito nell'attuale sub. 51, la dichiarazione resa nell'atto di compravendita del 26/01/1989, secondo cui il locale sito in Corso Roma n. 115 era stato costruito anteriormente al 1° settembre 1967. Anche tale elemento, pur non sostituendo un titolo edilizio originario, costituisce un ulteriore indice documentale della risalenza del fabbricato. Resta fermo che il catasto non ha efficacia probatoria in ordine alla legittimità urbanistico-edilizia; tuttavia, in assenza di titoli comunali reperiti, la documentazione catastale storica del 1939, e quanto dichiarato nell'atto del 1989, rappresenta il principale supporto tecnico-ricostruttivo disponibile per la datazione dell'esistenza del complesso edilizio.

#### **10.1.1 Inquadramento normativo (titolo edilizio) e ricostruzione dello “stato legittimo”**

a presenza documentata di una porzione del piano terra del complesso edilizio almeno nel 1939 consente di collocarne l'esistenza in epoca anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942, con conseguente riferibilità del fabbricato a un periodo storico nel quale non era ancora vigente l'attuale sistema generalizzato dei titoli edilizi. Sotto tale profilo, il dato storico-catastale del sub. 20 e la dichiarazione contenuta nell'atto del 26/01/1989 relativa al locale di Corso Roma n. 115 costituiscono gli elementi documentali oggi disponibili per la ricostruzione della preesistenza del complesso.

Ai fini della presente procedura, in assenza di ulteriori elaborati progettuali o titoli edilizi comunali reperiti, la ricostruzione dello stato legittimo può essere condotta, ai sensi dell'art.



9-bis del d.P.R. 380/2001, sulla base della documentazione amministrativa disponibile, e in particolare:

- preesistenza storica di almeno una porzione del complesso edilizio almeno dal 1939;
- dichiarazione di anteriorità al 1° settembre 1967 contenuta nel rogito del 1989 per il locale di Corso Roma n. 115;
- planimetrie catastali attuali del 2017 dei sub. 51 e 52, quali principali elaborati grafici oggi disponibili per il confronto con lo stato dei luoghi.

#### **10.1.2 Difformità urbanistico-edilizie riscontrate**

Alla luce delle risultanze documentali sopra esposte, può ragionevolmente ritenersi che almeno una porzione del piano terra del maggior complesso edilizio di Corso Roma nn. 115-117 fosse già esistente in epoca anteriore alla L. 1150/1942.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione catastale disponibile non emergono modificazioni sostanziali dell'assetto distributivo tali da far ritenere alterata in modo apprezzabile la configurazione storica dell'immobile. In particolare, la planimetria dello stato dei luoghi non evidenzia mutamenti significativi dell'impianto originario; si rilevano unicamente la presenza di nicchie ricavate nelle murature e la delimitazione del vano wc realizzata con laterizio forato, mentre per il resto l'assetto interno appare sostanzialmente riconducibile a una configurazione risalente e non significativamente alterata.

Permane, tuttavia, un margine di incertezza documentale dovuto all'assenza di titoli edilizi comunali o di elaborati progettuali originari del complesso; ne consegue che la ricostruzione dello stato legittimo resta fondata su documentazione catastale e storica, suscettibile di ulteriore conferma solo in caso di successivo reperimento di atti presso gli archivi comunali. I relativi eventuali oneri per approfondimenti tecnico-amministrativi restano a carico dell'aggiudicatario e sono stati forfettariamente considerati nella



determinazione del valore di stima mediante applicazione del coefficiente correttivo “c”.

### **10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità**

Da verifiche svolte presso l’Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Manfredonia, allo stato degli atti acquisiti non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità/abitabilità riferibile all’unità immobiliare in oggetto, con conseguente necessità di ritenere l’immobile privo di agibilità documentata.

L’eventuale conseguimento dell’agibilità presuppone, preliminarmente, la ricostruzione dello stato legittimo edilizio-urbanistico del bene e, successivamente, la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell’art. 24 del d.P.R. 380/2001, corredata dalla documentazione tecnica richiesta in relazione alle caratteristiche dell’immobile e degli impianti. I relativi oneri tecnici ed economici, restando a carico dell’acquirente, sono stati considerati forfettariamente nella determinazione del valore di stima mediante applicazione del coefficiente correttivo “c”.

### **10.3 Regolarità catastale**

Dalle ricerche svolte presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Foggia, per l’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG), identificato al Foglio 143, particella 521, subalterno 51-52 (cat. A/4), risulta che:

- l’immobile è regolarmente accatastato;
- l’identificazione catastale (foglio/particella/subalterno) consente l’univoca individuazione del bene;
- la visura storica catastale riporta l’attuale identificazione al Foglio 143, particella 521, subalterno 51, categoria A/4, classe 4, consistenza 2 vani, rendita catastale € 175,60, e al Foglio 143, particella 521, subalterno 52, categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vano, rendita catastale € 87,80; entrambi i cespiti risultano annotati in visura come “porzione di u.i.u. unita di fatto” l’uno con l’altro, con



indirizzi catastali rispettivamente Corso Roma n. 115, piano T e Corso Roma n. 117, piano T;

- dal confronto tra la planimetria catastale vigente e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo non emergono discordanze sostanziali, risultando l'unità coerente, quanto a consistenza e distribuzione interna, con l'attuale configurazione composta da ingresso/soggiorno con zona cucina, disimpegno, camera e servizio igienico.

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

## 11.0 QUESITO 11

### 11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte il sottoscritto CTU, non è stato rinvenuto l'“Attestati di Prestazione Energetica” per l'immobile al Foglio 143 p.la 521 sub. 51-52 - Cat.A/4

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. La sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per il tramite della figlia sig.ra [REDACTED] [REDACTED] ha esibito la documentazione tecnica relativa alla verifica periodica della caldaia, mentre non risultava disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica. Per tale ragione, il sottoscritto C.T.U. ha provveduto alla redazione dell'APE – Attestato di Prestazione Energetica – relativo all'immobile censito al foglio 143, particella 521, subalterno 51-52.

## 12.0 QUESITO 12

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

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a



canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.

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

*Lucera, marzo/2026*

*Firma del C.T.U.*

**Dott. Ing. Antonio SALANDRA**

A circular blue ink stamp is positioned to the left of a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text "REGIONE DELLA PROV. DI FOGGIA" around the top edge, "ANTONIO SALANDRA" in the center, and "N. 2265" below the name. The signature is a cursive script that reads "Antonio Salandra".

## CONCLUSIONI

### Tabella riepilogativa

#### LOTTO 4

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia                             | Appartamento a piano terra costituita da due locali concamerati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Descrizione degli immobili            | <p>Gli immobili sono parte di un fabbricato pluripiano avente le seguenti caratteristiche.</p> <p><b>Caratteristiche del fabbricato</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Struttura: costruzione remota risalente agli inizi del secolo scorso con orizzontamenti a struttura voltata e struttura portante in muratura;</li><li>- Copertura a tetto.</li><li>- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.</li></ul>                                                                                                                                               |
| Composizione Appartamento             | <p><b>Appartamento</b> composto da: due vani ed accessori, con distribuzione funzionale riconducibile a ingresso/soggiorno/tinello con angolo cottura, una camera e bagno, per una superficie lorda di circa 74,00 m<sup>2</sup> e una superficie netta di circa 58,75 m<sup>2</sup>.</p> <p>Altezza interna utile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zona giorno hmax=3,50 m</li><li>- Zona notte hmax=3,20 m</li></ul>                                                                                                                                                                                      |
| Finiture                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Pavimenti: in marmette di graniglia</li><li>• Pareti intonacate e pitturate</li><li>• soffitto voltato a vista nella stanza tinello/cucina</li><li>• Cucina: rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica</li><li>• Bagno:<br/>Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica<br/>Sanitari: lavabo, vaso, bidet, box doccia</li><li>• Infissi esterni (finestre): in alluminio con vetrocamera e persiane esterne orientabili;</li><li>• Infissi interni (porte): legno tamburato laccato chiaro;</li><li>• Porta d'ingresso: infisso in alluminio.</li></ul> |
| Dotazione impiantistica               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Impianto elettrico sottotraccia</li><li>- Impianto idrico – fognario</li><li>- Impianto di riscaldamento con tubatura sotto traccia, elementi radianti in ghisa alimentati con caldaia a gas posta internamente</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Stato di Manutenzione e Conservazione | ordinario/discreto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Ubicazione accessi                    | <p>Comune di MANFREDONIA (FG), Corso Roma nn. 115-117, piano T, zona centro storico.</p> <p>Accesso principale da Corso Roma n. 115, con ingresso diretto al piano terra e ulteriore accesso dall'androne comune posto al civico 117 di Corso</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | Roma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Confini</b>                                          | L'unità abitativa confina con androne e parti comuni del fabbricato, con altre unità immobiliari del medesimo edificio e con il prospetto esterno su Corso Roma, salvo altri e più esatti confini.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Dati catastali</b>                                   | NCEU del Comune di MANFREDONIA (FG) al <b>foglio 143 particella 521 sub. 51</b> , cat..A/4 cl.4 vani 2 r.c. Euro 175,60, Sup. Totale: 51 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 51 mq, CORSO ROMA n. 115 Piano T<br><br>NCEU del Comune di MANFREDONIA (FG) al <b>foglio 143 particella 521 sub. 52</b> , cat..A/4 cl.4 vani 1 r.c. Euro 87,80, Sup. Totale: 32 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 32 mq, CORSO ROMA n. 117 Piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Proprietari</b>                                      | ██████████ nata a ██████████ (C.F. ██████████) Diritto di: Proprietà per 1/1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Titolo di Provenienza</b>                            | In parte per Atto di Compravendita del 26/01/1989, rep. n. 15325, a rogito del Notaio Filippo RIZZO CORALLO<br><br>In parte 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vincoli previsti dalle NTA</b> per la zona omogenea "A" – Centro Storico del vigente PRG del comune di MANFREDONIA (FG)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Iscrizioni Trascrizioni</b>                          | <p><b>ISCRIZIONE nn 19235/2178 del 15/10/2015– IPOTECA VOLONTARIA</b> 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</p> <p><b>TRASCRIZIONE nn. 28555/22649 del 09/12/2021 DOMANDA GIUDIZIALE</b> 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. ██████████</p> <p><b>TRASCRIZIONE nn. 2660/2135 del 04/02/2022 DOMANDA GIUDIZIALE</b> 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,</p> <p><b>TRASCRIZIONE nn. 23212/18346 del 09/10/2023</b> nascente da <b>VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</b> 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</p> |
| <b>Stato di possesso e occupazione</b>                  | Attualmente gli immobili sono nel possesso dalla sig.ra ██████████ in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 05/07/2023 con durata di anni quattro dal 05/07/2023 al 04/07/2027.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Regolarità</b>                                       | Gli immobili in oggetto sono parte di un fabbricato ricadente nella zona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Edilizio - Urbanistica</b>             | <p>omogenea "A" – Centro Storico del vigente PRG del comune di MANFREDONIA caratterizzato da costruito storico con edificazione risalente, in via generale, ai primi decenni del Novecento e/o epoche precedenti pertanto trattasi di immobile costruito anteriormente al 1° settembre 1967 e presumibilmente anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942.</p> <p><b>Difformità urbanistico-edilizie</b></p> <p>la planimetria dello stato dei luoghi non evidenzia mutamenti significativi dell'impianto originario; si rilevano unicamente la presenza di nicchie ricavate nelle murature e la delimitazione del vano wc</p> |
| <b>Conformità Catastale</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- immobile regolarmente accatastato</li> <li>- concordanza tra i dati catastali e lo stato dell'immobile</li> <li>- planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Agibilità</b>                          | Non presente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Superficie commerciale complessiva</b> | circa <b>74,00 m²</b> , (superficie lorda appartamento, computata al 100%);                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Valore di stima</b>                    | <b>€ 120.000,00</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

*Lucera, aprile/2026*

*Firma del C.T.U.*

**Dott. Ing. Antonio SALANDRA**