

TRIBUNALE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare n. 44/2020 R.G.Es.

promossa da **UBI Banca S.P.A.**

contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

G.E. Dott.ssa R. D'AMBROSIO

Relazione di stima

L'Esperto

Ing. Raffaele RINALDI
Via Tribuna n. 20
71043 – Manfredonia
Mail: raffaele.rinaldi@ingpec.eu

DATA

02.01.2023

PREMESSA

A seguito di incarico di Tecnico Esperto conferitogli in data 11.04.2021 dal G.E. Dott.ssa S. Rignanese, lo scrivente Ing. Raffaele Rinaldi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2688, prestava il giuramento di rito accettandone il mandato. In particolare, in riferimento agli immobili caduti in esecuzione venivano formulati i quesiti dei quali si darà risposta nella presente relazione.

.....



1. ATTIVITÀ PERITALI

A seguito di diversi tentativi di notifica delle operazioni di sopralluogo a mezzo raccomandata A/R, non andati a buon fine in quanto l'esecutato risultava sconosciuto, veniva nominato dal Giudice Esecutore l'Avvocato F. Buonasorte in qualità di custode giudiziario del compendio pignorato. Il giorno 11.02.2022 alle ore 09.00 il sottoscritto Ing. Raffaele Rinaldi si è recato sui luoghi staggiti assieme al predetto custode e all'esecutato che ha consentito le operazioni di rito. Si procedeva alle necessarie misurazioni, ai rilievi, al report fotografico e alle ore 11.00 circa si chiudevano le operazioni peritali.

In seguito, per il completo espletamento dell'incarico, si svolgevano tutte le ricerche per acquisire presso gli uffici competenti i necessari atti e documenti che venivano analiticamente compulsati onde rispondere ai quesiti nei seguenti paragrafi.

In considerazione del fatto che i beni staggiti sono cinque, in base alla loro natura, alla configurazione e conformazione, ubicazione e destinazione, si è ritenuto opportuno, ai fini di una più agevole collocazione nel mercato immobiliare, stimare cinque lotti di vendita separati.

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 COMPLETEZZA ATTI

Relativamente all'atto di pignoramento del 03.02.2020 sottoscritto dall'Avv. Criscoli e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 12.03.2020 al n. 4304 di registro particolare e n. 5799 di registro generale, contro XXXXXXXXXX e a favore di [REDACTED], con sede in Bergamo, è presente in atti il certificato notarile del 11.09.2020 a firma del notaio Romano di Benevento.

Si è verificato che la documentazione è conforme e completa rispetto a quanto richiesto.

2.2 VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

Gli immobili pignorati sono stati costruiti su suolo edificatorio identificato dalle ex particelle nn. 68 e 2193 del Foglio 39. Quest'ultima particella venne trasferita all'esecutato il 12.09.2003 da [REDACTED], nata a Manfredonia il 15.07.1930, con atto del notaio [REDACTED] rep. 31531 trascritto a Foggia ai nn. 16852/22119. Successivamente, l'esecutato trasferiva alla società [REDACTED] cooperativa Stella Polare con sede in Manfredonia la quota di 40/100 della predetta particella 2193 con atto di vendita del notaio [REDACTED] del 31.10.2003 trascritto a Foggia ai nn. 19637/25835



il 04.11.2003. Infine, con atto di cessione di volumetria del notaio **Rizzo Corallo** del 06.03.2006 trascritto a Foggia ai nn. 4876/7184 veniva attribuito all'esecutato il terreno identificato alla particella 2327 e 2353, quest'ultima derivante dalla particella 2193 .

2.2.1 REGIME PATRIMONIALE

I debitori risultano attualmente coniugati in regime di separazione dei beni così come annotato nell'atto di matrimonio (Allegato 1).

Non sono presenti ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

2.2.2 STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano inutilizzati e nel possesso del debitore.

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di cinque box auto posti al primo piano sottostrada siti in Manfredonia e distinti presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

LOTTO	Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Mq	Rendita	Classe
1	39	3230	15	1	C/6	22	76,44 €	4
2	39	3230	22	1	C/6	23	76,44 €	4
3	39	3230	23	1	C/6	76	234,26 €	3
4	39	3232	12	1	C/6	34	118,48 €	4
5	39	3232	14	1	C/6	35	118,48 €	4

L'intero edificio di più ampia consistenza cui appartengono gli immobili staggiti confina con area scoperta a Sud, Parco Spagna a Nord e altra proprietà ad Est. Gli immobili sono situati in una zona periferica raggiungibile facilmente percorrendo Viale Michelangelo, proveniendo dall'ingresso Sud di Manfredonia, e imboccando successivamente a sinistra Via Leonardo da Vinci fino a intercettare Viale Italia che dovrà essere percorsa quasi nella sua interezza.

Dalla lettura della visura catastale storica (Allegato 2) si osserva che gli identificativi e la consistenza non sono variati. Per quel che riguarda le planimetrie catastali (Allegato 2) presenti in base informativa, lo stato dei luoghi di tre dei cinque locali periziati è difforme ma tale diversa rappresentazione non è da rettificare poiché sarà sufficiente riportare lo stato di fatto alla situazione urbanisticamente assentita. Nei paragrafi successivi si approfondirà questo aspetto.

Il lotto in cui è ricompreso il bene peritato è campito in giallo sull'ortofoto in scala 1:1000 sovrapposta alla vigente mappa catastale (Allegato 3)

2.4 DESCRIZIONE DEI BENI

2.4.1 LOTTO 1

L'immobile caduto in esecuzione fa parte di un fabbricato di cinque piani di cui quattro fuori terra ed uno interrato realizzato in cemento armato tra il 2007 ed il 2012 per civili abitazioni e box auto, identificato come palazzina B e rifinito esternamente prevalentemente di mattoncini. Il bene oggetto di stima è di forma rettangolare avente una superficie netta di 20 mq. L'accesso al bene avviene attraverso una cancellata automatica che separa la pubblica via dalla rampa in discesa terminante nell'area di manovra comune a tutti i box presenti. Quello di interesse è il secondo a destra. La porta di accesso è in ferro a due ante battenti, le pareti sono in mattoni forati tinteggiate con idropittura, il pavimento è in battuto di cemento e l'altezza utile è pari a 2.70 m.

Lo stato di manutenzione e conservazione è molto buono così come il grado di rifinitura, la documentazione fotografica (Allegato 5 pagg. 3, 4) chiarisce quanto descritto.

2.4.2 LOTTO 2

L'immobile caduto in esecuzione fa parte di un fabbricato di cinque piani di cui quattro fuori terra ed uno interrato realizzato in cemento armato tra il 2007 ed il 2012 per civili abitazioni e box auto, identificato come palazzina B e rifinito esternamente prevalentemente di mattoncini. Il bene oggetto di stima è di forma rettangolare avente una superficie netta di progetto di 20 mq. L'accesso al bene avviene attraverso una cancellata automatica che separa la pubblica via dalla rampa in discesa terminante nell'area di manovra comune a tutti i box presenti. Quello di interesse è il penultimo sul lato sinistro, dopo aver svoltato prima a sinistra e poi a destra rispetto alla rampa di arrivo. La porta di accesso è in ferro a due ante battenti, le pareti sono in mattoni forati tinteggiate con idropittura, il pavimento è in battuto di cemento e l'altezza utile è pari a 2.70 m. Si rappresenta che detta unità non risulta materialmente separata dall'attiguo sub 23, sempre in ditta all'esecutato e oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva, così come si preciserà nel paragrafo della regolarità edilizia e urbanistica.

Lo stato di manutenzione e conservazione è molto buono così come il grado di rifinitura, la documentazione fotografica (Allegato 5 pagg. 5,6) chiarisce quanto descritto.

2.4.3 LOTTO 3

L'immobile caduto in esecuzione fa parte di un fabbricato di cinque piani di cui quattro fuori terra ed uno interrato realizzato in cemento armato tra il 2007 ed il 2012 per civili abitazioni e box auto, identificato come palazzina B e rifinito esternamente prevalentemente di mattoncini. Il bene oggetto di stima è di forma rettangolare avente una superficie netta di progetto di 72 mq. L'accesso al bene avviene attraverso una cancellata automatica che separa la pubblica via dalla rampa in discesa terminante nell'area di manovra comune a tutti i box presenti. Quello di interesse è l'ultimo in fondo, dopo aver svoltato prima a sinistra e poi a destra rispetto alla rampa di arrivo. La porta di accesso è in ferro a due ante battenti, le pareti sono in mattoni forati tinteggiate con idropittura, il pavimento è in battuto di cemento e l'altezza utile è pari a 2.70 m. Si rappresenta che detta unità non risulta materialmente separata dall'attiguo sub 22, sempre in ditta all'esecutato e oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva, così come si preciserà nel paragrafo della regolarità edilizia e urbanistica.

Lo stato di manutenzione e conservazione è molto buono così come il grado di rifinitura, la documentazione fotografica (Allegato 5 pagg. 5, 6) chiarisce quanto descritto.

2.4.4 LOTTO 4

L'immobile caduto in esecuzione fa parte di un fabbricato di cinque piani di cui quattro fuori terra ed uno interrato realizzato in cemento armato tra il 2007 ed il 2012 per civili abitazioni e box auto, identificato come palazzina A e rifinito esternamente prevalentemente di mattoncini. Il bene oggetto di stima è di forma quadrata avente una superficie netta di progetto di 31 mq. L'accesso al bene avviene attraverso una cancellata automatica che separa la pubblica via dalla rampa in discesa terminante nell'area di manovra comune a tutti i box presenti. Quello di interesse è l'ultimo sul lato sinistro, dopo aver svoltato prima a destra e poi a sinistra rispetto alla rampa di arrivo. La porta di accesso è in ferro a due ante battenti, le pareti sono in mattoni forati tinteggiate con idropittura, il pavimento è in battuto di cemento e l'altezza utile è pari a 2.70 m. Si rappresenta che detta unità non risulta materialmente separata dall'attiguo sub 14, sempre in ditta all'esecutato e oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva, così come si preciserà nel paragrafo della regolarità edilizia e urbanistica.

Lo stato di manutenzione e conservazione è molto buono così come il grado di rifinitura, la documentazione fotografica (Allegato 5 pagg. 7, 8) chiarisce quanto descritto.



2.4.5 LOTTO 5

L'immobile caduto in esecuzione fa parte di un fabbricato di cinque piani di cui quattro fuori terra ed uno interrato realizzato in cemento armato tra il 2007 ed il 2012 per civili abitazioni e box auto, identificato come palazzina A e rifinito esternamente prevalentemente di mattoncini. Il bene oggetto di stima è di forma quadrata avente una superficie netta di progetto di 31 mq. L'accesso al bene avviene attraverso una cancellata automatica che separa la pubblica via dalla rampa in discesa terminante nell'area di manovra comune a tutti i box presenti. Quello di interesse è l'ultimo sul lato destro, dopo aver svoltato prima a destra e poi a sinistra rispetto alla rampa di arrivo. La porta di accesso è in ferro a due ante battenti, le pareti sono in mattoni forati tinteggiate con idropittura, il pavimento è in battuto di cemento e l'altezza utile è pari a 2.70 m. Si rappresenta che detta unità non risulta materialmente separata dall'attiguo sub 12, sempre in ditta all'esecutato e oggetto anch'esso della presente procedura esecutiva, così come si preciserà nel paragrafo della regolarità edilizia e urbanistica.

Lo stato di manutenzione e conservazione è molto buono così come il grado di rifinitura, la documentazione fotografica (Allegato 5 pagg. 7, 8) chiarisce quanto descritto.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

2.5.1. LOTTO 1

L'immobile esecutato appartiene alla lottizzazione CA4 – lotto B4 facente parte, in particolare, della palazzina B. L'intero edificio è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi (Allegato 4): Permesso di Costruire n. 35 rilasciato dal Comune di Manfredonia in data 31 gennaio 2007 e successive varianti n. 353 del 6 ottobre 2008, n. 338 del 2 dicembre 2009 e n. 334 del 17 dicembre 2010 ed ultimato nell'anno 2012. Il certificato di agibilità non è stato ancora richiesto in quanto le opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione, pur essendo parzialmente eseguite sono ancora in corso di realizzazione e da completare. La documentazione presente è completa e regolare.

2.5.2 LOTTO 2

L'immobile esecutato appartiene alla lottizzazione CA4 – lotto B4 facente parte, in particolare, della palazzina B. L'intero edificio è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi (Allegato 4): Permesso di Costruire n. 35 rilasciato dal Comune di Manfredonia in data 31 gennaio 2007 e successive varianti n. 353 del 6 ottobre 2008, n. 338 del 2 dicembre 2009 e n. 334 del 17 dicembre 2010, ed ultimato nell'anno 2012. Il certificato di agibilità non è stato ancora richiesto in

quanto le opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione, pur essendo parzialmente eseguite sono ancora in corso di realizzazione e da completare. Come accennato in precedenza, il box auto periziato non risulta fisicamente separato dall'attiguo sub 23 ma di fatto entrambi rappresentano una unica unità immobiliare per una superficie complessiva di gran lunga superiore rispetto a quella assentita. Dal momento che non sono emersi titoli tali da legittimare questa operazione di fusione, da un punto di vista edilizio l'immobile non è regolare. Sarà pertanto necessario separare con un muro divisorio le due unità previa comunicazione dell'intervento da eseguirsi allo sportello unico dell'edilizia. Si rappresenta che questo accorpamento non regolare include anche l'intera superficie del sub 41 il quale è un bene comune non censibile che, pertanto, dovrà essere liberato e reso disponibile. Tanto si rende più manifesto dalla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale in Allegato 2.

2.5.3 LOTTO 3

L'immobile esecutato appartiene alla lottizzazione CA4 – lotto B4 facente parte, in particolare, della palazzina B. L'intero edificio è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi (Allegato 4): Permesso di Costruire n. 35 rilasciato dal Comune di Manfredonia in data 31 gennaio 2007 e successive varianti n. 353 del 6 ottobre 2008, n. 338 del 2 dicembre 2009 e n. 334 del 17 dicembre 2010, ed ultimato nell'anno 2012. Il certificato di agibilità non è stato ancora richiesto in quanto le opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione, pur essendo parzialmente eseguite sono ancora in corso di realizzazione e da completare. Come accennato in precedenza, il box auto periziato non risulta fisicamente separato dall'attiguo sub 23 ma di fatto entrambi rappresentano una unica unità immobiliare per una superficie complessiva di gran lunga superiore rispetto a quella assentita. Dal momento che non sono emersi titoli tali da legittimare questa operazione di fusione, da un punto di vista edilizio l'immobile non è regolare. Sarà pertanto necessario separare con un muro divisorio le due unità, previa comunicazione dell'intervento da eseguirsi allo sportello unico dell'edilizia. Si rappresenta che questo accorpamento non regolare include anche l'intera superficie del sub 41 il quale è un bene comune non censibile che, pertanto, dovrà essere liberato e reso disponibile. Tanto si rende più manifesto dalla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale in Allegato 2.

2.5.4 LOTTO 4

L'immobile esecutato appartiene alla lottizzazione CA4 – lotto B4 facente parte, in particolare, della palazzina A. L'intero edificio è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi (Allegato 4): Permesso di Costruire n. 35 rilasciato dal Comune di Manfredonia in data 31 gennaio



2007 e successive varianti n. 353 del 6 ottobre 2008, n. 338 del 2 dicembre 2009 e n. 334 del 17 dicembre 2010, ed ultimato nell'anno 2012. Il certificato di agibilità non è stato ancora richiesto in quanto le opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione, pur essendo parzialmente eseguite sono ancora in corso di realizzazione e da completare. Come accennato in precedenza, il box auto periziato non risulta fisicamente separato dall'attiguo sub 14 ma di fatto entrambi rappresentano una unica unità immobiliare per una superficie complessiva di gran lunga superiore rispetto a quella assentita. Dal momento che non sono emersi titoli tali da legittimare questa operazione di fusione, da un punto di vista edilizio l'immobile non è regolare. Sarà pertanto necessario separare con un muro divisorio le due unità, previa comunicazione dell'intervento da eseguirsi allo sportello unico dell'edilizia. Si rappresenta che questo accorpamento non regolare include anche l'intera superficie del sub 28 il quale è un bene comune non censibile che, pertanto, dovrà essere liberato e reso disponibile. Tanto si rende più manifesto dalla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale in Allegato 2.

2.5.5 LOTTO 5

L'immobile esecutato appartiene alla lottizzazione CA4 – lotto B4 facente parte, in particolare, della palazzina A. L'intero edificio è stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi (Allegato 4): Permesso di Costruire n. 35 rilasciato dal Comune di Manfredonia in data 31 gennaio 2007 e successive varianti n. 353 del 6 ottobre 2008, n. 338 del 2 dicembre 2009 e n. 334 del 17 dicembre 2010, ed ultimato nell'anno 2012. Il certificato di agibilità non è stato ancora richiesto in quanto le opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione, pur essendo parzialmente eseguite sono ancora in corso di realizzazione e da completare. Come accennato in precedenza, il box auto periziato non risulta fisicamente separato dall'attiguo sub 12 ma di fatto entrambi rappresentano una unica unità immobiliare per una superficie complessiva di gran lunga superiore rispetto a quella assentita. Dal momento che non sono emersi titoli tali da legittimare questa operazione di fusione, da un punto di vista edilizio l'immobile non è regolare. Sarà pertanto necessario separare con un muro divisorio le due unità, previa comunicazione dell'intervento da eseguirsi allo sportello unico dell'edilizia. Si rappresenta che questo accorpamento non regolare include anche l'intera superficie del sub 28 il quale è un bene comune non censibile che, pertanto, dovrà essere liberato e reso disponibile. Tanto si rende più manifesto dalla consultazione dell'elaborato planimetrico catastale in Allegato 2.



2.5 STIMA

Per la determinazione de più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura, si è ritenuto opportuno procedere con un criterio di confronto sulla base dell'analisi del mercato edilizio locale anche attraverso la conduzione di un'indagine presso privati e agenzie immobiliari di zona. A supporto di detta analisi si è utilizzato il servizio che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio fornisce pubblicamente per le quotazioni di mercato, in cui le stime vengono fornite in base alla destinazione d'uso e alla collocazione geografica (Allegato 6). Nel caso di specie, gli ultimi dati disponibili sono quelli del secondo semestre 2021 e la fascia a cui si fa riferimento è quella periferica – codice di zona D1 – microzona catastale 1 – stato conservativo normale. Inoltre, è stato consultato il Borsino immobiliare (Allegato 6) riferito al primo semestre 2022. La città di Manfredonia è una località del foggiano all'imbocco del Gargano con prevalente attitudine marinara ed una marginale vocazione turistica; prevalgono le residenze principali ma non sono trascurabili le seconde case per villeggiatura, considerata la vicina Siponto. La richiesta del mercato è rivolta specialmente all'acquisto di appartamenti di dimensioni medie, possibilmente in zone comode ai servizi. Il bene pignorato si trova nella zona periferica del rione ex staziona campagna, lembo Sud di un'area urbanisticamente in espansione; si tratta di un' area poco trafficata anche se prossima a un asse viario di collegamento longitudinale del rione stesso e dei rioni limitrofi.

In base alle indagini e alle analisi di cui si sopra, si può stimare in € 965,00 al metro quadro commerciale.

LOTTO 1 Superficie commerciale vendibile = 22 mq

Valore LOTTO 1: € 965,00 * 22 = 21.230,00 €

LOTTO 2 Superficie commerciale vendibile = 23 mq

A detrarre spese per sanatoria e ripristino muro divisorio € 2.600,00
Valore LOTTO 2: € 965,00 * 23 = 22.195,00 € - 2.600,00 € = € 19.595,00

LOTTO 3 Superficie commerciale vendibile = mq 76

A detrarre spese per sanatoria e ripristino muro divisorio € 2.600,00
Valore LOTTO 3: € 965,00 * 76 = 73.340,00 € - 2.600,00 € = € 70.740,00

LOTTO 4 Superficie commerciale vendibile = mq 34

A detrarre spese per sanatoria e ripristino muro divisorio € 2.600,00

Valore LOTTO 4: € 965,00 * 34 = 32.810,00 € - 2.600,00 € = € 30.210,00

LOTTO 5 Superficie commerciale vendibile = mq 35

A detrarre spese per sanatoria e ripristino muro divisorio € 2.600,00

Valore LOTTO 5: € 965,00 * 35 = 33.775,00 € - 2.600,00 € = € 31.175,00

2.6 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno a carico dell'acquirente.

2.6.1 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità da cancellare che si ravvisano sono:

- atto di pignoramento sottoscritto dall' [redacted] e trascritto a Foggia il 12.03.2020 al n. 4304 di registro particolare e n. 5799 di registro generale a favore di [redacted];
- iscrizione del 12.03.2019 trascritta a Foggia ai nn. 679 di registro particolare e 5360 di registro generale derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore dell'Agenzia della Riscossione;
- annotazione del 28.01.2013 trascritta a Foggia ai nn. 545 di registro particolare e 2312 di registro generale per frazionamento in quota;
- trascrizione del 13.08.2010 trascritta a Foggia ai nn. 12445 di registro particolare e 18282 di registro generale per costituzione di vincolo di destinazione (Allegato 2).

2.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Pe la categoria box auto non è necessario calcolare la classe energetica dell'immobile.

2.9 QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO

Box auto – LOTTO 1 - € 21.230,00

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Mq	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
39	3520	15	1	C/6	22	€ 76,44	4	Parco Spagna SC – MANFREDONIA	S1
Confini			Nord		Sud		Ovest		
			corsia di manovra		terrapieno		altra proprietà		



Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Uno B Immobiliare (1/1)	Costruzione ultimata nel 2012 su suolo edificatorio	<p>- atto di pignoramento sottoscritto dall' [REDACTED] trascritto a Foggia il 12.03.2020 al n. 4304 di registro particolare e n. 5799 di registro generale a favore di [REDACTED] di Banca S.P.A.</p> <p>- iscrizione del 12.03.2019 trascritta ai nn. 679/5360 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore dell'Agenzia della Riscossione;</p> <p>- annotazione del 28.01.2013 trascritta ai nn. 545/2312 per frazionamento in quota;</p> <p>- trascrizione del 13.08.2010 trascritta ai nn. 12445/18282 per costituzione di vincolo di destinazione</p>	Libero	Regolare	Regolare	Non presente



Box auto – LOTTO 2- € 19.595,00

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Mq	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
39	3520	22	1	C/6	23	€ 76,44	4	Parco Spagna SC – MANFREDONIA	S1
Confini		Nord		Sud		Ovest			
		corsia di manovra		terrapieno		altra proprietà			

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Uno B Immobiliare (1/1)	Costruzione ultimata nel 2012 su suolo edificatorio	- atto di pignoramento sottoscritto dall' [REDACTED] trascritto a Foggia il 12.03.2020 al n. 4304 di registro particolare e n. 5799 di registro generale a favore di [REDACTED] ; - iscrizione del 12.03.2019 trascritta ai nn. 679/5360 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore dell' Agenzia della Riscossione; - annotazione del 28.01.2013 trascritta ai nn. 545/2312 per frazionamento in quota;	Libero	Irregolare	Regolare	Non presente



Box auto – LOTTO 3 - € 70.740,00

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Mq	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
39	3520	23	1	C/6	76	€ 234,26	3	Parco Spagna SC – MANFREDONIA	S1

Confini	Nord	Sud	Ovest
	corsia di manovra	terrapieno	altra proprietà

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Uno B Immobiliare (1/1)	Costruzione ultimata nel 2012 su suolo edificatorio	- atto di pignoramento sottoscritto dall' Avv. Criscò trascritto a Foggia il 12.03.2020 al n. 4304 di registro particolare e n. 5799 di registro generale a favore di UBI Banca SPA ; - iscrizione del 12.03.2019 trascritta ai nn. 679/5360 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore dell' Agenzia della Riscossione; - annotazione del 28.01.2013 trascritta ai nn. 545/2312 per frazionamento in quota;	Libero	Irregolare	Regolare	Non presente



Box auto – LOTTO 4 - € 30.210,00

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Mq	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
39	3532	12	1	C/6	34	€ 118,48	4	Parco Spagna SC – MANFREDONIA	S1

Confini	Nord	Sud	Ovest
	corsia di manovra	terrapieno	altra proprietà

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Uno B Immobiliare (1/1)	Costruzione ultimata nel 2012 su suolo edificatorio	- atto di pignoramento sottoscritto dall' Avv. Criscuolo trascritto a Foggia il 12.03.2020 al n. 4304 di registro particolare e n. 5799 di registro generale a favore di Urb. Banca S.p.A. - iscrizione del 12.03.2019 trascritta ai nn. 679/5360 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore dell'Agencia della Riscossione; - annotazione del 28.01.2013 trascritta ai nn. 545/2312 per frazionamento in quota;	Libero	Irregolare	Regolare	Non presente



Box auto – LOTTO 5 - € 31.175,00

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Mq	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
39	3532	14	1	C/6	35	€ 118,48	4	Parco Spagna SC – MANFREDONIA	S1

Confini	Nord	Sud	Ovest
	corsia di manovra	terrapieno	altra proprietà

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Uno B Immobiliare (1/1)	Costruzione ultimata nel 2012 su suolo edificatorio	<p>- atto di pignoramento sottoscritto dal [redacted] trascritto a Foggia il 12.03.2020 al n. 4304 di registro particolare e n. 5799 di registro generale a favore di [redacted];</p> <p>- iscrizione del 12.03.2019 trascritta ai nn. 679/5360 derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo a favore dell' Agenzia della Riscossione;</p> <p>- annotazione del 28.01.2013 trascritta ai nn. 545/2312 per frazionamento in quota;</p>	Libero	Irregolare	Regolare	Non presente



3. CONCLUSIONI

Sulla base dei dati rilevati e dopo una minuziosa analisi degli elaborati, lo scrivente Esperto dichiara di aver adempiuto con la massima criticità all'incarico a lui affidato e termina la propria relazione confermando tutto quanto sopra esplicito. Rimane a disposizione del Giudice Esecutore per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Si allegano:

- Allegato 1: estratto dell'atto di matrimonio di entrambi gli esegutati;
- Allegato 2: documentazione catastale ed ipocatastale;
- Allegato 3: sovrapposizione ortofoto;
- Allegato 4: documentazione edilizia e urbanistica;
- Allegato 5: documentazione fotografica;
- Allegato 6: quotazioni OMI e borsino immobiliare;

Manfredonia, 02.01.2023

Ing. Raffaele Rinaldi

