

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**III SEZIONE CIVILE**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Giudice Esecutore

**PERIZIA ESTIMATIVA**  
**NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**R.G. 430/2021**

***PROMOSSA DA***

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**III SEZIONE CIVILE: ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Giudice Esecutore**

Accettazione dell'incarico in data 22 novembre 2022

***SCOPO DELL'INCARICO.***

La presente Perizia Tecnico-Estimativa viene redatta per rispondere ai quesiti posti dal Giudice del Tribunale Ordinario di Foggia al sottoscritto dott. Agronomo

all'albo dei CTU del Tribunale di Foggia, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio con Ordinanza del 31 maggio 2022 (*allegato\_1*), relativa al Procedimento Esecutivo della III Sezione Civile iscritta al R.G. 430/2021, promossa da:

*Contro*

Gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare, sono presenti nel comune di Manfredonia, trattasi di due edifici distinti, presenti nel complesso di espansione industriale in località “*Coppa del Fascione*” con accesso dalla SS 159 al km 1,2.

Nello specifico gli immobili censiti al NCEU e ricadenti nel comune di Manfredonia sono così identificati: (*allegato\_2, allegato\_3*),

Catasto terreni e fabbricati:

Proprietà	Comune	Foglio	P.Illa	Sub.	Piano	Cat.	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita
	Manfredonia	42	104	1	T-1	D/1	341	€ 4.383,50
			387	1	T-1	D/1	583	
			111	12	T	D/1	832	€ 4.859,10
			111	ENTE URBANO			1.149	

**QUESITI**

Nella procedura di accettazione del mandato con il giuramento di rito, il Giudice Esecutore \_\_\_\_\_), poneva allo scrivente CTU i quesiti come da ordinanza di conferimento d'incarico del 22 novembre u.s. (*allegato\_1*).

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Con Precetto del 12/10/2021 notificato a mezzo PEC dall' \_\_\_\_\_ e con atto di Pignoramento del 03/12/2021, notificato il 10/12/2021 dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, la

Generale delle Espropriazioni Immobiliari presso il Tribunale Ordinario di Foggia per un credito di € 138.960,40 nei confronti della

Il 21/12/2021 è stata trascritta presso la Conservatoria dei Registri del Ruolo Generale delle Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Foggia con attribuzione di R.G. n° 430/2021 ed assegnazione del giudice esecutore dott. \_\_\_\_\_

In data 04/01/2022 la \_\_\_\_\_ deposita istanza di vendita a seguito della trascrizione di pignoramento n° 23874/2021 del 23/12/2021; In data 21 settembre 2022, la \_\_\_\_\_

interventiva nella procedura esecutiva per un credito complessivo pari a € 2.442.677,95 nei confronti di :

\*\*\*\*\*

## SVOLGIMENTO DEL MANDATO

L'attività di consulenza ha avuto inizio immediatamente dopo il ricevimento della comunicazione a mezzo PEC in cui lo scrivente riceveva la nomina come esperto nella procedura in epigrafe. Attraverso l'accesso al fascicolo telematico, il sottoscritto ha iniziato lo studio degli atti per giungere all'udienza di giuramento fissata per il giorno 22 novembre 2022.

- Il giorno 20 novembre 2022, il sottoscritto con deposito telematico a mezzo polis-web, ha effettuato la “Dichiarazione d'Accettazione dell'Incarico” con la formula di rito come indicato nell'ordinanza dell'ill.mo Giudice Esecutore dott. del 15 novembre;
- Il giorno 21 novembre si sono stampati gli atti di causa;
- I giorni successivi sono stati utilizzati per lo studio degli atti di causa;
- Il giorno 22 novembre, ricercate nel dettaglio le coordinate GPS dei due immobili;
- I giorni 23-24 novembre sono stati utilizzati per la stesura delle richieste e l'invio delle stesse a mezzo PEC all' Agenzia delle Entrate e all'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia. (*allegato\_5*);
- Il giorno 26 novembre, l'Agenzia delle Entrate, a mezzo PEC rispondeva alla richiesta di contratti in essere sui beni esecutati, indicando il numero di protocollo assegnato n°191259. (*allegato\_6*);
- Il giorno 05 dicembre, l'Agenzia delle Entrate, a mezzo PEC rispondeva alla richiesta di contratti in essere sui beni esecutati, indicando la presenza di due atti di locazione. (*allegato\_7*);
- Il giorno 06 dicembre, dopo numerosi contatti informali, l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, a mezzo PEC invitava lo scrivente a fornire più elementi al fine di ricercare i titoli abitativi dei beni esecutati. (*allegato\_8*);
- Il giorno 11 dicembre, a mezzo PEC, in risposta alla richiesta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, sono state inoltrate le visure storiche degli immobili beni esecutati. (*allegato\_9*);



- Il giorno 11 dicembre, presso l’Agenzia del Territorio di Foggia per l’acquisizione delle Visure storiche aggiornate, (*allegato\_2, allegato\_3*);
- Il giorno 12 dicembre, a mezzo PEC, in risposta alla richiesta dell’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, indicava il numero di protocollo assegnato n°54322. (*allegato\_10*);
- Il giorno 5 Gennaio, presso la Conservatoria Notarile di Foggia per Ispezione Ipotecaria. (*allegato\_11*);
- Il giorno 10 Gennaio, non avendo ricevuto alcun riscontro alla PEC del 11/12/2022, personalmente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, con il geom. \_\_\_\_\_, per spiegazioni e per l’acquisizione dei Titoli abitativi;
- Il giorno 10 Gennaio, ulteriore sollecito a mezzo PEC all’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, per il rilascio dei Titoli abitativi. (*allegato\_12*);
- Il giorno 17 Gennaio, presso l’Archivio Notarile di Foggia per l’acquisizione di ulteriori dati utili alla ricerca dei Titoli Abitativi necessari all’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia;
- Il giorno 24 Gennaio, personalmente presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, con la \_\_\_\_\_ per la ricerca dei Titoli abitativi;
- Il giorno 27 Gennaio, presso l’Agenzia del Territorio di Foggia per l’acquisizione delle Planimetrie degli immobili, (*allegato\_2, allegato\_3*);
- Il giorno 14 Febbraio, per vie brevi e poi a mezzo PEC, l’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, comunicava l’appuntamento per l’accesso agli atti per il giorno 21 Febbraio. (*allegato\_13*);
- I giorni 17-18 Febbraio sono stati utilizzati per ricercare ed ottenere un contatto con la parte debitrice;
- Il giorno 20 Febbraio, non avendo ricevuto la documentazione richiesta, lo scrivente depositava Istanza con richiesta di proroga all’ill.mo G.E. dott.
- Il giorno 21 Febbraio, come da appuntamento, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, con la \_\_\_\_\_ accesso agli atti per la ricerca dei Titoli Abitativi, con relativo versamento dei diritti di segreteria; (*allegato\_14*);



- Il giorno 21 Febbraio, per vie brevi e successivamente a mezzo PEC, si è proceduto con la stesura e l'invio della comunicazione di inizio delle Operazioni Peritali a parte creditrice e debitrice, programmate per il giorno 28 Febbraio. (*allegato\_15*);
- Il giorno 28 Febbraio, Svolgimento delle Operazioni Peritali, presso gli immobili eseguiti siti nel comune di Manfredonia FG alla località "Coppa del Fascione" nell'area industriale | con accesso dalla SP5 ex SS159 al km1,200 alla presenza del sig. (ragioniere delegato a . (*allegato\_16*);
- Il giorno 13 Marzo, per vie brevi, il ragioniere comunica al CTU l'assenza dell'APE per gli immobili eseguiti;
- Il giorno 30 Marzo, a causa dei ritardi nel reperimento della documentazione, lo scrivente depositava ulteriore Istanza con richiesta di proroga all'ill.mo G.E. dott. .
- Il giorno 3 Aprile, si sono ricercate e stampate ulteriori visure storiche relative agli immobili oggetto di esecuzione, (*allegato\_2*, *allegato\_3*);
- I giorni 10-14 aprile, al fine di determinare il valore dei beni, si sono ricercati valori per beni simili agli immobili oggetto di stima, con incontri presso professionisti del mercato immobiliare e operatori del settore immobiliare, presenti a Manfredonia e nei comuni limitrofi, presso studi notarili e l'Archivio Notarile di Foggia;
- Il giorno 11 Aprile, per vie brevi e successivamente a mezzo PEO, richiesta della situazione debitoria condominiale, all'amministratore del con risposta il 12/04 (*allegato\_23*);
- Il giorno 11 Aprile, a mezzo PEC, richiesta di copia del rogito di compravendita, della palazzina ad uso uffici, all'Archivio Notarile di Foggia (*allegato\_19*);
- Il giorno 13 aprile, l'ing. Michele De Santis rilascia l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) degli immobili eseguiti, (*allegato\_21 e allegato\_22*);
- Il giorno 13 Aprile, personalmente presso l'Archivio Notarile di Foggia per il ritiro della copia del rogito (*allegato\_20*);

- Il giorno 13 Aprile, si sono ricercate e stampate, dal portale dell’Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, i valori ufficiali OMI, (*allegato\_17*);
- Il giorno 13 Aprile, dapprima per vie brevi e poi a mezzo PEC, lo scrivente chiedeva all’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, un nuovo accesso agli atti perché la documentazione già fornita era incompleta, (*allegato\_18*);
- I giorni 1-16 Aprile sono stati impiegati per la stesura della bozza peritale;
- I giorni successivi, sono stati utilizzati per il completamento e la rilettura della Relazione Peritale;
- Il giorno 09 aprile, ricercate nel dettaglio le coordinate GPS, si sono effettuate le stampe delle ortofoto (*allegato\_24*);
- Il giorno 18 aprile, personalmente, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia, per il completamento della documentazione, nuovo accesso agli atti per la ricerca dei Titoli Abitativi, con relativo versamento dei diritti di segreteria; (*allegato\_27*);
- Il giorno 18 aprile, terminata la relazione peritale, è stata depositata telematicamente, a mezzo polis-web, e, a mezzo PEC si è provveduto all’invio

;  
,  
,

\*\*\*\*\*

### ***OPERAZIONI PERITALI***

Il sottoscritto CTU, il giorno 28 Febbraio 2023 alle ore 09:15, così come da comunicazione inviata alle parti, allo scopo di dare risposta ai quesiti, ha incontrato, presso i luoghi oggetto di controversia, le parti per procedere, insieme, ad un sopralluogo ricognitivo degli immobili, atto ad effettuare un attento esame dello stato dei luoghi e, soprattutto, per acquisire le notizie necessarie ad espletare l’incarico affidatomi. Come indicato nel verbale di inizio Operazioni Peritali, (*allegato\_16*) le stesse sono state svolte alla sola presenza di parte eseguita il sig.

Lo scrivente CTU, raggiunto gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare siti nel comune di Manfredonia FG alla località “*Coppa del Fascione*” nell’area n accesso dalla SP5 ex SS159 al km1,200, ha incontrato, il che, ha accolto lo scrivente, e senza alcuna forzatura, ha

permesso l'ingresso nella proprietà. Dopo i riti di presentazione, il sig. \_\_\_\_\_, identificato per mezzo del documento di riconoscimento, ha accompagnato ed affiancato il CTU nelle procedure periziali all'interno della palazzina, di due piani fuori terra adibita ad uso uffici, mostrando i vari ambienti presenti, e all'esterno esibendo l'area di pertinenza. Per garantire una completa acquisizione dei dati, dello stato di fatto e delle notizie, il sottoscritto, dopo aver con certezza individuato il luoghi di controversia, procedeva ad effettuare il rilievo con misurazioni, per la raccolta di dati utili e notizie all'espletamento dell'incarico, nell'occasione si effettuava anche documentazione fotografica che si allega alla presente (*allegato\_25*).

Terminata la prima fase del sopralluogo, perizia dell'immobile identificato alle p.lle 387 e 104, lo scrivente CTU, al fine di proseguire le Operazioni Peritali, si è recato, sempre accompagnato dal s \_\_\_\_\_ presso l'altro immobile, sempre presente all'interno del complesso industriale identificato " \_\_\_\_\_ ", il capannone industriale catastalmente identificato dalla p.lla 111. Il sig \_\_\_\_\_ ha accompagnato ed affiancato il CTU, anche nella seconda parte della perizia, mostrando i vari ambienti presenti oltre i manufatti e l'area di pertinenza. (*allegato\_26*).

Terminata anche la seconda fase, del sopralluogo alle ore 10;30, lo scrivente procedeva a redigere e concludere il verbale delle Operazioni Peritali, che il sig. \_\_\_\_\_ ha confermato e sottoscritto.

### ***RISPOSTA AI QUESITI***

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, dei sopralluoghi, dagli atti e dalle informazioni reperite presso gli Uffici del Territorio, dalla Conservatoria Notarile, dall'Archivio Notarile, dagli Uffici del Comune di Manfredonia, dagli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, nonché dalle notizie reperite da Studi Notarili, agenzie immobiliari e mediatori immobiliari, lo scrivente CTU, presenta le seguenti risposte ai quesiti posti dal Giudice Esecutore do

**Quesito 1:** *Controllo preliminare circa la completezza dei documenti ai cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei:*

La certificazione Notarile del 12/01/2022 a firma del notaio dott.ssa Frediani Viviana è completa, come anche l'Ispezione Ipotecaria del 23/12/2021 prodotta dal



creditore precedente è completa, ad ogni modo lo scrivente ha prodotto le ispezioni ipotecarie aggiornate presso la Conservatoria di Foggia, (*allegato\_11*) e le visure catastali storiche aggiornate, (*allegato\_2*, *allegato\_3*), al fine di verificare la completezza della documentazione e di verificare eventuali nuove iscrizioni contro il debitore.

**Quesito 1 bis:** *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti e aggiornata, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo (dati confrontati con i Certificati già in atti).

Gli immobili gravati dal suddetto Pignoramento sono tutti presenti nel territorio del comune di MANFREDONIA (FG), nello specifico:

1. NCEU fg. 42 part. 104 sub. 1 graffato con part. 387 sub. 1 nat. D/1 piano T-1 Contrada Coppa del Fascione
2. NCT fg. 42 part. 104 nat. ente urbano mq. 341
3. NCT fg. 42 part. 387 nat. ente urbano mq. 583
4. NCEU fg. 42 part. 111 sub. 12 nat. D/1 piano T Contrada Coppa del Fascione

I beni verranno analizzati singolarmente; gli immobili 1, 2 e 3 avendo comune origine, ed essendo particelle “graffate” tra loro, costituiscono un unico immobile.

### **STORICO VENTENNALE**

#### **Immobile 1 (palazzina uffici)**

##### *Provenienza (variazioni catastali)*

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	104	1	D/1	T-1	graffate	€ 4.383,50
		NCEU	42	387	1	D/1	T-1		
		NCT	42	104	Ente Urbano			341	
		NCT	42	387	Ente Urbano			583	

L'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà della

il diritto di proprietà 1000/1000, è costituito da un opificio (palazzina con due piani fuori terra) ad uso ufficio con annessa area adibita a parcheggio e verde urbano, presente nel complesso industriale in località *Coppa del Fascione* del Comune di Manfredonia, identificato catastalmente al foglio 42 dalla particella 104 sub 1 cat D/1 piano T-1 (palazzina m<sup>2</sup> 341 per piano), graffata alla particella 387 sub 1 cat D/1 piano T-1 (area di pertinenza m<sup>2</sup> 583).

Le attuali particelle graffate, identificate al NCEU del comune di Manfredonia al foglio 42, 104 sub 1 cat D/1 piano T-1, e 387 sub 1 cat D/1 piano T-1, entrambi correlate al NCT alla particella 104 Ente Urbano della superficie di 341m<sup>2</sup>, e particella 387 Ente Urbano della superficie di 583m<sup>2</sup>, sono ambedue derivanti dall'impianto meccanografico del 17/09/1977 (in precedenza 224m<sup>2</sup>) per soppressione della p.lla 653 ed ente urbano (ex p.lla 100).

- Derivante da VARIAZIONE del 24/05/1995 in atti dal 05/06/1995 Frazionamento per Trasferimento di Diritti e Fusione (n. 171.1/1995) (n. 171.1/1995) Foglio 42 Particella 104 graffata Foglio 42 Particella 387, Zona censuaria 2, località Coppa Fascione Piano T – 1, di proprietà 1/1 con sede in Manfredonia (
- Derivante da CLASSAMENTO del 24/05/1995 variazione in atti dal 21/04/1999 Foglio 42 Particella 104 graffata Foglio 42 Particella 387, Zona censuaria 2, località Coppa Fascione Piano T – 1, Categoria D/8, Rendita € 11.103,82, per soppressione delle p.lle 104 e 387 NCT;
- Derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/06/1995 variazione in atti dal 26/06/1995 MAP (n. 1269.2/1995) superficie reale m<sup>2</sup>341, TIPO MAPPALE (n. 1269.1/1995) SR, Foglio 42 Particella 104 graffata Foglio 42 Particella 387, Zona censuaria 2, località Coppa Fascione Piano T – 1, Categoria D/8, Rendita € 11.103,82, località Coppa Fascione Piano T – 1, di proprietà 1000/1000 con sede in Manfredonia, Atto del 13/06/1995 Pubblico ufficiale Notaio
- Derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/02/2003 Pratica n. 53967 variazione in atti dal 21/02/2003 D/8-OPIFICIO (n. 2574.1/2003) Foglio 42 Particella 104 Sub 1 graffato Foglio 42 Particella 387 Sub 1, Zona censuaria 2, Categoria D/8, Rendita € 3.020,00, località Coppa del Fascione

Piano T – 1, di proprietà 1000/1000

- Derivante da VARIAZIONE del 02/09/2003 Pratica n. 252245 variazione in atti dal 02/09/2003 Rettifica Classamento Proposto Prot. 53967/03 (n. 43297.1/2003) Foglio 42 Particella 104 Sub 1 graffato Foglio 42 Particella 387 Sub 1, Zona censuaria 2, Categoria D/1, Rendita € 4.383,50, località Coppa del Fascione Piano T – 1, di proprietà

### *Storia degli intestati dell'immobile*

- Impianto meccanografico del 17/09/1977 a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_
- Istrumento (atto pubblico) COMPRAVENDITA del 13/06/1995 Rogante Notaio \_\_\_\_\_

### **Immobilie 2 (opificio)**

#### *Provenienza (variazioni catastali)*

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat	Piano	Superficie totale m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	111	12	D/1	T-1	1.981 (Coperte 832)	€ 4.859,10

L'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà della \_\_\_\_\_, per \_\_\_\_\_, il diritto di proprietà 1000/1000, è costituito da un opificio (capannone industriale) ad uso officina con annessa area adibita a manovra e parcheggio, presente nel complesso industriale in località *Coppa del Fascione* del Comune di Manfredonia, identificato catastalmente al foglio 42 dalla particella 111 sub 12 Piano T, cat D/1, superfici coperte (opificio m<sup>2</sup> 832), aree scoperte m<sup>2</sup> 1149.

L'attuale particella 111 sub 12 cat D/1, identificata al NCEU del comune di Manfredonia al foglio 42, relazionata al NCT alla particella 111 Ente Urbano della superficie di 7933m<sup>2</sup>, è derivante Impianto meccanografico del 17/09/1977 e

successiva costituzione del 18/05/1992 in atti dal 19/05/1992 (n. 130.1/1992), comprende le p.lle 110, 112, 117, 118, 389 e parte della p.lla 390.

- Derivante da COSTITUZIONE del 18/05/1992 in atti dal 19/05/1992 (n. 130.1/1992) Foglio 42 Particella 111, sub 5, Zona censuaria 2, contrada Coppa del Fascione, Piano T, di proprietà 1/1 con sede in Manfredonia
- Derivante da VARIAZIONE del 02/12/1994 in atti dal 03/12/1994 diversa distribuzione degli spazi interni (n.5353.1/1994) CLASSAMENTO del 02/12/1994 in atti dal 21/04/1999 Piano Straordinario 98/99 (n. 5353.2/1994) Foglio 42 Particella 111, sub 5, D/8-Opificio, Zona censuaria 2, Rendita € 11.103,82, località Coppa Fascione, Piano T, di proprietà 1/1
- Derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/03/2003 Pratica n. 77102 in atti dal 17/03/2003 D/1-Opificio (n. 4264.1/2003) Foglio 42 Particella 111, sub 12, Zona censuaria 2, Rendita € 4.484,00, località Coppa del Fascione Piano T, di proprietà 1/1 con sede in Manfredonia (CF

COMPRAVENDITA Voltura n. 337.1/1995 in atti dal 01/02/1997;

- Derivante da VARIAZIONE del 06/11/2003 Pratica n. 311054 in atti dal 06/11/2003 rettifica classazione proposta prot.77102/03 (n. 48597.1/2003) Notifica in corso con protocollo n. 311057 del 06/11/2003 Foglio 42 Particella 111, sub 12, D/1 Opificio, Zona censuaria 2, Rendita € 4.859,10, località Coppa del Fascione Piano T, di proprietà 1/1
- Derivante da VARIAZIONE del 05/10/2004 Pratica n. FG0209031 in atti dal 05/10/2004 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 17405.1/2004) Foglio 42 Particella 111, sub 12, D/1 Opificio, Zona censuaria 2, Rendita € 4.859,10, località Coppa del Fascione Piano T, di proprietà 1/1

#### ***Storia degli intestati dell'immobile***

- Impianto meccanografico del 17/09/1977 a favore di

- COSTITUZIONE del 18/05/1992 in atti dal 19/05/1992 (n. 130.1/1992) di
- Istrumento (atto pubblico) COMPRAVENDITA del 09/12/1994 Rogante Notaio

**STORICO VENTENNALE**

Provenienza (certificazione ipotecaria e notarile)

Come in precedenza, al fine di rendere più chiara l'osservazione, i 2 beni verranno studiati singolarmente.

**Immobile 1 (palazzina uffici)**

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	104	1	D/1	T-1	graffate	€ 4.383,50
		NCEU	42	387	1	D/1	T-1		
		NCT	42	104	Ente Urbano			341	
		NCT	42	387	Ente Urbano			583	

L'immobile identificato come nel riquadro precedente è pervenuto alla  
a seguito dei  
seguenti atti:

1. NOTA DI TRASCRIZIONE per atto tra vivi – COMPRAVENDITA del

Presentazione n° 20; (in atto fol. 42 p.lla 104 + p.lla 387)

a favore

- .....
- !
- 



Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):

2. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO presentazione n°45 del 22/01/2004, della somma complessiva di € 306.000,00 di cui capitale iniziale € 153.000,00, Repertorio n°31964 per notaio dott.

trascritto il 23/01/2004 al Registro Generale n°1592, Registro Particolare n°207; *(A margine della trascrizione risulta riportato la seguente ANNOTAZIONE: Atto del 01/07/2008 di ricognizione debito Registro Generale n°15868, Registro Particolare n°2228).*

a Favore:

▪

per la quota di 1/1,

contro:

▪

3. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO presentazione n°85 del 06/05/2008, della somma complessiva di € 144.000,00 di cui capitale iniziale € 80.000,00, Repertorio n°19779/10019 per notaio dott.ssa

07/05/2008 al Registro Generale n°10858, Registro Particolare n°1014;

a Favore:

▪

per la quota di 1/1,

contro:

▪

4. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°12 del 09/06/2008, della somma complessiva di € 797.598,04 di cui capitale iniziale € 398.799,02, Repertorio n°131 per Pubblico Ufficiale



FOGGIA S.p.a., trascritto il 13/06/2008 al Registro Generale n°14035, Registro Particolare n°2397; (A margine della trascrizione risulta riportato la seguente ANNOTAZIONE: Atto del 16/10/2008 riduzione di somma debito: da € 398.799,02 a €384.915,65; riduzione ipoteca da €797.598,04 a €769.831,30 Registro Generale n°25848, Registro Particolare n°3607).

a Favore:

▪

contro:

▪

5. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°113 del 12/10/2009, della somma complessiva di € 743.985,44 di cui capitale iniziale € 371.992,72, Repertorio n°90847/2009 per Pubblico Ufficiale , trascritto il 13/10/2009 al Registro Generale n°23990, Registro Particolare n°4592;

a Favore:

▪

on

contro:

▪

6. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°109 del 03/05/2010, della somma complessiva di € 31.331,76 di cui capitale iniziale € 15.665,88, Repertorio n°42036/2010 per S.p.a., trascritto il 03/05/2010 al Registro Generale n°9636, Registro Particolare n°1542, (atto riguardante la sola p.lla 104 sub1);

a Favore:

▪

contro:



▪

7. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°14 del 22/10/2010, della somma complessiva di € 1.177.801,76 di cui capitale iniziale € 588.905,38, Repertorio n°113098 per Pubblico Ufficiale

a Favore:

▪

contro:

▪

8. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°66 del 28/03/2011, della somma complessiva di € 61.550,68 di cui capitale iniziale € 30.775,34, Repertorio n°2040/43 per Pubblico Ufficiale trascritto il 31/03/2011 al Registro Generale n°7515, Registro Particolare n°1708, (atto riguardante la sola p.lla 104 sub1);

a Favore:

▪

contro:

▪

9. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°29 del 29/10/2013, della somma complessiva di € 1.303.519,64 di cui capitale iniziale € 651.759,82, Repertorio n°1010/4313 per Pubblico Ufficiale





a Favore:

▪

contro:

▪

**10.** Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°82 del 05/06/2015, della somma complessiva di € 846.873,74 di cui capitale iniziale € 423.436,87, Repertorio n°1334/4315 per Pubblico Ufficiale

]

1

▪

▪

**11.** Atto giudiziario: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, presentazione n°21 del 10/12/2021, Repertorio n°4798 per Pubblico Ufficiale UNEP del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA, trascritto il 23/12/2021 al Registro Generale n°30045, Registro Particolare n°23874;

a Favore:



## **Immobile 2 (opificio)**

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat	Piano	Superficie totale m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	111	12	D/1	T-1	1.981 (Coperte 832)	€ 4.859,10

L'immobile identificato come nel riquadro precedente è pervenuto alla  
i seguito dei

seguenti atti:

1. NOTA DI TRASCRIZIONE per atto tra vivi – COMPRAVENDITA del  
09/12/1994 REPERTORIO n° 21310 per notaio )

Presentazione n° 25; (in atto fol. 42 p.lla 111 sub 5)

a favore

▪

contro:

▪

Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):

2. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO presentazione n°45 del  
22/01/2004, della somma complessiva di € 306.000,00 di cui capitale iniziale  
€ 153.000,00, Repertorio n°31964 per notaio dott.

*riportato la seguente ANNOTAZIONE: Atto del 01/07/2008 di ricognizione  
debito Registro Generale n°15868, Registro Particolare n°2228).*

a Favore:



▪

▪

3. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO presentazione n°85 del 06/05/2008, della somma complessiva di € 144.000,00 di cui capitale iniziale € 80.000,00, Repertorio n°19779/10019 per notaio dott.ssa

a Favore:

▪

▪

4. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°12 del 09/06/2008, della somma complessiva di € 797.598,04 di cui capitale iniziale € 398.799,02, Repertorio n°131 per Pubblico Ufficiale FOGGIA S.p.a., trascritto il 13/06/2008 al Registro Generale n°14035, Registro Particolare n°2397; *(A margine della trascrizione risulta riportato la seguente ANNOTAZIONE: Atto del 16/10/2008 riduzione di somma debito: da € 398.799,02 a €384.915,65; riduzione ipoteca da €797.598,04 a €769.831,30 Registro Generale n°25848, Registro Particolare n°3607).*

a Favore:

▪

▪



5. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°113 del 12/10/2009, della somma complessiva di € 743.985,44 di cui capitale iniziale € 371.992,72, Repertorio n°90847/2009 per Pubblico Ufficiale

▪

▪

6. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°109 del 03/05/2010, della somma complessiva di € 31.331,76 di cui capitale iniziale € 15.665,88, Repertorio n°42036/2010 per Pubblico Ufficiale

▪

▪

7. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°14 del 22/10/2010, della somma complessiva di € 1.177.801,76 di cui capitale iniziale € 588.905,38, Repertorio n°113098 per Pubblico Ufficiale



- 8.** Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°29 del 29/10/2013, della somma complessiva di € 1.303.519,64 di cui capitale iniziale € 651.759,82, Repertorio n°1010/4313 per Pubblico Ufficiale
- 9.** Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°82 del 05/06/2015, della somma complessiva di € 846.873,74 di cui capitale iniziale € 423.436,87, Repertorio n°1334/4315 per Pubblico Ufficiale
- 10.** Atto giudiziario: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, presentazione n°21 del 10/12/2021, Repertorio n°4798 per Pubblico Ufficiale UNEP del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA, trascritto il 23/12/2021 al Registro Generale n°30045, Registro Particolare n°23874;  
a Favore:



\*\*\*\*\*

**Quesito 1 ter:** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione;*

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti come si evince anche dalle visure storiche dei due immobili (*allegato\_2, allegato\_3*).

\*\*\*\*\*

**Quesito 1 quater:** *alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;*

Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano il beni, così come risultante dalle ispezioni ipotecarie aggiornate del 05/01/2023 (*allegato\_12*).

\*\*\*\*\*

**Quesito 1 quinquies:** *alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato.*

è una Società a Responsabilità Limitata. La Società è disciplinata agli articoli 2462 e seguenti del codice civile. È una società di capitali le cui partecipazioni sono rappresentate da quote e non da azioni. I soci rispondono delle obbligazioni sociali nei limiti di quanto hanno conferito e “per le obbligazioni sociali risponde solo la società con il suo patrimonio”. In tutte queste forme societarie il singolo socio non può essere chiamato per poter rispondere con il proprio patrimonio personale alle obbligazioni della società. Ne deriva che i creditori possono far valere i propri diritti esclusivamente sul patrimonio sociale.

Per tutto quanto esposto i Soci della Società  
non rientrano nel caso prospettato nel quesito.



**Quesito 2:** *all'esatta indicazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicandone, tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Gli immobili oggetto di perizia sono posizionati a sud-ovest della cinta urbana; dal centro abitato si raggiunge il distretto industriale-artigianale SOPIM percorrendo via Giuseppe Di Vittorio per circa 2 km, per poi immettersi sulla S.S. 159 per pochi metri. Le due unità immobiliari oggetto di perizia, sono presenti nel comune di Manfredonia - FG, alla località "Coppa del Fascione", nel comprensorio industriale-artigianale SOPIM, con accesso dalla S.S. 159 (ex S.S.89) al Km 1,200 che immette nell'area comune di viabilità interna al distretto SOPIM, identificata dalla p.lla 825 (*allegato\_24*). Gli immobili facenti parte del complesso industriale-artigianale sono allacciati alla rete idrica ed elettrica comunale.

### **Immobile 1 (palazzina uffici)**

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	104	1	D/1	T-1	341	€ 4.383,50
		NCEU	42	387	1	D/1	T-1	583	
		NCT	42	387	Ente Urbano				

Il cespite è riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località "Coppa del Fascione", al foglio 42, p.lla 104 sub 1 e p.lla 387 sub 1, graffate, zc: 2 p T-1, cat D/1, Reddito € 4.383,50.

Il bene è costituito da una palazzina a due piani fuori terra, della superficie di 341 m<sup>2</sup> a piano, suddivisa, con tramezzature in muratura, in più ambienti con servizi igienici, oltre ad una scala a doppia rampa, che unisce i due piani. Attigua al fabbricato, è presente l'area scoperta della superficie di 583 m<sup>2</sup> non recintata, ma di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio.

L'immobile identificato come nel riquadro precedente di proprietà della società



## Immobile 2 (capannone)

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat	Piano	Superficie totale m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	111	12	D/1	T	1.981 (Coperte 832)	€ 4.859,10

Il cespite è riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località “Coppa del Fascione“, al foglio 42, p.lla 111 sub 12, zc: 2 p T, cat D/1, Reddito € 4.859,10.

Il bene è costituito da un capannone ad uso industriale-artigianale, costituente l’unità produttiva n°5 del lotto 6/b, della superficie coperta di 832 m<sup>2</sup>, oltre all’area scoperta recintata, di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio, manovra e deposito provvisorio delle merci, della superficie di 1.149 m<sup>2</sup>. All’interno del capannone, con altezza interna al colmo di 6,40 m, è stato realizzato un manufatto in muratura, con un’altezza interna di 2,70m, adibito a spogliatoio e servizi igienici della superficie di circa 45 m<sup>2</sup>. Nel cortile recintato è presente un manufatto chiuso e coperto, che funge da deposito, realizzato in lamiera coibentate, della superficie di circa 95 m<sup>2</sup> con un’altezza interna di 5m.

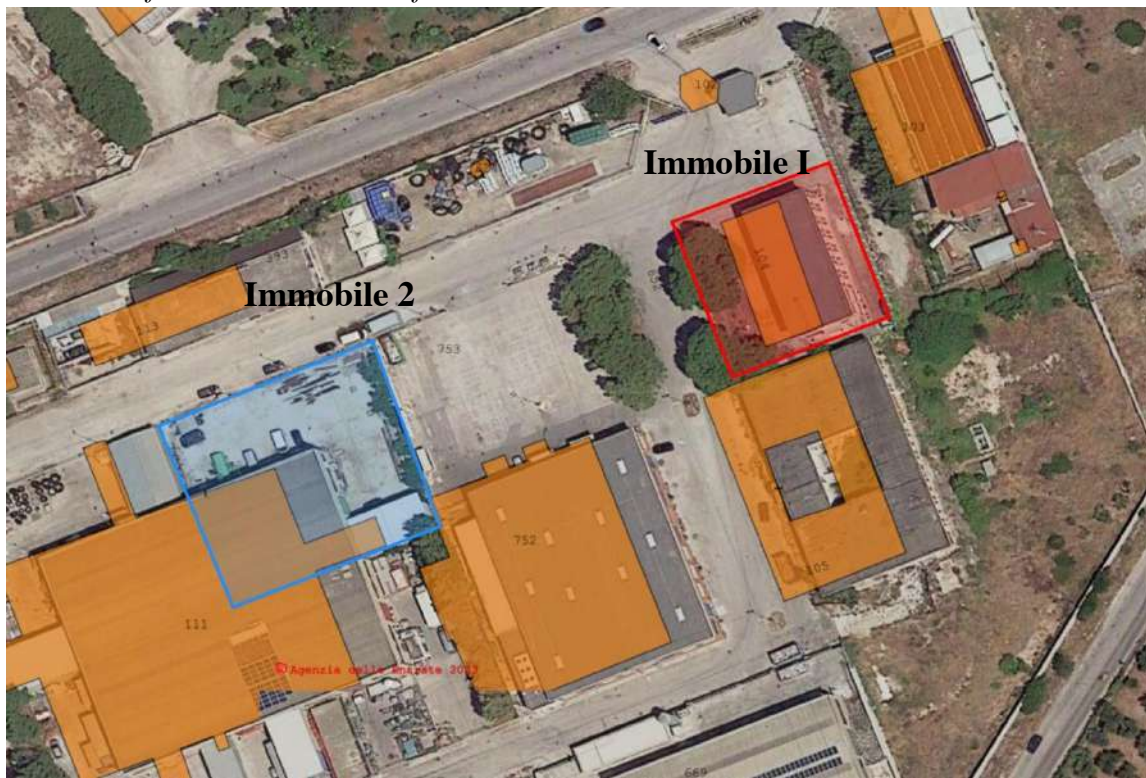
L’immobile, costituente un unico corpo, identificato come nel riquadro precedente di proprietà della società

aventi diritto.

\*\*\*\*\*



**Quesito 2-bis.** All'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto.



Scala 1:2000



Scala 1:5000



**Quesito 3:** alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla 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 di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Gli immobili oggetto di perizia sono posizionati a sud-ovest della cinta urbana; dal centro abitato si raggiunge il distretto industriale-artigianale SOPIM percorrendo via Giuseppe Di Vittorio per circa 2 km, per poi immettersi sulla S.S. 159 per pochi metri. Le due unità immobiliari oggetto di perizia, sono presenti nel comune di Manfredonia - FG, alla località "Coppa del Fascione", all'interno del parco industriale SOPIM, con accesso dalla S.S. 159 (ex S.S.89) al Km 1,200 che immette nell'area comune di viabilità interna al distretto SOPIM, identificata dalla p.lla 825 (allegato\_24).

### **Immobile 1 (palazzina uffici)**

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	104	1	D/1	T-1	341	€ 4.383,50
		NCEU	42	387	1	D/1	T-1	583 (scoperta)	
		NCT	42	387	Ente Urbano				

Il cespite è riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località "Coppa del Fascione", al foglio 42, p.lla 104 sub 1 e p.lla 387 sub 1, graffate, zc: 2 p T-1, cat D/1, Reddito € 4.383,50.

L'unità immobiliare 1 oggetto di perizia, catastalmente D/1 (opificio) da quanto rilevato durante le Operazioni Peritali è costituito da una palazzina con due piani fuori terra adibito ad uso ufficio (allegato\_2). Trattasi di un fabbricato realizzato nel 1965 con pratica edilizia n°95 del 09/06/1965 e successivo certificato di agibilità del 27/06/1967 rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di

Manfredonia (*allegato\_27*). L'edificio, di forma rettangolare, è costruito con struttura in cemento armato e muri in laterizio. Si presenta con rivestimento esterno in mattonaccio faccia vista color rosso e dettagli grigi in discreto stato di manutenzione. L'accesso alla palazzina è garantito da due ingressi opposti posizionati sul lato corto dell'edificio. Attraverso una piccola rampa di scale, 3 scale, si giunge nell'atrio. Entrando dal lato nord, il solo ingresso utilizzato, sul lato destro, superato il locale "portineria" adibito ad altro, è presente la scalinata a doppia rampa che porta al primo piano. Sul lato sinistro dell'atrio è presente la "sala riunioni". Continuando verso l'ingresso opposto, si accede al corridoio centrale che permette di raggiungere i locali posizionati sui due lati, con divisioni in muratura come riportato in pianta catastale, di metrature differenti, adibiti ad ufficio e deposito. Complessivamente il piano terra è diviso in 9 locali oltre la scalinata, l'atrio, il corridoio e i due vani, posti in fondo al corridoio, adibiti ai servizi igienici distinti per sesso. Salendo al piano superiore, entrati nell'atrio, è presente, come per il piano terra, un corridoio centrale con una serie di locali posti ai lati dello stesso. Complessivamente il primo piano è diviso in 10 locali oltre la scalinata, l'atrio, il corridoio e i due locali, posti in fondo al corridoio, adibiti ai servizi igienici distinti per sesso. L'intera palazzina, compresa la scalinata, è pavimentata con marmo tipo pietra di Apricena, mentre i bagni con pavimentazione in porcellana grigio-nero, sono completamente rivestiti da piastrelle in porcellana bianche a fantasia grigia. Nei bagni sono presenti i sanitari tutti bianchi (lavandino vaso, bidet e piatto doccia), recentemente ristrutturati al piano terra, in disuso al piano superiore con sanitari datati. Al piano terra l'acqua calda sanitaria è assicurata da boiler elettrico. Nell'intera palazzina è presente l'impianto di riscaldamento, ma i termosifoni sono presenti solo al piano terra. In ogni caso i termosifoni presenti non sono funzionanti e vengono utilizzate stufe di emergenza per il riscaldamento. Gli infissi in alluminio grigio con vetro senza camera, presenti in ogni ambiente, mostrano i segni del tempo e specialmente al primo piano necessitano di manutenzione e ripristino. Tutti gli infissi del piano terra, incluso i due portoni d'ingresso, sono protetti da cancellate in metallo smaltate bianco. L'accesso ai diversi locali interni alla palazzina è garantito da porte in alluminio con e vetro di buona finitura.

I locali adibiti ad ufficio e deposito, su entrambi i piani risultano tutti rifiniti con intonaco civile e imbiancati. Unica eccezione riguarda il locale "portineria" che



essendo utilizzato a cucina, presenta una parete rivestita a mezza altezza in piastrelle paraschizzi. Le pareti interne dell'intero edificio, sono in discreto stato di manutenzione al piano terra, mentre i locali del primo piano, essendo inutilizzati, mostrano maggiormente i segni dell'età e della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria. La palazzina di forma rettangolare, ha una superficie interna calpestabile di 341m<sup>2</sup> a piano per totali 682 m<sup>2</sup>, con l'altezza utile interna differente nei due piani: altezza utile del piano terra 340cm e altezza utile primo piano 360cm.

Il fabbricato è circondato dall'area scoperta non recintata, ma di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio e manovra, rivestita da asfalto bitumoso in discreto stato di manutenzione, della superficie di 583 m<sup>2</sup>.

L'immobile descritto come in precedenza, di proprietà della società

destinata a verde, salvo altri aventi diritto.

### **Immobile 2 (capannone)**

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat	Piano	Superficie totale m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	111	12	D/1	T	1.981 (Coperte 832)	€ 4.859,10

Il cespite è riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località "Coppa del Fascione", al foglio 42, p.lla 111 sub 12, zc: 2 p T, cat D/1, Reddito € 4.859,10.

Il bene è costituito da un capannone ad uso industriale-artigianale, formante l'unità produttiva n°5 del lotto 6/b, della superficie coperta di 832 m<sup>2</sup>, oltre all'area scoperta recintata di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio e manovra, della superficie di 1.149 m<sup>2</sup>. Trattasi di un capannone industriale realizzato nel 1993, con struttura prefabbricata precompressa in cemento armato. I pannelli prefabbricati si presentano esternamente con rivestimento in ghiaietto di fiume grigio, in buono stato di manutenzione. L'area di pertinenza esclusiva, recintata da un cancello in metallo smaltato grigio, è provvista di due ingressi carrabili, ad apertura elettrica, che, dalla viabilità interna del parco industriale SOPIM, immettono direttamente



nel cortile del capannone. Il fabbricato industriale è stato realizzato con regolare concessione edilizia n° 101 del 13/07/1989, variante n° 152 del 15/02/1992 e nuova variante n° 125 del 22/11/1994 (*allegato\_14*). Il fabbricato presenta due grandi portoni scorrevoli in metallo smaltato verde che consentono l'ingresso nell'edificio. Il capannone è provvisto di finestre in mattoni vetro sulle pareti laterali e lucernari inseriti nella copertura. La struttura si presenta con pavimento in cemento industriale in buono stato di manutenzione. Le pareti interne in cemento industriale prefabbricato anche se non imbiancate, si presentano in buono stato generale. All'interno del capannone, con altezza al colmo di 6,40 m, sono visibili le travi prefabbricate della struttura di copertura. Dentro la struttura prefabbricata, è presente un manufatto in muratura della superficie di circa 45 m<sup>2</sup>. Tale costruzione, con un'altezza interna di 2,70m, provvista di due porte d'ingresso, con divisioni interne conformi a quanto riportato catastalmente, è adibita a spogliatoio e servizi igienici. Il locale realizzato all'interno del capannone, si presenta pavimentato, con piastrelle in porcellana color panna per tutta la superficie, e con pareti intonacate e tinteggiate. I bagni presenti, provvisti di vaso, bidet e piatto doccia, tutti bianchi, hanno le pareti rivestite da piastrelle bianche. L'accesso ai diversi locali è garantito dalla presenza di porte interne in alluminio e vetro in discreto stato di manutenzione. Nel complesso lo stato di manutenzione del locale spogliatoio e bagni risulta discreto. Nel cortile recintato, sul lato sud come riportato in mappa catastale, è presente un deposito provvisto di due portoni d'ingresso, della superficie di circa 95 m<sup>2</sup> con un'altezza interna di 5m, con struttura in metallo e tamponamenti e copertura in lamiera coibentata.

L'area scoperta recintata della superficie di 1.149 m<sup>2</sup>, di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio e manovra, è rivestita da asfalto bitumoso in buono stato di manutenzione.

L'immobile descritto come in precedenza, di proprietà della società



**Quesito 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 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 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;*

In dottrina la valutazione può essere *analitica o sintetica*.

Il compendio è calcolato in un contesto socio economico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La *valutazione sintetica* può essere:

- Ad impressione (detta anche visiva o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi dei beni di modesta entità;
- Per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;
- Per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi ai beni simili a quelli oggetto di stima, già oggetto di normali compravendite e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala del valore.

Il procedimento di stima per confronto, è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o commerciale, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose *indagini di mercato* presso operatori economici sia della zona, sia di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti simili, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo della natura e della destinazione d'uso di dette unità immobiliari, nonché individuando tutti gli elementi

che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare sono stati esaminati alcuni elementi quali: ambiente socio-economico, potenzialità di espansione artigianale e produttiva, collegamenti stradali, servizi sociali e commerciali, accessibilità, situazione debitoria condominiale, stato di possesso, stato di manutenzione e regolarità edilizia.

È stata valutata *la situazione di mercato*, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un processo sintetico – estimativo basato sulla comparazione dei beni oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m<sup>2</sup>) per il valore unitario espresso in €/ m<sup>2</sup>.

*Fonti:* le informazioni in parola, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona, acquisite presso l'Archivio Notarile, studi notarili e operatori del settore (agenzie immobiliari e mediatori); oltre alle quotazioni ufficiali (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate per i beni censiti.

*Stima degli immobili:*

**Immobilabile 1 (palazzina uffici con area di pertinenza)**

*L'immobile 1* è costituito da una palazzina con due piani fuoriterza, ad uso ufficio, della superficie coperta di 682m<sup>2</sup>, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio e manovra di 583m<sup>2</sup>. Il bene oggetto di valutazione costituisce l'unità n°4, inserita all'interno del "*Parco Industriale SOPIM*" in Manfredonia - FG.

La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV). In base alla normativa UNI EN 15733:2011 la superficie commerciale dell'intero edificio è stata calcolata sommando la superficie calpestabile dell'immobile, + il 100% corrispondente ai muri perimetrali, + il 10% della superficie di corti e cortili. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile oggetto di perizia è 808 m<sup>2</sup>, la quale deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica dell'NCEU allegata (*allegato\_2*).

La palazzina, catastalmente appartenente alla categoria D/1 (opificio), è destinata ad uffici. Si sono ricercati i valori OMI di fabbricati simili presso l’Agenzia delle entrate (uffici in aree industriali), ma non è presente alcuna fonte ufficiale. Gli unici dati OMI, (*allegato\_17*) forniscono quotazioni immobiliari per capannoni industriali ricadenti nella zona di appartenenza del bene esecutato. Alla luce di quanto anteposto, le sole quotazioni ufficiali divengono inappropriate per la quotazione dell’immobile oggetto di perizia. Al contrario una scrupolosa indagine del reale mercato di beni simili, che rimangono non censiti dai canali ufficiali, ha dato indicazioni precise.

Vista la descrizione precedente, palazzina ad uso uffici con area di pertinenza esclusiva, presente nel comune di Manfredonia - FG, alla località “*Coppa del Fascione*“, nel comprensorio industriale-artigianale SOPIM, con accesso dalla S.S. 159 (ex S.S.89) al Km 1,200, la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) del bene identificato “**immobile 1**”, è così descritta:

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat	Piano	Superfici e m <sup>2</sup>	Rendita	SCV
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	104	1	D/1	T-1	341	€ 4.383,50	<b>808 m<sup>2</sup></b>
		NCEU	42	387	1	D/1	T-1	583		

In merito all’immobile sopra identificato, è stato rilevato il valore mediante OMI (*allegato\_17*) il quale varia da 400,00 a 550,00€ a m<sup>2</sup>. Da indagine eseguite presso diversi operatori di intermediazione immobiliare, agenzie immobiliari e Studi Notarili, è emerso che l'interesse all'acquisto, in questa particolare fase economica, è stabile; alcune agenzie immobiliari a Manfredonia pongono in vendita immobili molto simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, al prezzo min. 350,00€/ m<sup>2</sup> - max. 680,00€/m<sup>2</sup>.

Sulla scorta delle compravendite, delle informazioni assunte in loco e nei comuni limitrofi, nonché sull’esperienza maturata, tenendo conto della natura, della propensione, della potenzialità, e di tutti i possibili fattori influenti, per il cespite sopra identificato, il valore di mercato è pari a 400,00€/m<sup>2</sup>.

Il suo valore è pari a:

$$808\text{m}^2 \times 450,00\text{€/m}^2 = \text{€ } 363.600,00$$





## **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Il Valore di Mercato individuato al paragrafo precedente, ottenuto dal valore ordinario mediante applicazione dei parametri costitutivi del valore, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto degli ulteriori oneri a carico dell'acquirente:

- Riduzione del 10% del valore, per assenza di garanzia, per lo stato di manutenzione, per lo stato di possesso, per vincoli, vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria: € 36.360,00;
- Arrotondamento a detrarre: € 7.240,00

**Valore dell'immobile 1 (palazzina uffici con area di pertinenza) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

$$€ 363.600,00 - € 43.600,00 = \underline{\underline{€ 320.000,00}}$$

\*\*\*\*\*

### **Immobile 2 (capannone con area recintata)**

L'immobile 2 è costituito da un capannone ad uso industriale-artigianale, formante l'unità produttiva n°5 del lotto 6/b, della superficie coperta di 832 m<sup>2</sup>, con area scoperta recintata di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio e manovra, della superficie di 1.149 m<sup>2</sup>. L'immobile 2, come l'immobile 1, è inserito all'interno del "Parco Industriale SOPIM" in Manfredonia - FG.

La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV). In base alla normativa UNI EN 15733:2011 la superficie commerciale dell'intero edificio è stata calcolata sommando la superficie calpestabile dell'immobile, + il 100% corrispondente ai muri perimetrali, + il 10% della superficie di corti e cortili. La Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile oggetto di perizia è 1.030m<sup>2</sup>, la quale deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica dell'NCEU allegata (*allegato\_3*).

Vista la descrizione precedente, la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) dell'immobile 2 sito all'interno del "Parco Industriale SOPIM" in Manfredonia - FG è così sintetizzabile:

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.Illa	Sub.	Cat	Piano	Superficie totale m <sup>2</sup>	Rendita	SCV
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	111	12	D/1	T	1.981 (Coperte 832)	€ 4.859,10	<b>1.030m<sup>2</sup></b>

Al fine di stimare l'immobile sopra identificato, è stata ricercata la quotazione ufficiale mediante quotazioni medie OMI (*allegato\_17*) il quale, per immobili simili, posti nelle vicinanze del "parco industriale SOPIM", varia da 400,00 a 550,00€/m<sup>2</sup>. Da indagine eseguite presso diversi operatori di intermediazione immobiliare, agenzie immobiliari e Studi Notarili, è emerso che l'interesse all'acquisto, in questa particolare fase economica, è stabile; alcune agenzie immobiliari a Manfredonia pongono in vendita immobili molto simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, al prezzo min. 300,00€/ m<sup>2</sup> - max. 550,00€/m<sup>2</sup>.

Sulla scorta delle compravendite, delle informazioni assunte in loco e nei comuni limitrofi, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della propensione, della potenzialità, e di tutti i possibili fattori influenti, per il cespite sopra identificato, il valore di mercato è pari a 410,00€/m<sup>2</sup>.

Il suo valore è pari a:

$$1.030\text{m}^2 \times 410,00\text{€/m}^2 = \text{€ } 422.300,00$$

#### **ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Il Valore di Mercato individuato al paragrafo precedente, ottenuto dal valore ordinario mediante applicazione dei parametri costitutivi del valore, deve essere ulteriormente corretto tenendo conto degli ulteriori oneri a carico dell'acquirente:

- Riduzione del 8% del valore, per assenza di garanzia, per lo stato di manutenzione, per lo stato di possesso, per vincoli, vizi e per la immediatezza della vendita giudiziaria: € 33.784,00;
- Arrotondamento a detrarre: € 3.516,00

**Valore dell'immobile 2 (capannone con area recintata) al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova**

€ 422.300,00 - € 37.300,00 = **€ 385.000,00**

\*\*\*\*\*

**Quesito 6:** *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

**LOTTO uno (1): Immobile 1 (palazzina uffici con area di pertinenza)**

Il LOTTO 1 è costituito da una palazzina con due piani fuoriterra, ad uso ufficio, della superficie coperta di 341m<sup>2</sup> a piano, con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio e manovra di 583m<sup>2</sup>. Il lotto 1 costituisce l'unità n°4, inserita all'interno del ' in Manfredonia - FG.

Attualmente è intestato a:

•

Il bene appartenente al Lotto 1 è costituito da un opificio (palazzina con due piani fuori terra) ad uso ufficio con annessa area adibita a parcheggio e verde urbano, presente nel complesso industriale in località *Coppa del Fascione* del Comune di Manfredonia, identificato catastalmente al foglio 42 dalla particella 104 sub 1 cat D/1 piano T-1 (palazzina m<sup>2</sup> 341 per piano), graffata alla particella 387 sub 1 cat D/1 piano T-1 (area di pertinenza m<sup>2</sup> 583). Il Lotto 1 costituisce un unico lotto

**Prezzo base del lotto:**

In merito all'immobile sopra descritto, è stato rilevato il valore mediante OMI (*allegato\_159*) il quale varia da 400,00 a 550,00€ a m<sup>2</sup>. Da indagine eseguite presso diversi operatori di intermediazione immobiliare, agenzie immobiliari e Studi Notarili; alcune agenzie immobiliari a Manfredonia pongono in vendita immobili molto simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, al prezzo min. 350,00€/m<sup>2</sup> - max. 680,00€/m<sup>2</sup>.

Sulla scorta delle compravendite, delle informazioni assunte in loco e nei comuni limitrofi, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della propensione, della potenzialità, e di tutti i possibili fattori influenti, per il cespite



sopra identificato, il valore di mercato è pari a 450,00€/m<sup>2</sup>.

Sulla scorta dell'esperienza maturata, tenendo conto della consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato della proprietà e delle decurtazioni, si è ricavato il valore del lotto 1, palazzina uffici con area di pertinenza sito in località Coppa del Fascione del Comune di Manfredonia, all'interno del '  
(allegato\_24)

*Valore di mercato del lotto 1, palazzina uffici con area di pertinenza al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = **€ 320.000,00***

**Prezzo base del Lotto 1 (palazzina uffici con area di pertinenza)**

**€ 320.000,00**

**LOTTO due (2): Immobile 2 (capannone industriale con area di pertinenza)**

Il LOTTO 2 è costituito da un capannone ad uso industriale-artigianale, formante l'unità produttiva n°5 del lotto 6/b, all'interno del " " in Manfredonia – FG. L'immobile 2 ha una superficie coperta di 832 m<sup>2</sup> e area scoperta recintata di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio e manovra, della superficie di 1.149 m<sup>2</sup>.

Attualmente è intestato a:

- 

Il bene appartenente al Lotto 2 è costituito da un opificio (capannone ad uso industriale-artigianale) con annessa area adibita a parcheggio e manovra, riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località "Coppa del Fascione", al foglio 42, p.lla 111 sub 12, zc: 2 p T, cat D/1, Reddito € 4.859,10. Il Lotto 2 costituisce un

aventi diritto.

Prezzo base del lotto:

In merito all'immobile sopra descritto, è stato rilevato il valore mediante OMI (allegato\_17) il quale, per immobili simili, posti nelle vicinanze del "parco

*industriale SOPIM*», varia da 400,00 a 550,00€/m<sup>2</sup>. Da indagine eseguite presso diversi operatori di intermediazione immobiliare, agenzie immobiliari e Studi Notarili; alcune agenzie immobiliari a Manfredonia pongono in vendita immobili molto simili a quello oggetto di esecuzione immobiliare, al prezzo min. 300,00€/m<sup>2</sup> - max. 550,00€/m<sup>2</sup>.

Sulla scorta delle compravendite, delle informazioni assunte in loco e nei comuni limitrofi, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della propensione, della potenzialità, e di tutti i possibili fattori influenti, per il cespite sopra identificato, il valore di mercato è pari a 410,00€/m<sup>2</sup>.

Sulla scorta dell'esperienza maturata, tenendo conto della consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato della proprietà e delle decurtazioni, si è ricavato il valore del lotto 2, capannone industriale con area di pertinenza, sito in località *Coppa del Fascione* del Comune di Manfredonia, all'interno del  
(*allegato\_24*)

*Valore di mercato del lotto 2, capannone industriale con area di pertinenza, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova = € 385.000,00*

**Prezzo base del Lotto 2 (capannone industriale con area di pertinenza)**

**€ 385.000,00**

*Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:*

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del perito CTU;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il CTU valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il CTU ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il perito CTU è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.



**Quesito 7:** *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con indicazione se occupato da terzi, da titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando la data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della eventuale causa promossa per il rilascio.*

Da ispezione effettuata presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia, richiesta prot. n. 196611 del 01/12/2022 (*allegato\_7*), sono emersi i seguenti atti a carico delle proprietà della società

dettaglio per ogni atto:

1. Atto registrato presso l'Ufficio codice TUG (Barletta), Serie 1T numero 6107 stipulato e registrato il 29/09/2010, della durata di venti anni (anni 20), con

pattuito è pari a € 24.000,00. Con il contratto di fitto identificato vengono concessi in locazione gli immobili identificati come di seguito:

- **Immobile 1** (palazzina uffici + area)

Riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località "Coppa del Fascione", al foglio 42, p.lla 104 sub 1 e p.lla 387 sub 1, graffate, zc: 2 p T-1, cat D/1, Reddito € 4.383,50.

- **Immobile 2** (capannone industriale + area recintata)

Riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località "Coppa del Fascione", al foglio 42, p.lla 111 sub 12, zc: 2 p T, cat D/1, Reddito € 4.859,10.

2. Atto registrato presso TUT (Manfredonia), Serie 1T numero 1498 stipulato il 23/04/2013 e registrato il 21/05/2013, della durata di venti anni (anni 20), con

Il canone annuo pattuito è pari a €6.000,00.

Con il contratto di fitto identificato vengono concessi in locazione gli immobili identificati come di seguito:

- **Immobile 1** (palazzina uffici + area)

Riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località “Coppa del Fascione“, al foglio 42, p.lla 104 sub 1 e p.lla 387 sub 1, graffate, zc: 2 p T-1, cat D/1, Reddito € 4.383,50.

- **Immobile 2** (capannone industriale + area recintata)

Riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località “Coppa del Fascione“, al foglio 42, p.lla 111 sub 12, zc: 2 p T, cat D/1, Reddito € 4.859,10.

\*\*\*\*\*

**Quesito 8:** *all'accertamento dell'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 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;*

Lo scrivente CTU, al fine di rispondere al quesito, ha eseguito una ricerca sulla

o chi per essa, in merito ai beni inseriti nel “parco Industriale SOPIM”. Come da comunicazione dell'amministratore del complesso industriale, dott.

\*\*\*\*\*

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



### **Immobile 1 (palazzina uffici)**

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat	Piano	Superficie m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	104	1	D/1	T-1	341	€ 4.383,50
		NCEU	42	387	1	D/1	T-1	583	
		NCT	42	387	Ente Urbano				

Il cespite è riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località “Coppa del Fascione“, al foglio 42, p.lla 104 sub 1 e p.lla 387 sub 1, graffate, zc: 2 p T-1, cat D/1, Reddito € 4.383,50.

La palazzina ad uso uffici, formante l’unità produttiva n°4, catastalmente D/1 (opificio), è stato realizzato nel 1965 con pratica edilizia n°95 del 09/06/1965 e successivo certificato di agibilità del 27/06/1967 rilasciati dall’Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia. (*allegato\_27*)

### **Immobile 2 (capannone)**

Comune	Località	Catasto	Foglio	P.lla	Sub.	Cat	Piano	Superficie totale m <sup>2</sup>	Rendita
Manfredonia	Coppa del Fascione	NCEU	42	111	12	D/1	T	1.981 (Coperte 832)	€ 4.859,10

Il cespite è riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località “Coppa del Fascione“, al foglio 42, p.lla 111 sub 12, zc: 2 p T, cat D/1, Reddito € 4.859,10.

Il capannone industriale, formante l’unità produttiva n°5 del lotto 6/b, è stato realizzato con regolare concessione edilizia n° 101 del 13/07/1989, variante n° 152 del 15/02/1992 e nuova variante n° 125 del 22/11/1994. (*allegato\_14*)

\*\*\*\*\*

**Quesito 11:** alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica (APE) relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia,



*alla predisposizione della medesima certificazione, con asservazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

Gli immobili oggetto di perizia (**immobile 1** e **immobile 2**), di proprietà della

risultano essere sprovvisti di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

energetica (APE) per entrambi gli immobili periziati (*allegato\_22, allegato\_23*):

- **immobile 1** la palazzina ad uso ufficio appartiene alla **classe energetica G**;
- **immobile 2** il capannone industriale appartiene alla **classe energetica G**;

### **CONCLUSIONI**

Visto quanto scritto sopra è possibile concludere che i beni oggetto di perizia e pignoramento formano due lotti come descritto:

**LOTTO 1 (palazzina uffici con area di pertinenza) valore € 320.000,00**

**LOTTO 2 (capannone industriale con area di pertinenza) valore € 385.000,00**

Quanto sopra scritto in espletamento dell'incarico ricevuto.

Rassegno la presente relazione composta da 40 pagine più 18 pagine dello "specchietto riepilogativo" (*allegato A*) e 27 allegati facente parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Cerignola, li 18 aprile 2022

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

**Specchietto Riepilogativo**  
**Lotto 1: Palazzina (uffici) + area**

<b>Tribunale Ordinario Di Foggia</b> <b>Esecuzioni Immobiliari</b>	
Giudice Esecutore	<ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>
Procedura Di Esecuzione Immobiliare	<ul style="list-style-type: none"><li>• 430/2021 R.G. E.I.</li></ul>
Parti	<ul style="list-style-type: none"><li>•</li><li>•</li></ul>
Tipologia del bene	<ul style="list-style-type: none"><li>• Palazzina (uffici) + area parcheggio</li></ul>
Sommatoria Descrizione	<ul style="list-style-type: none"><li>• Immobile presente all'interno del "Parco industriale SOPIM"</li><li>• Il bene è costituito da una palazzina a due piani fuori terra, della superficie di 341 m<sup>2</sup> a piano, suddivisa, con tramezzature in muratura, in più ambienti con servizi igienici, oltre ad una scala a doppia rampa, che unisce i due piani. Attigua al fabbricato, è presente l'area scoperta di pertinenza esclusiva, di 583 m<sup>2</sup>, destinata al parcheggio.</li></ul>
Comune di Ubicazione	<ul style="list-style-type: none"><li>• Comune di Manfredonia - FG, località "Coppa del Fascione"</li></ul>
Confini, estensione e dati catastali	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Palazzina (uffici) + area parcheggio:</b> Il cespite è riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località "Coppa del Fascione", al foglio 42, p.lla 104 sub 1 e p.lla 387 sub 1, graffate, zc: 2 p T-1, cat D/1, Reddito € 4.383,50.</li><li>•</li></ul>
Proprietà	<ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>



<p>Titolo di provenienza (<i>Vicende Traslative</i>)</p>	<p>L'immobile di proprietà della _____, per il diritto di proprietà 1000/1000, è costituito da un opificio (palazzina con due piani fuori terra) ad uso ufficio con annessa area adibita a parcheggio e verde urbano, presente nel complesso industriale in località <i>Coppa del Fascione</i> del Comune di Manfredonia, identificato catastalmente al foglio 42 dalla particella 104 sub 1 cat D/1 piano T-1 (palazzina m<sup>2</sup> 341 per piano), graffata alla particella 387 sub 1 cat D/1 piano T-1 (area di pertinenza m<sup>2</sup> 583).</p> <p>Le attuali particelle graffate, identificate al NCEU del comune di Manfredonia al foglio 42, 104 sub 1 cat D/1 piano T-1, e 387 sub 1 cat D/1 piano T-1, entrambi correlate al NCT alla particella 104 Ente Urbano della superficie di 341m<sup>2</sup>, e particella 387 Ente Urbano della superficie di 583m<sup>2</sup>, sono ambedue derivanti dall'impianto meccanografico del 17/09/1977 (in precedenza 224m<sup>2</sup>) per soppressione della p.lla 653 ed ente urbano (ex p.lla 100).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Derivante da VARIAZIONE del 24/05/1995 in atti dal 05/06/1995 Frazionamento per Trasferimento di Diritti e Fusione (n. 171.1/1995) (n. 171.1/1995) Foglio 42 Particella 104 graffata Foglio 42 Particella 387, Zona censuaria 2, località Coppa Fascione</li> <li>• Derivante da CLASSAMENTO del 24/05/1995 variazione in atti dal 21/04/1999 PIA. STRA. 98/99 (n. 171.2/1995) Foglio 42 Particella 104 graffata Foglio 42 Particella 387, Zona censuaria 2, località Coppa Fascione Piano T – 1, Categoria D/8, Rendita € 11.103,82, per soppressione delle p.lle 104 e 387 NCT;</li> <li>• Derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 08/06/1995 variazione in atti dal 26/06/1995 MAP (n. 1269.2/1995) superficie reale m<sup>2</sup>341, TIPO MAPPALE (n. 1269.1/1995) SR, Foglio 42 Particella 104 graffata Foglio 42 Particella 387, Zona censuaria 2, località Coppa Fascione Piano T – 1, Categoria D/8, Rendita € 11.103,82, località Coppa Fascione Piano T – 1, di proprietà</li> </ul>
--	--



MANFREDONIA (FG) Repertorio n. 21822 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 9712.1/1995 in atti dal  
13/02/1997;

- Derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del  
21/02/2003 Pratica n. 53967 variazione in atti dal 21/02/2003 D/8-  
OPIFICIO (n. 2574.1/2003) Foglio 42 Particella 104 Sub 1 graffato  
Foglio 42 Particella 387 Sub 1, Zona censuaria 2, Categoria D/8,  
Rendita € 3.020,00, località Coppa del Fascione Piano T – 1, di
- Derivante da VARIAZIONE del 02/09/2003 Pratica n. 252245  
variazione in atti dal 02/09/2003 Rettifica Classamento Proposto  
Prot. 53967/03 (n. 43297.1/2003) Foglio 42 Particella 104 Sub 1  
graffato Foglio 42 Particella 387 Sub 1, Zona censuaria 2, Categoria  
D/1, Rendita € 4.383,50, località Coppa del Fascione Piano T – 1,

1000/1000.

***Storia degli intestati dell'immobile***

- Impianto meccanografico del 17/09/1977 a favore di  
con sede in Manfredonia ) bene 1/1;
- Istrumento (atto pubblico) COMPRAVENDITA del 13/06/1995

Proprietà per 1000/1000.

<p>Titolo di provenienza (<i>Storico Ventennale</i>)</p>	<p><u>Provenienza (certificazione ipotecaria e notarile)</u></p> <p><b>1.</b>NOTA DI TRASCRIZIONE per atto tra vivi – COMPRAVENDITA del 13/06/1995 REPERTORIO n° 21822 per notaio dott.</p> <p>PARTICOLARE N° 8000, Presentazione n° 20; (in atto fol. 42 p.lla 104 + p.lla 387)</p> <p><u>a favore</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul> <p><u>c</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul> <p><u>Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):</u></p> <p><b>2.</b>Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO presentazione n°45 del 22/01/2004, della somma complessiva di € 306.000,00 di cui capitale iniziale € 153.000,00, Repertorio n°31964</p> <p>Particolare n°207; (<i>A margine della trascrizione risulta riportato la seguente ANNOTAZIONE: Atto del 01/07/2008 di ricognizione debito Registro Generale n°15868, Registro Particolare n°2228</i>).</p> <p><u>a Favore:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul> <p><b>3.</b>Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO</p>
--	--



presentazione n°85 del 06/05/2008, della somma complessiva di € 144.000,00 di cui capitale iniziale € 80.000,00, Repertorio

07/05/2008 al Registro Generale n°10858, Registro Particolare n°1014;

a Favore:

**4.**Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°12 del 09/06/2008, della somma complessiva di € 797.598,04 di cui capitale iniziale € 398.799,02, Repertorio n°131

n°2397; (A margine della trascrizione risulta riportato la seguente *ANNOTAZIONE*: Atto del 16/10/2008 riduzione di somma debito: da € 398.799,02 a €384.915,65; riduzione ipoteca da €797.598,04 a €769.831,30 Registro Generale n°25848, Registro Particolare n°3607).

a Favore:

▪

▪

**5.**Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO



presentazione n°113 del 12/10/2009, della somma complessiva di € 743.985,44 di cui capitale iniziale € 371.992,72, Repertorio

Particolare n°4592;

a Favore:

▪

▪

**6.**Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°109 del 03/05/2010, della somma complessiva di € 31.331,76 di cui capitale iniziale € 15.665,88, Repertorio

n°1542, (atto riguardante la sola p.lla 104 sub1);

a Favore:

▪

▪

**7.**Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°14 del 22/10/2010, della somma complessiva di € 1.177.801,76 di cui capitale iniziale € 588.905,38, Repertorio

n°4054;

a Favore:



■

■

**8.**Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°66 del 28/03/2011, della somma complessiva di € 61.550,68 di cui capitale iniziale € 30.775,34, Repertorio n°2040/43

n°1708, (atto riguardante la sola p.lla 104 sub1);

a Favore:

■

■

**9.**Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°29 del 29/10/2013, della somma complessiva di € 1.303.519,64 di cui capitale iniziale € 651.759,82, Repertorio

Particolare n°2257;

a Favore:

■

la quota di 1/1,

contro:





	<p>▪</p> <p><b>10.</b> Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°82 del 05/06/2015, della somma complessiva di € 846.873,74 di cui capitale iniziale € 423.436,87, Repertorio</p> <p>Particolare n°1149;</p> <p>a <u>Favore</u>:</p> <p>▪</p> <p>▪</p> <p><b>11.</b> Atto giudiziario: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, presentazione n°21 del 10/12/2021, Repertorio n°4798 per Pubblico Ufficiale UNEP del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA, trascritto il 23/12/2021 al Registro Generale n°30045, Registro Particolare n°23874;</p> <p>a <u>Favore</u>:</p> <p>,</p> <p>,</p>
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano il bene, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata del 05.01.2023.</li> </ul>

Stato di occupazione	<p>Da ispezione effettuata all'Agenzia delle Entrate si evince che, <b>sul lotto 1 risultano registrati i seguenti atti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto registrato presso l'Ufficio codice TUG (Barletta), Serie 1T numero 6107 stipulato e registrato il 29/09/2010, della durata di venti anni (anni 20), con scadenza al 28/09/2030 a favore del  a € 24.000,00.</li> <li>• Atto registrato presso TUT (Manfredonia), Serie 1T numero 1498 stipulato il 23/04/2013 e registrato il 21/05/2013, della durata di venti anni (anni 20), con scadenza al 22/04/2033 a favore del  €6.000,00.</li> </ul>
Regolarità edilizio-urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La palazzina ad uso uffici, formante l'unità produttiva n°4, catastalmente D/1 (opificio), è stato realizzato nel 1965 con pratica edilizia n°95 del 09/06/1965 e successivo certificato di agibilità del 27/06/1967 rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia</li> </ul>
Valore del bene da porre a basa d'asta	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>LOTTO 1 (palazzina uffici con area di pertinenza)</b> <b>Valore € <u>320.000,00</u></b></li> </ul>



**Specchietto Riepilogativo**  
**Lotto 2: Capannone industriale + area**

<b>Tribunale Ordinario Di Foggia</b> <b>Esecuzioni Immobiliari</b>	
Giudice Esecutore	<ul style="list-style-type: none"><li>• .....</li></ul>
Procedura Di Esecuzione Immobiliare	<ul style="list-style-type: none"><li>• 430/2021 R.G. E.I.</li></ul>
Parti	
Tipologia del bene	<ul style="list-style-type: none"><li>• Capannone industriale + area parcheggio</li></ul>
Sommara Descrizione	<ul style="list-style-type: none"><li>• Immobile presente all'interno del "Parco industriale SOPIM"</li><li>• Il bene è costituito da un capannone ad uso industriale-artigianale, costituente l'unità produttiva n°5 del lotto 6/b, della superficie coperta di 832 m<sup>2</sup>, con spogliatoi e servizi igienici interni, oltre all'area scoperta recintata, di pertinenza esclusiva, destinata al parcheggio, manovra e deposito provvisorio delle merci, della superficie di 1.149 m<sup>2</sup>.</li></ul>
Comune di Ubicazione	<ul style="list-style-type: none"><li>• Comune di Manfredonia - FG, località "Coppa del Fascione"</li></ul>
Confini, estensione e dati catastali	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Capannone industriale + area parcheggio:</b> Il cespite è riportato nel NCEU del comune di Manfredonia alla località "Coppa del Fascione", al foglio 42, p.lla 111 sub 12, zc: 2 p T, cat D/1, Reddito € 4.859,10.</li><li>•</li></ul>
Proprietà	<ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul> <p style="text-align: center;">-----</p>



<p>Titolo di provenienza (Vicende Traslative)</p>	<p>L'immobile oggetto di pignoramento, di proprietà della</p> <p>è costituito da un opificio (capannone industriale) ad uso officina con annessa area adibita a manovra e parcheggio, presente nel complesso industriale in località <i>Coppa del Fascione</i> del Comune di Manfredonia, identificato catastalmente al foglio 42 dalla particella 111 sub 12 Piano T, cat D/1, superfici coperte (opificio m<sup>2</sup> 832), aree scoperte m<sup>2</sup> 1149.</p> <p>L'attuale particella 111 sub 12 cat D/1, identificata al NCEU del comune di Manfredonia al foglio 42, relazionata al NCT alla particella 111 Ente Urbano della superficie di 7933m<sup>2</sup>, è derivante Impianto meccanografico del 17/09/1977 e successiva costituzione del 18/05/1992 in atti dal 19/05/1992 (n. 130.1/1992), comprende le p.lle 110, 112, 117, 118, 389 e parte della p.lla 390.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Derivante da COSTITUZIONE del 18/05/1992 in atti dal 19/05/1992 (n. 130.1/1992) Foglio 42 Particella 111, sub 5, Zona</li> <li>• Derivante da VARIAZIONE del 02/12/1994 in atti dal 03/12/1994 diversa distribuzione degli spazi interni (n.5353.1/1994) CLASSAMENTO del 02/12/1994 in atti dal 21/04/1999 Piano Straordinario 98/99 (n. 5353.2/1994) Foglio 42 Particella 111, sub 5, D/8-Opificio, Zona censuaria 2, Rendita € 11.103,82, località</li> <li>• Derivante da VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/03/2003 Pratica n. 77102 in atti dal 17/03/2003 D/1-Opificio (n. 4264.1/2003) Foglio 42 Particella 111, sub 12, Zona censuaria 2, Rendita € 4.484,00, località Coppa del Fascione Piano T, di</li> </ul>
---	--



- Derivante da VARIAZIONE del 06/11/2003 Pratica n. 311054 in atti dal 06/11/2003 rettifica classazione proposta prot.77102/03 (n. 48597.1/2003) Notifica in corso con protocollo n. 311057 del 06/11/2003 Foglio 42 Particella 111, sub 12, D/1 Opificio, Zona censuaria 2, Rendita € 4.859,10, località Coppa del Fascione Piano
- Derivante da VARIAZIONE del 05/10/2004 Pratica n. FG0209031 in atti dal 05/10/2004 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 17405.1/2004) Foglio 42 Particella 111, sub 12, D/1 Opificio, Zona censuaria 2, Rendita € 4.859,10, località Coppa del

***Storia degli intestati dell'immobile***

- Impianto meccanografico del 17/09/1977 a favore di .
- COSTITUZIONE del 18/05/1992 in atti dal 19/05/1992 (n.
- Istrumento (atto pubblico) COMPRAVENDITA del 09/12/1994

Proprietà per 1000/1000.



<p>Titolo di provenienza (<i>Storico Ventennale</i>)</p>	<p><u>Provenienza (certificazione ipotecaria e notarile)</u></p> <p><b>1. NOTA DI TRASCRIZIONE</b> per atto tra vivi – COMPRAVENDITA</p> <p style="text-align: right;">O 4 O</p> <p>PARTICOLARE N° 13453, Presentazione n° 25; (in atto fol. 42 p.lla 111 sub 5)</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>a favore</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul> <p style="padding-left: 40px;"><u>ci</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul>
	<p><u>Gravami (allegate certificazioni ipotecarie in atti ed aggiornate):</u></p> <p><b>2. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO</b> presentazione n°45 del 22/01/2004, della somma complessiva di € 306.000,00 di cui capitale iniziale € 153.000,00, Repertorio n°31964 per notaio dott. _____ in Manfredonia - FG, trascritto il 23/01/2004 al Registro Generale n°1592, Registro Particolare n°207; (<i>A margine della trascrizione risulta riportato la seguente ANNOTAZIONE: Atto del 01/07/2008 di ricognizione debito Registro Generale n°15868, Registro Particolare n°2228</i>).</p> <p style="padding-left: 40px;"><u>a Favore:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li> </ul> <p><b>3. Atto tra vivi: IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ATTO NOTARILE PUBBLICO</b></p>



presentazione n°85 del 06/05/2008, della somma complessiva di € 144.000,00 di cui capitale iniziale € 80.000,00, Repertorio

07/05/2008 al Registro Generale n°10858, Registro Particolare n°1014;

a Favore:

▪

▪

4. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°12 del 09/06/2008, della somma complessiva di € 797.598,04 di cui capitale iniziale € 398.799,02, Repertorio n°131

n°2397; (A margine della trascrizione risulta riportato la seguente ANNOTAZIONE: Atto del 16/10/2008 riduzione di somma debito: da € 398.799,02 a €384.915,65; riduzione ipoteca da €797.598,04 a €769.831,30 Registro Generale n°25848, Registro Particolare n°3607).

a Favore:

▪

▪

5. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°113 del 12/10/2009, della somma complessiva di €



743.985,44 di cui capitale iniziale € 371.992,72, Repertorio

Particolare n°4592;

a Favore:

6. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°109 del 03/05/2010, della somma complessiva di € 31.331,76 di cui capitale iniziale € 15.665,88, Repertorio

n°1542;

a Favore:

▪

▪

7. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°14 del 22/10/2010, della somma complessiva di € 1.177.801,76 di cui capitale iniziale € 588.905,38, Repertorio

n°4054;

a Favore:





8. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°29 del 29/10/2013, della somma complessiva di € 1.303.519,64 di cui capitale iniziale € 651.759,82, Repertorio

Particolare n°2257;

a Favore:

▪

▪

9. Atto amministrativo: IPOTECA LEGALE art.77 DPR 602/73 e successive modifiche - ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO presentazione n°82 del 05/06/2015, della somma complessiva di € 846.873,74 di cui capitale iniziale € 423.436,87, Repertorio

Particolare n°1149;

a Favore:

▪

la quota di 1/1,

contro:



	<p><b>10.</b> Atto giudiziario: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, presentazione n°21 del 10/12/2021, Repertorio n°4798 per Pubblico Ufficiale UNEP del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA, trascritto il 23/12/2021 al Registro Generale n°30045, Registro Particolare n°23874;</p> <p>a <u>Favore</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪</li>   <li>▪</li> </ul>
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano il bene, così come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata del 05.01.2023.</li> </ul>
Stato di occupazione	<p>Da ispezione effettuata all'Agenzia delle Entrate si evince che, <b><u>sul lotto 2 risultano registrati i seguenti atti:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto registrato presso l'Ufficio codice TUG (Barletta), Serie 1T numero 6107 stipulato e registrato il 29/09/2010, della durata di venti anni (anni 20). con scadenza al 28/09/2030 a favore del</li> </ul> <p>a € 24.000,00.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Atto registrato presso TUT (Manfredonia), Serie 1T numero 1498 stipulato il 23/04/2013 e registrato il 21/05/2013, della durata di venti anni (anni 20). con scadenza al 22/04/2033 a favore del</li> </ul> <p>129 a Manfredonia FG. Il canone annuo pattuito è pari a €6.000,00.</p>
Regolarità edilizio-urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il capannone industriale, formante l'unità produttiva n°5 del lotto 6/b, è stato realizzato con regolare concessione edilizia n° 101 del 13/07/1989, variante n° 152 del 15/02/1992 e nuova variante n° 125 del 22/11/1994 rilasciati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia</li> </ul>

Valore del bene da porre a basa d'asta	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b><u>LOTTO 2 (capannone industriale con area di pertinenza)</u></b> <b>Valore € <u>385.000,00</u></b></li></ul>
---	--