



STUDIO TECNICO del geom. Alborea P.

TRIBUNALE DI FOGGIA (SEZIONE ESECUZIONI)

ESECUZIONE IMMOBILIARE Reg .G. Es. 338/2024
PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.r.l.

Avv. Tommaso Ruccia – Via Ostuni n°6 – Modugno (BA)

CONTRO

sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] Manfredonia (FG)

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa dott. Carmen Anna Lidia Corvino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il C.T.U.

(geom. Pasquale Michele ALBOREA)



INDICE DEGLI ELABORATI

- Perizia	pag. 1-24
- Verbali sopralluogo	All.1
- Pianta immobile stato attuale con rilievi metrici	All.2
- Pianta catastale	All.3
- Visura storica immobile	All.4
- Comunicazioni varie (pec convocazione sopralluoghi, lettera Comune di Manfredonia ufficio tecnico e ufficio matrimoni)	All.5
- Ortofoto	All.6
- Riferimenti OMI	All.7
- Ispezione ipotecaria aggiornata per immobile	All.8
- Pec risposta Ufficio Anagrafe Comune di Manfredonia	All.9
- Documentazione fornita dal Comune di Manfredonia (Concessione Edilizia e successiva Variante)	All.10
- Quote insolute condominiali	All.11
- Certificazione energetica immobile	All.12
- Documentazione fotografica	All.13



TRIBUNALE DI FOGGIA

(Sezione Espropriazioni Immobiliari)

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA:

Itaca SPV S.r.l.

Contro



RELAZIONE DI STIMA – LOTTO UNICO –

PREMESSA

Facendo seguito all'Onorevole incarico conferitomi in data 04/02/2026 dall'Ill.mo Giudice dott.ssa Corvino Carmen Anna Lidia, dopo un accurato esame di tutta la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il sottoscritto CTU, Geom. Pasquale Michele Alborea, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri al n°1883, con studio in Via Francesco Figliolia n°3 - Foggia -, di comune accordo con il nominato custode giudiziario, dott. Michele Consalvo, comunicava a tutte le parti interessate al presente procedimento di dare inizio alle operazioni peritali per il primo accesso per il giorno 23/02/2026, rimasto disatteso.



Successivamente comunicava alle parti un secondo accesso per il giorno 06/03/2026, anche questo rimasto disatteso e successivamente comunicava un terzo ed ultimo accesso per il giorno 17/03/2026, alle ore 9.30, onde procedere all'ispezione dell'immobile oggetto di stima.

In sede di terza convocazione, il sottoscritto CTU, unitamente al custode giudiziario incontrava il sig. [REDACTED], marito della fittuaria, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], che concedeva l'accesso, e veniva ispezionato l'immobile oggetto del presente pignoramento prendendo visione dello stato dei luoghi ed eseguendo rilievi metrici e fotografici con stesura finale di apposito verbale di sopralluogo (cfr. allegato).

Successivamente, per ottemperare in toto al proprio mandato, lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Foggia, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, onde reperire tutta la documentazione tecnica-amministrativa inerente l'immobile oggetto di stima.

Pertanto, in virtù di tutti gli accertamenti svolti, il sottoscritto CTU è in grado di



relazionare quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI:

1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567 comma 2, C.P.C.:

Da tale controllo nulla è stato evidenziato circa la mancanza di documentazione.

1 - BIS). ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile nel corso del tempo:

L'immobile, oggetto del presente pignoramento, risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED]

C.F.: [REDACTED], unica proprietaria dell'immobile, in virtù dell'atto di compravendita del 10/08/2016 rogato dal notaio Frattarolo Vincenzo, Rep.216712 Racc.22923, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 30/08/2016 al num.13290.

Cronistoria al ventennio precedente:

- dal 10/08/2016 a tutt'oggi, il compendio immobiliare appartiene alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in piena proprietà per la quota 1/1 per atto di



compravendita del 10/08/2016 rogato dal notaio Frattarolo Vincenzo di Foggia, Rep.216712 Racc.22923, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 30/08/2016 al num.13290 per averlo acquistato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
C.F. [REDACTED].

- **dal 03/12/2007 al 10/08/2016**, l'immobile è pervenuto in piena proprietà per la quota 1/1 al sig. [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per atto di compravendita del 03/12/2007 rogato dal notaio Borrelli Domenica di Manfredonia (FG), Rep.6708 Racc.3231, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 17/12/2007 al num.20597 per averlo acquistato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
C.F. [REDACTED].

- **dal 27/10/1988 al 03/12/2007**, l'immobile è pervenuto in piena proprietà per la quota 1/1 al sig. [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] per atto di compravendita del 27/10/1988 rogato dal notaio Frattarolo Vincenzo di Foggia, Rep.15478, trascritto presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Foggia il 17/11/1988 al num.248730 per averlo acquistato dal sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2 e dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] proprietà per 1/2.

Inoltre, sempre nell'ultimo ventennio, il predetto cespite immobiliare è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria**, n.2071 del 30/08/2016 - ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 10/08/2016 num. Rep.216713 Racc. 22924 notaio Frattarolo Vincenzo di Foggia, a favore di Unicredit S.p.A., contro [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] C.F.: [REDACTED], relativamente all'immobile in oggetto per la quota di 1/1 capitale € 43.000,00 montante ipotecario € 64.500,00 durata 30 anni.

- **Trascrizione pignoramento immobiliare**, n.18046 del 30/09/2024 - verbale di pignoramento immobiliare del 05/07/2024 Rep.3794 presso Tribunale di Foggia a favore di ITACA SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), richiedente: Viseb S.r.l. per avv. Tommaso Ruccia per Dovalue S.p.A., Perugia, Via G.B. Pontani n°4, contro [REDACTED]



██████████ nata a ██████████
██████████ C.F.: ██████████ per il diritto di
proprietà per la quota 1/1.

1 - TER) alla verifica della 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 epoche anteriori alla
trascrizione del pignoramento abbiano determinato
modifiche sul piano della consistenza
dell'immobile: Non è stata riscontrata alcuna
variazione.

1 - QUARTER) alla verifica della sussistenza di
altre procedure esecutive gravanti sul medesimo
immobile, relazionando al G.E., in caso di esito
positivo e previa sospensione delle operazioni
peritali: previa ispezione ipotecaria eseguita
dallo scrivente CTU in data 20/05/2026, non
risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni
sull'immobile oggetto di pignoramento (cfr.
allegato).

1 - QUINQUES) alla verifica del regime patrimoniale
del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo
l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la



sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniale riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione:

Dalla consultazione dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Manfredonia (FG) è emerso che la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], non risulta coniugata (cfr. allegato).

2.) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

Il bene pignorato risulta di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per l'intera quota, ed occupato dal nucleo familiare della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in virtù di contratto di comodato gratuito regolarmente registrato in Manfredonia il 14/08/2019 al n.914 S3, ubicato nel Comune di Manfredonia (FG), località Scalo dei Saraceni alla Via dei Gelsomini snc Scala F.

A. L'appartamento è posto al 2° piano, senza ascensore, di un complesso residenziale estivo elevato 3 piani fuori terra e precisamente alla scala F.

Dati Catastali: Comune di Manfredonia (FG), Foglio 84 p.lla 428 sub 54, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 99,42;



Confini: A Nord con altra U.I.U., ad Est con altra U.I.U., a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile condominiale.

2 - BIS) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, 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 staggito: Si è proceduto all'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento a mezzo di sovrapposizione della mappa catastale con una foto satellitare riscontrando che l'intero lotto del complesso condominiale in cui è posto l'immobile in oggetto confina a Nord con la P.lle 76-73, ad Est con p.lle 555-554-553-549-489, a Sud con p.lle 17-95-104 e ad Ovest con Via dei Gelsomini (cfr. allegato).

3) alla 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:

3.A) Caratteristica della zona: Il cespite è ubicato nel centro turistico "Scalo dei Saraceni" in agro di Manfredonia (E1), zona a traffico limitato/residenti, con buona disponibilità di parcheggio.

L'intera zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è adibita prevalentemente a zona residenziale, occupata prevalentemente nei mesi estivi per la stagione balneare con scarsa presenza di attività commerciali aperti soltanto nel periodo balneare.

3.B) Descrizione dell'immobili:

A. L'appartamento: è posto in agro di Manfredonia



(FG) località Scalo dei Saraceni alla Via dei Gelsomini s.n.c. al secondo piano della Scala F di un complesso residenziale, senza ascensore, e l'unità immobiliare oggetto di stima è posta di fronte lato sx salendo la rampa di scale.

Entrando nell'immobile, si accede direttamente ad un soggiorno-pranzo, sul lato sx è posto il cucinino (zona giorno); sul lato sx dal disimpegno si accede ad un bagno ed una camera da letto (zona notte).

L'appartamento è completato da un balcone con accesso dal soggiorno-pranzo, con affaccio su Via dei Gelsomini.

Per quanto concerne le rifiniture interne, va precisato che la porta d'ingresso è in legno massello, la pavimentazione è in monocottura effetto cotto, le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e sono tinteggiati con idropitture lavabili.

L'immobile è privo di infissi esterni, ad eccezione delle tapparelle in PVC. Le porte interne sono assenti, ad esclusione di quella del bagno e di una porta a soffietto nel cucinino.

Impianti: L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed esiste soltanto un



condizionatore ad aria per il riscaldamento e raffrescamento ubicato nel soggiorno-pranzo.

Gli impianti di scarico, di adduzione dell'acqua ed elettrico sono sottotraccia e, quest'ultimo, è munito di un quadro generale provvisto di solo interruttore magnetotermico. Esiste impianto citofonico ed antenna televisiva.

L'accesso allo stabile condominiale è costituito da un ampio portone in ferro e vetrata, mentre la facciata esterna risulta intonacata e tinteggiata con pittura al quarzo per esterni.

Lo stato generale è mediocre.

Superfici: Lo scrivente sulla base dei rilievi metrici eseguiti in sede di sopralluogo ha calcolato e ragguagliato la superficie dell'appartamento in base al D.P.R. 138/98, come dal prospetto seguente.

TABELLA SUPERIFICI

Destinazione	Superf. Lorda	Coeff. Ragguaglio D.P.R. 138/98	Superficie ragguagliata
	[mq]		[mq]
Appartamento	42,00	1,00	42,00
Balcone	6,00	0,30	2,00
TOTALE SUPERFICIE	48,00		44,00

Altezza utile interna: mt.2,70

3.C) Caratteristica costruttive:



Elementi Strutturali	Descrizione	Condizioni
Strutture portanti	Cemento armato	Sufficiente
Solai	Latero-cemento	Sufficiente
Pareti esterne	Laterizi	Sufficiente
Pareti interne	Laterizi forati	Sufficiente
Rifiniture tinteggiature	Soffitti e pareti	Sufficiente
Pavimentazione interna	Monocottura	Mediocre
Infissi esterni	Pvc/Alluminio	Assenti
Infissi interni	Legno	Assenti
Impianto elettrico	Sottotraccia tensione 220V	Mediocre
Impianto idrico	Sottotraccia	Mediocre
Impianto termico	Climatizzatore	Scarso

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per mq. 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) alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui 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;

4.1) Criterio di Stima: La valutazione immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo "sintetico comparativo", adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale, calcolato in base al predetto D.P.R. 138/98.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario dell'immobile oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione dei dati da tecnici ed operatori del settore immobiliare eseguendo un controllo incrociato con siti online specializzati nel settore immobiliare.

Applicando gli adeguamenti relativi allo stato dell'immobile, alla sua posizione ed alla tipologia costruttiva e catastale ed in base anche ad altre fonti informative quali: Agenza delle Entrate (ex



Catasto) di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, nonché Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che prevede per "abitazioni di tipo economico", in uno stato di conservazione normale, una forbice tra € 650,00/950,00 (cfr. allegato), si è ottenuto il seguente valore di stima:

4.2) Valutazione del Bene

Destinazione	Valore unitario €/mq.	Sup. ragguagliata	Sommano
Abitazione tipo economico	€ 700,00	44,00 mq.	€ 30.8000,00

4.3) Adeguamento e correzioni della stima:

- Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi **Nessuna**
- Riduzione per rimborso spese condominiali insolute (vedi mail dell'amm.re dello stabile, sig.ra [REDACTED]) **€ 4.932,71**
- Opere edilizie necessarie alla divisione: **Nessuna**
- Spese tecniche per regolazione catastale: **Nessuna**
- Spese tecniche di regolazione e sanzioni urbanistiche: **Nessuna**
- **Totale riduzioni € 4.932,71**



5) verifica, in caso di pignoramento 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 riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola: L'immobile è di proprietà della sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (esecutata), proprietaria dell'intera quota, per cui non è necessaria alcuna divisione del bene.

6) all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base (LOTTO UNICO):

A. appartamento posto in agro di Manfredonia (FG) località Scalo dei Saraceni alla Via dei Gelsomini s.n.c. al secondo piano della Scala F di un complesso residenziale, senza ascensore, elevato 3 piani fuori terra.

Dati Catastali: Comune di Manfredonia (FG), Foglio 84 p.lla 428 sub 54, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 99,42;

Confini: A Nord con altra U.I.U., ad Est con altra U.I.U., a Sud con cortile condominiale e ad Ovest con cortile condominiale.



Stima: L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

Valore commerciale	=€ 30.800,00
Adeguamento e correzioni di stima	=€ - <u>4.932,71</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€ 25.850,00

7) all'individuazione dello stato di possesso dei beni 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, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifiche 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: Allo stato l'immobile oggetto di stima risulta occupato dal nucleo familiare della sig.ra [REDACTED] [REDACTED], in virtù di contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato regolarmente registrato in Manfredonia il 14/08/2019 al n.914 S3.

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali



formalità, vincoli ed oneri giuridici, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima: Gli immobili non presentano alcuna formalità, vincolo od onere.

8.1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

8.2) Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

8.3) Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

8.4) Altre limitazioni d'uso: Nessuna

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

9.1) Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, n.2071 del 30/08/2016 -
ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del



10/08/2016 num. Rep.216713 Racc. 22924 notaio Frattarolo Vincenzo di Foggia, a favore di Unicredit S.p.A., contro [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED], relativamente all'immobile in oggetto per la quota di 1/1 capitale € 43.000,00 montante ipotecario € 64.500,00 durata 30 anni.

9.2) Pignoramenti

- Trascrizione pignoramento immobiliare, n.18046 del 30/09/2024 - verbale di pignoramento immobiliare del 05/07/2024 Rep.3794 presso Tribunale di Foggia a favore di ITACA SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV), richiedente: Viseb S.r.l. per avv. Tommaso Ruccia per Dovalue S.p.A., Perugia, Via G.B. Pontani n°4, contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

9.3) Altri oneri: Nessuno

10) alla verifica della regolarità urbanistico-edilizia 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 5000 mq., anche se pertinenza dei fabbricati: Lo scrivente, dopo essersi più volte recato sia presso l'ufficio Tecnico Comunale di Manfredonia che presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, ha rilevato quanto segue:

10.1) Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità riscontrata.

10.2) Conformità catastale: Nessuna difformità riscontrata.

10.3) Pratiche edilizie: Il complesso residenziale in cui è inserito l'appartamento è stato realizzato con concessione edilizia n°284 del 27 luglio 1977 protocollo n.10783/77 e successiva variante alla concessione edilizia n°81 del 5 aprile 1978 protocollo n.31985/77 e sono terminati in data 13/06/1980 come da comunicazione fine lavori n°24362 del 13/06/1980.

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore della sussistenza dell'attestato di prestazione energetiche relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è



necessaria:

Così come disposto dai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente ha provveduto alla redazione della "certificazione energetica" eseguita e registrata presso il pubblico registro l'Ente preposto della Regione Puglia (Enea) del 22/05/2026 Codice Identificativo n°7102926000749379 che è risultata di "Classe Energetica- G -" (cfr. allegato);

11.a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti: Lo scrivente si è recato presso l'Agenzia delle Entrate verificando che l'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato;

11.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: Non è stata rilevata alcuna difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riscontrato in sede



di sopralluogo.

11.c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione rilasciata edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa: Il lotto facente il complesso residenziale in cui è inserito l'appartamento è stato realizzato con concessione edilizia n°284 del 27 luglio 1977 protocollo n.10783/77 e successiva variante alla concessione edilizia n°81 del 5 aprile 1978 protocollo n.31985/77.

11.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: Dalla visione della documentazione fornita dal Comune di Manfredonia non è stata rilevata alcune difformità;

11.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: Non sono state rilevate opere abusive;

11.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: Trattasi di fabbricato adibito a civili abitazioni con annesse pertinenze che non rientra nell'edilizia convenzionata, per cui l'esecutata ha il diritto di proprietà su tale immobile.

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quarter della legge del 18/12/2008 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: Non sussistono le condizioni richiamate dal quesito.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

Da tutti gli accertamenti tecnici eseguiti presso i vari enti e da quanto scaturito dalla visione diretta del cespite immobiliare oggetto di pignoramento, eseguita in data 17/03/2026, è scaturito il seguente prospetto riepilogativo:

LOTTO UNICO

A. appartamento posto in agro di Manfredonia (FG) località Scalo dei Saraceni alla Via dei Gelsomini s.n.c. al secondo piano della Scala F di un complesso residenziale, senza ascensore, elevato 3 piani fuori terra.

Dati Catastali: Comune di Manfredonia (FG), Foglio 84 p.lla 428 sub 54, categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita € 99,42;

Confini: A Nord con altra U.I.U., ad Est con altra U.I.U., a Sud con cortile condominiale e ad Ovest



con cortile condominiale.

Stima: L'immobile in oggetto costituisce un unico lotto il cui valore, nello stato di fatto in cui si trova, è:

Valore commerciale	=€ 30.800,00
Adegumento e correzioni di stima	=€ - <u>4.932,71</u>
Valore Lotto con arrotondamento	=€ 25.850,00

Ritenendo di avere assolto al mandato conferitogli, il sottoscritto resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Grato per la fiducia, ringrazia.

Foggia, lì 23 Maggio 2026

IL C.T.U.

(geom. Pasquale Alborea)

