



ING. MIRIAM GRASSI

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**N.380/2019 R.G.Es.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa RIGNANESE Stefania  
CREDITORE PROCEDENTE:  
DEBITORI ESECUTATI:

**RELAZIONE DI STIMA**



**Manfredonia Vicolo V. Bòttego n. 5 – n. 8**

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**







ING. MIRIAM GRASSI

alla cui presenza è avvenuto il sopralluogo per gli immobili in sua custodia in data 4.10.2021, mentre per i restanti si è proceduto dal 4.10. 2021 pomeriggio sino al completamento delle operazioni.

In particolare, Il 4.10.2021 mattina, la scrivente ha potuto ispezionare gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 38 part. 1844 sub 6 e sub 11, effettuando rilievi, misurazioni e fotografie (v. verbale allegato n.1).

Inoltre, nel pomeriggio stessa data si è proceduto all'ispezione degli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 38 part. 1844 sub 16, sub 5, sub 19, sub17, sub 4 , sub 3 e sub 12, tutti occupati sine titolo (v. verbale con allegati n.2-3-4).

Il 21.10.2021 mattina, la scrivente ha potuto ispezionare gli immobili identificati al N.C.E.U. al foglio 38 part. 1844 sub 15 e sub 3 del debitore esecutato , effettuando rilievi, misurazioni e fotografie, come da verbale allegato (all.n.5).

La sottoscritta ha acquisito la documentazione necessaria per la redazione della presente relazione presso l'Ufficio tecnico di Manfredonia, l'Ufficio di stato civile di Manfredonia, l'Ufficio anagrafe di Manfredonia e l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

## RISPOSTE AI QUESITI

La sottoscritta C.T.U, procede all'analisi del **QUESITO N. 1)**: *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

**RISPOSTA.** La documentazione agli atti è completa, posto che il creditore precedente ha prodotto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, in conformità al disposto di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

**QUESITO N. 1) - bis:** *ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

**RISPOSTA.** All'esecutata il terreno identificato con le particelle 1494 e 1495 (sul quale insistono gli immobili in esame) è pervenuto in proprietà per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 22.01.2007, notaio !

Corallo di Manfredonia, rep 35524, trascritto il 15.02.2007 ai nn.3888/2867 da potere di (nato a il per la quota di ½ e di (nata a ) per la quota di ½.

- All'esecutato l'abitazione di tipo economico e l'autorimessa identificati al F.38 particelle 1844 sub 15 e sub 3 sono pervenute in proprietà per atto di

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

compravendita del 27.12.2013, notaio \_\_\_\_\_, rep 39475/26124 trascritto il 30.12.2013 ai nn.26161/19892 da potere di \_\_\_\_\_ con sede in Manfredonia c.f. \_\_\_\_\_ alla quale erano pervenute in proprietà in forza del suindicato atto di cessione trascritto il 15.02.2007 ai nn.3888/2867.

- A \_\_\_\_\_ il terreno (p.lle 1494 e 1495) era pervenuto in parte per successione di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e deceduta il \_\_\_\_\_ giusta denuncia n.17 vol. 140 registrata a Manfredonia e trascritta il 10.04.1984 ai nn.5984/168609, e in parte per atto di donazione del 10.03.1987, notaio \_\_\_\_\_ rep.12981 e trascritto il 26.03.1987 ai nn.5012/217718 da potere di \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ deceduta il 28.09.2006, che riservava a sé l'usufrutto.

Convenzione edilizia del 10.02.2006, notaio Filippo Rizzo Corallo, rep.34607/22213 trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540 a favore del Comune di Manfredonia e successiva rettifica del 10.02.2006, notaio F. Rizzo Corallo, rep.34607 e trascritta il 15.02.2007 ai nn.3883/2862.

Convenzione urbanistica del 10.02.2006, notaio F. Rizzo Corallo, rep.34607/22213 trascritta il 02.03.2006 ai nn.5057/3543 a favore di \_\_\_\_\_ e successiva rettifica del 10.02.2006, notaio F. Rizzo Corallo, rep.34607 e trascritta il 15.02.2006 ai nn.3886/2865.

Atto di divisione del 22.01.2007, notaio F. Rizzo Corallo, rep.35524 trascritto il 15.02.2007 ai nn.3887/2866 da comproprietà con \_\_\_\_\_ alla quale erano pervenuti per la predetta nota trascritta il 15.02.2007 ai nn. 3888/2867.

- A \_\_\_\_\_, sede in Manfredonia \_\_\_\_\_, sede in Manfredonia \_\_\_\_\_, sede in Manfredonia \_\_\_\_\_, sede in Manfredonia \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sede in Manfredonia \_\_\_\_\_ quota di propria pertinenza era pervenuta per atto di compravendita del 29.05.2003, notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia, rep.31219 trascritto il 12.06.2003 ai nn.14243/10832 da potere di \_\_\_\_\_ per la nuda proprietà la quota di 20/100 in regime di separazione dei beni, \_\_\_\_\_ per la quota di 20/100 in regime di separazione dei beni e \_\_\_\_\_ per l'usufrutto per la quota di 20/100, ai quali era

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

pervenuto in parte per la predetta nota trascritta il 10.04.1984 ai nn.5984/168609 e in parte per il suddetto atto di donazione trascritto il 26.03.1987 ai nn.5012/217718. (l'usufruttaria è deceduta il 28.09.2006).

**QUESITO N. 1) - ter:** *verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

**RISPOSTA.** I dati catastali risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Non risultano modifiche sul piano della consistenza degli immobili (all.n.6).

**QUESITO N. 1) - quater:** *verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

**RISPOSTA.** Gli immobili non sono soggetti ad altre procedure esecutive così come accertato mediante ricerca ipocatastale aggiornata al 26.11.2021 (all.n.7).

Dalla consultazione anonima dei fascicoli telematici si è constatato che la procedura esecutiva immobiliare n.163/2017 R.G. Es promossa dalla

(Pignoramento trascritto il 14.04.2017 ai nn. 8028/5921) a carico di

sopra le p.lle 1844 sub 11 e sub 6 è stata dichiarata improcedibile in data 07.07.2020.

**QUESITO N. 1) - quinquies:** *verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

**RISPOSTA.** L'ufficio anagrafe di Manfredonia, su richiesta a mezzo pec del 14.09.2021, ha rilasciato l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, dal quale

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

risulta che l'esecutato ha contratto matrimonio in Lucera i  
Dall'estratto dell'atto di matrimonio risulta scelto il regime di separazione dei beni. (all. n.8).

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

**RISPOSTA.** Gli immobili oggetto della presente espropriazione sono tutti ubicati in Manfredonia al vicolo Bottego nn.5 e 8 facente parte di un complesso condominiale di quattro piani fuori terra dotato di ascensore. Al piano terra posto al civico 8 si accede dall'atrio d'ingresso attraversando un vialetto. Alle autorimesse si accede o tramite scala/ascensore o tramite rampa esterna.

Sono censiti nel NCEU con i seguenti dati:

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n.5- P.1	38	1844	15	A/3	3	5 vani	Totale: 97 m <sup>2</sup> , Tutte escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	€ 503,55	TAB. A GENERALE 107,80 - TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 104,66

1

**Appartamento per civile abitazione** posto al primo piano a sinistra salendo dal vano scala, composto da ambiente ingresso/soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno con annesso terrazzo a livello coperto. Confina a ovest con l'appartamento sub. 14, a sud con area condominiale su vicolo Bottego n. 5, a est con altro appartamento al lotto B28, a nord prospetta su via Amerigo Vespucci.





ING. MIRIAM GRASSI

Vicolo	38	1844	3	C/6	4	20 m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	€ 76,44	TAB. A
Bottego									GENERALE
n. 5-box									5,7 - TAB. B
									BOX-
									AUTO98,38
									-TAB. C
									VANO
									SCALA E
									ASCENSORE
									10,53

2

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla prima porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente. Confina con il box sub 4 a est, con intercapedine a ovest e a nord e a sud con la corsia di manovra.

Vicolo	38	1844	16	A/3	3	5 vani	Totale: 98 m <sup>2</sup> , 503,55	TAB. A
Bottego							Totale escluse	GENERALE
n. 5- P.2							aree scoperte**:	113,81 -
							88 m <sup>2</sup>	TAB. C VANO
								SCALA E
								ASCENSORE
								144,92

3

**Appartamento per civile abitazione** posto al secondo piano a destra salendo, composto da ambiente unico ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, due camere e bagno con annesso terrazzo a livello coperto.

Confina con l'appartamento sub. 17 a est, a sud con area condominiale su vicolo Bottego n. 5, a ovest e a nord con area condominiale che affaccia su via Amerigo Vespucci.

Vicolo	38	1844	19	C/2	5	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	15,29	TAB. A
Bottego									GENERALE
n.5- rip.									1,44 -TAB. C
Piano									VANO
interrato									SCALA E
									ASCENSORE
									2,67

4

**Locale ad uso deposito** al piano interrato, avente ingresso da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente. Confina con il box sub 5 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con vano scala.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**







ING. MIRIAM GRASSI

Vicolo	38	1844	5	C/6	4	22 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	84,08	TAB. A
Bottego									GENERALE
n.5- box									6,25 - TAB. B
									BOX-
									AUTO107,84 -
									TAB. C VANO
									SCALA E
									ASCENSORE
									11,54

5

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla terza porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente. Confina con il box sub 6 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con il ripostiglio sub 19.

Vicolo	38	1844	17	A/3	3	5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> , 503,55	TAB. A
Bottego							Totale escluse	GENERALE
n. 5- P.2							aree scoperte**:	113,83 - TAB.
							87 m <sup>2</sup>	C VANO
								SCALA E
								ASCENSORE
								144,94

6

**Appartamento per civile abitazione** al secondo piano, a sinistra salendo, composto da ambiente ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno due camere e bagno con annesso terrazzo coperto. Confina con l'appartamento sub. 16 a ovest, a sud con area condominiale su cui prospetta con terrazzo e balcone su vicolo Bottego n. 5, a est con altro appartamento lotto B28 part. 1845 sub 16, a nord su area condominiale che prospetta su via Amerigo Vespucci.

Vicolo	38	1844	4	C/6	4	22 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	84,08	TAB. A
Bottego									GENERALE 6,25
n.5- box									- TAB. B BOX-
									AUTO107,84 -
									TAB. C VANO
									SCALA E
									ASCENSORE
									11,54

7

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla seconda porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto





ING. MIRIAM GRASSI

da un unico ambiente. Confina con il box sub 3 a ovest, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a est con vano scala/ascensore.

<b>Vicolo</b>	<b>38</b>	<b>1844</b>	<b>11</b>	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>23 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 26 m<sup>2</sup></b>	<b>84,08</b>	<b>TAB. A GENERALE</b>
<b>Bottego</b>									<b>6,51 - TAB. B</b>
<b>n.5- box</b>									<b>BOX-AUTO112,43</b>
									<b>-TAB. C VANO</b>
									<b>SCALA E</b>
									<b>ASCENSORE</b>
									<b>12,04</b>

8

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla quinta porta basculante a destra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente. Confina con il box sub 5 a ovest, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a est con terrapieno.

<b>Vicolo</b>	<b>38</b>	<b>1844</b>	<b>6</b>	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 22 m<sup>2</sup></b>	<b>76,44</b>	<b>TAB. A GENERALE</b>
<b>Bottego</b>									<b>5,70 - TAB. B BOX-</b>
<b>n.5- box</b>									<b>AUTO98,38 -TAB. C</b>
									<b>VANO SCALA E</b>
									<b>ASCENSORE 10,53</b>

9

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla quarta porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente. Confina con il box sub 10 a ovest, con intercapedine a sud, a nord con la corsia di manovra e a est con terrapieno.

<b>Vicolo</b>	<b>38</b>	<b>1845</b>	<b>12</b>	<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>6 vani</b>	<b>Totale: 102 m<sup>2</sup>,</b>	<b>604,25</b>	<b>TAB. A</b>
<b>Bottego</b>							<b>Totale escluse</b>		<b>GENERALE</b>
<b>n. 8- P.T</b>							<b>aree scoperte**:</b>		<b>112,97 -</b>
							<b>81 m<sup>2</sup></b>		<b>TAB.</b>
									<b>C2CAMMIN</b>
									<b>AMENTO</b>
									<b>CONDOMINI</b>
									<b>ALE 54,48</b>

10

**Appartamento per civile abitazione** al piano terra, avente ingresso dal cancello metallico laterale posto a ovest entrando da Vicolo Bottego n. 8, composto da terrazzo di ingresso, vano ingresso/soggiorno/cucina, due camere, un ripostiglio, bagno e terrazzo/veranda a nord. Confina con l'appartamento del lotto B27 part. 1844 sub. 28 a ovest, a sud con altra unità con accesso da vicolo Bottego n. 7 sub. 21, a est con area condominiale e vano scala/ascensore, a nord con altra unità che affaccia su via Amerigo Vespucci.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

Vicolo	38	1845	3	C/6	4	20 m <sup>2</sup>	Totale:	23	76,4	TAB. A GENERALE	8,39 -
Bottego							m <sup>2</sup>	4		TAB. B BOX-AUTO	96,29 -
n.8- box										TAB. C1 VANO SCALA E	
										ASCENSORE	12,64 - TAB.
										C2CAMMINAMENTO	
										CONDOMINIALE	11,08-
										TAB. DLASTRICO VANO	
										SCALA	16,68

11

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla quarta porta basculante a destra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 10 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 8, composto da un unico ambiente. Confina con il box sub 4 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con terrapieno.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

#### Confini generali:

Gli Immobili sono definiti, all'interno del comparto CA9 del PRG del Comune di Manfredonia, rispettivamente per vicolo Bottego n.5 come lotto B27 e per vicolo Bottego n. 8 come lotto B28 e ricompresi nel piano generale di lottizzazione per l'edilizia privata, approvato con delibera consiliare n.118/2004.

Il complesso condominiale è dotato di regolamento condominiale e tabelle millesimali allegati al rogito del notaio Filippo Rizzo Corallo del 28.11.2013, trascritto a Foggia il 29.11.2013 ai nn. 23996/18275. (all. n.9).

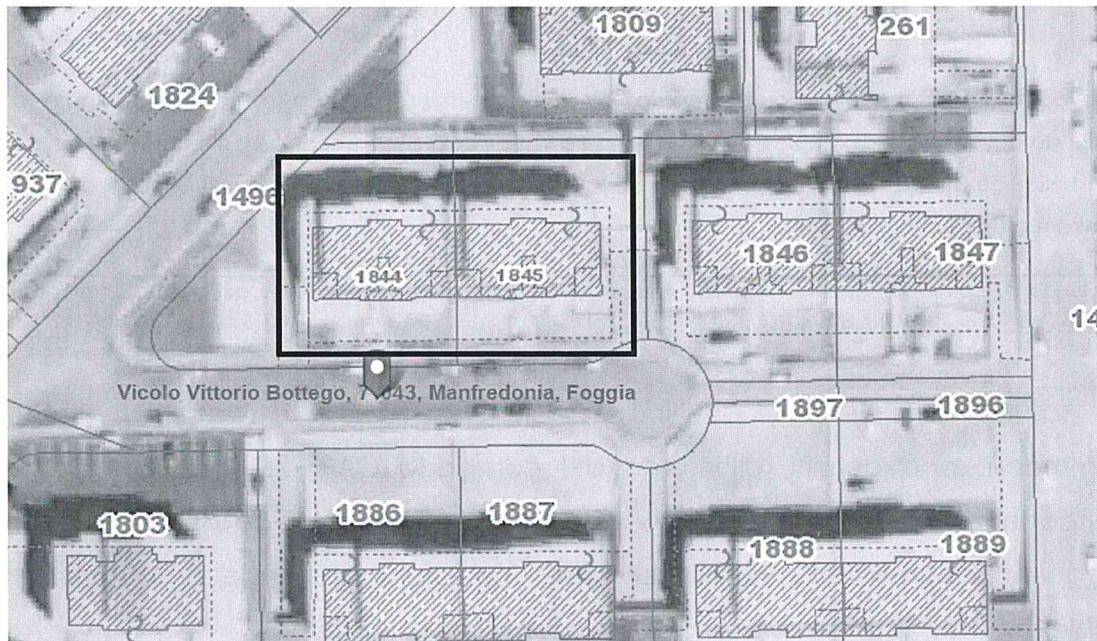
**QUESITO N. 2) - bis:** *esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*





ING. MIRIAM GRASSI

**RISPOSTA.** Dalla sovrapposizione automatica effettuata dallo sportello telematico della Provincia di Foggia tra l'ortofoto della Regione Puglia 2016 e la mappa catastale elaborata dalla Sogei emerge una minima discordanza traslativa, dovuta al fatto che l'ortofoto è rappresentata in 3D (tridimensionale) mentre la mappa catastale è in 2D (bidimensionale).



Sovrapposizione automatica foglio 38 part. 1844 e 1845 – scala 1:1000

**QUESITO N. 3):** *analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

**RISPOSTA.** Gli immobili in esame sono ubicati nel Comparto CA9 del Piano Regolatore del Comune di Manfredonia ed indicati come lotto B27 e B28, in zona periferica di Manfredonia al vicolo Bottego n. 5 e n. 8. I lotti sono stati ultimati, sulla base del certificato di ultimazione lavori del 12.08.2013 prot. 38995/12(all. n. 10), il 30.11.2012 in conformità agli atti progettuali approvati con il permesso di costruire n. 72 di reg. del 27.02.2007 e successiva variante n. 185 reg. del 04.09.2012. I due lotti sono composti da quattro piani fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa; sono realizzati con impianto strutturale in cemento armato con tamponature in laterizio e finitura in blocchi di laterizio faccia vista. Secondo gli atti consultati le pareti esterne risultano realizzate da blocchi di grande formato in laterizio alleggerito alveolater classe 60 per tamponamenti sp:25 cm, polistirene espanso estruso da 35 kg/mc con pelle, rinzaffo di intonaco di cemento, sabbia e calce, mattoni semipieni da 12 cm, foratura 21%.

Dalla ricostruzione catastale ed urbanistica si evince che gli immobili non hanno subito interventi sino ad oggi.

Precisamente gli immobili in oggetto sono rispettivamente per il **lotto B27:**

- piano interrato, **n. 1 ripostiglio** (Foglio 38, particella 1844 sub 19) e **n. 5 box auto** (Foglio 38, particella 1844 sub 3-4-5-6-11) con corsia di manovra, vincolati a parcheggio con ingresso da rampa su Vicolo Bottega civ. 3;
- piano primo, **n. 1 abitazione** (Foglio 38, particella 1844 sub 15), costituita da 3 vani oltre accessori;
- piano secondo, **n. 2 abitazioni** (Foglio 38, particella 1844 sub 16-17), ciascuno costituito da 3 vani oltre accessori;

**per il lotto B28:**

- piano interrato, **n. 1 box auto** (Foglio 38, particella 1845 sub 3) con corsia di manovra, vincolato a parcheggio con ingresso da rampa in comune con il lotto B29 al Vicolo Bottego civ. 10;
- piano terra, **n. 1 abitazione** (Foglio 38, particella 1845 sub 12) costituita da 3 vani oltre accessori, con ingresso da Vicolo Bottega civ. 8;

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**



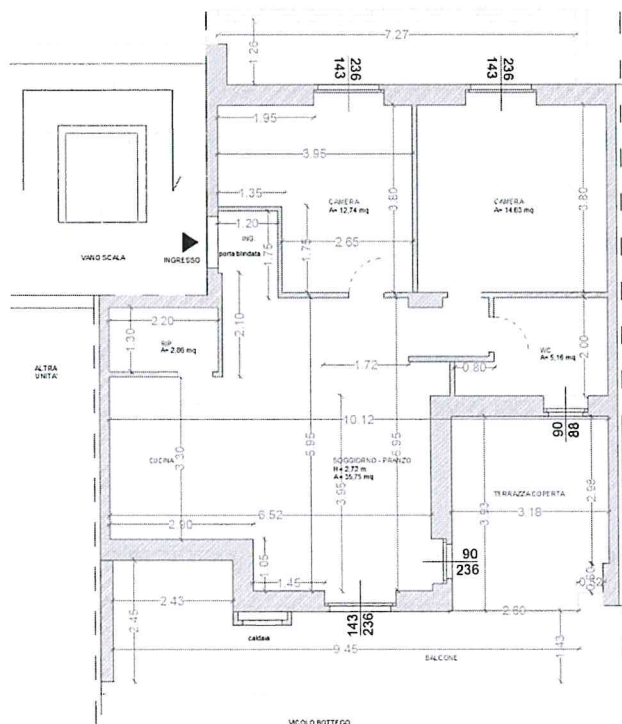


ING. MIRIAM GRASSI

Premesso che tutti gli immobili ispezionati in sede di sopralluogo presentano la distribuzione degli spazi interni conforme sia a quanto riportato sopra e sia alle planimetrie catastali (all. n.6), e che si trovano in buono stato di conservazione e con impianti conformi al D.M. 37/08, si procede alla descrizione dei singoli beni di cui si allega documentazione fotografica (all.n.11), planimetrie dei sopralluoghi (all.n.12) e verbali di sopralluogo (all.n.13)

**ABITAZIONE 1 – LOTTO B27 – PROPRIETA'**

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi	di parti comuni
Vicolo Bottego n.5- P.1	38	1844	15	A/3	3	5 vani	Totale: 97 m <sup>2</sup> , Totale escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	€ 503,55	TAB. GENERALE 107,80 – TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 104,66	A



Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





**ING. MIRIAM GRASSI**

Attraverso una porta blindata si accede all'ambiente unico soggiorno/cucina di circa 35,75 mq con altezza di circa 2,70 m che si riduce in alcuni punti per la presenza del controsoffitto a circa 2,65 m, con annesso ripostiglio/lavanderia di 2,86 mq rivestito con piastrelle in ceramica. L'ambiente soggiorno/cucina risulta tinteggiato con tecnica dello spatolato colorato, ha pavimentazione, battiscopa e rivestimento cucina in ceramica di buona qualità ed è aereo illuminato da due portefinestre in anticorodal (doppio vetro a taglio termico con zanzariere e tapparelle in alluminio automatiche, cassonetti in anticorodal). Tramite le due portefinestre si accede al balcone/ terrazzo esterno con parapetto in muratura e in ferro di altezza di un metro e dieci, che affaccia su vicolo Bottego.

Dal soggiorno/cucina si accede ad una cameretta di 12,74 mq con portafinestra con le stesse caratteristiche degli infissi sopra descritti che permette di accedere ad un balcone che si estende sino alla camera da letto di 14,63 mq, dotata anch'essa di portafinestra. Le due camere sono tinteggiate con tecnica dello spatolato colorato e presentano pavimentazione in ceramica come il resto della casa. Dal disimpegno si accede al bagno che è rivestito in ceramica e presenta finestra con le stesse caratteristiche delle precedenti con affaccio sulla terrazza coperta.

Tutte le camere hanno accesso tramite porte in legno a battente o a scrigno.

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato di formato quadrato.

Tutti gli impianti risultano perfettamente funzionanti e presentano tutti gli allacci alla rete pubblica del gas, acqua ed elettricità. Il contatore dell'acqua è disposto all'esterno della porta d'ingresso. Il contatore dell'elettricità è posto nel vialetto di accesso al portone al piano terra e il contatore del gas è disposto al piano terra lateralmente al cancello d'ingresso del lotto B27.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO:** la caldaia è collocata nel l'apposita nicchia di alloggio nel balcone che affaccia su vicolo Bottego. E' la caldaia Graziella 23,2 KW in dotazione all'atto della costruzione. I terminali impiantistici sono dei termosifoni in alluminio collocati in ogni stanza, nel bagno è presente un termo arredo. E' stato esibito il libretto della caldaia con i relativi controlli adeguato al D.M. 10.02.2014 "Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di





ING. MIRIAM GRASSI

efficienza energetica". E' presente cronotermostato per il controllo della temperatura dell'impianto nel disimpegno. L'appartamento è dotato di split per il raffrescamento/riscaldamento al momento non funzionante.

IMPIANTO ELETTRICO: l'impianto elettrico è a norma. Sono state rimosse le luci di emergenza all'ingresso sulla porta blindata e nel disimpegno, nonché mancano alcuni corpi illuminanti.

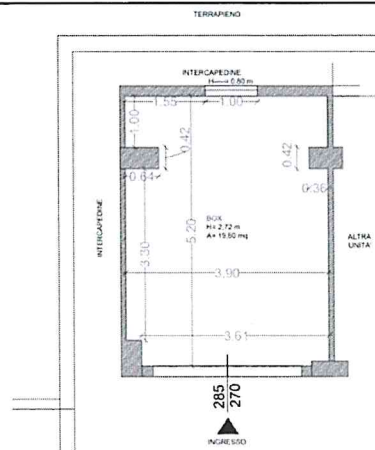
IMPIANTO IDRICO: l'impianto idrico è a norma.

Per la cucina risulta l'attacco del gas e le due bocchette di areazione così come previsto dalla norma UNI 7129:2015.

Dalla sovrapposizione e dal confronto tra la planimetria del permesso di costruire n. 72 di reg. del 27.02.2007 (successiva variante n. 185 reg. del 04.09.2012) e quella catastale è emersa una corrispondenza dimensionale e distributiva interna a meno di piccole variazioni dimensionali dovute all'errore umano, irrilevanti al fine della consistenza.

**BOX 1 – LOTTO B27 – PROPRIETA'**

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi comuni	di parti
<b>Vicolo Bottego n. 5-box</b>	<b>38</b>	<b>1844</b>	<b>3</b>	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>20 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 22 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 76,44</b>	<b>TAB. A GENERALE 5,7 - TAB. B BOX-AUTO 98,38 - TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 10,53</b>	



Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**







ING. MIRIAM GRASSI

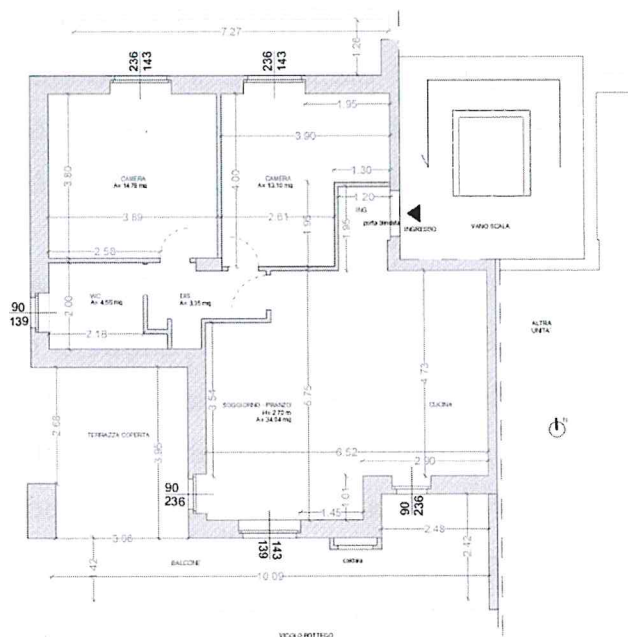
Al box vi si accede o da vicolo Bottego n.3 tramite rampa esterna attraverso un cancello scorrevole o tramite vano scala ascensore con porta tagliafuoco da vicolo Bottego n.5.

Il box è dotato di contatore elettrico indipendente, la serranda di apertura è in acciaio zincato con apertura basculante. Il locale è ad unico vano di 19,80 mq tinteggiato di bianco e con pavimentazione in cemento prefabbricato. E' presente l'impianto di illuminazione e le predisposizioni per un impianto idrico.

**ABITAZIONE 2 – LOTTO B27 –**

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consist enza	Sup. catastale	Rendit a	Millesimi parti comuni	di
Vicolo Bottego n. 5- P.2	38	1844	16	A/3	3	5 vani	Totale: 98 m <sup>2</sup> , Totale escluse aree scoperte**: 88 m <sup>2</sup>	503,55	TAB. GENERALE 113,81 – TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 144,92	A

\* trascrizione n.1148/925 del 27.1.2015 – Esecuzione in forma specifica in favore di





ING. MIRIAM GRASSI

Attraverso una porta blindata si accede all'ambiente unico soggiorno/cucina di circa 34,94 mq con altezza di circa 2,70 m. L'ambiente soggiorno/cucina risulta tinteggiato con tecnica dello spatolato colorato, ha pavimentazione e rivestimento cucina in ceramica e battiscopa in legno. L'ambiente è aereo illuminato da due portefinestre e una finestra in anticorodal (doppio vetro a taglio termico con zanzariere e tapparelle in alluminio automatiche, cassonetti in anticorodal). Tramite le due portefinestre si accede al balcone/ terrazzo esterno con parapetto in muratura e in ferro di altezza di un metro e dieci, che affaccia su vicolo Bottego.

Dal soggiorno/cucina si accede tramite disimpegno ad una cameretta di 13,10 mq con portafinestra con le stesse caratteristiche degli infissi precedenti che permette di accedere ad un balcone che si estende sino alla camera da letto di 14,63 mq, dotata anch'essa di portafinestra. Le due camere sono tinteggiate con tecnica dello spatolato colorato e presentano pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno come il resto della casa. Dal disimpegno si accede al bagno che è rivestito in ceramica e presenta finestra con le stesse caratteristiche delle precedenti con affaccio su strada che guarda Via Amerigo Vespucci.

Tutte le camere hanno accesso tramite porte in legno a battente o a scrigno.

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato di formato quadrato.

Tutti gli impianti risultano perfettamente funzionanti e presentano tutti gli allacci alla rete pubblica del gas, acqua ed elettricità). Il contatore dell'acqua è disposto all'esterno della porta d'ingresso. Il contatore dell'elettricità è posto nel vialetto di accesso al portone al piano terra e il contattore del gas è disposto al piano terra lateralmente al cancello d'ingresso del lotto B27.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO: la caldaia è collocata nel l'apposita nicchia di alloggio nel balcone che affaccia su vicolo Bottego. E' la caldaia Graziella 23,2 KW in dotazione all'atto della costruzione. I terminali impiantistici sono costituiti da termosifoni in alluminio collocati in ogni stanza, ad eccezione nel bagno dove è allocato un termo arredo sulla vasca da bagno. Non vi è il libretto della caldaia con i relativi controlli. E' presente cronotermostato per il controllo della temperatura dell'impianto nel disimpegno. L'appartamento è dotato di due split

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

collocati nell'ambiente soggiorno/pranzo e nel disimpegno per il raffrescamento/riscaldamento.

IMPIANTO ELETTRICO: l'impianto elettrico è a norma.

IMPIANTO IDRICO: l'impianto idrico è a norma.

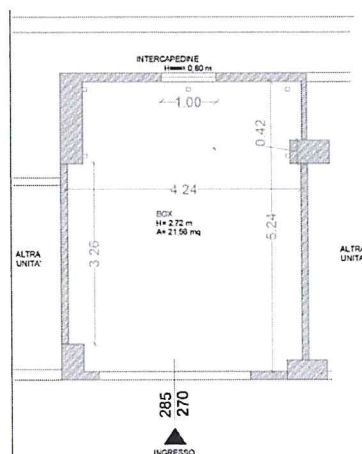
Per la cucina risulta l'attacco del gas e le due bocchette di areazione così come previsto dalla norma UNI 7129:2015.

Dalla sovrapposizione e dal confronto tra la planimetria del permesso di costruire n. 72 di reg. del 27.02.2007 e successiva variante n. 185 reg. del 04.09.2012 e quella catastale è emersa una corrispondenza dimensionale e distributiva interna a meno di piccole variazioni dimensionali dovute all'errore umano, irrilevanti al fine della consistenza.

**BOX 2 – LOTTO B27 – I**

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n.5- box	38	1844	5	C/6	4	22 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	84,08	TAB. A GENERALE 6,25 - TAB. B BOX-AUTO107,84 -TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 11,54

\* trascrizione n.1148/925 del 27.1.2015 – Esecuzione in forma specifica in favore di



Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





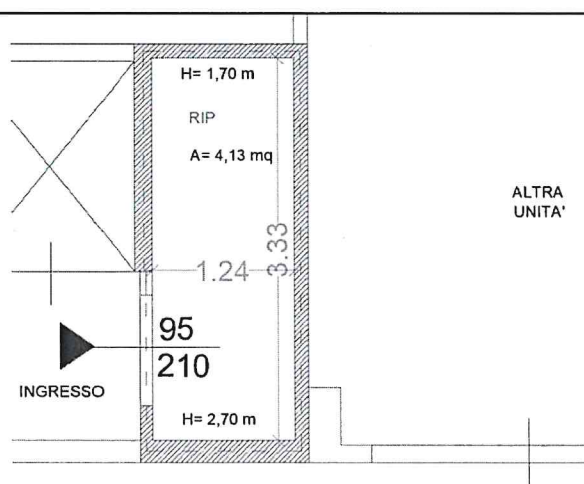
ING. MIRIAM GRASSI

Al box vi si accede o da vicolo Bottego n.3 tramite rampa esterna attraverso un cancello scorrevole o tramite vano scala ascensore con porta tagliafuoco da vicolo Bottego n.5.

Il box è dotato di contatore elettrico indipendente, la serranda di apertura è in acciaio zincato con apertura basculante. Il locale è ad unico vano di 21,56 mq tinteggiato di bianco e con pavimentazione in cemento prefabbricato. E' presente l'impianto di illuminazione e le predisposizioni per un impianto idrico. Nella parte posteriore, tra i pilastri a vista e la parete di confine con l'intercapedine, è stato realizzato una struttura in legno, che per le dimensioni e la tipologia (piccole dimensioni, non calpestabile), può essere assimilato ad una semplice scaffalatura.

**RIPOSTIGLIO 1 – LOTTO B27 –**

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Ren dita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n.5- rip. Piano interrato	38	1844	19	C/2	5	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	15,29	TAB. A GENERALE 1,44 -TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 2,67



Al locale deposito si accede tramite ingresso da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente di 5 mq. E' dotato di porta tagliafuoco.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

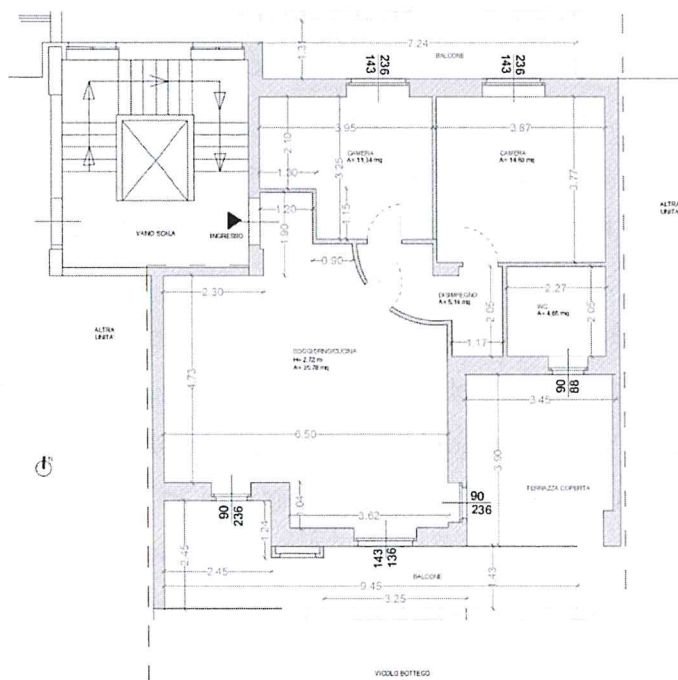
La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate di bianco. Vi è una mensola in legno per implementare lo spazio a disposizione per il ricovero degli oggetti.

Dotato di impianto elettrico ed illuminazione. Confina con il box sub 5 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con vano scala.

**ABITAZIONE 3 – LOTTO B27 – PROPRIETA'**

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n. 5- P.2	38	1844	17	A/3	3	5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> , Totale escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	503,55	TAB. A GENERALE 113,83 – TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 144,94

\* Trascrizione n.1149/926 del 27.1.2015 – Esecuzione in forma specifica a favore di



Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia (FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

Attraverso una porta blindata si accede all'ambiente unico soggiorno/cucina di circa 35,78 mq con altezza di circa 2,70 m. L'ambiente soggiorno/cucina risulta tinteggiato con tecnica dello spatolato colorato, ha pavimentazione e rivestimento cucina in ceramica e battiscopa in legno. L'ambiente è aereo illuminato da due portefinestre e una finestra in anticorodal (doppio vetro a taglio termico con zanzariere e tapparelle in alluminio automatiche, cassonetti in anticorodal). Tramite le due portefinestre si accede al balcone/ terrazzo esterno con parapetto in muratura e in ferro di altezza di un metro e dieci, che affacciano su vicolo Bottego.

Dal soggiorno/cucina si accede tramite disimpegno di 5,14 mq ad una cameretta di 14,60 mq con portafinestra con le stesse caratteristiche degli infissi precedenti che permette di accedere ad un balcone che collega anche la camera da letto di 11,34 mq tramite portafinestra. Le due camere sono tinteggiate a tinta unita bianca e presentano pavimentazione in ceramica e battiscopa in legno come il resto della casa. Dal disimpegno si accede al bagno di 4,65 mq che è rivestito in ceramica e presenta finestra con le stesse caratteristiche delle precedenti con affaccio sul terrazzo coperto.

Tutte le camere hanno accesso tramite porte in legno a battente o a scrigno.

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato di formato quadrato.

Tutti gli impianti risultano perfettamente funzionanti e presentano tutti gli allacci alla rete pubblica del gas, acqua ed elettricità). Il contatore dell'acqua è disposto all'esterno della porta d'ingresso. Il contatore dell'elettricità è posto nel vialetto di accesso al portone al piano terra e il contatore del gas è disposto al piano terra lateralmente al cancello d'ingresso del lotto B27.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO: la caldaia è collocata nel l'apposita nicchia di alloggio nel balcone che affaccia su vicolo Bottego. E' la caldaia Graziella 23,2 KW in dotazione all'atto della costruzione. I terminali impiantistici sono costituiti da termosifoni in alluminio collocati in ogni stanza, tranne che nel bagno dove è presente un termo arredo sulla vasca da bagno. Non è stato fornito il libretto della caldaia con i relativi controlli. E' presente cronotermostato per il controllo

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**











ING. MIRIAM GRASSI

Si accede all'appartamento tramite cancello dal camminamento comune per raggiungere il portone d'ingresso del condominio. Da una portafinestra si entra in un ambiente unico soggiorno/cucina di circa 27,14 mq con altezza di circa 2,70 m. L'ambiente soggiorno/cucina risulta tinteggiato con tecnica dello spatolato colorato, ha pavimentazione, battiscopa e rivestimento cucina in ceramica. L'ambiente è aereo illuminato da due portefinestre e una finestra in anticorodal (doppio vetro a taglio termico con zanzariere e tapparelle in alluminio automatiche, cassonetti in anticorodal). Tramite la portafinestra secondaria si accede ad una veranda con parapetto in muratura di un metro e dieci con ringhiera in ferro per un'altezza totale di due metri.

Tramite un disimpegno si entra in un piccolo ripostiglio di 1,70 mq, in una camera da letto di 13,60 mq dotata di finestra con le stesse caratteristiche degli infissi precedentemente descritti che si affaccia sulla terrazza scoperta di accesso alla casa su vicolo Bottego n. 8, ed altresì in una cameretta di 11,43 mq con portafinestra che affaccia sulla veranda sul retro a nord. La camera da letto, così come il disimpegno, è tinteggiata con la tecnica dello spatolato colorato, mentre la cameretta è tinteggiata a tinta unita bianca e a strisce verdi e bianche; la pavimentazione, i rivestimenti del bagno (con affaccio sul terrazzo di ingresso della casa) ed il battiscopa dell'appartamento sono in ceramica.

Tutte le camere hanno accesso tramite porte in legno a battente o a scrigno.

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato di formato quadrato.

Tutti gli impianti risultano perfettamente funzionanti e presentano tutti gli allacci alla rete pubblica del gas, acqua ed elettricità). Il contatore dell'acqua è disposto all'esterno della porta d'ingresso. Il contatore dell'elettricità è posto nel vialetto di accesso al portone al piano terra e il contatore del gas è disposto al piano terra lateralmente al cancello d'ingresso del lotto B28.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO: la caldaia è collocata nell'apposita nicchia di alloggio nella terrazza che affaccia su vicolo Bottego. E' la caldaia Graziella 23,2 KW in dotazione all'atto della costruzione. I terminali impiantistici

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

sono dei termosifoni in alluminio collocati in ogni stanza, nel bagno presente termo arredo sulla vasca da bagno.

E' stato esibito il libretto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica con i relativi controlli adeguato al D.M. 10.02.2014. Mancano i controlli 2020-2021.

E' presente cronotermostato per il controllo della temperatura dell'impianto nel soggiorno. L'appartamento è dotato di uno split collocato nell'ambiente soggiorno/pranzo e nel corridoio per il raffrescamento/riscaldamento.

IMPIANTO ELETTRICO: L'impianto elettrico è a norma.

IMPIANTO IDRICO: l'impianto idrico è a norma.

Per la cucina risulta l'attacco del gas e le due bocchette di areazione così come previsto dalla norma UNI 7129:2015.

Dalla sovrapposizione e dal confronto tra la planimetria del permesso di costruire n. 72 di reg. del 27.02.2007 e successiva variante n. 185 reg. del 04.09.2012 e quella catastale è emersa una criticità riguardante il giardino così indicato nel catastale e nel permesso di costruire. In sede di sopralluogo si è constatato che quell'area risulta pavimentata: trattasi di abuso edilizio non sanabile.

**BOX 4 – LOTTO B28 – PROPRIETA'**

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n.8- box	38	1845	3	C/6	4	20 m <sup>2</sup>	Totale: 23 m <sup>2</sup>	76,44	TAB. A GENERALE 8,39 - TAB. B BOX-AUTO 96,29 - TAB. C1 VANO SCALA E ASCENSORE 12,64 - TAB. C2 CAMMINAMENTO CONDOMINIALE 11,08 - TAB. D ISTRICO VANO SCALA 16,68

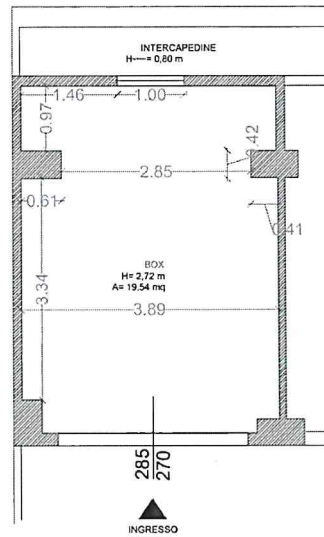
Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia (FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI



Al box vi si accede da rampa esterna attraverso un cancello scorrevole o tramite vano scala ascensore con porta tagliafuoco da vicolo Bottego n.8.

Il box è dotato di contatore elettrico indipendente, la serranda di apertura è in acciaio zincato con apertura basculante. Il locale è ad unico vano di 19,54 mq tinteggiato di bianco e con pavimentazione in cemento prefabbricato. E' presente l'impianto di illuminazione e le predisposizioni per un impianto idrico.

**BOX 5 – LOTTO B27 – PROPRIETA'**

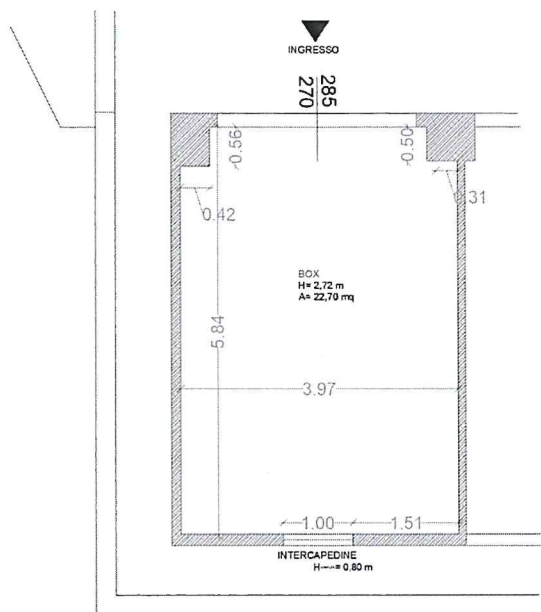
indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni	di
Vicolo Bottego n.5- box	38	1844	11	C/6	4	23 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	87,09	TAB. GENERALE - TAB. B BOX-AUTO TAB. C VANO SCALA ASCENSORE	A 6,51 - E 12,04

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI



Al box vi si accede o da vicolo Bottego n.3 tramite rampa esterna attraverso un cancello scorrevole o tramite vano scala ascensore con porta tagliafuoco da vicolo Bottego n.5.

Il box è dotato di contatore elettrico indipendente, la serranda di apertura è in acciaio zincato con apertura basculante. Il locale è ad unico vano di 22,70 mq tinteggiato di bianco e con pavimentazione in cemento prefabbricato. Sono presente predisposizioni dell'impianto di illuminazione e dell'impianto idrico.

**BOX 6 – LOTTO B27 – PROPRIETA'**

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n.5- box	38	1844	6	C/6	4	20 m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	76,44	TAB. A GENERALE 5,70 - TAB. B BOX-AUTO 98,38 -TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 10,53

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

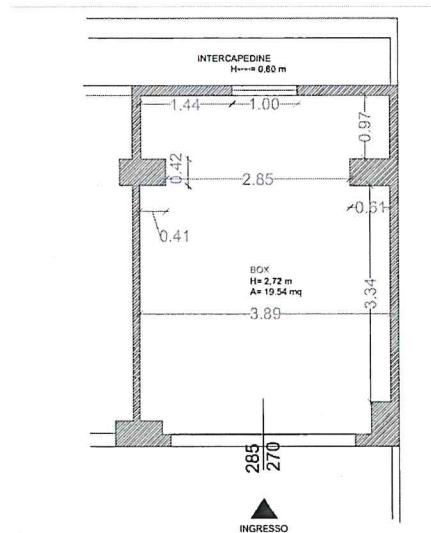
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI



Al box vi si accede o da vicolo Bottego n.3 tramite rampa esterna attraverso un cancello scorrevole o tramite vano scala ascensore con porta tagliafuoco da vicolo Bottego n.5. Il box è dotato di contatore elettrico indipendente, la serranda di apertura è in acciaio zincato con apertura basculante. Il locale è ad unico vano di 19,54 mq tinteggiato di bianco e con pavimentazione in cemento prefabbricato. Sono presenti impianti elettrico e di illuminazione, nonché la predisposizione per un impianto idrico. Vi è contatore elettrico di sottrazione dal contatore centrale condominiale.

**QUESITO N. 4):** *stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*





ING. MIRIAM GRASSI

**RISPOSTA.** La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni staggiti sarà effettuata con il procedimento sintetico comparativo, eseguendo indagini di mercato sul territorio di Manfredonia, dirette a reperire i prezzi che vengono praticati nelle libere contrattazioni tra privati relativi agli immobili con le caratteristiche simili a quelli in esame. Si è tenuto conto anche dei valori di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2021 nella zona di riferimento D1. Dalla ricerca effettuata sulla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) – Primo semestre 2021 è emerso (all.n.14):

UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Vm – valore di mercato (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
			Min	Max	
<b>Manfredonia, Vicolo Bottego n. 5 - 8</b>	<b>Abitazioni civili</b>	<b>Normale*</b>	<b>1250 - 1500</b>		<b>L**</b>
<b>Manfredonia, Vicolo Bottego n. 5 - 8</b>	<b>Box</b>	<b>Normale*</b>	<b>900-1200</b>		<b>L**</b>

\*Lo stato conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA

\*\*Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)

In considerazione del fatto che i lotti B27 e B28 sono stati ultimati nel 2012, che gli appartamenti sono in buono stato di conservazione, così come i garage e il ripostiglio, si può ritenere congruo il valore di mercato quasi massimo del range proposto dall' OMI ( $V_{MO MI}$ ) pari a €1450 al mq per gli appartamenti e pari al valore medio € 1050 per i box.

La stima degli immobili verrà fatta considerando i box pertinenza degli appartamenti. Ciò è conforme non solo all'atto di frazionamento (all. n.7) in quota del 24.5.2013 per notar Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia Rep. 39197/25886 (annotazione a iscrizione n.11137/1621 del 31.05.2013) ma anche allo stato di fatto. Tale ultimo criterio è stato adottato anche per il ripostiglio p.la 1844 sub 19, che risulta essere pertinenza dell'appartamento sub 16 ed al box sub 5, costituente un unico lotto.

Dall'esame dei dati relativi agli immobili posti in vendita a Manfredonia, così come desunti attraverso le piattaforme digitalizzate delle agenzie immobiliari del posto e attraverso atti di compravendita, è risultato quanto qui appresso si specifica:

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

UBICAZIONE	TIP.	STATO CONS.	POSTO AUTO	CLASSE ENERGETICA	COND OMNIO	Vm - valore di mercato (€/mq)	SUP. (mq)	Anno di costr.	sito	Periodo di rif.
Via Tomasi di Lampedusa CA5*	Abit	Buono	Box di 26 m2	C	si	1790	108	2010	www.borgocasa.it	Novembre 2021
Vicolo Bottego n. 5*	Abit	Buono	Box di 22 m2	D	si	1463,4	97	2007	ATTO DI COMPRAVENDITA	Vendita rogito notaio dicembre 2013 (all.15)
Via Giovanni da Verrazzano CA9**	Abit	Buono	Box di 32 mq	B	si	1525	112	2011	ATTO DI COMPRAVENDITA	Vendita con rogito notaio aprile 2021(all.15)
Via Antonio Caterinon. 151 CA1*	Abit	Buono	Box di 29 mq	C	si	2063	80	2011	ATTO DI COMPRAVENDITA	Vendita con rogito notaio settembre 2021(all.15)
Piazzale dei Navigatori CA9	Box	Buono	-	si	no	1000	22	2011	www.borgocasa.it	Novembre 2021

\* al valore di mercato viene detratto il valore del box considerato pertinenza

Da tali dati scaturisce un valore di stima medio per l'appartamento ( $V_{Magapp}$ ) pari a € 1.710,4 al mq e per il box ( $V_{Magabox}$ ) pari a € 1.000,00 al mq .

Pertanto, si ritiene che il giusto valore di mercato possa essere determinato effettuando una media tra il valore desunto in precedenza e quello scaturito dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, ovvero:

-  $V_{Magapp} = 1.710,40 \text{ €/mq}$

-  $V_{mOMIapp} = 1.450,00 \text{ €/mq}$

-  $V_{Magabox} = 1.000,00 \text{ €/mq}$

-  $V_{mOMIbox} = 1.050,00 \text{ €/mq}$

Valore di mercato  $V_{cmapp} = 1580,02 \text{ €/mq}$  arrotondato a **1.580 €/mq**

Valore di mercato  $V_{cmabox} = 1025,00 \text{ €/mq}$  per i box auto

## CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONI

La superficie commerciale è pari alla somma:

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

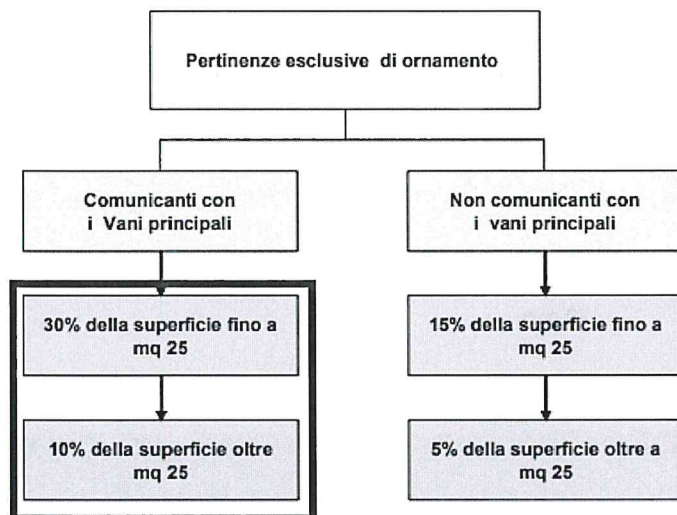
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





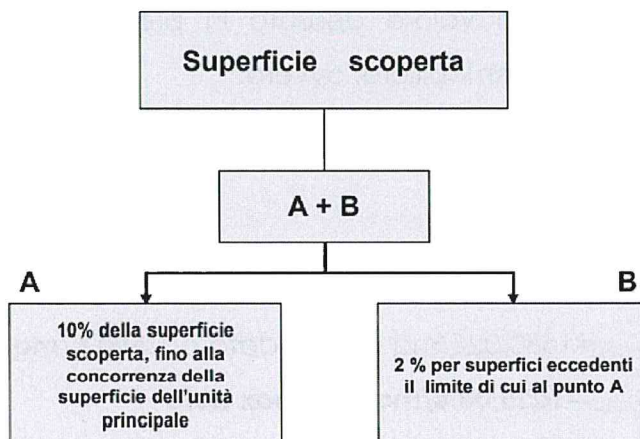
ING. MIRIAM GRASSI

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)



La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.



Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

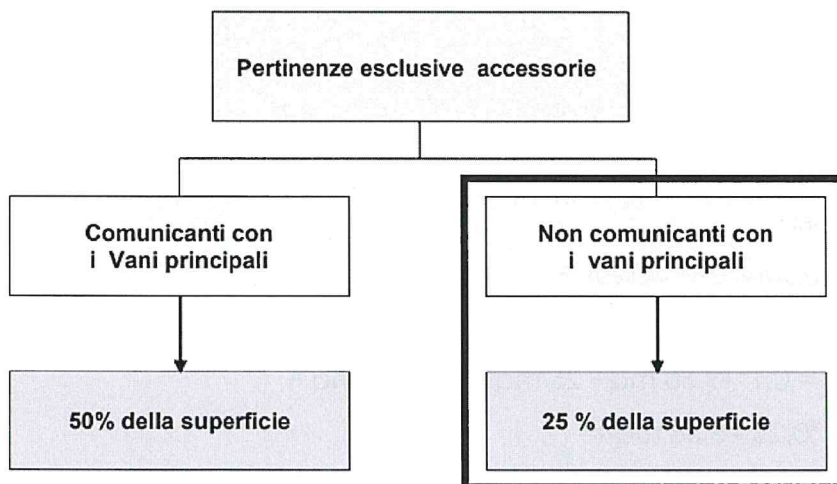






ING. MIRIAM GRASSI

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



## LOTTO 1

### ABITAZIONE 1 – LOTTO B27 – PROPRIETA'

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n.5- P.1	38	1844	15	A/3	3	5 vani	Totale: 97 m <sup>2</sup> , Totale escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	€ 503,55	TAB. A GENERALE 107,80 TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 104,66

### BOX 1 – LOTTO B27 – PROPRIETA'

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

Vicolo	38	1844	3	C/6	4	20 m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	€ 76,44	TAB. A
Bottego									GENERALE 5,7
n. 5-box									- TAB. B BOX-AUTO 98,38 - TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 10,53

$$S_c = S_{vp} + S_{pt} + S_{SER} =$$

$$S_c = S_{vp} + S_{ptbalcon/terrazza} + S_{SERBOX} =$$

$$S_{vp} = 87,20 \text{ mq} +$$

$$S_{ptbalcon/terrazza} = 0,1 * 19,30 \text{ mq} + 25 \text{ mq} * 0,3 = 9,43 \text{ mq} +$$

$$S_{SERBOX} = 22,30 * 0,25 = 5,58 \text{ mq} =$$

$$S_c = 87,20 + 9,43 + 5,58 = 102,21 \text{ mq} = \text{arrotondato } \mathbf{102 \text{ mq}}$$

Il valore commerciale  $V_c$ , pertanto è dato dal prodotto  $S_c * V_{cm} = 102 * 1.580,0 =$

**161.160,00 euro**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 1375,00**

- mancanza agibilità/ abitabilità = € 1.275,00 S.C.A.G.I. Segnalazione Certificata Agibilità (€ 75 diritti di istruttoria e di segreteria, € 1.200,00 spese medie tecnico)
- stato d'uso e di manutenzione (impiantistica) = € 100 (lampade di emergenza)

**VALORE DI MERCATO = €159.785,00**

## LOTTO 2

ABITAZIONE 2 – LOTTO B27 – PROPRIETA'

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo	38	1844	16	A/3	3	5 vani	Totale: 98 m <sup>2</sup> , 503,55	TAB. A	
Bottego							Totale escluse aree scoperte**:	GENERALE 113,81	-

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

n. 5- P.2	88 m <sup>2</sup>	TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 144,92
-----------	-------------------	---

**BOX 2 – LOTTO B27 – PROPRIETA'**

Vicolo	38	1844	5	C/6	4	22 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	84,08	TAB. A GENERALE 6,25 - TAB. B BOX- AUTO 107,84 - TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 11,54
Bottego									
n.5- box									

**RIPOSTIGLIO 1 – LOTTO B27 – PROPRIETA'**

Vicolo	38	1844	19	C/2	5	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	15,29	TAB. A GENERALE 1,44 -TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 2,67
Bottego									
n.5- rip.									
Piano interrato									

Essendo un ripostiglio non comunicante si procede con il decurtare il 25% della superficie commerciale.

$$S_c = S_{vp} + S_{pt} + S_{SER} =$$

$$S_c = S_{vp} + S_{ptbalcon/terrazza} + S_{SERBOX} + S_{Crip} =$$

$$S_{vp} = 87,74 \text{ mq} +$$

$$S_{ptbalcon/terrazza} = 0,1 * 20,27 \text{ mq} + 25 \text{ mq} * 0,3 = 9,53 \text{ mq} +$$

$$S_{SERBOX} = 23,73 * 0,25 = 5,93 \text{ mq} +$$

$$S_{Crip} = 4,76 \text{ mq} * 0,25 = 1,25 \text{ mq}$$

$$S_c = 87,74 + 9,53 + 5,93 + 1,25 = 104,5 \text{ mq} = \text{arrotondato } \mathbf{105 \text{ mq}}$$

Il valore commerciale  $V_c$ , pertanto è dato dal prodotto  $S_c * V_{cm} = 105 * 1.580,0 =$

**165.900,00 euro**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 1275,00**

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

☒ mancanza agibilità/abitabilità = € 1.275,00 S.C.A.G.I. Segnalazione Certificata Agibilità (€ 75 diritti di istruttoria e di segreteria, € 1.200,00 spese medie tecnico)

VALORE DI MERCATO= €164.625,00

### LOTTO 3

#### ABITAZIONE 3 – LOTTO B27 – PROPRIETA'

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n. 5- P.2	38	1844	17	A/3	3	5 vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> , Totale escluse aree scoperte**: 87 m <sup>2</sup>	503,55	TAB. A GENERALE 113,83 - TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 144,94

#### BOX 3 – LOTTO B27 – PROPRIETA'

Vicolo Bottego n.5- box	38	1844	4	C/6	4	22 m <sup>2</sup>	Totale: 24 m <sup>2</sup>	84,08	TAB. A GENERALE 6,25 - TAB. B BOX-AUTO 107,84 - TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 11,54
-------------------------	----	------	---	-----	---	-------------------	---------------------------	-------	---

$$S_c = S_{vp} + S_{pt} + S_{SER} =$$

$$S_c = S_{vp} + S_{ptbalcon/terrazza} + S_{SERBOX} =$$

$$S_{vp} = 87,30 \text{ mq} +$$

$$S_{ptbalcon/terrazza} = 0,1 * 19,45 \text{ mq} + 25 \text{ mq} * 0,3 = 9,45 \text{ mq} +$$

$$S_{SERBOX} = 23,88 * 0,25 = 5,97 \text{ mq} =$$

$$S_c = 87,30 + 9,45 + 5,97 = 102,72 \text{ mq} = \text{arrotondato } \mathbf{103 \text{ mq}}$$

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

Il valore commerciale  $V_c$ , pertanto è dato dal prodotto  $S_c \cdot V_{cm} = 103 \cdot 1.580 =$

**162.740,00 euro**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 1275,00**

mancanza agibilità/ abitabilità = € 1.275,00 S.C.A.G.I. Segnalazione Certificata Agibilità (€ 75 diritti di istruttoria e di segreteria, € 1.200,00 spese medie tecnico)

**VALORE DI MERCATO= €161.465,00**

### LOTTO 4

#### ABITAZIONE 4 – LOTTO B27 – PROPRIETA'

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n. 8- P.T	38	1845	12	A/3	3	6 vani	Totale: 102 m <sup>2</sup> , Totale escluse aree scoperte**: 81 m <sup>2</sup>	604,25	TAB. A GENERALE 112,97 - TAB. C2CAMMIN AMENTO CONDOMINI ALE 54,48

#### BOX 4 – LOTTO B27 – PROPRIETA'

Vicolo Bottego n.8- box	38	1845	3	C/6	4	20 m <sup>2</sup>	Totale: 23 m <sup>2</sup>	76,44	TAB. A GENERALE 8,39 - TAB. B BOX-AUTO 96,29 -TAB. C1 VANO SCALA E ASCENSORE 12,64 - TAB. C2CAMMINAMENTO CONDOMINIALE 11,08- TAB. DLASTRICO VANO SCALA 16,68
-------------------------	----	------	---	-----	---	-------------------	---------------------------	-------	--

$$S_c = S_{vp} + S_{pt} + S_{SER} =$$

$$S_c = S_{vp} + S_{pt} + S_{balcon/terrazza} + S_{psc} + S_{SERBOX} =$$

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia (FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

$S_{vp} = 81,30 \text{ mq} +$

$S_{ptbalcon/terrazza} = 0,3 \cdot 25 \text{ mq} + 42,15 \text{ mq} \cdot 0,1 = 11,72 \text{ mq} +$

$S_{psc} = (107,31 - 81,30) \cdot 0,02 + 81,30 \cdot 0,1 = 8,65 \text{ mq} +$

$S_{SERBOX} = 22,60 \cdot 0,25 = 5,65 \text{ mq} =$

$S_c = 81,30 + 11,72 + 8,65 + 5,65 = 107,32 \text{ mq} = \text{arrotondato } \mathbf{107 \text{ mq}}$

Il valore commerciale  $V_c$ , pertanto è dato dal prodotto  $S_c \cdot V_{cm} = 107 \cdot 1.580,0 =$

**169.060,00 euro**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 4155,20**

mancanza agibilità/ abitabilità = € 1.275,00 S.C.A.G.I. Segnalazione Certificata Agibilità (€ 75 diritti di istruttoria e di segreteria, € 1.200,00 spese medie tecnico)

ripristino stato concessione edilizia con spazio giardino, con demolizione pavimentazione di 87,73 mq € 2880,20

Prezziario Regione Puglia voce E.02.34.a (mq € 12,60) - Inf 02.04° (mc € 101,15)

Riduzione del valore di mercato = € 164.904,8

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO= € 164.905,00**

### CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE BOX

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

### LOTTO 5

#### BOX 5 – LOTTO B27 – PROPRIETA

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n.5- box	38	1844	11	C/6	4	23 m <sup>2</sup>	Totale: 26 m <sup>2</sup>	87,90	TAB. A GENERALE 6,51 - TAB. B BOX-AUTO 112,43 -TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 12,04

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

$S_{C_{BOX}}=25,70$  mq= arrotondato **26 mq**

Il valore commerciale  $V_c$ , pertanto è dato dal prodotto  $S_c * V_{cm}=26 * 1.025,00=$

**26.650,00 euro**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 575,00**

mancanza agibilità/ abitabilità = € 575,00 S.C.A.G.I. Segnalazione Certificata Agibilità

**VALORE DI MERCATO = €26.075,00**

## LOTTO 6

### BOX 6 – LOTTO B27 – PROPRIETA'

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Ren dita	Millesimi di parti comuni
Vicolo Bottego n.5- box	38	1844	6	C/6	4	20 m <sup>2</sup>	Totale: 22 m <sup>2</sup>	76,4 4	TAB. A GENERALE 5,70 - TAB. B BOX-AUTO 98,38 - TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 10,53

$S_{C_{BOX}}=22,25$  mq= arrotondato **22 mq**

Il valore commerciale  $V_c$ , pertanto è dato dal prodotto  $S_c * V_{cm}=22 * 1.025,00=$

**22.550,00 euro**

**Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 575,00**

mancanza agibilità/ abitabilità = € 575,00 S.C.A.G.I. Segnalazione Certificata Agibilità (€75 diritti di istruttoria e di segreteria, € 500,00 spese medie tecnico)

**VALORE DI MERCATO = €21.975,00**

**QUESITO N. 4) - bis: specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di**

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

RISPOSTA

### LOTTO 1

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Perti. d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Vicolo Bottego n.5-Ab. Principale P.1 e pertinenze di servizio interrato	principali	87,20	1	102 mq
	Pertinenze di ornamento (balconi)	25,00	0,30	
	Pertinenze di ornamento (balconi/terrazze)	19,30	0,1	
	Pertinenze di servizio (box/cantine)	22,30	0,25	

### LOTTO 2

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Perti. d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Vicolo Bottego n.5-Ab. Principale P.2a sn e pertinenze di servizio interrato	principali	87,74	1	105 mq
	Pertinenze di ornamento (balconi)	25,00	0,30	
	Pertinenze di ornamento (balconi/terrazze)	20,27	0,1	
	Pertinenze di servizio (box/cantine)	23,73	0,25	

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**







ING. MIRIAM GRASSI

---

Pertinenze di servizio (box/cantine)	4,76	0,25
--------------------------------------	------	------

---

### LOTTO 3

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Perfi. <small>d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998</small>	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Vicolo Bottego n.5- A. Principale P.2a ds e pertinenze di servizio interrato	principali	87,30	1	103 mq
	Pertinenze di ornamento (balconi)	25,00	0,30	
	Pertinenze di ornamento (balconi/terrazze)	19,45	0,1	
	Pertinenze di servizio (box/cantine)	23,88	0,25	

---

### LOTTO 4

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Perfi. <small>d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998</small>	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Vicolo Bottego n.8- Ab. Principale P.T e pertinenze di servizio interrato	principali	81,30	1	107 mq
	Pertinenze di ornamento (balconi/terrazze)	25,00	0,3	
	Pertinenze di ornamento (balconi/terrazze)	42,15	0,1	
	Pertinenze di ornamento (Superficie scoperta)	81,30	0,1	

---





ING. MIRIAM GRASSI

---

Pertinenze di	26,01	0,02
---------------	-------	------

ornamento

(Superficie scoperta  
eccedente la superficie  
dell'unità immobiliare)

---

Pertinenze di	22,60	0,25
---------------	-------	------

servizio

(box/cantine)

---

### LOTTO 5

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Peri. <small>d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998</small>	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Vicolo Bottego n. 5 P. interrato	principali	25,70	1	26 mq

---

### LOTTO 6

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Peri. <small>d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998</small>	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Vicolo Bottego n. 5 P. interrato	principali	22,25	1	22 mq

**QUESITO N. 5):** *verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

**RISPOSTA.** Gli immobili oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare non sono beni indivisi, essendo stati pignorati per intero a carico di entrambi i debitori.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

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

**RISPOSTA.**

---

### LOTTO N.1

**Appartamento per civile abitazione** posto al primo piano a sinistra salendo dal vano scala, composto da ambiente ingresso/soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno con annesso terrazzo a livello coperto, dotato di impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento conformi a legge.

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla prima porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Vc Bottego n.5 P.1, interno 4 Manfredonia	5 vani	Confina a ovest con l'appartamento sub. 14, a sud con area condominiale su vicolo Bottego n. 5, a est con altro appartamento al lotto B28, a nord prospetta su via Amerigo Vespucci.	Foglio 38, Particella 1844, Sub 15, cat. A/3 piano primo	<b>€159.785,00</b>
Vc Bottego n.5 P.interrato, Manfredonia	20 m <sup>2</sup>	Confina con il box sub 4 a est, con intercapedine a ovest e a nord e a sud con la corsia di manovra.	Foglio 38, Particella 1844, Sub 3, cat. C/6 piano interrato	

---

### LOTTO N.2

**Appartamento per civile abitazione** posto al secondo piano a destra salendo, composto da ambiente unico ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, due camere e bagno con annesso terrazzo a livello coperto, dotato di impianto idrico fognario, impianto di climatizzazione estiva ed invernale conformi a legge.

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla terza porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.

**Locale ad uso deposito** al piano interrato, avente ingresso da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Vicolo Bottego n. 5 P.2, interno 5 Manfredonia	5 vani	Confina con l'appartamento sub. 17 a est, a sud con area condominiale su vicolo Bottego n. 5, a ovest e a nord con area condominiale che affaccia su via Amerigo Vespucci.	Foglio 38, Particella 1844, Sub 16, cat. A/3 piano secondo	
Vicolo Bottego n. 5 interrato Manfredonia	22m2	Confina con il box sub 6 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con il ripostiglio sub 19.	Foglio 38, Particella 1844, Sub 5, cat. C/6 piano interrato	<b>€164.625,00</b>
Vicolo Bottego n. 5 interrato Manfredonia	4 m2	Confina con il box sub 5 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con vano scala.	Foglio 38, Particella 1844, Sub 19, cat. C/2 piano interrato	

### LOTTO N.3

**Appartamento per civile abitazione** al secondo piano, a sinistra salendo, composto da ambiente ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno due camere e bagno con annesso terrazzo coperto, dotato di impianto idrico fognario, impianto di climatizzazione estiva ed invernale conformi a legge.

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla seconda porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Vicolo Bottego n. 5 P.2, interno 6 Manfredonia	5 vani	Confina con l'appartamento sub. 16 a ovest, a sud con area condominiale su cui prospetta con terrazzo e balcone su vicolo Bottego n. 5, a est con altro appartamento lotto B28 part. 1845 sub 16, a nord su area condominiale che prospetta su via Amerigo Vespucci.	Foglio 38, Particella 1844, Sub 17, cat. A/3 piano secondo	<b>€161.465,00</b>
Vicolo Bottego n. 5 piano interrato Manfredonia	22 m2	Confina con il box sub 3 a ovest, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a est con vano scala/ascensore.	Foglio 38, Particella 1844, Sub 4, cat. C/6 piano interrato	

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia (FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

### LOTTO N.4

**Appartamento per civile abitazione** al piano terra, avente ingresso dal cancello metallico laterale posto a ovest entrando da Vicolo Bottego n. 8, composto da terrazzo di ingresso, vano ingresso/soggiorno/cucina, due camere, un ripostiglio, bagno e terrazzo/veranda a nord, dotato di impianto idrico fognario, impianto di climatizzazione estiva ed invernale conformi a legge.

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla quarta porta basculante a destra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 10 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 8, composto da un unico ambiente.

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Vicolo Bottego n. 8 P.T, interno 1 Manfredonia	6 vani	Confina con l'appartamento del lotto B27 part. 1844 sub. 28 a ovest, a sud con altra unità con accesso da vicolo Bottego n. 7 sub. 21, a est con area condominiale e vano scala/ascensore, a nord con altra unità che affaccia su via Amerigo Vespucci.	Foglio 38, Particella 1845, Sub 12, cat. A/3 piano terra	<b>€164.905,00</b>
Vicolo Bottego n. 8 piano interrato	20 m2	Confina con il box sub 4 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con terrapieno.	Foglio 38, Particella 1845, Sub 3, cat. C/6 piano interrato	

### LOTTON.5

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla quinta porta basculante a destra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Vicolo Bottego n. 5 interrato Manfredonia	23 m2	Confina con il box sub 5 a ovest, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a est con terrapieno.	Foglio 38, Particella 1844, Sub 11, cat. C/6 piano interrato	<b>€26.075,00</b>

### LOTTON.6

**Locale ad uso box auto** al piano interrato, avente accesso dalla quarta porta basculante a sinistra

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Vicolo Bottego n. 5 interrato Manfredonia	20 m2	Confina con il box sub 10 a ovest, con intercapedine a sud, a nord con la corsia di manovra e a est con terrapieno.	Foglio 38, Particella 1844, Sub 6, cat. C/6 piano interrato	€21.975,00

**QUESITO N. 7):** *individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

**RISPOSTA.** Gli immobili risultano tutti occupati, tranne i locali box 5 e box 6 (Foglio 38 part. 1844 sub 11 e sub 6).

L'appartamento al primo piano (Foglio 38 part. 1844 sub 15) ed il box 1 (Foglio 38 part. 1844 sub. 3) risultano occupati dal debitore esecutato (V. fatture dell'energia elettrica e rate di condominio all.n.16).

L'appartamento al secondo piano (Foglio 38 part. 1844 sub 16), il Box 2 (Foglio 38 part. 1844 sub. 5) e il ripostiglio (Foglio 38 part. 1844 sub. 19), al momento del sopralluogo risultano occupati sine titolo dal sig. (V. fatture elettriche e rate di

condominio allegate all.n.16), che ha dichiarato di essere stato autorizzato dal sig. (risulta trascritta in favore di quest'ultimo domanda giudiziale per l'esecuzione in forma specifica).

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

L'appartamento al secondo piano (Foglio 38 part. 1844 sub 17) e il box 3 (Foglio 38 part. 1844 sub. 4) risultano occupati sine titolo dal sig. \_\_\_\_\_ (v. fatture

elettriche e rate di condominio allegata all.n.16), a sua volta autorizzato dal sig. \_\_\_\_\_

vi è in suo favore trascrizione della domanda giudiziale per l'esecuzione in forma specifica).

L'appartamento al pianoterra (Foglio 38 part. 1845 sub 12) e il box 4 (Foglio 38 part. 1845 sub. 3) sono occupati sine titolo dal sig. \_\_\_\_\_ (V. fatture elettriche e

rate di condominio all.n.16).

**QUESITO N. 8):** *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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;*

#### **RISPOSTA.**

A carico dell'acquirente restano vincoli e oneri giuridici derivanti dal regolamento condominiale. Si precisa che per immobili censiti al N.C.E.U. al Foglio 38 - Particella 1844 - sub. 6 e sub 11, risultano spese di gestione condominiali così ripartite e non pagate, come comunicate via mail dall'Amministratore di Condominio:

- sub. 6 - anno 2018 €. 19,33;  
anno 2019 €. 24,95;  
anno 2020 €. 42,63;  
anno 2021 €. 20,00 (a tutto ottobre).
- sub. 11 - anno 2018 €. 22,23;  
anno 2019 €. 28,52;  
anno 2020 €. 48,86;  
anno 2021 €. 20,00 (a tutto ottobre).

L'art.63, comma 4, Disp. Att. Codice Civile stabilisce che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Sono state deliberate spese pari a €. 732,00 non ancora ripartite secondo la tabella B.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

A carico dell'acquirente restano il residuo delle opere di completamento del comparto CA9 (all.n.17), il cui importo è eventualmente a carico dell'acquirente, in forza dell'art. 47 della Convenzione edilizia CA9 (all. n.18). Si precisa a tal proposito che le opere di completamento per tutto il comparto CA9 ammontano a € 364.642,63, di cui € 83.027,31 a carico di

L'incidenza dell'importo è in funzione dei m3 assegnati, che nel caso della società debitrice è pari a m3 38.722,37 (2,14 €/m3); dunque, l'importo per le opere di completamento può essere stimato in circa € 650,00 per un appartamento tipo. Il pagamento di tale importo a carico dell'acquirente è subordinato alla totale incapienza dell'attivo fallimentare

(n.21/2000), posto che il Consorzio ha proposto domanda di insinuazione al passivo. A carico dell'acquirente restano i vincoli urbanistici: con atto del Notaio Filippo Rizzo Corallo n. 38896 repertorio e n. 25647 raccolta(all.19), gli interi piani interrati di 666 mq dei lotti B27 e B28, nonché la porzione di 42 mq dell'area scoperta facente parte del lotto B27 sono stati vincolati irrevocabilmente e permanentemente a parcheggio, ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.. Il verde privato è vincolato in forza dell'art. 77 del Regolamento Edilizio del Comune di Manfredonia, così come evidenziato nella tavola 5 della Variante Finale (all. n. 20).

La domanda giudiziale "esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto" relativamente alle p.lle 1844 sub 16 e sub 5, promossa da contro : è stata riservata in decisione in data 4.10.2021 (n.10022/2014 R.G.) L'altra domanda giudiziale sulle particelle 1844 sub 17 e sub 4, promossa da è stata definita con sentenza n.1507/2019 in senso sfavorevole all'attore (n.10023/2014 R.G.).

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

**RISPOSTA.** Le formalità che saranno cancellati a seguito della vendita coattiva sono:

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**







ING. MIRIAM GRASSI

- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.21615/16281 del 15.10.20019, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 18.08.2019 rep.4373, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in Roma, codice fiscale \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con sede in Manfredonia, codice fiscale \_\_\_\_\_, sopra le particelle 1844 sub 16 sub 5 sub 17 sub 4 e 1854 sub 3 e sub 12 e 1844 sub 6 sub 11 e sub 19, ed altresì contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni sopra le part. lle 1844 sub 15 e sub 3.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.8028/5921 del 14.04.2017, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 29.03.2017 rep.2800 a favore della \_\_\_\_\_ con sede in Altamura, codice fiscale \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, con sede in Manfredonia, codice fiscale \_\_\_\_\_ pra le p.lle 1844 sub 11 e sub 6
- **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di finanziamento), iscritta ai nn.19682/3787 in data 04.08.2009, a seguito di atto pubblico per notar Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 03.08.20097, numero di repertorio 37119/24214 a favore della \_\_\_\_\_, sede Milano, codice fiscale \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con sede in Manfredonia, codice fiscale \_\_\_\_\_ sopra le particelle 1494 e 1495.
- **Trascrizione n.1148/925** del 27.01.2015 derivante da **esecuzione in forma specifica** del Tribunale di Foggia in data 02.01.2015 rep.31333/2015 a favore di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con sede in Manfredonia, codice fiscale \_\_\_\_\_ sopra le **p.lle 1844 sub 16 e sub 5.**
- **Trascrizione n.1149/926** del 27.01.2015 derivante da **esecuzione in forma specifica** del Tribunale di Foggia in data 02.01.2015 rep.31335/2015 a favore di \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ con sede in Manfredonia, codice fiscale \_\_\_\_\_ sopra le **p.lle 1844 sub 17 e sub 4.**





ING. MIRIAM GRASSI

- **Iscrizione n.7903/951** del 13.04.2017 **ipoteca conc. Amministrativa/riscossione** derivante da ingiunzione ex art.77 DPR 602/73 del 11.04.2017 di  
di Manfredonia rep.31/2016 a favore di \_\_\_\_\_, sede in Manfredonia,  
codice fiscale \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con sede in Manfredonia,  
codice fiscale \_\_\_\_\_ **sopra le p.lle 1844 sub 5 sub 17 e sub 4.**
- **Annotazione a iscrizione n.111137/1621** del 31.5.2013 derivante da atto di frazionamento in quota del 24.05.2013, notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia, rep. 39197/25886
- **Annotazione a iscrizione n.11138/1622** del 31.05.2013 derivante da atto di restrizione dei beni del 24.05.2013, notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia, rep.39197/25886 con cui venivano escluse le p.lle 1844 sub 6 sub 11 e sub 19.

**QUESITO N. 10):***verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

**RISPOSTA.** Al fine di procedere alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, la scrivente con pec del 20.09.2021, indirizzata al protocollo generale del Comune di Manfredonia (FG), ha richiesto l'accesso agli atti, avvenuto il 5 ottobre 2021.

I lotti B27 e B28 all'interno del Comparto CA9 sono stati ultimati, sulla base del certificato di ultimazione lavori del 12.08.2013 prot. 38995/12, il 30.11.2012 in conformità agli atti progettuali approvati con permesso di costruire n. 72 di reg. del 27.02.2007 e successiva variante n. 185 reg. del 04.09.2012.

Dall'analisi della documentazione a disposizione dell'ufficio tecnico urbanistico e dal confronto con le planimetrie catastali, gli immobili risultano conformi al permesso di costruire, a meno dell'unità immobiliare identificata al Foglio 38 part. 1845 sub 12 in cui la parte da destinare a verde privato è stata pavimentata, configurandosi come abuso edilizio non sanabile da ripristinare (all.n.20 planimetrie di progetto).





ING. MIRIAM GRASSI

Gli immobili, attualmente, sono tutti sprovvisti di Certificato di Agibilità, richiesto dopo la prima sospensione per l'incompletezza delle opere di urbanizzazioni primarie e per i relativi allacciamenti così come definito dall'art. 42 della Convenzione del Comparto CA.9 (stipulata dal notar Filippo RIZZO CORALLO in data 10.02.2006, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 n. 605, trascritto a Foggia il 2.03.2006 ai numeri 5053/3539 e numeri 5067/3553 e successivi aggiornamenti), dalla società Sdanga Costruzioni srl il 4.02.2015 prot. 5154.

Tramite Attestazione sulla consistenza delle opere di urbanizzazione primarie del comparto CA9 del P.R.G di Manfredonia (aggiorn. attestaz. Prot.n. 39717 del 26.11.2014 E SUCC. MODIFICA) del 22.10.2019 i lotti B27 e B28 sono diventati lotti funzionali (tavola stralcio lotti funzionali agg. Ottobre 2019) all.n.21. Pertanto da tale data è possibile richiedere l'agibilità, indipendentemente per ogni unità, attraverso la presentazione, da parte di un professionista abilitato, della SCAGI, introdotta con il Decreto Legislativo 222 del 25/11/2016 che ha modificato l'articolo 25 del DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

**QUESITO N. 11):** *verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

**RISPOSTA.** Nell'atto di compravendita n. 39.475 di Rep. e N. 26.124 di Racc., registrato a Manfredonia il 30.12.2013 al n. 3776, si dà atto che la parte acquirente

ha ricevuto, per l'immobile censito al N.C.E.U. al Foglio 38 part. 1844 sub 15 l'attestato di certificazione energetica (ACE) redatto il 06.11.2012 secondo cui l'immobile è di **classe energetica "D"** EP<sub>gl, nren</sub> 68.7 KWh/m<sup>2</sup>anno, in osservanza dell'art. 6 del D. Lgs. n. 192 del 2005.





ING. MIRIAM GRASSI

Non essendoci stati interventi di ristrutturazione che modificano la prestazione energetica dell'edificio e degli impianti in esso installati e risultando in regola i controlli previsti per legge, l'ACE è ancora valida fino al 5.11.2022.

Per gli immobili identificati al Foglio 38 p.lla 1844 sub. 16 e sub.17 in mancanza del libretto dell'impianto e dei relativi controlli non è possibile redigere l'APE.

Con riguardo alla p.lla 1845 sub 12 per poter redigere l'APE è necessario aggiornare il libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica D.M. 10.2.2014, con l'inserimento del codice catastale dell'impianto e aggiornare i controlli sull'efficienza dell'impianto. Per tale motivo non è stato possibile effettuare l'APE.

Per i box e ripostiglio non è obbligatoria la redazione dell'APE.

*In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

*a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*

Gli immobili risultano regolarmente accatastati.

*b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

Dal sopralluogo non si evincono difformità di misurazione, rispetto alla rappresentazione catastale. Per l'immobile censito al Foglio 38, part. 1845 sub 12, in cui l'area a verde risulta pavimentata, sarà necessario ripristinare il verde con conseguente demolizione della pavimentazione di 87,73 mq.

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

I lotti B27 e B28 all'interno del Comparto CA9 sono stati ultimati sulla base del certificato di ultimazione lavori del 12.08.2013 prot. 38995/12, il 30.11.2012 in conformità agli atti progettuali approvati con permesso di costruire n. 72 di reg. del 27.02.2007 e successiva variante n. 185 reg. del 04.09.2012.

*d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

Risposta evasa al punto 10.

*e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

Risposta evasa al punto 4 e al punto 10.

*f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative*

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione non fanno parte dell'edilizia convenzionata.

**QUESITO N. 12):** *verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;*





**ING. MIRIAM GRASSI**

**RISPOSTA.** Per l'immobile identificato al Foglio 38 p.lla n. 1844 sub 15 di proprietà di  
sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18  
dicembre 2008, n. 199, per cui l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita  
istanza all'Azienda Regionale per la Casa e l'Abitare di Capitanata (ex I.A.C.P. della  
Provincia di Foggia), ovvero ad altro istituto autonomo, per l'eventuale cessione in  
proprietà degli immobili pignorati, prima che sia disposta la vendita.

Gli altri immobili residenziali e non non presentano le condizioni di cui all'art.1/quater  
della legge 18 dicembre 2008 n.199.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
**Ing. Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

## RIEPILOGO LOTTO 1

Abitazione sito al piano primo e box auto al piano interrato, Vicolo Bottego n. 5

<b>TIPOLOGIA DEL BENE</b>	Residenziale e box auto
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	<p><b>Appartamento per civile abitazione</b> posto al primo piano a sinistra salendo dal vano scala, composto da ambiente ingresso/soggiorno/cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere e bagno con annesso terrazzo a livello coperto, dotato di impianto idrico fognario, impianto di riscaldamento conformi a legge.</p> <p><b>Locale ad uso box auto</b> al piano interrato, avente accesso dalla prima porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.</p>
<b>UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI</b>	<p>Manfredonia (FG), Vicolo Bottego n. 5,</p> <p><b>APPARTAMENTO:</b> Confina a ovest con l'appartamento sub. 14, a sud con area condominiale su vicolo Bottego n. 5, a est con altro appartamento al lotto B28, a nord prospetta su via Amerigo Vespucci.</p> <p>Foglio 38, particella 1844, Sub 15, cat. A/3 piano primo, consistenza 5 vani, superf. catast. 97 mq, rendita catastale € 503,55.</p> <p><b>BOX:</b> Confina con il box sub 4 a est, con intercapedine a ovest e a nord e a sud con la corsia di manovra.</p> <p>Foglio 38, particella 1844, Sub 3, cat. C/6 piano interrato, consistenza 20 mq, superf. catast. 22 mq, rendita catastale € 76,44.</p>
<b>ATTUALE PROPRIETARIO</b>	
<b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>	ATTO DI COMPRAVENDITA N. 39.475 di Rep. e

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)  
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

	N. 26.124 di Racc., registrato a Manfredonia il 30.12.2013 al n. 3776.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE	<p>1. Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 21615/16281 del 15.10.20019, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 18.08.2019 rep. 4373.</p> <p>2. Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di finanziamento), iscritta ai nn. 19682/3787 in data 04.08.2009, a seguito di atto pubblico per notar Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 03.08.20097, numero di repertorio 37119/24214</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato dal debitore esecutato
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	Regolare
CONFORMITÀ CATASTALE	Conforme
L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità
IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA	<b>€159.785,00</b> 1/1 piena proprietà







ING. MIRIAM GRASSI

## RIEPILOGO LOTTO 2

**Abitazione sito al piano secondo, box auto e ripostiglio al piano interrato, Vicolo Bottego n. 5**

<b>TIPOLOGIA DEL BENE</b>	Residenziale, box auto e deposito
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	<p><b>Appartamento per civile abitazione</b> posto al secondo piano a destra salendo, composto da ambiente unico ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, due camere e bagno con annesso terrazzo a livello coperto, dotato di impianto idrico fognario, impianto di climatizzazione estiva ed invernale conformi a legge.</p> <p><b>Locale ad uso box auto</b> al piano interrato, avente accesso dalla terza porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.</p> <p><b>Locale ad uso deposito</b> al piano <u>interrato</u>, avente ingresso da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.</p>
<b>UBICAZIONE: COMUNE,</b>	Manfredonia (FG), Vicolo Bottego n. 5,
<b>VIA CONFINI, ESTENSIONE</b>	<b>APPARTAMENTO:</b> Confina con l'appartamento sub. 17 a est, a sud con area condominiale su vicolo Bottego n. 5, a ovest e a nord con area condominiale che affaccia su via Amerigo Vespucci.
<b>DATI CATASTALI</b>	Foglio 38, particella 1844, Sub 16, cat. A/3 piano secondo, consistenza 5 vani, superf. catast. 98 mq, rendita catastale € 503,55.
	<b>BOX:</b> Confina con il box sub 6 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con il ripostiglio sub 19.
	Foglio 38, particella 1844, Sub 5, cat. C/6 piano interrato, consistenza 22 mq, superf. catast. 24 mq, rendita catastale € 84,08.
	<b>LOCALE DEPOSITO:</b> Confina con il box sub 5 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con vano scala.

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

	Foglio 38, particella 1844, Sub 19, cat. C/2 piano interrato, consistenza 4 mq, superf. catast. 5 mq, rendita catastale € 15,29.
<b>ATTUALE PROPRIETARIO</b>	...
<b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>	ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 22.01.2007, NOTAIO FILIPPO RIZZO CORALLO, REP. 35524, TRASCRITTO IL 15.02.2007 AI NN. 3888/2867 DA POTERE DI TAMBURRO NICOLA PER QUOTA 1/2 E PERRECA MARIA 1/2
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE</b>	<p>1. Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.21615/16281 del 15.10.20019, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 18.08.2019 rep.4373.</p> <p>2. Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di finanziamento), iscritta ai nn.19682/3787 in data 04.08.2009, a seguito di atto pubblico per notar Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 03.08.20097, numero di repertorio 37119/24214.</p> <p>3. Trascrizione n.1148/925 del 27.01.2015 derivante da esecuzione in forma specifica del Tribunale di Foggia in data 02.01.2015 rep.31333/2015 a favore di nato a il contro on sede in Manfredonia, codice fiscale sopra le p.lle 1844 sub 16 e sub 5.</p> <p>4. Iscrizione n.7903/951 del 13.04.2017 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione ex art.77 DPR 602/73 del 11.04.2017 di di Manfredonia rep.31/2016 a favore di sede in Manfredonia, codice fiscale onto , con sede in Manfredonia, codice fiscale sopra le p.lle 1844 sub 5 sub 17 e sub 4.</p>
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Occupato da terzi sine titolo





ING. MIRIAM GRASSI

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	Regolare
CONFORMITÀ CATASTALE	Conforme
L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità
IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA	<b>€164.625,00</b> 1/1 piena proprietà

### RIEPILOGO LOTTO 3

**Abitazione sito al piano secondo e box auto al piano interrato, Vicolo Bottego n. 5**

TIPOLOGIA DEL BENE	Residenziale e box auto
DESCRIZIONE SOMMARIA	<p><b>Appartamento per civile abitazione</b> al secondo piano, a sinistra salendo, composto da ambiente ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno due camere e bagno con annesso terrazzo coperto, dotato di impianto idrico fognario, impianto di climatizzazione estiva ed invernale conformi a legge.</p> <p><b>Locale ad uso box auto</b> al piano interrato, avente accesso dalla seconda porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.</p>
UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI	<p>Manfredonia (FG), Vicolo Bottego n. 5,</p> <p><b>APPARTAMENTO:</b> Confina con l'appartamento sub. 16 a ovest, a sud con area condominiale su cui prospetta con terrazzo e balcone su vicolo Bottego n. 5, a est con altro appartamento lotto B28 part. 1845 sub 16, a nord su area condominiale che prospetta su via Amerigo Vespucci.</p> <p>Foglio 38, particella 1844, Sub 17, cat. A/3 piano secondo, consistenza 5 vani, superf. catast. 97 mq,</p>

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

rendita catastale € 503,55.

**BOX:** Confina con il box sub 3 a ovest, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a est con vano scala/ascensore.

Foglio 38, particella 1844, Sub 4, cat. C/6 piano interrato, consistenza 22 mq, superf. catast. 24 mq, rendita catastale € 84,08.

#### ATTUALE PROPRIETARIO

#### TITOLO DI PROVENIENZA

ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 22.01.2007, NOTAIO FILIPPO RIZZO CORALLO, REP. 35524, TRASCRITTO IL 15.02.2007 AI NN. 3888/2867 DA POTERE DI TAMBURRO NICOLA PER QUOTA 1/2 E PERRECA MARIA 1/2

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

1. Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 21615/16281 del 15.10.20019, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 18.08.2019 rep. 4373.

2. Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di finanziamento), iscritta ai nn. 19682/3787 in data 04.08.2009, a seguito di atto pubblico per notar Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 03.08.20097, numero di repertorio 37119/24214.

3. Trascrizione n. 1149/926 del 27.01.2015 derivante da esecuzione in forma specifica del Tribunale di Foggia in data 02.01.2015 rep. 31335/2015 a favore di nato a il

contro  
con sede in Manfredonia, codice sopra le p.lle 1844 sub 17 e sub 4.

4. Iscrizione n. 7903/951 del 13.04.2017 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione ex art. 77 DPR 602/73 del 11.04.2017 di di Manfredonia rep. 31/2016 a favore di sede in Manfredonia, codice fiscale contro sede in Manfredonia, codice fiscale





ING. MIRIAM GRASSI

	sopra le p.lle 1844 sub 5 sub 17 e sub 4.
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Occupato da terzi sine titolo
<b>REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE</b>	Regolare
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	Conforme
<b>L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ</b>	L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità
<b>IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA</b>	<b>€161.465,00</b> 1/1 piena proprietà

#### RIEPILOGO LOTTO 4

**Abitazione sito al piano terra e box auto al piano interrato, Vicolo Bottego n. 8**

<b>TIPOLOGIA DEL BENE</b>	Residenziale e box auto
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	<p><b>Appartamento per civile abitazione</b> al piano terra, avente ingresso dal cancello metallico laterale posto a ovest entrando da Vicolo Bottego n. 8, composto da terrazzo di ingresso, vano ingresso/soggiorno/cucina, due camere, un ripostiglio, bagno e terrazzo/veranda a nord, dotato di impianto idrico fognario, impianto di climatizzazione estiva ed invernale conformi a legge.</p> <p><b>Locale ad uso box auto</b> al piano interrato, avente accesso dalla quarta porta basculante a destra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 10 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 8, composto da un unico ambiente.</p>
<b>UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE</b>	Manfredonia (FG), Vicolo Bottego n. 8,
<b>DATI CATASTALI</b>	<b>APPARTAMENTO:</b> Confina con l'appartamento del lotto B27 part. 1844 sub. 28 a ovest, a sud con altra





ING. MIRIAM GRASSI

unità con accesso da vicolo Bottego n. 7 sub. 21, a est con area condominiale e vano scala/ascensore, a nord con altra unità che affaccia su via Amerigo Vespucci.

Foglio 38, particella 1845, Sub 12, cat. A/3 piano secondo, consistenza 6 vani, superf. catast. 102 mq, rendita catastale € 604,25.

**BOX:** Confina con il box sub 4 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con terrapieno.

Foglio 38, particella 1845, Sub 3, cat. C/6 piano interrato, consistenza 20 mq, superf. catast. 23 mq, rendita catastale € 76,44.

**ATTUALE PROPRIETARIO**

**TITOLO DI PROVENIENZA**

ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 22.01.2007, NOTAIO FILIPPO RIZZO CORALLO, REP. 35524, TRASCRITTO IL 15.02.2007 AI NN. 3888/2867 DA POTERE DI TAMBURRO NICOLA PER QUOTA 1/2 E PERRECA MARIA 1/2

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE**

1.Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.21615/16281 del 15.10.20019, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 18.08.2019 rep.4373.

2.Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di finanziamento), iscritta ai nn.19682/3787 in data 04.08.2009, a seguito di atto pubblico per notar Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 03.08.20097, numero di repertorio 37119/24214.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Occupato da terzi sine titolo

**REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE**

Regolare a meno di ripristino stato dei luoghi con demolizione pavimentazione in area destinata a verde.

**CONFORMITÀ CATASTALE**

Conforme





ING. MIRIAM GRASSI

L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità

IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, €164.905,00

PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA

1/1 piena proprietà

## RIEPILOGO LOTTO 5

Box auto al piano interrato, Vicolo Bottego n. 5

<b>TIPOLOGIA DEL BENE</b>	Box auto
<b>DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	<b>Locale ad uso box auto</b> al piano interrato, avente accesso dalla quinta porta basculante a destra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.
<b>UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI</b>	Manfredonia (FG), Vicolo Bottego n. 5, <b>BOX:</b> Confina con il box sub 5 a ovest, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a est con terrapieno. Foglio 38, particella 1844, Sub 11, cat. C/6 piano interrato, consistenza 23 mq, superf. catast. 26 mq, rendita catastale € 87,90.
<b>ATTUALE PROPRIETARIO</b>	
<b>TITOLO DI PROVENIENZA</b>	ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 22.01.2007, NOTAIO FILIPPO RIZZO CORALLO, REP. 35524, TRASCRITTO IL 15.02.2007 AI NN. 3888/2867 DA POTERE DI TAMBURRO NICOLA PER QUOTA 1/2 E PERRECA MARIA 1/2
<b>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE</b>	1.Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.21615/16281 del 15.10.20019, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 18.08.2019 rep.4373. 2.Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di finanziamento), iscritta ai nn.19682/3787 in

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

data 04.08.2009, a seguito di atto pubblico per notar Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 03.08.20097, numero di repertorio 37119/24214.

3. Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.8028/5921 del 14.04.2017, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 29.03.2017 rep.2800 a favore della

con sede in Altamura. codice fiscale contro sede in Manfredonia, codice fiscale sopra le p.lle 1844 sub 11 e sub 6

STATO DI OCCUPAZIONE	Libero
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	Regolare
CONFORMITÀ CATASTALE	Conforme
L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità
IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA	<b>€26.075,00</b> 1/1 piena proprietà

## RIEPILOGO LOTTO 6

### Box auto al piano interrato, Vicolo Bottego n. 5

TIPOLOGIA DEL BENE	Box auto
DESCRIZIONE SOMMARIA	<b>Locale ad uso box auto</b> al piano interrato, avente accesso dalla quarta porta basculante a sinistra scendendo dalla rampa da vicolo Bottego n. 3 o da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5, composto da un unico ambiente.
UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI	Manfredonia (FG), Vicolo Bottego n. 5, <b>BOX:</b> Confina con il box sub 10 a ovest, con intercapedine a sud, a nord con la corsia di manovra e a est con terrapieno. Foglio 38, particella 1844, Sub 6, cat. C/6 piano interrato, consistenza 20 mq, superf. catast. 22 mq,







ING. MIRIAM GRASSI

rendita catastale € 76,44.

**ATTUALE PROPRIETARIO**

**TITOLO DI PROVENIENZA**

ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO DEL 22.01.2007, NOTAIO FILIPPO RIZZO CORALLO, REP. 35524, TRASCRITTO IL 15.02.2007 AI NN. 3888/2867 DA POTERE DI TAMBURRO NICOLA PER QUOTA 1/2 E PERRECA MARIA 1/2

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE**

1.Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.21615/16281 del 15.10.20019, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 18.08.2019 rep.4373.

2.Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di finanziamento), iscritta ai nn.19682/3787 in data 04.08.2009, a seguito di atto pubblico per notar Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 03.08.20097, numero di repertorio 37119/24214.

3.Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.8028/5921 del 14.04.2017, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 29.03.2017 rep.2800 a favore della

con sede in Altamura, codice fiscale 7, contro con sede in Manfredonia, codice fiscale sopra le p.lle 1844 sub 11 e sub 6

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Libero

**REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE**

Regolare

**CONFORMITÀ CATASTALE**

Conforme

**L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ**

L'immobile è sprovvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità

**IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA,**

**€21.975,00**

**PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA**

1/1 piena proprietà

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu  
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ALLEGATA

- Allegato 0\_Acettazione incarico e verbale di giuramento
- Allegato 1\_Verbale Sopralluogo 4.10.21 mattina
- Allegato 2\_Verbale sopralluogo 4.10.21 pomeriggio part.IIa 1844 sub. 16 sub 5 e sub 11;
- Allegato 3\_Verbale sopralluogo 4.10.21 pomeriggio part.IIa 1844 sub. 17 sub 4;
- Allegato 4\_Verbale sopralluogo 4.10.21 pomeriggio part.IIa 1845 sub. 12 sub 3;
- Allegato 5\_Verbale sopralluogo 21.10.21 part.IIa 1844 sub. 15 sub 3;
- Allegato 6\_Visure e planimetrie catastali;
- Allegato 7\_Ispezione ipotecaria;
- Allegato 8\_Certificati di residenza e regime patrimoniale
- Allegato 9\_Tabelle Millesimali e Regolamento di Condominio B27 e B28;
- Allegato 10\_Certificato di ultimazione lavori;
- Allegato 11\_Documentazione fotografica;
- Allegato 12\_Planimetrie Sopralluoghi;
- Allegato 13\_Verballi di sopralluogo;
- Allegato 14\_Quotazione immobiliare (OMI) – Primo semestre 2021;
- Allegato 15\_Atti di compravendita;
- Allegato 16\_Bollette e rate condominio;
- Allegato 17\_Opere di Completamento stima eventuali oneri;
- Allegato 18\_Convenzione Comparto CA9;
- Allegato 19\_Vincoli urbanistici B27-B28;
- Allegato 20\_Stralci del Permesso di Costruire variante finale;
- Allegato 21\_Stralcio Funzionale;

Copia del presente elaborato peritale è stata inviata ai creditori procedenti ed ai debitori esecutati.





ING. MIRIAM GRASSI

Si resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni eventuale chiarimento o incombenza.

Con osservanza.

Manfredonia, 10.12.2021

Il tecnico incaricato





**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

**N.380/2019 R.G.Es.**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:dott.ssa D'AMBROSIO ROSA

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

**RELAZIONE DI STIMA LOCALE DEPOSITO**

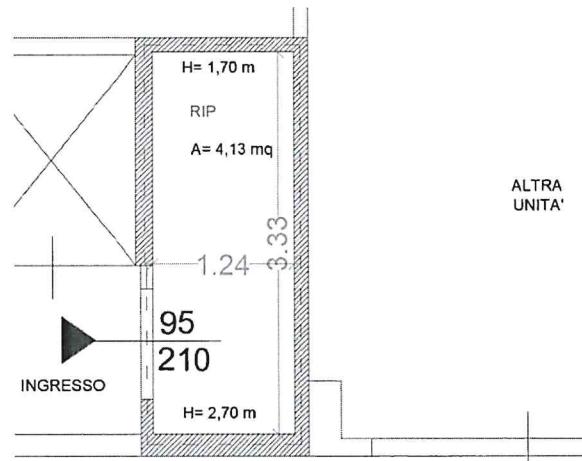
La sottoscritta ing. Miriam Grassi (GRSMRM89B64L418D), nata a Tricarico (MT) il 24.02.1989 e con studio professionale in Manfredonia alla Via Calle del Porto, Torre B snc, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2976, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, in data 06.09.2021 (All.n0)ha accettato l'incarico di *esperto*, conferitole dal G.E. dr.ssa Rignanese Stefania con decreto dell'06/04/2021, e prestato giuramento con modalità telematica. Contestualmente alla nomina venivano posti i quesiti, nonché le istruzioni per l'espletamento dell'incarico e concesso il termine di 90 giorni per il deposito della relazione a decorrere dal 14.09.2021. In data 11.12.2021 depositava l'elaborato peritale.

L'avv. Ottavia Corvino, nominato professionista delegato alla vendita, in data 16.06.2023 ha comunicato alla scrivente che il G.E., dr.ssa Rosa D'Ambrosio con ordinanza del 19 maggio 2023, ha disposto la vendita dei beni pignorati di cui ai lotti 1,3,4,5 e 6, e, limitatamente al lotto 2 ha disposto la vendita del solo immobile identificato al foglio 38 p.lla 1844 sub 19 (locale deposito) per cui si rende necessaria la stima del singolo locale deposito da porre a base d'asta.

**DEPOSITO**

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Ren dita	Millesimi parti comuni	di
Vicolo Bottego n.5- rip. Piano interrato	38	1844	19	C/2	5	4 m <sup>2</sup>	Totale: 5 m <sup>2</sup>	15,29	TAB. A GENERALE 1,44 -TAB. C VANO SCALA E ASCENSORE 2,67	





Al locale deposito si accede tramite ingresso da vano scala ascensore da vicolo Bottego n. 5 ed è composto da un unico ambiente di 5 mq. E' dotato di porta tagliafuoco. La pavimentazione è in gres porcellanato e le pareti sono tinteggiate di bianco. Vi è una mensola in legno per implementare lo spazio a disposizione per il ricovero degli oggetti.

E' dotato di impianto elettrico ed illuminazione ma è privo di alimentazione elettrica. Confina con il box sub 5 a est, con intercapedine a nord, a sud con la corsia di manovra e a ovest con vano scala.

La determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito sarà effettuata con il procedimento sintetico comparativo, eseguendo indagini di mercato sul territorio di Manfredonia, dirette a reperire i prezzi che vengono praticati nelle libere contrattazioni tra privati relativi agli immobili con le caratteristiche simili a quelli in esame. Si è tenuto conto anche dei valori di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2022 nella zona di riferimento D1. Dalla ricerca effettuata sulla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) – secondo 2022 è emerso quanto segue:

UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Vm – valore di mercato (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
			Min	Max	
<b>Manfredonia, Vicolo Bottego n. 5 - 8</b>	<b>Box</b>	<b>Normale*</b>	<b>900-1200</b>		<b>L**</b>

\*Lo stato conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA

\*\*Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)

In considerazione del fatto che il locale deposito è appetibile per i residenti del condominio e che non vi è un valore specifico per i depositi risultante dalla banca dati OMI, si può ritenere valido per la stima in oggetto il valore minimo attribuito ai box pari a € 900.



La quotazione risultante dalle proposte delle agenzie immobiliari per le compravendite di depositi viene appresso descritta:

UBICAZIONE	TIP.	STATO CONS.	COND OMINIO	Vm – valore di mercato (€/mq)	SUP. (mq)	Anno di costr.	sito	Periodo di rif.
Cantina, Solaio in Vendita in Traversa Cessa 3 a Manfredonia	depo sito	Buono	no	434	53	Ante 67	IMMOBILIARE BORGOMASTRO	Aprile 2021
Magazzino - Deposito in Vendita-comparti - Manfredonia	depo sito	Buono	no	693	101	2013	REMAX NAVIGARE	Aprile 2023
Viale Michele Magno – Manfredonia	Canti na/d eposi to	Buono	si	500	10	2013	ATTO DI COMPRAVENDIT A	Vendita con rogito notaio 2014

Ne consegue un valore medio di € 542,33.

Pertanto, si ritiene che il giusto valore di mercato possa essere determinato effettuando una media tra il valore desunto appena indicato e quello scaturito dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, ovvero:

-  $V_{Magdep} = 542,33\text{€/mq}$

-  $V_{mOMIapp} = 900,00\text{ €/mq}$

Valore di mercato  $V_{cmdep} = 721,2\text{€/mq}$  arrotondato a **721,00 €/mq**

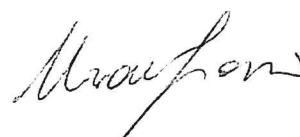
VALORE DI MERCATO = **721,00 €/mq \* 5 mq = 3.605,00 euro**

Si resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni eventuale chiarimento o incombenza.

Con osservanza.

Manfredonia, 19.06.2023

Ing. Miriam Grassi








**Data:** 14 luglio 2023, 09:30:09  
**Da:** miriam.grassi <miriam.grassi@ingpec.eu>  
**A:** corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it  
**Oggetto:** Re:proc EI n. 380/2019 - GE Dott.ssa Rosa D'Ambrosio -  
richiesta chiarimenti in merito  
all'immobile identificato al F.38 p.lla 1844 sub 19

Buongiorno, in considerazione delle modeste dimensioni del locale si può ritenere congruo un valore per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità di circa 475 euro compresi diritti di segreteria.  
Cordiali Saluti

Da : "OTTAVIA CORVINO" corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it  
A : "miriam.grassi" miriam.grassi@ingpec.eu  
Cc :  
Data : Thu, 13 Jul 2023 10:00:34 +0200 (CEST)  
Oggetto : proc EI n. 380/2019 - GE Dott.ssa Rosa D'Ambrosio -  
- richiesta chiarimenti in merito all'immobile identificato al F.38 p.lla 1844 sub 19

Gent.ma Ing. Miriam Grassi,  
con la presente, ed in relazione al lotto 2 identificato al F. 38 p.lla 1844 sub 19 (locale deposito), La invito a precisare i costi per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.  
In attesa di un Suo cortese riscontro, invio cordiali saluti.  
Il delegato.  
Avv. Ottavia Corvino

