

*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 1**

**Piena proprietà dell'ufficio in piano terra e piano interrato (deposito) ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 3, con annesso box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 20.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## A L L E G A T I

- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 3, f. 38);
- All. 2 – planimetria catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 3, f. 38);
- All. 3 – visura storica catastale del box auto (p.la 1882, sub. 20, f. 38);
- All. 4 – planimetria catastale del box auto (p.la 1882, sub. 20, f. 38);
- All. 5 – elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.la 1882 del f. 38;
- All. 6 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.la 1882 del f. 38;
- All. 7 – planimetria stato attuale appartamento in piano terra (p.la 1882, sub. 3, f. 38);
- All. 8 – ortofoto in scala con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte (p.la 1882, f. 38);
- All. 9 – Permesso di Costruire n. 355/2007;
- All. 10 – Permesso di Costruire n. 134/2015;
- All. 11 – Permesso di Costruire n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All. 12 – Certificato di fine lavori;
- All. 13 – A.P.E. dell'appartamento ad uso ufficio (p.la 1882, sub. 3, f. 38);
- All. 14 – Rendiconto della debitoria nei confronti del condominio degli immobili pignorati oggetto del presente lotto (p.la 1882, sub.ni 3 e 20, f. 38);
- Documentazione fotografica composta da n. 27 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risultano della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\* [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: \*\*\*\*\*, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

I beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq e dichiarati in catasto in data 08.12.2012 con Pratica n. FG0058244 (COSTITUZIONE n. 813.1/2012).

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza dei beni immobili di che trattasi, evidenzio il suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 è stato originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

**Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641**

**- 1644 e 1648 del foglio 38** è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

La predetta società [REDACTED] sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto terreno con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED].

Antecedentemente a detto atto di divisione, il predetto terreno apparteneva al COMUNE DI MANFREDONIA, giusta convenzione edilizia stipulata, tra l'altro, con le società [REDACTED]

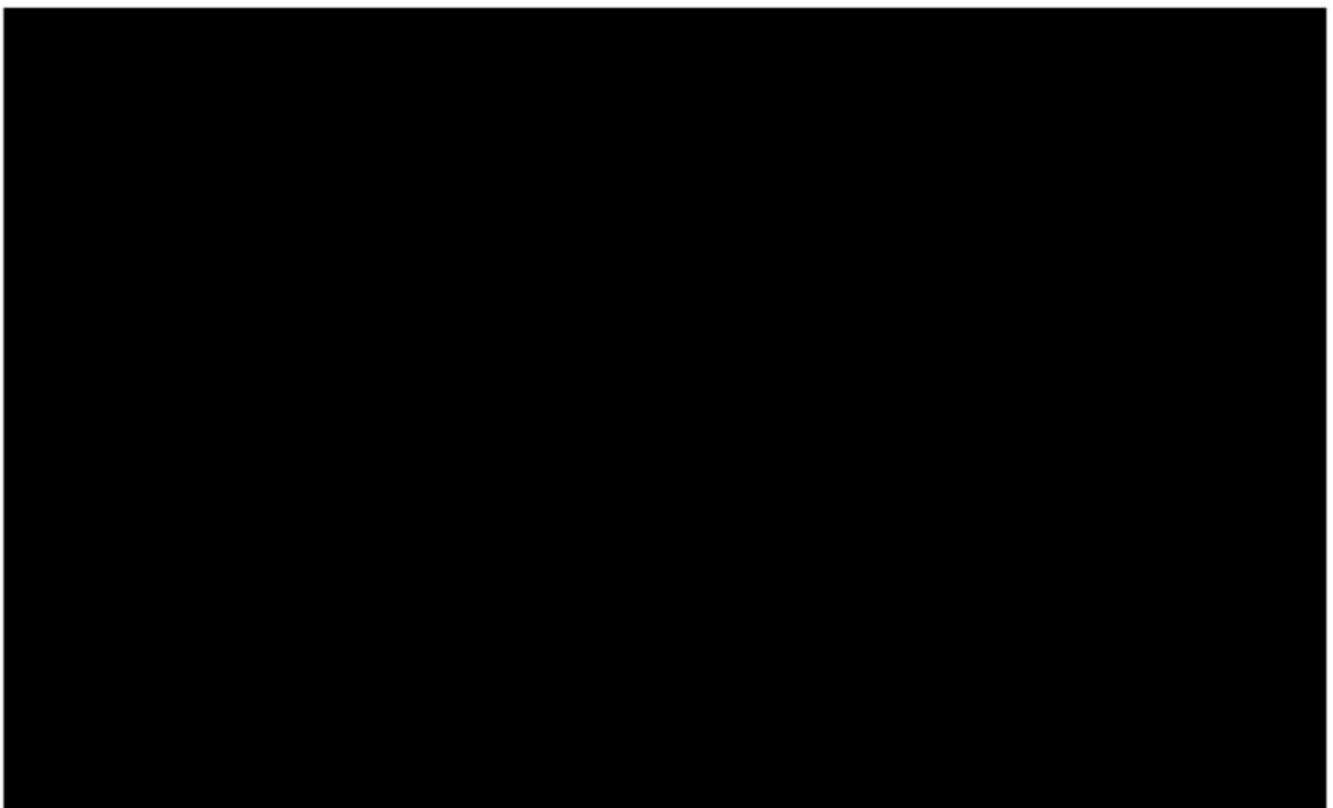
[REDACTED]

[REDACTED] in data 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

**Il terreno identificato dalla particella 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) del foglio 38**, in origine rappresentato dalla particella 1307 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED]

Con il richiamato atto di divisione, la predetta signora [REDACTED] ed i [REDACTED]



dividevano gli immobili loro pervenuti in parte per successione al [REDACTED]



Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED]  
[REDACTED] vendette alla società [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Manfredonia - FG – C.F.: [REDACTED]), la quota pari a 643/1609 di piena proprietà, del terreno censito in catasto al foglio 38 particella 1307.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.lла 1307 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1641 (ex p.lla 1305 ex p.lla 9) del foglio 38,** in origine individuato in catasto particella 1305 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]  
[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED], sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 in notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED] trasferì la quota pari a 643/1609 della piena proprietà del terreno in Manfredonia censito con la particella 1305 del foglio 38 alla società [REDACTED]  
[REDACTED]

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.lla 1305 e la signora [REDACTED], possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1644 (ex p.lla 1306 ex p.lla 9) del foglio 38,** originariamente individuato in catasto dalla particella 1306 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signor [REDACTED]  
[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] il predetto [REDACTED]  
[REDACTED] vendette alla società [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Manfredonia - FG - [REDACTED]) quota pari a 643/1609 di piena proprietà del terreno di cui alla particella 1306.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.lla 1306 e [REDACTED] possiede i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalle particelle 1525 strada - 1584 (ex p.lla 200) del foglio 38,** originariamente identificato in catasto dalla particella 200 di detto foglio, apparteneva ai signori:



per la quota pari a 1/7 ciascuno di piena proprietà in forza di denunzia di successione n.104 volume 190, presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 17.02.1996, trascritta il [REDACTED] ai nn. 2 [REDACTED] apertasi il 19.08.1995, in morte della signora [REDACTED]

Con atto di compravendita del 05.06.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 12.06.2003 ai nn. [REDACTED] i predetti signori [REDACTED] vendettero la quota pari a 280/700 di piena proprietà di detta p.la 200 alla [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: [REDACTED])

Con atto di compravendita del 24.10.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 04.11.2003 ai nn. [REDACTED] i predetti signori [REDACTED]

[REDACTED] vendettero la quota pari a 420/700 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Foggia – C.F.: [REDACTED])

Con atto di compravendita del 04.08.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 09.08.2005 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED]

[REDACTED] vendette la quota pari a 60/100 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Foggia – C.F.: [REDACTED])

Pertanto alla data del 04.08.2005 il terreno identificato dalla p.la 200 apparteneva alla società [REDACTED], per 60/100 della piena proprietà ed alla società [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 40/100 della piena proprietà (cfr. Certificazione Notarile versata in atti).

Con atto di affrancazione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai [REDACTED] i terreni ubicati in Manfredonia, censiti in catasto al foglio 38 particelle 103 - 201 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1595 - 1596 - 1597 - 1598, sono pervenuti alle società [REDACTED] per la quota pari a 40/100 [REDACTED] per 60/100, dal COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: 83000290714.

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto.

### ***Quesito n. 1 quinques***

***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 di relativa annotazione.***

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;*

*4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

ufficio: piena proprietà dell'appartamento ad uso ufficio in piano terra e piano interrato, quest'ultimo destinato a locali deposito, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato).

#### **Dati catastali:**

ufficio: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 3, con i seguenti dati di classamento: categoria A/10; classe 3; consistenza 3 vani; sup. totale: 87 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 87 mq; Rendita: € 937,37; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano T-S1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 20, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 24 mq; sup. totale: 26 mq; Rendita:

€ 91,72; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

entrambi intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED] (C.F.:

\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

### **Coerenze:**

ufficio: a livello del piano terra l'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi identificata in catasto dalla p.la 992 del foglio 38 (ex p.la 1646) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 4 della p.la 1882 del medesimo foglio, con vano scala e con altra unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 2 della p.la 1882 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 6);

a livello del piano interrato l'immobile (deposito) confina a Nord con terrapieno di altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata in catasto dalla p.la 992 del foglio 38 (ex p.la 1646) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno della p.la 1882 sub. 3 del medesimo foglio, con box auto annesso all'immobile di che trattasi, identificato in catasto dal sub. 20 della p.la 1882, con intercedpine identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, con terrapieno della p.la 1882 sub. 2 di proprietà della società debitrice esecutata, e con terrapieno di altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata in catasto dalla p.la 1900 del foglio 38, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 6).

box auto: l'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare identificata in catasto dalla p.la 1882 sub. 3 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 21 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con locale deposito, identificato in catasto dalla p.la 1882 sub. 3, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5).

#### **Descrizione sommaria:**

Gli immobili oggetto del presente lotto, costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) con la p.la 1882 del foglio 38, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano nn. 8 e 10 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 6).

Tale fabbricato si compone di piano interrato e di quattro piani fuori terra, ovvero piano terra, primo, secondo e terzo piano, oltre sovrastrutture. Il piano interrato è destinato per la gran parte a box auto e in minima parte a depositi, mentre i sovrastanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni e ad attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista, allo stato, esse si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

### Ufficio

Il piano terra dell'ufficio riceve accesso dalla porta blindata posta sulla sinistra entrando nell'androne condominiale.

A livello del piano terra l'ufficio si compone di un solo vano (cfr. foto nn. 4, 5 e 6) dal quale si accede sia ai locali in piano interrato, attraverso un vano scala interno di uso esclusivo (cfr. foto nn. 7 e 8), sia all'unità abitativa identificata in catasto dal sub. 2 della p.la 1882 (cfr. foto n. 6), sia al terrazzo e giardino di uso esclusivo (cfr. foto n. 9 e planimetria dello stato attuale dell'ufficio in piano terra in all. 7).

In ordine al terrazzo e giardino di uso esclusivo, evidenzio che, allo stato, esso non risulta separato sia dal terrazzo e giardino di uso esclusivo dell'unità immobiliare identificata in catasto dal sub. 4 della p.la 1882, sia dal giardino di uso esclusivo dell'unità immobiliare identificata in catasto dal sub. 2 della p.la 1882 (cfr. foto n. 9).

La superficie lorda coperta del piano terra è di 31,63 mq, l'altezza interna utile è di 2,70 m, mentre la superficie scoperta relativa a terrazzo e giardino è di 37,73 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'ufficio in piano terra in all. 7).

Il piano interrato dell'ufficio, destinato a deposito, riceve accesso dal vano ufficio in piano terra attraverso un vano scala interno di uso esclusivo (cfr. foto nn. 5, 7 e 8 e dello stato attuale dell'ufficio in piano terra in all. 7).

A livello del piano interrato l'immobile si compone di: un ampio vano utilizzato come cucina – soggiorno (cfr. foto nn. 10 e 11), due camere (cfr. foto da n. 12 a n. 17) e due bagni (cfr. foto da n. 18 a n. 22), oltre a un piccolo disimpegno in corrispondenza del vano scala dal quale, attraverso una porta blindata, si accede all'annesso box auto identificato dal sub. 20 della p.la 1882 (cfr. foto nn. 23 e 24), il tutto per una superficie lorda coperta di 94,47 mq e un'altezza interna utile di 2,67 m (cfr. planimetria catastale del piano interrato in all. 2).

Evidenzio che i vani in piano interrato ricevono luce e aria da quattro lucernai che insistono all'interno del giardino di pertinenza di un'altra unità immobiliare, sempre di proprietà della società esecutata, identificata in catasto dal sub. 2 della p.la 1882 del foglio 38 (cfr. foto n. 9).

#### Box auto

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, ricevente accesso carrabile dalla corsia di manovra che si diparte dalla rampa carrabile accessibile dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto nn. 25, 26 e 27 e planimetria catastale del box auto in all. 4) e accesso pedonale dal vano scala di uso esclusivo dell'immobile ad uso ufficio identificato dal sub. 3 della p.la 1882 (cfr. foto n. 24 e planimetria catastale del piano interrato dell'immobile ad uso ufficio in all. 2).

Il box auto sviluppa una superficie coperta linda di 25,05 mq, per un'altezza interna utile di 2,69 m.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **mq 100,16<sup>1</sup>**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. linda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
ufficio in PT	31,63	1,00	31,63
terrazzo e giardino in PT	25,00	0,30	7,50
	12,73	0,10	1,27
deposito in S1	94,47	0,50	47,24
box auto in S1	25,05	0,50	12,53
<b>Consistenza totale dell'immobile (mq)</b>			<b>100,16</b>

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'ufficio in piano terra sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e, in parte, con dipintura con idropittura e, in parte, con intonaco marmorino;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetrocamera, di tapparelle avvolgibili in pvc e di cancellata metallica esterna munita di zanzariera.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale interna alimentata a gas metano ubicata nei locali in piano interrato, con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico. L'immobile è altresì dotato di impianto di condizionamento a split indipendente ubicato nell'unico vano di cui si compone l'immobile a piano terra.

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'ufficio in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico in tutti gli ambienti;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione di quelle dei due bagni e dell'angolo cottura della cucina, che si presentano rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale interna alimentata a gas metano, con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico.

Le principalì caratteristiche di rifinitura del box auto in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo non sotto traccia, bensì corrente in canaline esterne.

### **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

#### Ufficio in piano terra

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

#### Ufficio in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

A tal riguardo, evidenzio che il soffitto della camera dotata di lucernaio è interessata da infiltrazioni di acque meteoriche, caratterizzate da aloni e alterazioni cromatiche della dipintura di finitura del solaio e di parte delle pareti (cfr. foto n. 14).

#### Box auto in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### ***Quesito n. 2 bis***

*Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.***

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati con la p.la 1882 del foglio 38, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 8, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

#### ***Quesito n. 4***

***Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.***

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto ho dovuto, necessariamente, far riferimento a quanto statuito dall'art. 30 della Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] dalla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] in virtù della quale sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia i titoli abilitativi a seguito dei quali è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Il richiamato art. 30 della Convenzione Urbanistica così recita testualmente:

*“Le parti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 37 della legge Regione Puglia n. 6/79, convengono che per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, il prezzo di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli stessi dovranno essere i seguenti:*

#### **A) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 954,00 al metro quadrato come da deliberazione della Giunta Regionale N. 814 del 5 giugno 2003.*

*Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*

*Durante il periodo di validità della presente convenzione i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime innanzi statuito. ....(omissis)”.*

L'attuale prezzo iniziale di cessione degli alloggi secondo quanto stabilito nella richiamata Convenzione Urbanistica, ovvero aggiornato con gli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e con il deprezzamento dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo per i successivi, è pari a € 1.309,39 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), come si evince dalla seguente tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI CESSIONE ATTUALE IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA			
anno	valore di cessione (€/mq)	valore di cessione deprezzato (€/mq)	indice ISTAT medio annuo del costo di costruzione
2007	954,00		82,30
2008	989,93	984,98	85,40
2009	999,20	994,20	86,20
2010	1.015,43	1.010,35	87,60
2011	1.045,57	1.040,34	90,20
2012	1.068,75	1.063,41	92,20
2013	1.075,70	1.070,32	92,80
2014	1.074,54	1.069,17	92,70
2015	1.079,18	1.073,78	93,10
2016	1.082,66	1.077,25	93,40
2017	1.088,46	1.083,02	93,90
2018	1.103,53	1.092,49	95,20
2019	1.109,33	1.098,24	95,70
2020	1.115,13	1.103,98	96,20
2021	1.159,18	1.147,59	100,00
2022	1.297,12	1.284,15	111,90
2023	1.323,78	1.310,54	114,20
2024	1.323,78	1.310,54	114,20
2025	1.322,62	1.309,39	114,10

Nella richiamata Convenzione Urbanistica la superficie complessiva “Sc” è data dalla somma della superficie utile abitabile “Sua” più il 40% delle superfici destinate alle pertinenze, ovvero della somma della superficie non residenziale “Snr” (superficie di balconi, terrazze, cantine, ecc. ) e della superficie a parcheggio “Sp” (box auto e posto auto scoperto).

Nel caso in esame superficie complessiva Sc = Sua + 40% (Snr + Sp) è pari a 72,88 mq.

Pertanto il prezzo di vendita degli immobili oggetto del presente lotto è pari a:

$$\text{mq } 72,88 \times 1.309,39 \text{ €/mq} = \text{€ } 95.428,34.$$

#### Valore intero dell’immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell’esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento ad uso ufficio con annesso box auto	100,16 mq	€ 95.428,34	€ 95.428,34

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

➤ Riduzione del 1% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti (*):	€ 954,28
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (**):	€
➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€
➤ Riduzione per stato di possesso:	€
➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese di regolarizzazione catastale:	€ 700,00
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ 2.500,00
<b>Sommano:</b> <b>€ 4.154,28</b>	

(\*) Evidenzio che nella riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi occulti ho tenuto conto anche dei danni riscontrati alla dipintura di finitura del soffitto e delle pareti del vano dell'appartamento in piano interrato, derivanti da infiltrazioni di acque meteoriche dal lucernaio (cfr. foto n. 14).

(\*\*) Evidenzio che sebbene abbia contattato per le vie brevi l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Magellano n. 10, [REDACTED] al fine di conoscere l'esposizione debitoria nei confronti del condominio delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, a tutt'oggi non ho ricevuto da quest'ultimo alcun riscontro al riguardo.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 91.274,06, **in cifra tonda € 91.300,00.**

### ***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.***

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

Lotto	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore quota ridotto
1	<i>Piena proprietà dell'ufficio in piano terra e piano interrato (deposito) ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 3, con annesso box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 20.</i>	€ 95.428,34	€ 95.428,34	€ 91.300,00

### ***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***

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
1	<i>Ufficio in piano terra e piano interrato (deposito) ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, con annesso box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8.</i>	<p><u>Appartamento in PT:</u> m<sup>2</sup> 31,63 sup. cop.; m<sup>2</sup> 37,73 sup. scop.;</p> <p><u>Appartamento in S1:</u> m<sup>2</sup> 94,47 sup. cop.;</p> <p><u>Box auto in S1:</u> m<sup>2</sup> 25,05 sup. cop.;</p> <p><u>Sup. commerciale equivalente dell'intero lotto:</u> m<sup>2</sup> 100,16.</p>	<p><u>Appartamento in PT:</u> l'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi identificata in catasto dalla p.lla 992 del foglio 38 (ex p.lla 1646) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 4 della p.lla 1882 del medesimo foglio, con vano scala e con altra unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 2 della p.lla 1882 del medesimo foglio, salvo altri.</p> <p><u>Appartamento in S1:</u> l'immobile (deposito) confina a Nord con terrapieno di altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata in catasto dalla p.lla 992 del foglio 38 (ex p.lla 1646) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno della p.lla 1882 sub. 3 del medesimo foglio, con box auto annesso all'immobile di che trattasi, identificato in catasto dal sub. 20 della p.lla 1882, con intercapedine identificata in catasto dal sub. 1 della p.lla 1882, con terrapieno della p.lla 1882 sub. 2 di proprietà della società debitrice esecutata, e con terrapieno di altra</p>	<p><u>Appartamento in PT-S1:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 3, con i seguenti dati di classamento: categoria A/10; classe 3; consistenza 3 vani; sup. totale: 87 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 87 mq; Rendita: € 937,37; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano T-S1</p> <p><u>Box auto in S1:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 20, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 24 mq; sup. totale: 26 mq; Rendita: € 91,72; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano S1.</p>	€ 91.300,00

			<p>unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata in catasto dalla p.la 1900 del foglio 38, salvo altri.</p> <p><u>Box auto in SI:</u> l'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare identificata in catasto dalla p.la 1882 sub. 3 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 21 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con locale deposito, identificato in catasto dalla p.la 1882 sub. 3, salvo altri.</p>		
Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta

### *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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.*

Attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso della [REDACTED]  
[REDACTED] che li utilizza senza titolo come estensione della propria abitazione, quest'ultima censita in catasto con la p.la 1882 sub. 2 del foglio 38.

### ***Quesito n. 8***

***Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.***

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.***

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati, interessati dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

## **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED]; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 [REDACTED] di riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al [REDACTED] di erogazione a saldo.

## **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. [REDACTED]

## ***Quesito n. 10***

***Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.***

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati oggetto del presente lotto e di accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG), richiesta di

accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte.

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG) è risultato il predetto fabbricato è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* I con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11).

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 21 e dalla Racc. n. registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn. .

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 12.

Dal raffronto tra la planimetria attuale del piano terra dell'appartamento pignorato, riportata in all. 7, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia riportata in all. 11, si evince che essa non è conforme a quella di progetto assentito per avvenute variazioni interne di

natura distributiva degli spazi, nonché per l'apertura della porta di collegamento con l'unità abitativa identificata dal sub. 2 della p.la 1882 del foglio 38 e, quindi, l'immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Quanto alla planimetria attuale del piano interrato dell'appartamento, corrispondente con quella catastale riportata in all. 2, essa è conforme a quella di progetto assentita dal Comune di Manfredonia riportata in all. 11, pertanto il piano interrato dell'appartamento risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo, infine, all'annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 11, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito e, quindi, detto box risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

L'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto risulta già dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (cfr. A.P.E. in all. 13).

Per l'annesso box auto, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 3 e planimetrie catastali in all.ti 2 e 4).

### ***Quesito n. 11 b***

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

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in piano terra non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito di avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi, nonché nella chiusura della porta esterna di accesso al vano scala di collegamento con la restante parte dell'appartamento in piano interrato, e nell'apertura di due porte interne di cui, una di acceso al predetto vano scala e, l'altra, di accesso all'unità abitativa identificata dal sub. 2 della p.lla 1882 del foglio 38 (cfr. foto nn. 5, 6, 7 e 9 e planimetria dello stato attuale dell'appartamento in piano terra in all. 7);
- la planimetria dell'appartamento in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;

- la planimetria del box auto in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;

La spesa necessaria per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate nell'appartamento in piano terra, l'ho stimata in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00).

### ***Quesito n. 11 c***

***Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.***

Gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte di un fabbricato edificato dopo il 01.09.1967.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 12.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto

*B37 – Edilizia Residenziale Privata”* (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11).

### ***Quesito n. 11 d***

***Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.***

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### ***Quesito n. 11 e***

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

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, le uniche opere abusive che interessano le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono quelle riscontrate all’interno dell’appartamento in piano terra, consistenti, come detto, in variazioni interne di natura distributiva degli spazi e nell’apertura della porta di collegamento con l’unità abitativa identificata dal sub. 2 della p.lла 1882 del foglio 38 (cfr. planimetria attuale del piano terra dell’appartamento pignorato, riportata in all. 7, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia riportata in all. 11).

Le predette opere abusive riscontrate, trattandosi di variazioni interne di natura distributiva degli spazi, sono suscettibili di sanatoria, le relative spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento le ho stimate in € 2.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 1.500,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge

### *Quesito n. 11 f*

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completeate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento, che si basa su specifiche normative e su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale allo scopo di soddisfare le esigenze abitative di determinate fasce sociali.

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata, in quanto inclusi nel "Lotto B37" del Piano di Lottizzazione "CA9",

destinato all’edificazione privata, come si evince dal punto 5.3.7 di pag. 37 della già citata Convenzione Urbanistica, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

I titoli abilitativi di seguito elencati, in virtù dei quali è stato edificato il “Lotto B37”:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11);

sono stati, infatti, rilasciati dal Comune di Manfredonia, previa stipula della richiamata Convenzione Urbanistica, nella quale sono state stabilite, tra l’altro:

- le caratteristiche urbanistiche degli interventi;
- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi;
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L’assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono, quindi, effettuate direttamente dall’operatore che realizza l’intervento o da soggetti da lui incaricati.

Può succedere che questi alloggi siano realizzati interamente a carico del committente pubblico o, come nel caso in esame, grazie a convenzioni con l’imprenditore privato o cooperative edilizie che si impegnano a costruire un dato numero di alloggi, a proprie spese, da vendere a determinate condizioni che si definiscono appunto “convenzionate”.

Tutto ciò premesso, evidenzio che con la richiamata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] dalla Racc. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] il suolo denominato "Lotto B37", su cui sorge il fabbricato in cui insistono i beni immobili pignorati oggetto del presente lotto, venne dapprima trasferito in proprietà al COMUNE DI MANFREDONIA, quindi da quest'ultimo fu attribuito in proprietà esclusiva alla [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale 03407130719, così come previsto al Capo I punto 3 di pag. 99 della predetta Convenzione.

La società [REDACTED] infatti, conseguì la piena ed esclusiva proprietà del suolo denominato "Lotto B37" con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Detto suolo, successivamente, pervenne nella piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED], per acquisto fattone dalla predetta [REDACTED], giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

### *Quesito n. 12*

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili "...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 1

**Tipologia del bene:** appartamento ad uso studio con annesso box auto.

**Sommaria descrizione:** Appartamento in piano terra:

Il piano terra dell'ufficio riceve accesso dalla porta blindata posta sulla sinistra entrando nell'androne condominiale.

A livello del piano terra l'ufficio si compone di un solo vano (cfr. foto nn. 4, 5 e 6) dal quale si accede sia ai locali in piano interrato, attraverso un vano scala interno di uso esclusivo (cfr. foto nn. 7 e 8), sia all'unità abitativa identificata in catasto dal sub. 2 della p.la 1882 (cfr. foto n. 6), sia al terrazzo e giardino di uso esclusivo (cfr. foto n. 9 e planimetria dello stato attuale dell'ufficio in piano terra in all. 7).

In ordine al terrazzo e giardino di uso esclusivo, evidenzio che, allo stato, esso non risulta separato sia dal terrazzo e giardino di uso esclusivo dell'unità immobiliare identificata in catasto dal sub. 4 della p.la 1882, sia dal giardino di uso esclusivo dell'unità immobiliare identificata in catasto dal sub. 2 della p.la 1882 (cfr. foto n. 9).

La superficie lorda coperta del piano terra è di 31,63 mq, l'altezza interna utile è di 2,70 m, mentre la superficie scoperta relativa a terrazzo e giardino è di 37,73 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'ufficio in piano terra in all. 7).

### **Appartamento in piano interrato:**

Il piano interrato dell'ufficio, destinato a deposito, riceve accesso dal vano ufficio in piano terra attraverso un vano scala interno di uso esclusivo (cfr. foto nn. 5, 7 e 8 e dello stato attuale dell'ufficio in piano terra in all. 7).

A livello del piano interrato l'immobile si compone di: un ampio vano utilizzato come cucina – soggiorno (cfr. foto nn. 10 e 11), due camere (cfr. foto da n. 12 a n. 17) e due bagni (cfr. foto da n. 18 a n. 22), oltre a un piccolo disimpegno in corrispondenza del vano scala dal quale, attraverso una porta blindata, si accede all'annesso box auto identificato dal sub. 20 della p.lла 1882 (cfr. foto nn. 23 e 24), il tutto per una superficie lorda coperta di 94,47 mq e un'altezza interna utile di 2,67 m (cfr. planimetria catastale del piano interrato in all. 2).

### **Box auto:**

trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, ricevente accesso carrabile dalla corsia di manovra che si diparte dalla rampa carrabile accessibile dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto nn. 25, 26 e 27 e planimetria catastale del box auto in all. 4) e accesso pedonale dal vano scala di uso esclusivo dell'immobile ad uso ufficio identificato dal sub. 3 della p.lла 1882 (cfr. foto n. 24 e planimetria catastale del piano interrato dell'immobile ad uso ufficio in all. 2).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 25,05 mq, per un'altezza interna utile di 2,69 m.

**Comune di ubicazione:** Manfredonia (FG).

**Frazione, via o località:** Via F. Magellano nn. 10 e 8

**Confini: Appartamento:**

A livello del piano terra l'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi identificata in catasto dalla p.la 992 del foglio 38 (ex p.la 1646) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con altra unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 4 della p.la 1882 del medesimo foglio, con vano scala e con altra unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 2 della p.la 1882 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all.6).

A livello del piano interrato l'immobile (deposito) confina a Nord con terrapieno di altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata in catasto dalla p.la 992 del foglio 38 (ex p.la 1646) e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terrapieno della p.la 1882 sub. 3 del medesimo foglio, con box auto annesso all'immobile di che trattasi, identificato in catasto dal sub. 20 della p.la 1882, con intercapedine identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, con terrapieno della p.la 1882 sub. 2 di proprietà della società debitrice esecutata, e con terrapieno di altra unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata in catasto dalla p.la 1900 del foglio 38, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 6).

**Box auto**

L'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare identificata in catasto dalla p.la 1882 sub. 3 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 21 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con locale

deposito, identificato in catasto dalla p.la 1882 sub. 3, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalerni della p.la 1882 in all. 5).

**Estensione e dati catastali:** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 100,16; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**appartamento:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 3, con i seguenti dati di classamento: categoria A/10; classe 3; consistenza 3 vani; sup. totale: 87 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 87 mq; Rendita: € 937,37; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano T-S1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

**box auto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 20, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 24 mq; sup. totale: 26 mq; Rendita: € 91,72; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

entrambi intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED]  
[REDACTED] C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Attuale proprietario:** \*\*\*\*\* - [REDACTED] (C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza :** i beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED]  
[REDACTED] C.F.: \*\*\*\*\*), con sede in Manfredonia (FG), sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq,

originato dalla soppressione della p.lla 1648 (ex p.lla 1307 ex p.lla 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.lla 200) - 1641 (ex p.lla 1305 ex p.lla 9) e p.lla 1644 (ex p.lla 1306 ex p.lla 9).

Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641 - 1644 e 1648 del foglio 38 è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 [REDACTED] di riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 [REDACTED] di erogazione a saldo.

**Trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED], ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. [REDACTED]

**Stato di occupazione:** attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso della [REDACTED]

[REDACTED] che li utilizza senza titolo come estensione della propria abitazione, quest'ultima censita in catasto con la p.la 1882 sub. 2 del foglio 38.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED]  
[REDACTED] on sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “*civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare*”, costituente il “*Lotto B37*” del piano di lottizzazione “*CA9*” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “*completamento dei lavori inerenti il Lotto B37*”, ovvero per il “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “*in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015*”, relativo al “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale*

*Privata*” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11).

Dal raffronto tra lo stato attuale dei luoghi degli immobili pignorati oggetto del presente lotto (rappresentato dalla planimetria attuale del piano terra dell'appartamento, riportata in all. 7, dalla planimetria catastale dell'appartamento in piano interrato riportata in all. 2 e dalla planimetria catastale del box auto in piano interrato riportata in all. 4) e le planimetrie di progetto assentite dal Comune di Manfredonia riportate in all. 11, si evince che:

- il piano terra dell'appartamento non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio per avvenute variazioni interne di natura distributiva degli spazi, nonché per l'apertura della porta di collegamento con l'unità abitativa identificata dal sub. 2 della p.lла 1882 del foglio 38;
- il piano interrato dell'appartamento risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio;
- il box auto in piano interrato risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore a base d'asta:** € 91.300,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

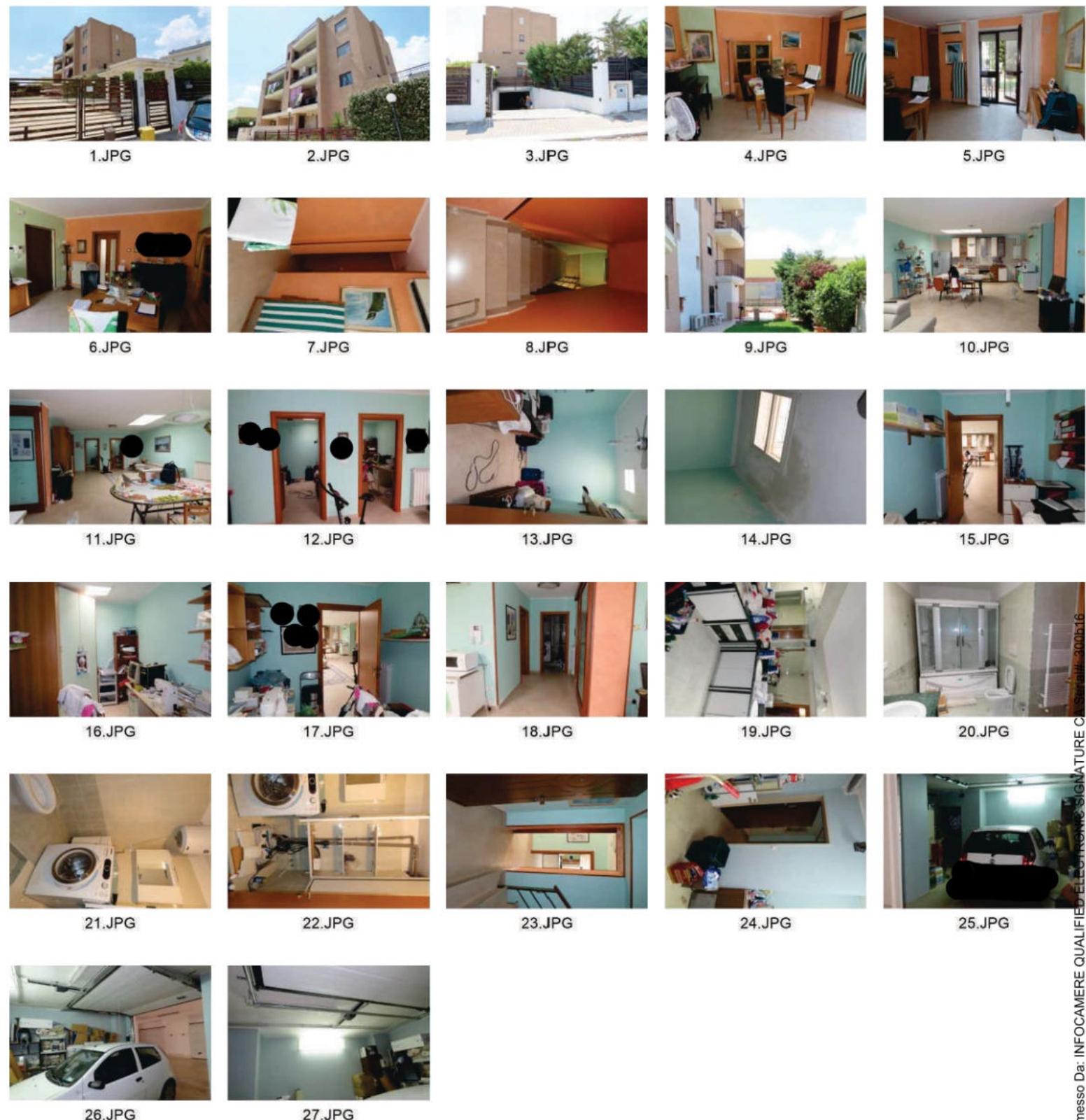
*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

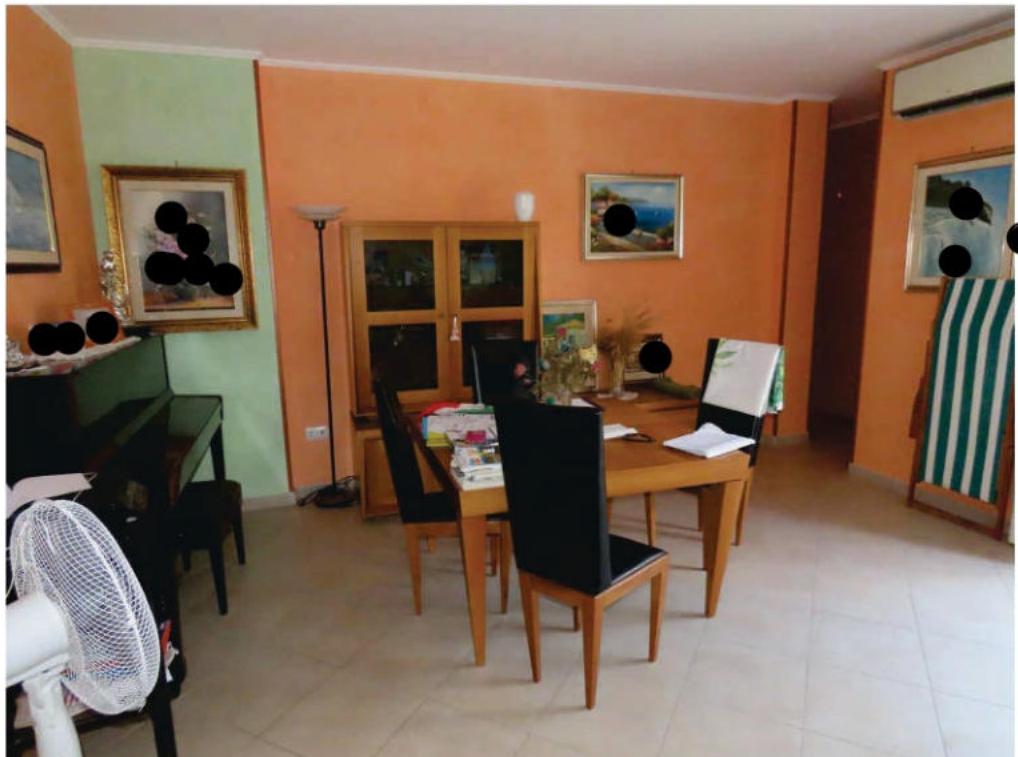
# **DOCUMENTAZIONE**

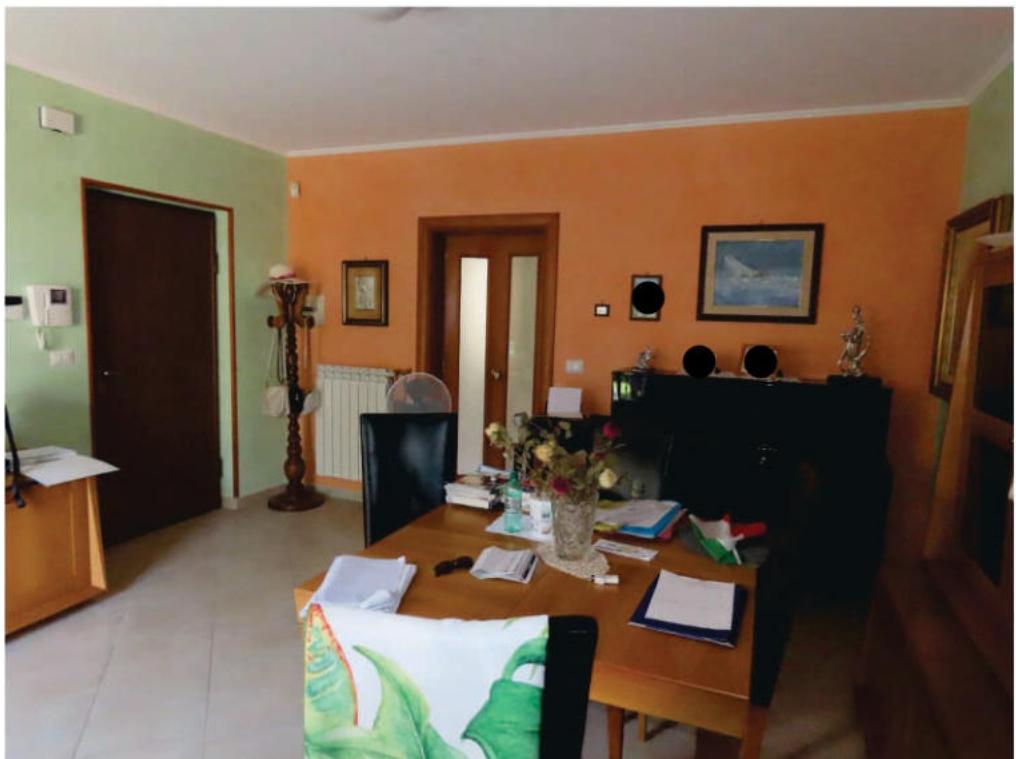
# **FOTOGRAFICA**









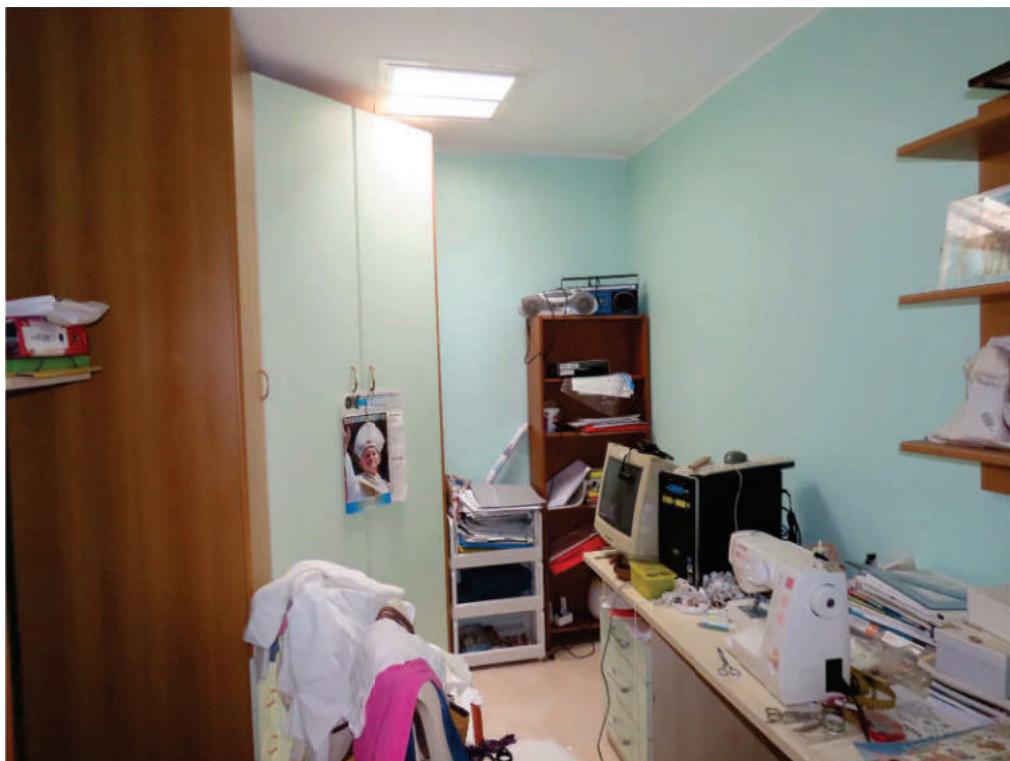


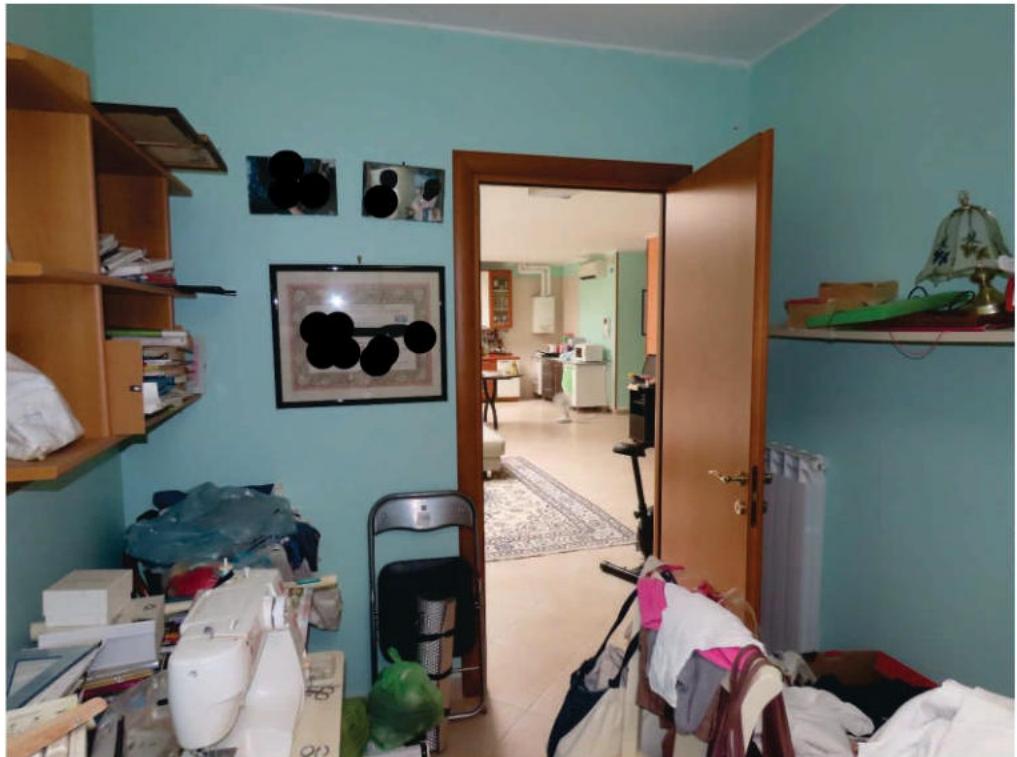






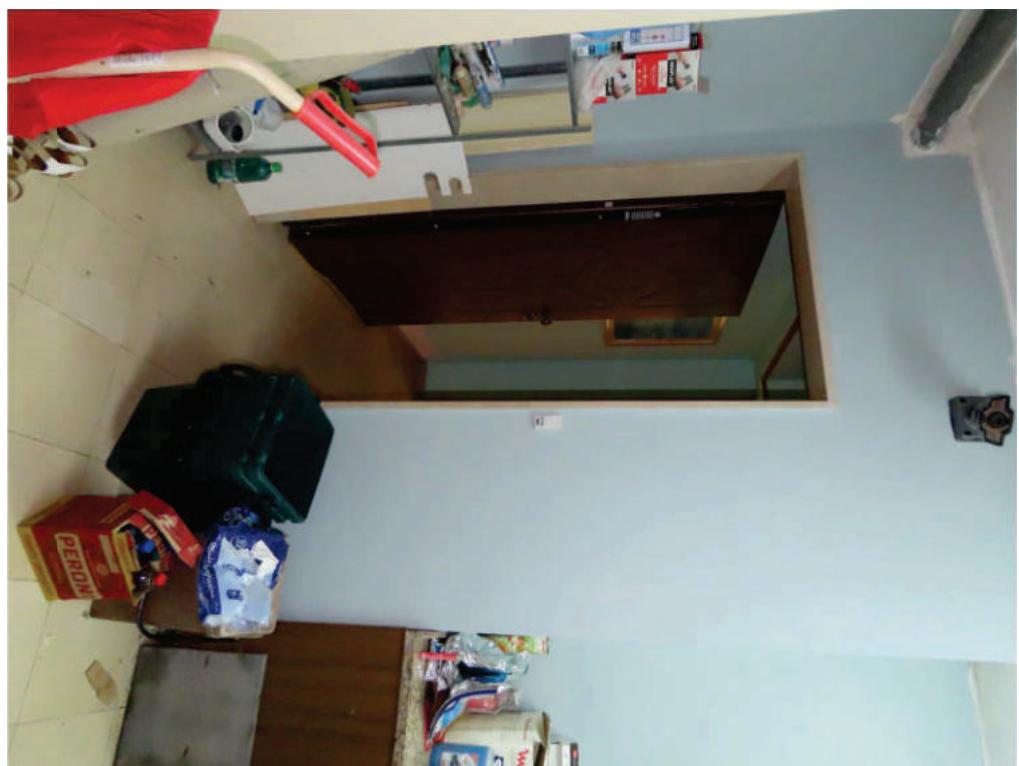


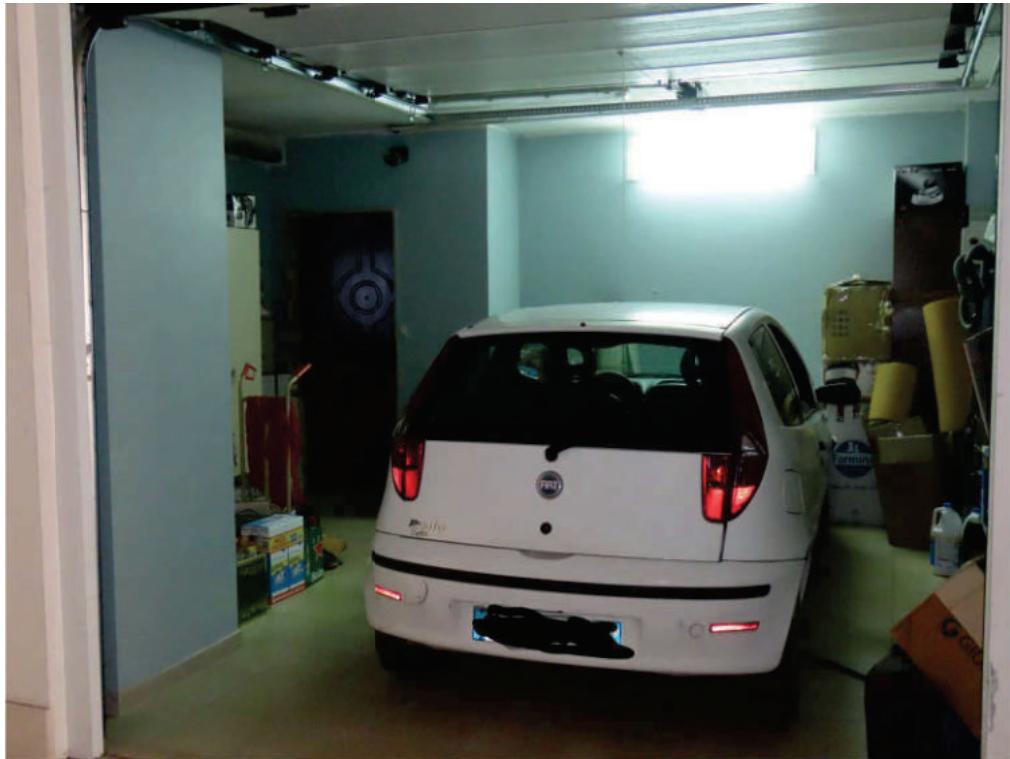












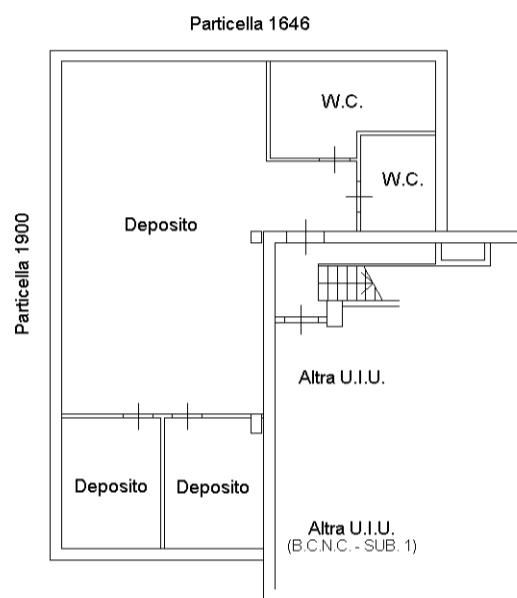


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

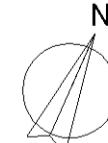
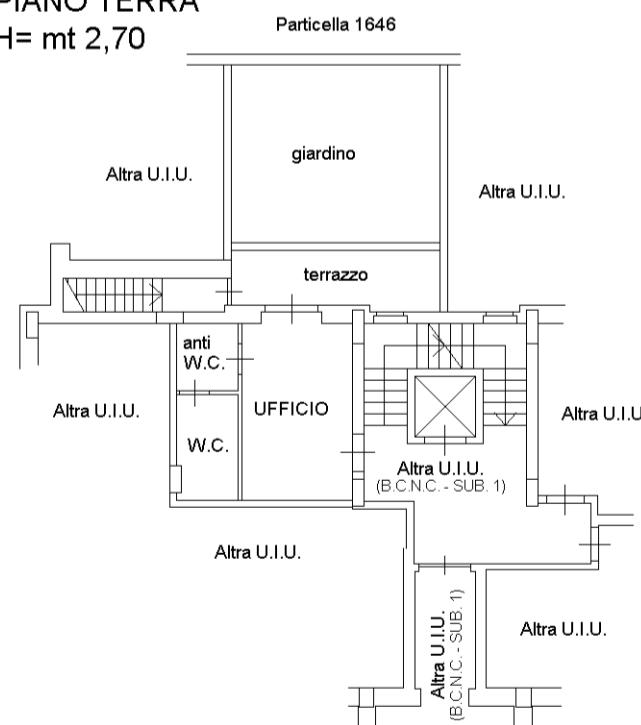
Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0190143 del 27/12/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia	
Via Ferdinando Magellano	civ. 10
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: Foglio: 38	Barbone Domenico
Particella: 1882	Iscritto all'albo: Geometri
Subalterno: 3	Prov. Foggia N. 01988

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**  
H= mt 2,70



**PIANO TERRA**  
H= mt 2,70

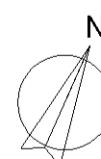
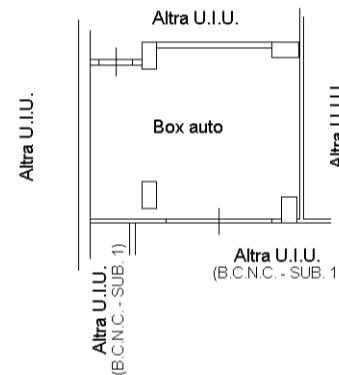


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0190149 del 27/12/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Ferdinando Magellano		civ. 10
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 20	Compilata da: Barbone Domenico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 01988

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**  
H= mt 2,70



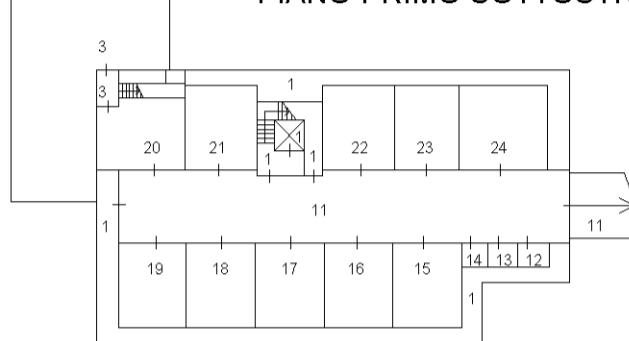
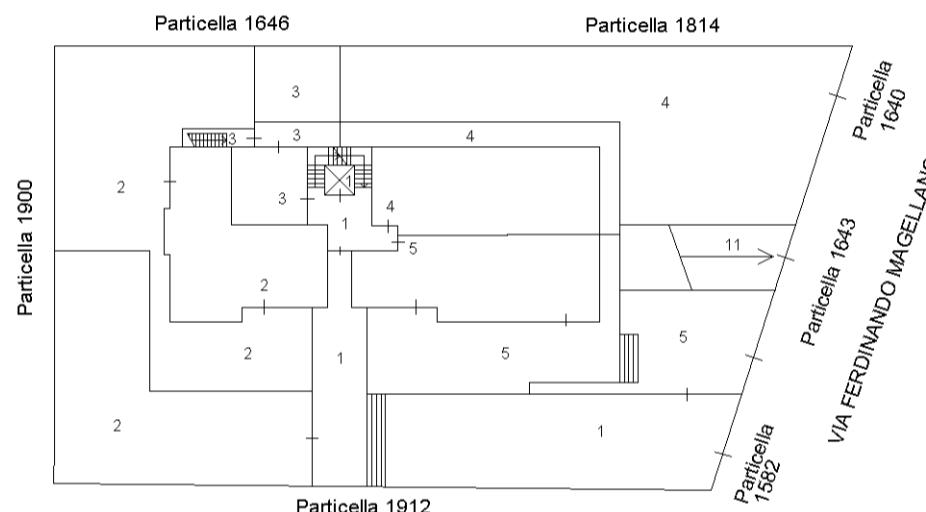
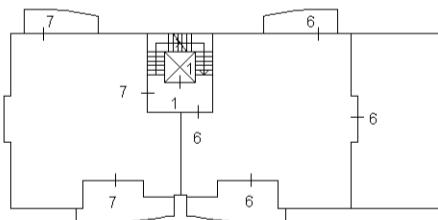
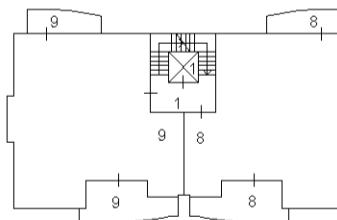
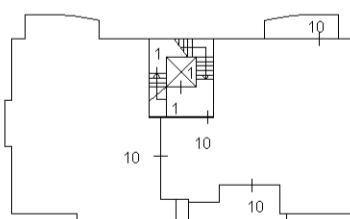
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Barbone Domenico	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Foggia	N. 01988

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Comune di Manfredonia	Protocollo n. FG0190149 del 27/12/2018
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

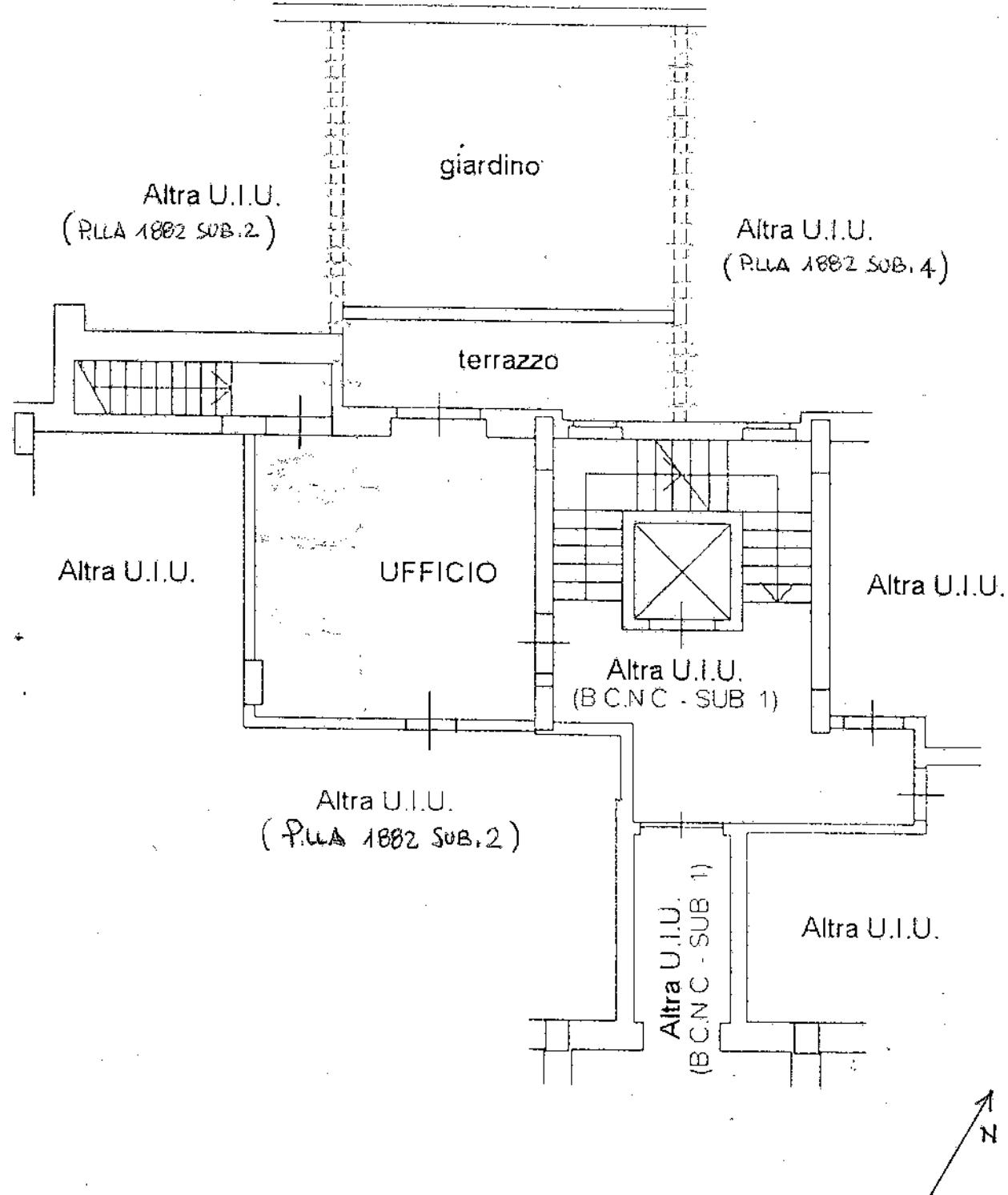
Scala 1 : 500

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SECONDO****PIANO TERZO (ATTICO)**

ANÒ TERRA

PIANTA PIANO TERRA - STATO ATTUALE

Particella 1646



SCALA 1:100

*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\* [REDACTED]

### **LOTTO 2**

**Piena proprietà dell'ufficio in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 4, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 24.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## A L L E G A T I

- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 4, f. 38);
- All. 2 – planimetria catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 4, f. 38);
- All. 3 – visura storica catastale del box auto (p.la 1882, sub. 24, f. 38);
- All. 4 – planimetria catastale del box auto (p.la 1882, sub. 24, f. 38);
- All. 5 – elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.la 1882 del f. 38;
- All. 6 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.la 1882 del f. 38;
- All. 7 – planimetria stato attuale appartamento in piano terra (p.la 1882, sub. 4, f. 38);
- All. 8 – ortofoto in scala con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte (p.la 1882, f. 38);
- All. 9 – Permesso di Costruire n. 355/2007;
- All. 10 – Permesso di Costruire n. 134/2015;
- All. 11 – Permesso di Costruire n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All. 12 – Certificato di fine lavori;
- All. 13 – A.P.E. dell'appartamento ad uso ufficio (p.la 1882, sub. 4, f. 38);
- All. 14 – Rendiconto della debitoria nei confronti del condominio degli immobili pignorati oggetto del presente lotto (p.la 1882, sub.ni 4 e 24, f. 38);
- Documentazione fotografica composta da n. 23 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risultano della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\* [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: \*\*\*\*\*, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

I beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq e dichiarati in catasto in data 08.12.2012 con Pratica n. FG0058244 (COSTITUZIONE n. 813.1/2012).

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza dei beni immobili di che trattasi, evidenzio il suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 è stato originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

**Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641**

**- 1644 e 1648 del foglio 38** è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

La predetta società [REDACTED] a sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto terreno con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Antecedentemente a detto atto di divisione, il predetto terreno apparteneva al COMUNE DI MANFREDONIA, giusta convenzione edilizia stipulata, tra l'altro, con le società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]), in data 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED].

**Il terreno identificato dalla particella 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) del foglio 38**, in origine rappresentato dalla particella 1307 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED]

Con il richiamato atto di divisione, la predetta signora [REDACTED] e i signori:

[REDACTED]  
• [REDACTED] F.:  
• [REDACTED] F.:  
• [REDACTED] F.:  
• [REDACTED] F.:  
• [REDACTED] T);  
• [REDACTED]

dividevano gli immobili loro pervenuti in parte per successione al congiunto [REDACTED]

[REDACTED]

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. 10/205 trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED], la predetta [REDACTED]  
[REDACTED], vendette alla società [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Manfredonia - FG –  
[REDACTED], la quota pari a 643/1609 di piena proprietà, del terreno censito in catasto al foglio 38 particella 1307.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società PALAZZIO DEL SOLE possedeva i 643/1609 della p.lла 1307 e la signora [REDACTED] A, possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) del foglio 38,** in origine individuato in catasto particella 1305 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 in notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) rep. n. [REDACTED], trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED] A, trasferì la quota pari a 643/1609 della piena proprietà del terreno in Manfredonia censito con la particella 1305 del foglio 38 alla società [REDACTED]

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1305 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

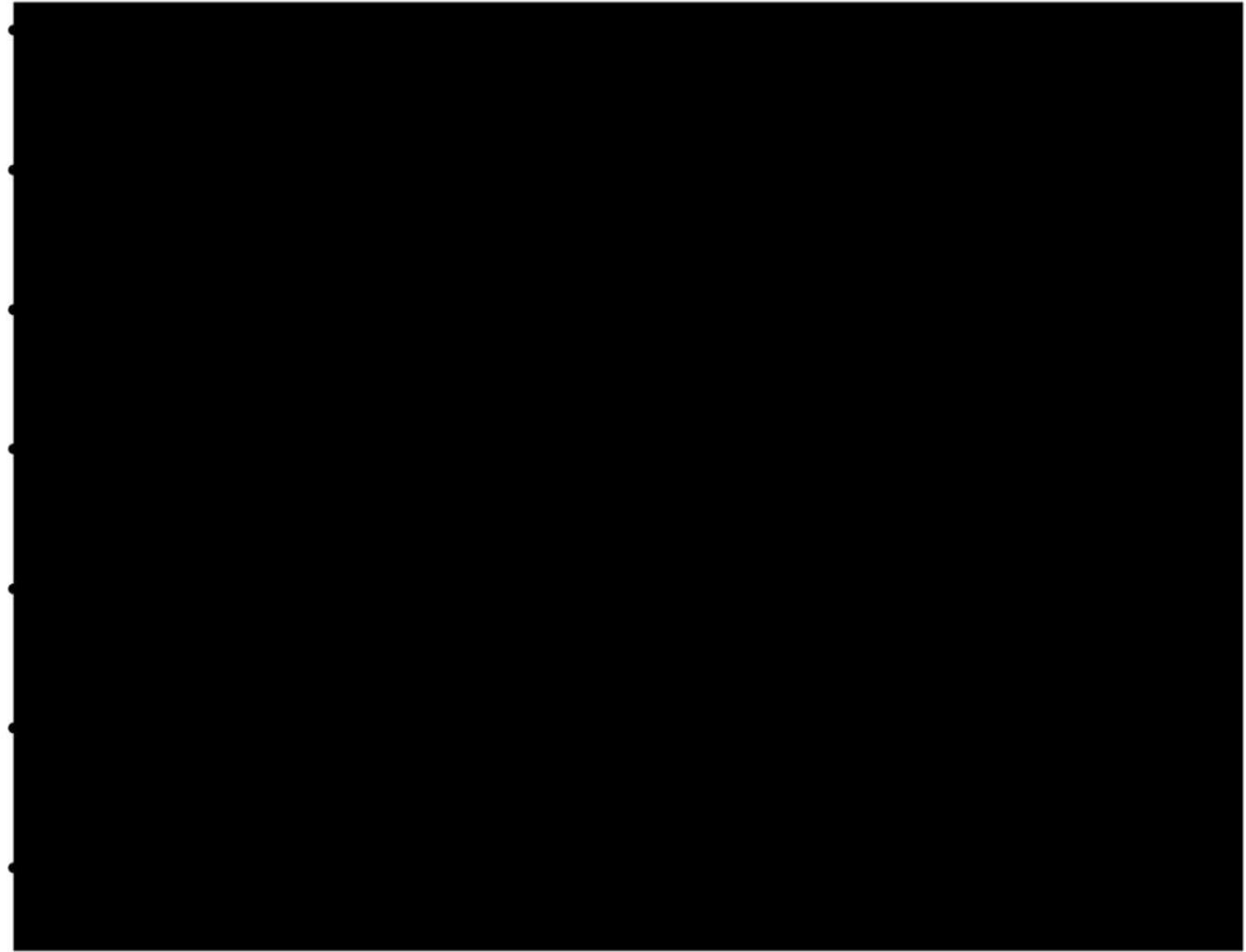
**Il terreno identificato dalla particella 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9) del foglio 38,** originariamente individuato in catasto dalla particella 1306 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] il predetto [REDACTED] [REDACTED], vendette alla società [REDACTED] con sede in Manfredonia - FG - C [REDACTED] quota pari a 643/1609 di piena proprietà del terreno di cui alla particella 1306.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1306 e la signora [REDACTED] possiede i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalle particelle 1525 strada - 1584 (ex p.la 200) del foglio 38,** originariamente identificato in catasto dalla particella 200 di detto foglio, apparteneva ai signori:



per la quota pari a 1/7 ciascuno di piena proprietà in forza di denunzia di successione n. [REDACTED] volume  
[REDACTED] presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] il 17.03.2003  
nn. [REDACTED] in morte della signora [REDACTED]  
[REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED].

Con atto di compravendita del 05.06.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia  
(FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 12.06.2003 ai nn. [REDACTED], i predetti signori [REDACTED]  
vendettero la quota pari a 280/700 di piena proprietà di detta p.lla 200 alla [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Manfredonia (FG) – C.F.:  
[REDACTED])

Con atto di compravendita del 24.10.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia  
(FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 04.11.2003 ai nn. [REDACTED] predetti signori [REDACTED]

[REDACTED] vendettero la quota pari a 420/700 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Foggia – C.F.: [REDACTED]

Con atto di compravendita del 04.08.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 09.08.2005 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED]

[REDACTED] vendette la quota pari a 60/100 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED] con sede in Foggia – C.F. [REDACTED]

Pertanto alla data del 04.08.2005 il terreno identificato dalla p.la 200 apparteneva alla società [REDACTED] per 60/100 della piena proprietà ed alla società [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 40/100 della piena proprietà (cfr. Certificazione Notarile versata in atti).

Con atto di affrancazione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED], i terreni ubicati in Manfredonia, censiti in catasto al foglio 38 particelle 103 - 201 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1595 - 1596 - 1597 – 1598, sono pervenuti alle società [REDACTED] per la quota pari a 40/100 [REDACTED] per 60/100, dal COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) – C.F. [REDACTED]

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto.

### ***Quesito n. 1 quinques***

***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 di relativa annotazione.***

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;*

*4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

- ufficio: piena proprietà dell'appartamento ad uso ufficio in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);
- box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato).

#### **Dati catastali:**

- ufficio: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 4, con i seguenti dati di classamento: categoria A/10; classe 3; consistenza 5 vani; sup. totale: 111 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 111 mq; Rendita: € 1.562,28; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano T (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);
- box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 24, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 31 mq; sup. totale: 33 mq; Rendita:

€ 118,48; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

entrambi intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED] (C.F.:

\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

#### **Coerenze:**

ufficio: l'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi identificata in catasto dalla p.la 1814 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Ferdinando Magellano, con rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 5 della p.la 1882, con vano scala, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, e con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 3 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 6);

box auto: l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882, con unità immobiliare di proprietà della società esecutata identificata in catasto dalla p.la 1882 sub. 23, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5).

#### **Descrizione sommaria:**

Gli immobili oggetto del presente lotto, costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) con la p.la 1882 del foglio 38, ubicato in

Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano nn. 8 e 10 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 6).

Tale fabbricato si compone di piano interrato e di quattro piani fuori terra, ovvero piano terra, primo, secondo e terzo piano, oltre sovrastrutture. Il piano interrato è destinato per la gran parte a box auto e in minima parte a depositi, mentre i sovrastanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni e ad attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista, allo stato, esse si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

#### Ufficio

L'immobile riceve accesso dalla porta posta di fronte al portone di accesso all'androne condominiale, sulla destra per chi vi accede da quest'ultimo.

L'ufficio si compone di ingresso (cfr. foto nn. 4 e 5), disimpegno (cfr. foto n. 6), due camere (cfr. foto da n. 7 a n. 10), sala riunioni (cfr. foto nn. 11 e 12) e bagno (cfr. foto n. 13), per una superficie lorda coperta di 81,93 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza dell'appartamento è un'area scoperta, in minima parte pavimentata e denominata terrazzo della consistenza di 38,14 mq e, per la gran parte, destinata a giardino di uso esclusivo della consistenza di circa 244,44 mq, al cui interno è stata installata senza idoneo titolo abilitativo una piscina sopraelevata di circa un metro rispetto al piano campagna, con specchio d'acqua delle

dimensioni di circa 7,93 m x 3,94 m (cfr. foto da n. 14 a n. 20 e planimetria dello stato attuale dell'appartamento in piano terra in all. 7).

In ordine al terrazzo e giardino di uso esclusivo, evidenzio che, allo stato, esso non risulta separato sia dal terrazzo e giardino di uso esclusivo dell'unità immobiliare identificata in catasto dal sub. 3 della p.lла 1882 (cfr. foto n. 14).

#### Box auto

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla prima serranda posta sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto nn. 3, 21, 22 e 23 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta linda di 32,88 mq, per un'altezza interna utile di 2,75 m.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **mq 131,63<sup>1</sup>**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. linda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
ufficio in PT	81,93	1,00	81,93
terrazzo in PT	25,00	0,30	7,50
	13,14	0,10	1,31
giardino in PT	244,44	0,10	24,44
box auto in S1	32,88	0,50	16,44
<b>Consistenza totale dell'immobile (mq)</b>			<b>131,63</b>

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'ufficio in piano terra sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti del bagno e dell'angolo cottura della cucina presente nel vano denominato “sala riunioni”, che si presentano rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili in pvc.

L’immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L’immobile è dotato d’impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a gas metano, con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico. L’immobile è altresì dotato di impianto di condizionamento costituito da un solo split indipendente ubicato nel vano denominato “sala riunioni”.

Le principali caratteristiche di rifinitura del box auto in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente.

L’immobile dispone dell’impianto elettrico del tipo non sotto traccia, bensì corrente in canaline esterne.

## **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

### Ufficio in piano terra

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### Box auto in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

## ***Quesito n. 2 bis***

*Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.*

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati con la p.la 1882 del foglio 38, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 8, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

## ***Quesito n. 4***

*Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto ho dovuto, necessariamente, far riferimento a quanto statuito dall'art. 30 della Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] in virtù della quale sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia i titoli abilitativi a seguito dei quali è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Il richiamato art. 30 della Convenzione Urbanistica così recita testualmente:

*"Le parti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 37 della legge Regione Puglia n. 6/79, convengono che per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, il prezzo di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli stessi dovranno essere i seguenti:*

#### *A) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 954,00 al metro quadrato come da deliberazione della Giunta Regionale N. 814 del 5 giugno 2003.*

*Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*

*Durante il periodo di validità della presente convenzione i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime innanzi statuito. ....(omissis)".*

L'attuale prezzo iniziale di cessione degli alloggi secondo quanto stabilito nella richiamata Convenzione Urbanistica, ovvero aggiornato con gli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e con il deprezzamento dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo per i successivi, è pari a € 1.309,39 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), come si evince dalla seguente tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI CESSIONE ATTUALE IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA			
anno	valore di cessione (€/mq)	valore di cessione deprezzato (€/mq)	indice ISTAT medio annuo del costo di costruzione
2007	954,00		82,30
2008	989,93	984,98	85,40
2009	999,20	994,20	86,20
2010	1.015,43	1.010,35	87,60
2011	1.045,57	1.040,34	90,20
2012	1.068,75	1.063,41	92,20
2013	1.075,70	1.070,32	92,80
2014	1.074,54	1.069,17	92,70
2015	1.079,18	1.073,78	93,10
2016	1.082,66	1.077,25	93,40
2017	1.088,46	1.083,02	93,90
2018	1.103,53	1.092,49	95,20
2019	1.109,33	1.098,24	95,70
2020	1.115,13	1.103,98	96,20
2021	1.159,18	1.147,59	100,00
2022	1.297,12	1.284,15	111,90
2023	1.323,78	1.310,54	114,20
2024	1.323,78	1.310,54	114,20
2025	1.322,62	1.309,39	114,10

Nella richiamata Convenzione Urbanistica la superficie complessiva "Sc" è data dalla somma della superficie utile abitabile "Sua" più il 40% delle superfici destinate alle pertinenze, ovvero della somma della superficie non residenziale "Snr" (superficie di balconi, terrazze, cantine, ecc. ) e della superficie a parcheggio "Sp" (box auto e posto auto scoperto).

Nel caso in esame, poiché l'immobile di che trattasi è dotato di un giardino di uso esclusivo della consistenza di circa 244,44 mq, al cui interno è stata realizzata una piscina con specchio d'acqua di circa 3,94 m x 7,93 m, che sebbene non sia da computare nella superficie non residenziale di pertinenza dell'unità immobiliare, per ragioni di equità di valutazione estimativa ho ritenuto

opportuno tener comunque conto del 10% di tale superficie ai fini della determinazione della superficie complessiva “Sc” (ovvero  $Sc = Sua + 40\% (Snr + Sp) + 10\%$  della superficie a giardino).

Pertanto, per gli immobili oggetto del presente lotto, si ha che superficie complessiva Sc è pari a 119,67 mq.

Il prezzo di vendita degli immobili oggetto del presente lotto è, quindi, pari a:

$$\text{mq } 119,67 \times 1.309,39 \text{ €/mq} = \text{€ } 156.694,70.$$

#### **Valore intero dell’immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell’esecutato:**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.le</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore quota di diritto</b>
appartamento ad uso ufficio con annesso box auto	131,63 mq	€ 156.694,70	€ 156.694,70

#### **Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti: € 1.566,95
  - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (\*): €
  - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
  - Riduzione per stato di possesso: €
  - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
  - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
  - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
  - Spese di regolarizzazione catastale: € 1.000,00
  - Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 3.000,00
- Sommano:** € **5.566,95**

(\*) Evidenzio che sebbene abbia contattato per le vie brevi l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Magellano n. 10, [REDACTED] al fine di conoscere l'esposizione debitoria nei confronti del condominio delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, a tutt'oggi non ho ricevuto da quest'ultimo alcun riscontro al riguardo.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 151.127,75, **in cifra tonda € 151.130,00.**

### *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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

Lotto	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore quota ridotto
2	Piena proprietà dell'ufficio in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 4, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 24.	€ 156.694,70	€ 156.694,70	€ 151.130,00

## 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**

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
2	Piena proprietà dell'ufficio in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8.	<u>Appartamento in PT:</u> $m^2$ 81,93 sup. cop.; $m^2$ 282,58 sup. scop.;  <u>Box auto in S1:</u> $m^2$ 32,88 sup. cop.;  <u>Sup. commerciale equivalente dell'intero lotto:</u> $m^2$ 131,63.	<u>Appartamento in PT:</u> l'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi identificata in catasto dalla p.la 1814 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Ferdinando Magellano, con rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 5 della p.la 1882, con vano scala, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, e con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 3 della p.la 1882, salvo altri  <u>Box auto in S1:</u> l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la	<u>Appartamento in PT:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 4, con i seguenti dati di classamento: categoria A/10; classe 3; consistenza 5 vani; sup. totale: 111 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 111 mq; Rendita: € 1.562,28; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano T  <u>Box auto in S1:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 24, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 31 mq; sup. totale: 33 mq; Rendita: € 118,48; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1	€ 151.130,00

			<i>1882, con unità immobiliare di proprietà della società esecutata identificata in catasto dalla p.la 1882 sub. 23, salvo altri.</i>		
<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>

### ***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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.***

Attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso, senza titolo,



### ***Quesito n. 8***

***Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.***

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.***

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati, interessati dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

#### **ISCRIZIONI:**

➤ ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED]; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di erogazione a saldo.

- ISCRIZIONE del 13.01.2021 ai nn. [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 10.11.2020, TRIBUNALE DI FOGGIA di Rep. [REDACTED] (gravante solo sull'immobile censito con la p.la 1882 sub. 4 del foglio 38).

**TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. [REDACTED]

***Quesito n. 10***

***Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.***

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati oggetto del presente lotto e di accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG), richiesta di accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte.

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG) è risultato il predetto fabbricato è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11).

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l’altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 34607 e dalla Racc. n. 22213, registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn.5054/3540.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 12.

Dal raffronto tra la planimetria attuale del piano terra dell’appartamento pignorato, riportata in all. 7, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 11, si evince che essa non è conforme a quella di progetto assentita, tanto a seguito della avvenuta realizzazione, senza un idoneo titolo abilitativo, di una piscina ubicata nel giardino di pertinenza in sostituzione della “fioriera” prevista negli elaborati di progetto assentiti dal Comune di Manfredonia; pertanto, allo stato, detto immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo all’annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 11, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto detto box risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

L'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto risulta già dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (cfr. A.P.E. in all. 13).

Per l'annesso box auto, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 3 e planimetrie catastali in all.ti 2 e 4).

### ***Quesito n. 11 b***

***Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre***

*in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.*

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in piano terra non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito della avvenuta realizzazione di una piscina ubicata nel giardino di pertinenza (cfr. foto nn. 18, 19 e 20 e planimetria dello stato attuale dell'appartamento in piano terra in all. 7);
- la planimetria del box auto in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;

La spesa necessaria per la regolarizzazione catastale della difformità riscontrata nel giardino di pertinenza dell'appartamento in piano terra, l'ho stimata in complessivi € 1.000,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 300,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA e del TIPO MAPPALE per l'inserimento in mappa della piscina (€ 700,00).

### *Quesito n. 11 c*

*Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*

Gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte di un fabbricato edificato dopo il 01.09.1967.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 12.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11).

### ***Quesito n. 11 d***

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

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### ***Quesito n. 11 e***

***Descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la***

*regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.*

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, l'unica opera abusiva riscontrata nel corso degli accertamenti peritali interessa l'appartamento in piano terra e, come detto, consiste nella realizzazione, senza un idoneo titolo abilitativo, della piscina ubicata nel giardino di pertinenza, in sostituzione della “fioriera” prevista negli elaborati di progetto assentiti dal Comune di Manfredonia (cfr. foto nn. 18, 19 e 20, planimetria dello stato attuale dell'appartamento in piano terra in all. 7 e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 11).

L'abuso riscontrato, ritengo sia sanabile mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria, trattandosi di una piscina di piccole dimensioni a esclusivo servizio della sola unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto e, quindi, non suscettibile di un autonomo uso e sfruttamento tale da determinare un aumento del carico urbanistico.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia della predetta piscina le ho stimate in € 3.000,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 2.000,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge.

### ***Quesito n. 11 f***

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o*

*tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

- *Per i terreni, l'esperto dovrà accettare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento, che si basa su specifiche normative e su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale allo scopo di soddisfare le esigenze abitative di determinate fasce sociali.

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata, in quanto inclusi nel "Lotto B37" del Piano di Lottizzazione "CA9", destinato all'edificazione privata, come si evince dal punto 5.3.7 di pag. 37 della già citata Convenzione Urbanistica, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] dalla Racc. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

I titoli abilitativi di seguito elencati, in virtù dei quali è stato edificato il "Lotto B37":

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a "civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare", costituente il "Lotto B37" del piano di lottizzazione "CA9" (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il "completamento dei lavori inerenti il Lotto B37", ovvero per il "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata" (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 10);

- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11);

sono stati, infatti, rilasciati dal Comune di Manfredonia, previa stipula della richiamata Convenzione Urbanistica, nella quale sono state stabilite, tra l’altro:

- le caratteristiche urbanistiche degli interventi;
- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi;
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L’assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono, quindi, effettuate direttamente dall’operatore che realizza l’intervento o da soggetti da lui incaricati.

Può succedere che questi alloggi siano realizzati interamente a carico del committente pubblico o, come nel caso in esame, grazie a convenzioni con l’imprenditore privato o cooperative edilizie che si impegnano a costruire un dato numero di alloggi, a proprie spese, da vendere a determinate condizioni che si definiscono appunto “convenzionate”.

Tutto ciò premesso, evidenzio che con la richiamata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED], il suolo denominato “Lotto B37”, su cui sorge il fabbricato in cui insistono i beni immobili pignorati oggetto del presente lotto, venne dapprima trasferito in proprietà al COMUNE DI MANFREDONIA, quindi da quest’ultimo fu attribuito in proprietà esclusiva alla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] così come previsto al Capo I punto 3 di pag. 99 della predetta Convenzione.

La società [REDACTED], infatti, conseguì la piena ed esclusiva proprietà del suolo denominato “Lotto B37” con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] scritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Detto suolo, successivamente, pervenne nella piena proprietà della società debitrice esecutata \*\*\*\*\*\*, per acquisto fattone dalla predetta società [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. 18 [REDACTED]

### ***Quesito n. 12***

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili “...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...” (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 2

**Tipologia del bene:** appartamento ad uso studio con annesso box auto.

**Sommaria descrizione:** Appartamento:

L'immobile riceve accesso dalla porta posta di fronte al portone di accesso all'androne condominiale, sulla destra per chi vi accede da quest'ultimo.

L'ufficio si compone di ingresso (cfr. foto nn. 4 e 5), disimpegno (cfr. foto n. 6), due camere (cfr. foto da n. 7 a n. 10), sala riunioni (cfr. foto nn. 11 e 12) e bagno (cfr. foto n. 13), per una superficie lorda coperta di 81,93 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza dell'appartamento è un'area scoperta, in minima parte pavimentata e denominata terrazzo della consistenza di 38,14 mq e, per la gran parte, destinata a giardino di uso esclusivo della consistenza di circa 244,44 mq, al cui interno è stata installata senza idoneo titolo abilitativo una piscina sopraelevata di circa un metro rispetto al piano campagna, con specchio d'acqua delle dimensioni di circa 7,93 m x 3,94 m (cfr. foto da n. 14 a n. 20 e planimetria dello stato attuale dell'appartamento in piano terra in all. 7).

Evidenzio che l'area scoperta destinata a terrazzo e a giardino di uso esclusivo, allo stato, non risulta separata sia dal terrazzo e dal giardino di uso esclusivo dell'unità immobiliare identificata in catasto dal sub. 3 della p.lла 1882 (cfr. foto n. 14).

### **Box auto:**

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla prima serranda posta sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto nn. 3, 21, 22 e 23 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 32,885 mq, per un'altezza interna utile di 2,75 m.

***Comune di ubicazione:*** Manfredonia (FG).

***Frazione, via o località:*** Via F. Magellano nn. 10 e 8

***Confini: Appartamento:***

L'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi identificata in catasto dalla p.la 1814 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la Via Ferdinando Magellano, con rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 5 della p.la 1882, con vano scala, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, e con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 3 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 6).

### **Box auto**

L'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882, con unità immobiliare di proprietà della società esecutata identificata in catasto dalla p.la 1882 sub.

23, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5).

**Estensione e dati catastali:** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 131,63; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**appartamento:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 4, con i seguenti dati di classamento: categoria A/10; classe 3; consistenza 5 vani; sup. totale: 111 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 111 mq; Rendita: € 1.562,28; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano T (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

**box auto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 24, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 31 mq; sup. totale: 33 mq; Rendita: € 118,48; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

entrambi intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia  
(FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Attuale proprietario:** \*\*\*\*\* - [REDACTED] C.F.:  
\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza :** i beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in Manfredonia (FG), sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq, originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e

comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641 - 1644 e 1648 del foglio 38 è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] erogazione a saldo.

- ISCRIZIONE del 13.01.2021 ai nn. [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA del 10.11.2020, TRIBUNALE DI FOGGIA di Rep. [REDACTED] (gravante solo sull'immobile censito con la p.la 1882 sub. 4 del foglio 38).

**Trascrizioni:**

➤ TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. 787/2022.

**Stato di occupazione:** attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso della [REDACTED]

[REDACTED] che li utilizza senza titolo.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “*civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare*”, costituente il “*Lotto B37*” del piano di lottizzazione “*CA9*” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “*completamento dei lavori inerenti il Lotto B37*”, ovvero per il “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “*in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015*”, relativo al “*completamento di un fabbricato*

*nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”* (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11).

Dal raffronto tra la planimetria attuale del piano terra dell'appartamento pignorato, riportata in all. 7, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 11, si evince che essa non è conforme a quella di progetto assentita, tanto a seguito della avvenuta realizzazione, senza un idoneo titolo abilitativo, di una piscina ubicata nel giardino di pertinenza in sostituzione della “fioriera” prevista negli elaborati di progetto assentiti dal Comune di Manfredonia; pertanto, allo stato, detto immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo all'annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 11, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto detto box risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore a base d'asta:** € 151.130,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

# **DOCUMENTAZIONE**

# **FOTOGRAFICA**









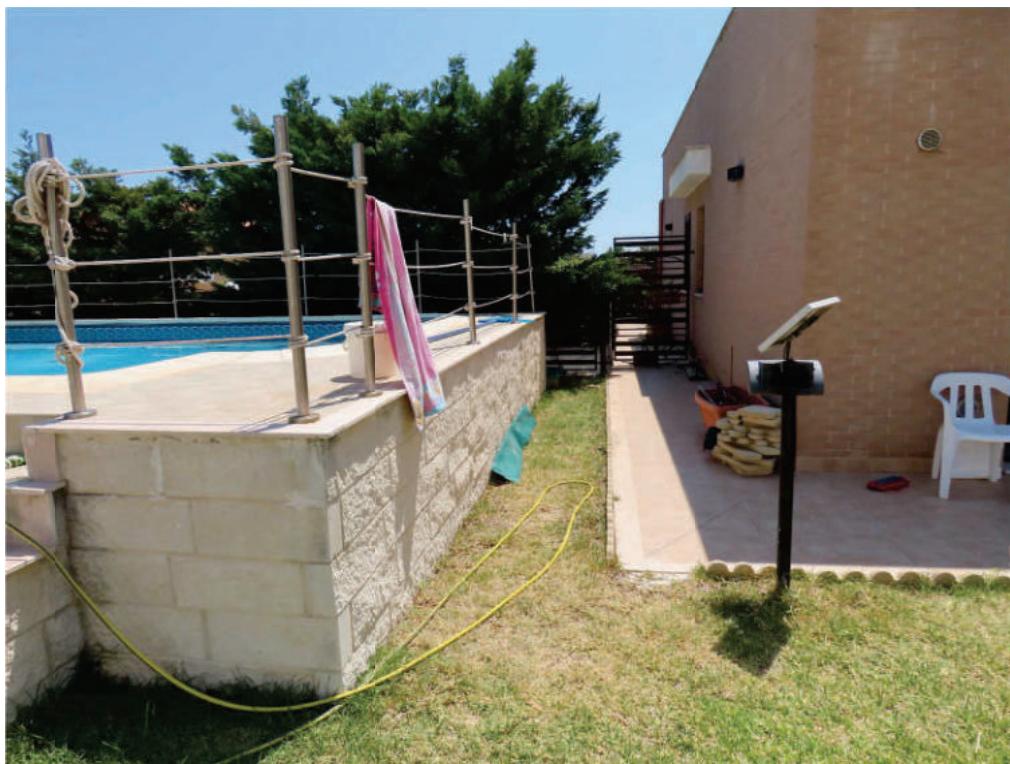


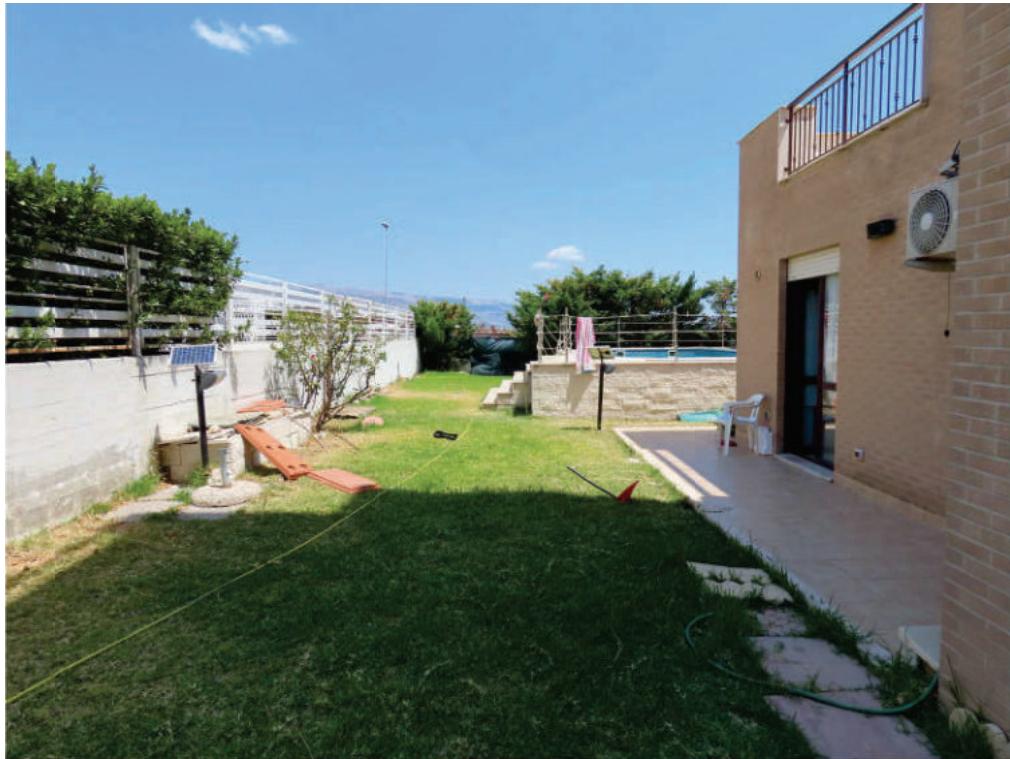




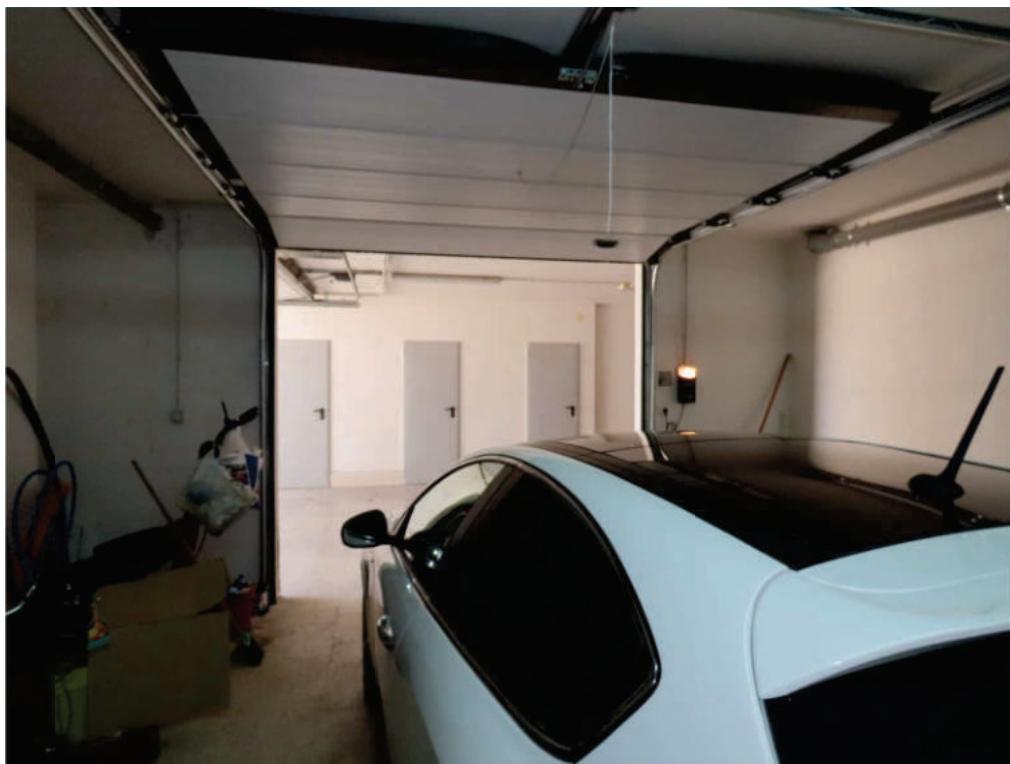














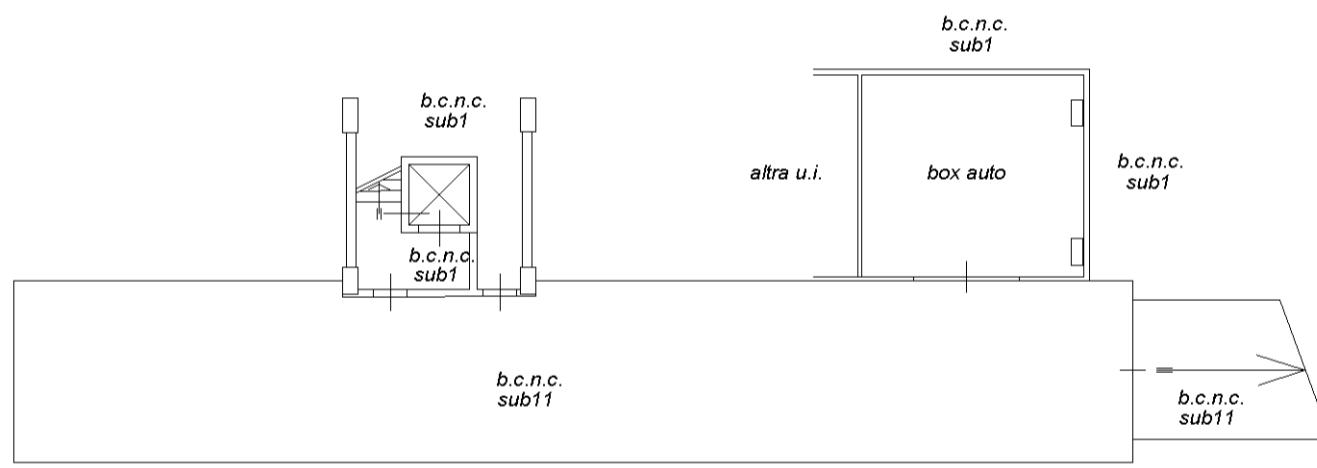
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1      Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 24	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



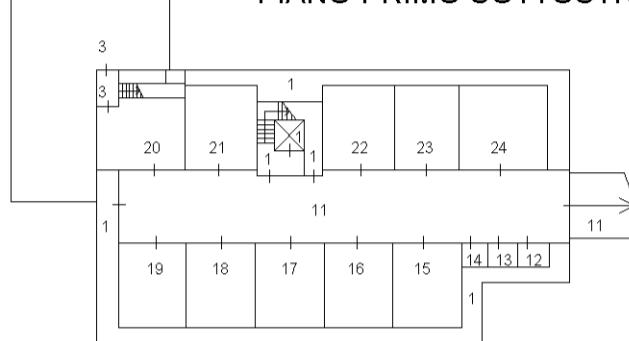
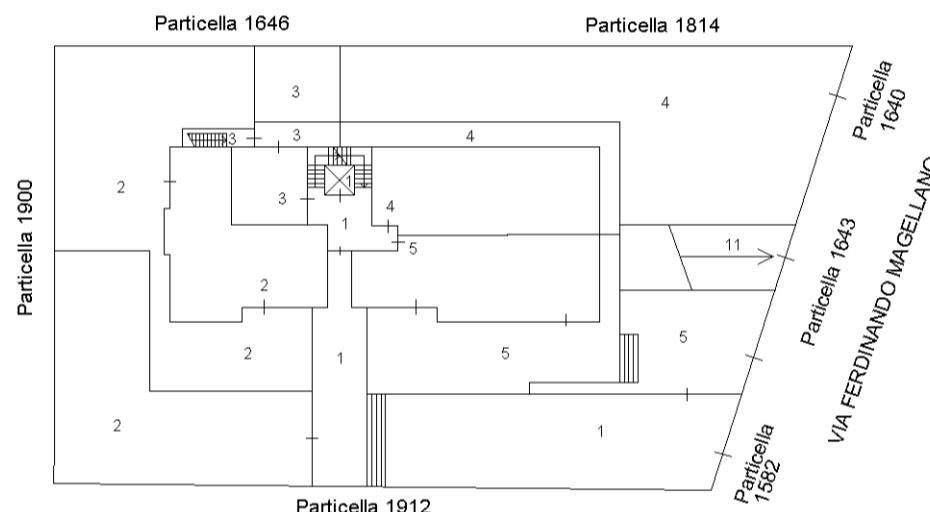
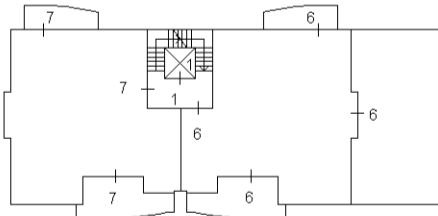
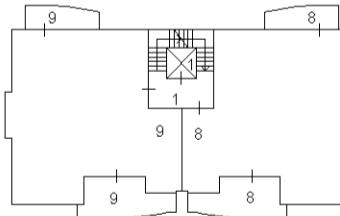
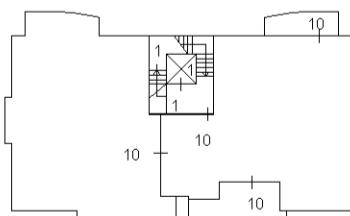
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Barbone Domenico	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Foggia	N. 01988

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Comune di Manfredonia	Protocollo n. FG0190149 del 27/12/2018
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

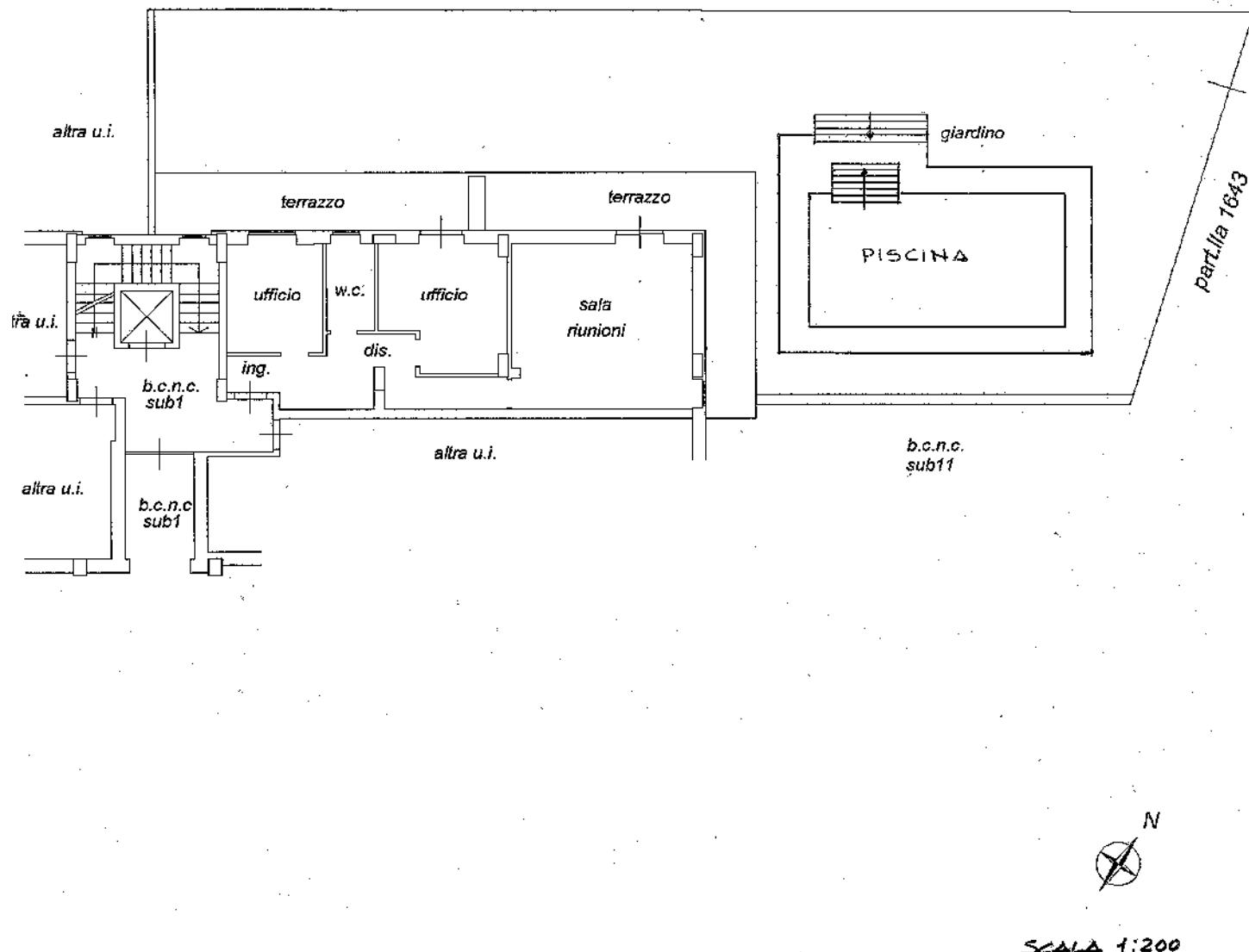
Scala 1 : 500

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SECONDO****PIANO TERZO (ATTICO)**

# Pianta Piano Primo Terra - Stato attuale

H=2.70

part.IIa 1814



*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 3**

**Piena proprietà dell'ufficio in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 5, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 15 e locale ripostiglio in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 14.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## A L L E G A T I

- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 5, f. 38);
- All. 2 – planimetria catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 5, f. 38);
- All. 3 – visura storica catastale del box auto (p.la 1882, sub. 15, f. 38);
- All. 4 – planimetria catastale del box auto (p.la 1882, sub. 15, f. 38);
- All. 5 – visura storica catastale del ripostiglio (p.la 1882, sub. 14, f. 38);
- All. 6 – planimetria catastale del ripostiglio (p.la 1882, sub. 14, f. 38);
- All. 7 – elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.la 1882 del f. 38;
- All. 8 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.la 1882 del f. 38;
- All. 9 – ortofoto in scala con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte (p.la 1882, f. 38);
- All.10 – Permesso di Costruire n. 355/2007;
- All.11 – Permesso di Costruire n. 134/2015;
- All.12 – Permesso di Costruire n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All.13 – Certificato di fine lavori;
- All.14 – A.P.E. dell'appartamento ad uso ufficio (p.la 1882, sub. 5, f. 38);
- All.15 – Rendiconto della debitioria nei confronti del condominio degli immobili pignorati oggetto del presente lotto (p.la 1882, sub.ni 5, 15 e 14, f. 38);
- Documentazione fotografica composta da n. 29 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risultano della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\* [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: \*\*\*\*\*, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

I beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq e dichiarati in catasto in data 08.12.2012 con Pratica n. FG0058244 (COSTITUZIONE n. 813.1/2012).

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza dei beni immobili di che trattasi, evidenzio il suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 è stato originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

**Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641**

**- 1644 e 1648 del foglio 38** è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

La predetta società [REDACTED] a sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto terreno con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. 3 [REDACTED], trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED].

Antecedentemente a detto atto di divisione, il predetto terreno apparteneva al COMUNE DI MANFREDONIA, giusta convenzione edilizia stipulata, tra l'altro, con le società [REDACTED]

[REDACTED] d i signor

a

19

[REDACTED] in data 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

**Il terreno identificato dalla particella 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) del foglio 38**, in origine rappresentato dalla particella 1307 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta  
Filippo di Foggia di Rep. n. 21250, trascritto il 18.06.1996 ai nn. 9567/7299.

Con il richiamato atto di divisione, la predetta signora [REDACTED] ed i signori:



dividevano gli immobili loro pervenuti in parte per successione al congiunto [REDACTED] (n. 11-07-1980) ed in parte per successione di [REDACTED]

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED] [REDACTED], vendette alla società P. [REDACTED] [REDACTED] sede in Manfredonia - FG – [REDACTED] a quota pari a 643/1609 di piena proprietà, del terreno censito in catasto al foglio 38 particella 1307.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.lla 1307 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) del foglio 38,** in origine individuato in catasto particella 1305 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED] sto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED], sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 in notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) rep. n. [REDACTED], trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED] trasferì la quota pari a 643/1609 della piena proprietà del terreno in Manfredonia censito con la particella 1305 del foglio 38 alla società [REDACTED]

**DEPONZI SRL ITALIA** (con sede in Manfredonia - FG - [REDACTED])

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1305 e la signora [REDACTED] A, possedeva i 966/1609 di detta particella.

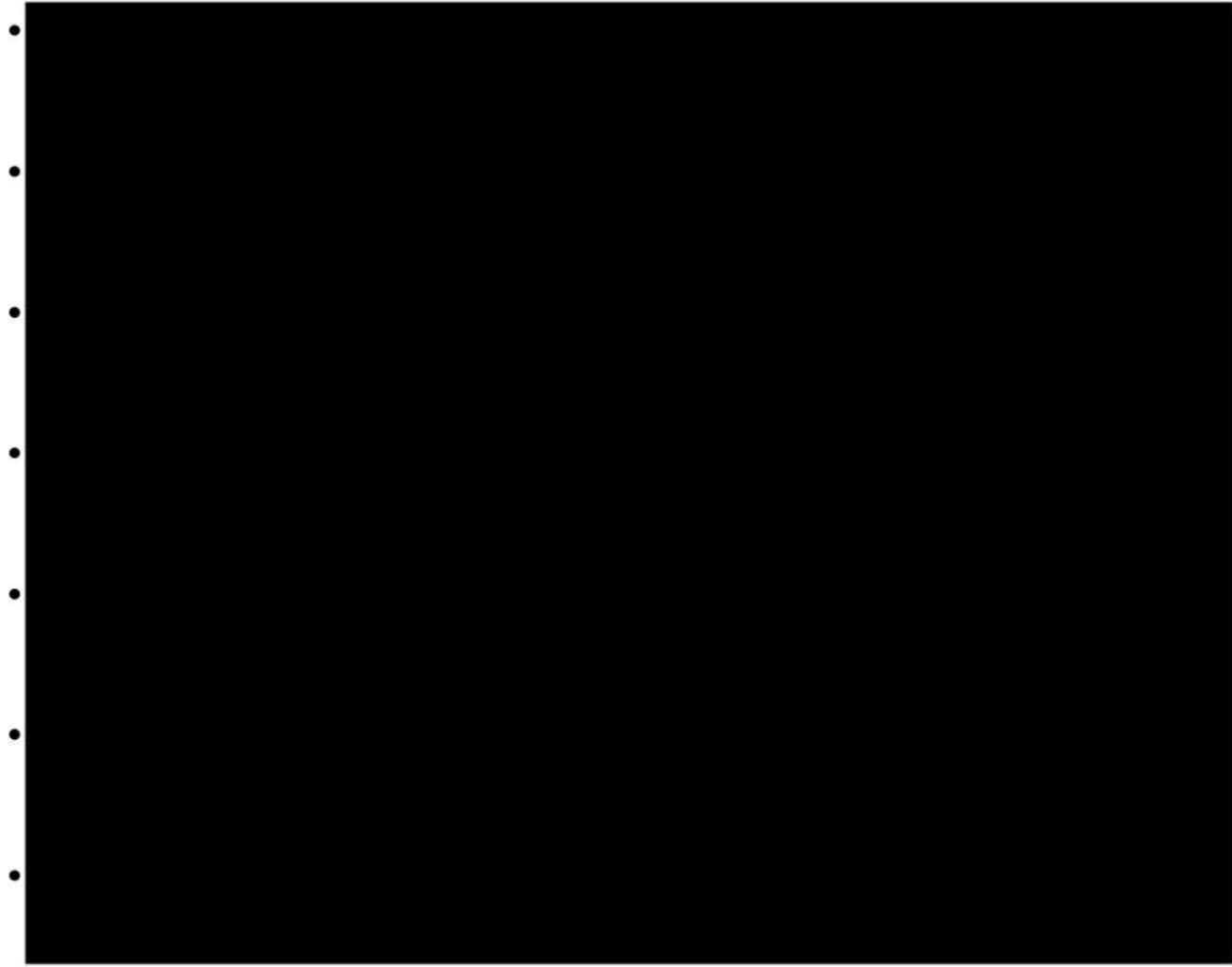
**Il terreno identificato dalla particella 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9) del foglio 38,** originariamente individuato in catasto dalla particella 1306 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED] C), giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] il predetto [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] SOLE SOCIETÀ COOP. [REDACTED] la quota pari a 643/1609 di piena proprietà del terreno di cui alla particella 1306.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1306 e la signora [REDACTED] possiede i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalle particelle 1525 strada - 1584 (ex p.la 200) del foglio 38,** originariamente identificato in catasto dalla particella 200 di detto foglio, apparteneva ai signori:



per la quota pari a 1/7 ciascuno di piena proprietà in forza di denunzia di successione n. [REDACTED] volume [REDACTED] presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 17.02.1996, trascritta il 17.08.2007 ai nn. [REDACTED] apertasi il 19.08.1995, in morte della signora [REDACTED]

Con atto di compravendita del 05.06.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia

(FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 12.06.2003 ai nn. [REDACTED] i predetti signori [REDACTED]  
vendettero la quota pari a 280/700 di piena proprietà di detta p.lla 200 alla [REDACTED]  
COS. [REDACTED] (con sede in Manfredonia (FG) – [REDACTED]  
[REDACTED]).

Con atto di compravendita del 24.10.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia  
(FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 04.11.2003 ai nn. [REDACTED] i predetti signori [REDACTED]

[REDACTED] vendettero la quota pari a 420/700 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]

[REDACTED] sede in Foggia – C.F. [REDACTED]

Con atto di compravendita del 04.08.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. 34086/21859, trascritto il 09.08.2005 ai nn. 18382/12583, la predetta

[REDACTED] vendette la quota pari a 60/100 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Foggia – C.F.: [REDACTED]).

Pertanto alla data del 04.08.2005 il terreno identificato dalla p.la 200 apparteneva alla società [REDACTED] per 60/100 della piena proprietà ed alla società [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 40/100 della piena proprietà (cfr. Certificazione Notarile versata in atti).

Con atto di affrancazione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] i terreni ubicati in Manfredonia, censiti in catasto al foglio 38 particelle 103 - 201 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1595 - 1596 - 1597 – 1598, sono pervenuti alle società [REDACTED] per la quota pari a 40/100 [REDACTED] per 60/100, dal COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: [REDACTED]

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto.

### ***Quesito n. 1 quinques***

***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 di relativa annotazione.***

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;*

*4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

ufficio: piena proprietà dell'appartamento ad uso ufficio in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato);

ripostiglio: piena proprietà del ripostiglio in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato);

#### **Dati catastali:**

ufficio: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria A/10; classe 3; consistenza 4,5 vani; sup. totale: 103 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 103 mq; Rendita: € 1.406,05; indirizzo: Via Ferdinando

Magellano n. 10, Piano T (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 15, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 24 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 91,72; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

ripostiglio: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 6,51; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

tutti intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED] (C.F.:  
\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

#### **Coerenze:**

ufficio: l'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 4 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del medesimo foglio, con la Via Ferdinando Magellano, con l'area di camminamento condominiale, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, e con androne condominiale, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8);

box auto: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con il ripostiglio oggetto del presente lotto, identificato in catasto dal

sub. 14 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con box auto identificato in catasto dal sub. 16 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7);

ripostiglio: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 13 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con il box auto oggetto del presente lotto identificato in catasto dal sub. 15 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7).

#### **Descrizione sommaria:**

Gli immobili oggetto del presente lotto, costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) con la p.la 1882 del foglio 38, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano nn. 8 e 10 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8).

Tale fabbricato si compone di piano interrato e di quattro piani fuori terra, ovvero piano terra, primo, secondo e terzo piano, oltre sovrastrutture. Il piano interrato è destinato per la gran parte a box auto e in minima parte a depositi, mentre i sovrastanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni e ad attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista, allo stato, esse si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

#### Ufficio

L'immobile riceve accesso dalla prima porta posta sulla destra entrando nell'androne condominiale. L'immobile sebbene destinato ad ufficio viene di fatto utilizzato come una civile abitazione così composta: ingresso-cucina-pranzo (cfr. foto nn. 4 e 5), soggiorno (cfr. foto nn. 6 e 7), disimpegno (cfr. foto nn. 8 e 9), ripostiglio (cfr. foto nn. 10 e 11), camera da letto (cfr. foto nn. 12 e 13) e bagno (cfr. foto nn. 14, 15 e 16), per una superficie lorda coperta di 85,35 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento è un'area scoperta, in parte pavimentata, denominata terrazzo, della consistenza di circa 87,83 mq e, in parte, destinata a giardino, della consistenza di circa 57,26 mq, per una superficie scoperta totale di circa 145,09 mq (cfr. foto da n. 17 a n. 24 e planimetria catastale in all. 2).

#### Box auto

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla prima serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto da n. 25 a n. 28 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 25,44 mq, per un'altezza interna utile di 2,73 m.

#### Ripostiglio

Trattasi di un piccolo ripostiglio in piano interrato, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla terza porta posta sulla sinistra per chi accede al piano

interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto n. 29 e planimetria catastale del ripostiglio in all. 6).

Il ripostiglio sviluppa una superficie coperta linda di 2,95 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **mq 119,05<sup>1</sup>**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. linda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
ufficio in PT	85,35	1,00	85,35
terrazzo in PT	25,00	0,30	7,50
	62,83	0,10	6,28
giardino in PT	57,26	0,10	5,73
box auto in S1	25,44	0,50	12,72
ripostiglio in S1	2,95	0,50	1,48
<b>Consistenza totale dell'immobile (mq)</b>			<b>119,05</b>

Le principalì caratteristiche di rifinitura dell'ufficio in piano terra sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti del bagno e dell'angolo cottura della cucina, che si presentano rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;

---

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetrocamera, di tapparelle avvolgibili in pvc, di zanzariere e di cancellate metalliche.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a gas metano, con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico.

Le principali caratteristiche di rifinitura del box auto in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo non sotto traccia, bensì corrente in canaline esterne.

Le principali caratteristiche di rifinitura del ripostiglio in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una porta metallica ad unica anta a battente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico.

## **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

### Ufficio in piano terra

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

#### Box auto in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

#### Ripostiglio in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### *Quesito n. 2 bis*

*Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.*

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati con la p.la 1882 del foglio 38, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 9, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

### *Quesito n. 4*

*Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto ho dovuto, necessariamente, far riferimento a quanto statuito dall'art. 30 della Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED], registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai n. [REDACTED] in virtù della quale sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia i titoli abilitativi a seguito dei quali è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Il richiamato art. 30 della Convenzione Urbanistica così recita testualmente:

*"Le parti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 37 della legge Regione Puglia n. 6/79, convengono che per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, il prezzo di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli stessi dovranno essere i seguenti:*

#### *A) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 954,00 al metro quadrato come da deliberazione della Giunta Regionale N. 814 del 5 giugno 2003.*

*Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*

*Durante il periodo di validità della presente convenzione i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime innanzi statuito. ....(omissis)".*

L'attuale prezzo iniziale di cessione degli alloggi secondo quanto stabilito nella richiamata Convenzione Urbanistica, ovvero aggiornato con gli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e con il deprezzamento dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo per i successivi, è pari a € 1.309,39 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), come si evince dalla seguente tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI CESSIONE ATTUALE IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA			
anno	valore di cessione (€/mq)	valore di cessione deprezzato (€/mq)	indice ISTAT medio annuo del costo di costruzione
2007	954,00		82,30
2008	989,93	984,98	85,40
2009	999,20	994,20	86,20
2010	1.015,43	1.010,35	87,60
2011	1.045,57	1.040,34	90,20
2012	1.068,75	1.063,41	92,20
2013	1.075,70	1.070,32	92,80
2014	1.074,54	1.069,17	92,70
2015	1.079,18	1.073,78	93,10
2016	1.082,66	1.077,25	93,40
2017	1.088,46	1.083,02	93,90
2018	1.103,53	1.092,49	95,20
2019	1.109,33	1.098,24	95,70
2020	1.115,13	1.103,98	96,20
2021	1.159,18	1.147,59	100,00
2022	1.297,12	1.284,15	111,90
2023	1.323,78	1.310,54	114,20
2024	1.323,78	1.310,54	114,20
2025	1.322,62	1.309,39	114,10

Nella richiamata Convenzione Urbanistica la superficie complessiva "Sc" è data dalla somma della superficie utile abitabile "Sua" più il 40% delle superfici destinate alle pertinenze, ovvero della somma della superficie non residenziale "Snr" (superficie di balconi, terrazze, cantine, ecc. ) e della superficie a parcheggio "Sp" (box auto e posto auto scoperto).

Pertanto, per gli immobili oggetto del presente lotto, si ha che superficie complessiva Sc è pari a 116,35 mq.

Il prezzo di vendita degli immobili oggetto del presente lotto è, quindi, pari a:

$$\text{mq } 116,35 \times 1.309,39 \text{ €/mq} = \text{€ } 152.347,53.$$

**Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.le</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore quota di diritto</b>
appartamento ad uso ufficio con annesso box auto	116,35 mq	€ 152.347,53	€ 152.347,53

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti: € 1.523,48
  - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (\*): €
  - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
  - Riduzione per stato di possesso: €
  - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
  - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
  - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
  - Spese di regolarizzazione catastale: €
  - Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €
- Sommano: € 1.523,48**

(\*) Evidenzio che sebbene abbia contattato per le vie brevi l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Magellano n. 10, [REDACTED] al fine di conoscere l'esposizione debitoria nei confronti del condominio delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, a tutt'oggi non ho ricevuto da quest'ultimo alcun riscontro al riguardo.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 150.824,05, **in cifra tonda € 150.800,00.**

### ***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.***

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

<i>Lotto</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
3	<i>Piena proprietà dell'ufficio in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 5, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 15 e locale ripostiglio in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 14.</i>	€ 152.347,53	€ 152.347,53	€ 150.800,00

### ***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***

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
3	Piena proprietà dell'ufficio in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 5, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 15 e locale ripostiglio in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 14.	<p><u>Appartamento in PT:</u>  <math>m^2</math> 85,35 sup. cop.;  <math>m^2</math> 145,09 sup. scop.;</p> <p><u>Box auto in S1:</u>  <math>m^2</math> 25,44 sup. cop.;</p> <p><u>Ripostiglio in S1:</u>  <math>m^2</math> 2,95 sup. cop.;</p> <p><u>Sup. commerciale equivalente dell'intero lotto:</u>  <math>m^2</math> 119,05.</p>	<p><u>Appartamento in PT:</u>  l'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 4 della p.lla 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato, identificata in catasto dal sub. 11 della p.lla 1882 del medesimo foglio, con la Via Ferdinando Magellano, con l'area di camminamento condominiale, identificata in catasto dal sub. 1 della p.lla 1882, e con androne condominiale, identificato in catasto dal sub. 1 della p.lla 1882, salvo altri.</p> <p><u>Box auto in S1:</u>  l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.lla 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con il ripostiglio oggetto del presente lotto, identificato in catasto dal sub. 14 della p.lla 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.lla 1882 e con box auto identificato in catasto dal sub. 16 della p.lla 1882, salvo altri.</p> <p><u>Ripostiglio in S1:</u>  l'immobile confina a Nord con corsia di</p>	<p><u>Appartamento in PT:</u>  censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria A/10; classe 3; consistenza 4,5 vani; sup. totale: 103 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 103 mq; Rendita: € 1.406,05; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano T.</p> <p><u>Box auto in S1:</u>  censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 15, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 24 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 91,72; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1.</p> <p><u>Ripostiglio in S1:</u>  censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 6,51; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1.</p>	€ 150.800,00



			<i>manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 13 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con il box auto oggetto del presente lotto identificato in catasto dal sub. 15 della p.la 1882, salvo altri.</i>		
<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>

### *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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.*

Attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto, con esclusione del solo ripostiglio in piano interrato, sono nel possesso della [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] il quale, come rappresentato dalla predetta [REDACTED] aveva provveduto al pagamento integrale del prezzo dell'immobile (ovvero dell'appartamento, sub. 5 della

p.lla 1882, e box auto, sub. 15 della p.lla 1882), nonché con Sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data 10.01.2022 il predetto immobile era stato trasferito al Sig. [REDACTED]

Pertanto la [REDACTED] detiene gli immobili pignorati oggetto del presente lotto, con esclusione del solo ripostiglio in piano interrato, in virtù della richiamata Sentenza giudiziaria.

Il ripostiglio in piano interrato è, invece, nel possesso della società debitrice esecutata.

### ***Quesito n. 8***

***Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.***

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.***

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che

sui beni immobili pignorati, interessati dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

#### **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
  - In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
  - In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
  - In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
  - In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di riduzione di somma;
  - In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di erogazione a saldo.
- ISCRIZIONE del 06.11.2020 ai nn. [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE del 11.12.2018, TRIBUNALE DI FOGGIA di Rep. [REDACTED] vante solo sull’immobile censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 1882 sub. 5 del foglio 38).
  - ISCRIZIONE del 09.11.2020 ai nn. [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE del 23.05.2020, TRIBUNALE DI FOGGIA di Rep. [REDACTED] gravante solo sull’immobile censito nel Catasto Fabbricati con la p.lla 1882 sub. 5 del foglio 38).

#### **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED], ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. [REDACTED]

### ***Quesito n. 10***

***Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.***

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati oggetto del presente lotto e di accettare l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG), richiesta di accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte.

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG) è risultato il predetto fabbricato è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* I con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 13.

Dal raffronto tra la planimetria attuale del piano terra dell'appartamento pignorato, corrispondente a quella catastale riportata in all. 2, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentita, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo all'annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Infine, per quanto attiene all'annesso ripostiglio in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 6, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

L'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto risulta già dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (cfr. A.P.E. in all. 14).

Per l'annesso box auto e ripostiglio in piano interrato, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientranti tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1, 3 e 5 e planimetrie catastali in all.ti 2, 4 e 6).

### ***Quesito n. 11 b***

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

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in piano terra risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto,;

- la planimetria del box auto in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;
- la planimetria del ripostiglio in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto.

### *Quesito n. 11 c*

*Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*

Gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte di un fabbricato edificato dopo il 01.09.1967.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 13.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto

*B37 – Edilizia Residenziale Privata”* (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

### ***Quesito n. 11 d***

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

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### ***Quesito n. 11 e***

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

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per tutti gli immobili costituenti il presente lotto, non ho riscontrato la presenza di opere abusive.

### *Quesito n. 11 f*

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accettare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accettare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento, che si basa su specifiche normative e su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale allo scopo di soddisfare le esigenze abitative di determinate fasce sociali.

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata, in quanto inclusi nel "Lotto B37" del Piano di Lottizzazione "CA9", destinato all'edificazione privata, come si evince dal punto 5.3.7 di pag. 37 della già citata Convenzione Urbanistica, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

I titoli abilitativi di seguito elencati, in virtù dei quali è stato edificato il "Lotto B37":

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12);

sono stati, infatti, rilasciati dal Comune di Manfredonia, previa stipula della richiamata Convenzione Urbanistica, nella quale sono state stabilite, tra l’altro:

- le caratteristiche urbanistiche degli interventi;
- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi;
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L’assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono, quindi, effettuate direttamente dall’operatore che realizza l’intervento o da soggetti da lui incaricati.

Può succedere che questi alloggi siano realizzati interamente a carico del committente pubblico o, come nel caso in esame, grazie a convenzioni con l’imprenditore privato o cooperative edilizie che si impegnano a costruire un dato numero di alloggi, a proprie spese, da vendere a determinate condizioni che si definiscono appunto “convenzionate”.

Tutto ciò premesso, evidenzio che con la richiamata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED], trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED], il suolo denominato “Lotto B37”, su cui sorge il fabbricato in cui insistono i beni immobili pignorati oggetto del presente lotto, venne dapprima trasferito in proprietà al COMUNE DI MANFREDONIA, quindi da quest’ultimo fu

attribuito in proprietà esclusiva alla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] così come previsto al Capo I punto 3 di pag. 99 della predetta Convenzione.

La società [REDACTED], infatti, conseguì la piena ed esclusiva proprietà del suolo denominato "Lotto B37" con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Detto suolo, successivamente, pervenne nella piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED], per acquisto fattone dalla predetta società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

### *Quesito n. 12*

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili "...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 3

**Tipologia del bene:** appartamento ad uso studio con annesso box auto e ripostiglio.

**Sommaria descrizione:** Appartamento:

L'immobile riceve accesso dalla prima porta posta sulla destra entrando nell'androne condominiale.

L'immobile sebbene destinato ad ufficio viene di fatto utilizzato come una civile abitazione così composta: ingresso-cucina-pranzo (cfr. foto nn. 4 e 5), soggiorno (cfr. foto nn. 6 e 7), disimpegno (cfr. foto nn. 8 e 9), ripostiglio (cfr. foto nn. 10 e 11), camera da letto (cfr. foto nn. 12 e 13) e bagno (cfr. foto nn. 14, 15 e 16), per una superficie lorda coperta di 85,35 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento è un'area scoperta, in parte pavimentata, denominata terrazzo, della consistenza di circa 87,83 mq e, in parte, destinata a giardino, della consistenza di circa 57,26 mq, per una superficie scoperta totale di circa 145,09 mq (cfr. foto da n. 17 a n. 24 e planimetria catastale in all. 2).

Box auto:

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla prima serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto da n. 25 a n. 28 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta linda di 25,44 mq, per un'altezza interna utile di 2,73 m.

**Ripostiglio:**

Trattasi di un piccolo ripostiglio in piano interrato, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla terza porta posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto n. 29 e planimetria catastale del ripostiglio in all. 6).

Il ripostiglio sviluppa una superficie coperta linda di 2,95 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

**Comune di ubicazione:** Manfredonia (FG).

**Frazione, via o località:** Via F. Magellano nn. 10 e 8

**Confini: Appartamento:**

l'immobile confina a Nord con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 4 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con la rampa carrabile di accesso ai box auto in piano interrato, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del medesimo foglio, con la Via Ferdinando Magellano, con l'area di camminamento condominiale, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, e con androne condominiale, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8).

**Box auto:**

l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con il ripostiglio oggetto del presente lotto, identificato in catasto dal sub. 14 della p.la

1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con box auto identificato in catasto dal sub. 16 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all.7).

**Ripostiglio:**

l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 13 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con il box auto oggetto del presente lotto identificato in catasto dal sub. 15 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7).

***Estensione e dati catastali:*** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 119,05; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**appartamento:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria A/10; classe 3; consistenza 4,5 vani; sup. totale: 103 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 103 mq; Rendita: € 1.406,05; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano T (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

**box auto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 15, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 24 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 91,72; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

**ripostiglio:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 6,51; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

tutti intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] (C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Attuale proprietario:** \*\*\*\*\* - [REDACTED] (C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza :** i beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] (C.F.: \*\*\*\*\*), con sede in Manfredonia (FG), sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq, originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641 - 1644 e 1648 del foglio 38 è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED], con sede in Foggia - codice fiscale

[REDACTED], giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di erogazione a saldo.

- ISCRIZIONE del 06.11.2020 ai nn. [REDACTED] POTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE del 11.12.2018, TRIBUNALE DI FOGGIA di Rep. [REDACTED] (gravante solo sull'immobile censito nel Catasto Fabbricati con la p.lла 1882 sub. 5 del foglio 38).
- ISCRIZIONE del 09.11.2020 ai nn. [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE del 23.05.2020, TRIBUNALE DI FOGGIA di Rep. [REDACTED] (gravante solo sull'immobile censito nel Catasto Fabbricati con la p.lла 1882 sub. 5 del foglio 38).

**Trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. [REDACTED]

**Stato di occupazione:** gli immobili pignorati oggetto del presente lotto, con esclusione del solo ripostiglio in piano interrato, sono nel possesso della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] coniuge del de cuius [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] il quale, come rappresentato dalla predetta [REDACTED]  
aveva provveduto al pagamento integrale del prezzo dell'immobile (ovvero  
dell'appartamento, sub. 5 della p.la 1882, e box auto, sub. 15 della p.la  
1882), nonché con Sentenza emessa dal Tribunale di Foggia in data  
10.01.2022 il predetto immobile era stato trasferito al [REDACTED]

[REDACTED]  
Pertanto la [REDACTED] detiene gli immobili pignorati oggetto  
del presente lotto, con esclusione del solo ripostiglio in piano interrato, in  
virtù della richiamata Sentenza giudiziaria.

Il ripostiglio in piano interrato è, invece, nel possesso della società debitrice  
esecutata.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente  
lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dalla società  
esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) (C.F.:  
\*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di  
Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la  
realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e  
servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il  
“Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n.  
355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il  
“completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per  
il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 –

- Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”* (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “*in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015*”, relativo al “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per tutti gli immobili costituenti il presente lotto, non ho riscontrato la presenza di opere abusive, pertanto tutti risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore a base d'asta:** € 150.800,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

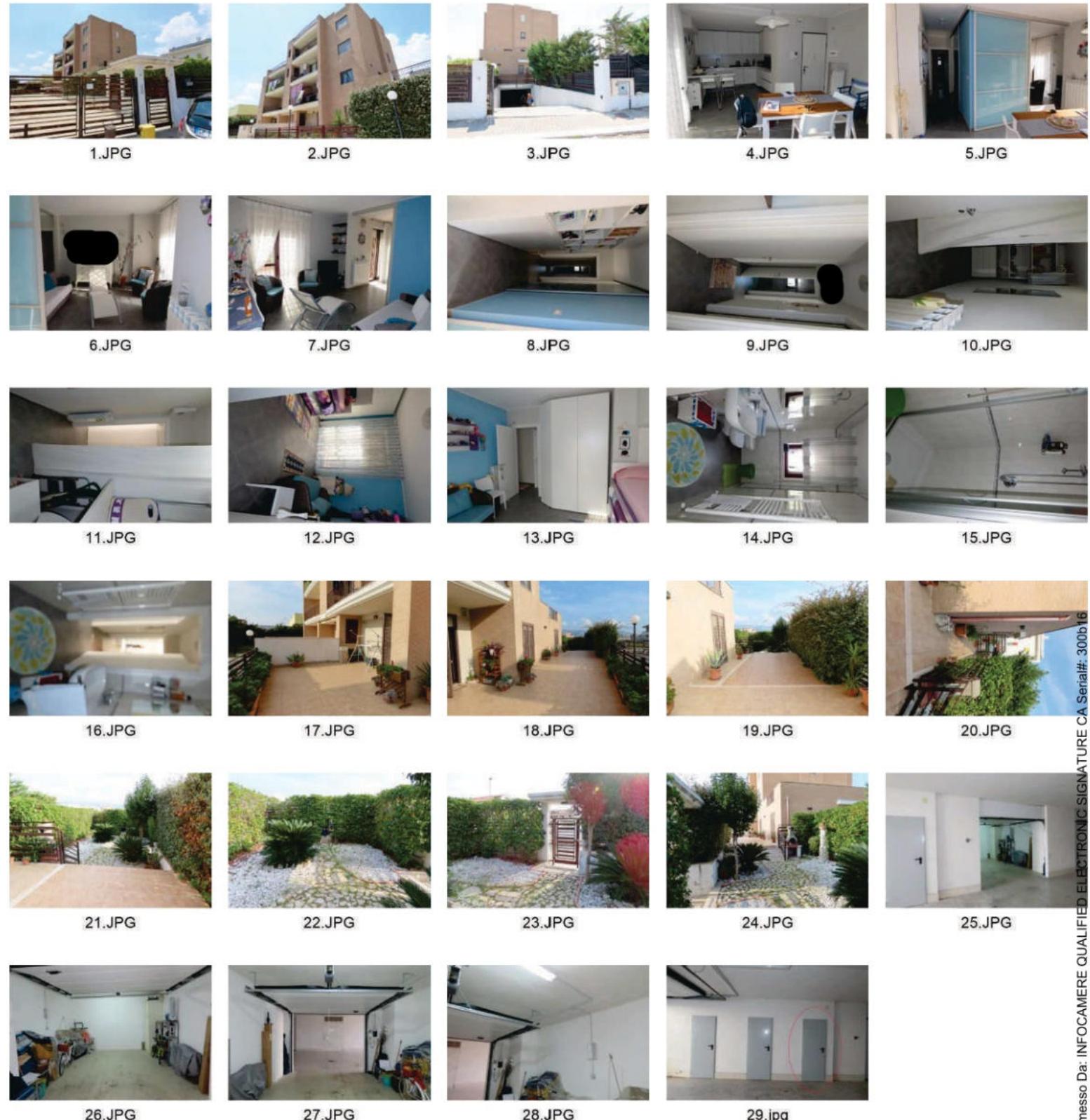
*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

# **DOCUMENTAZIONE**

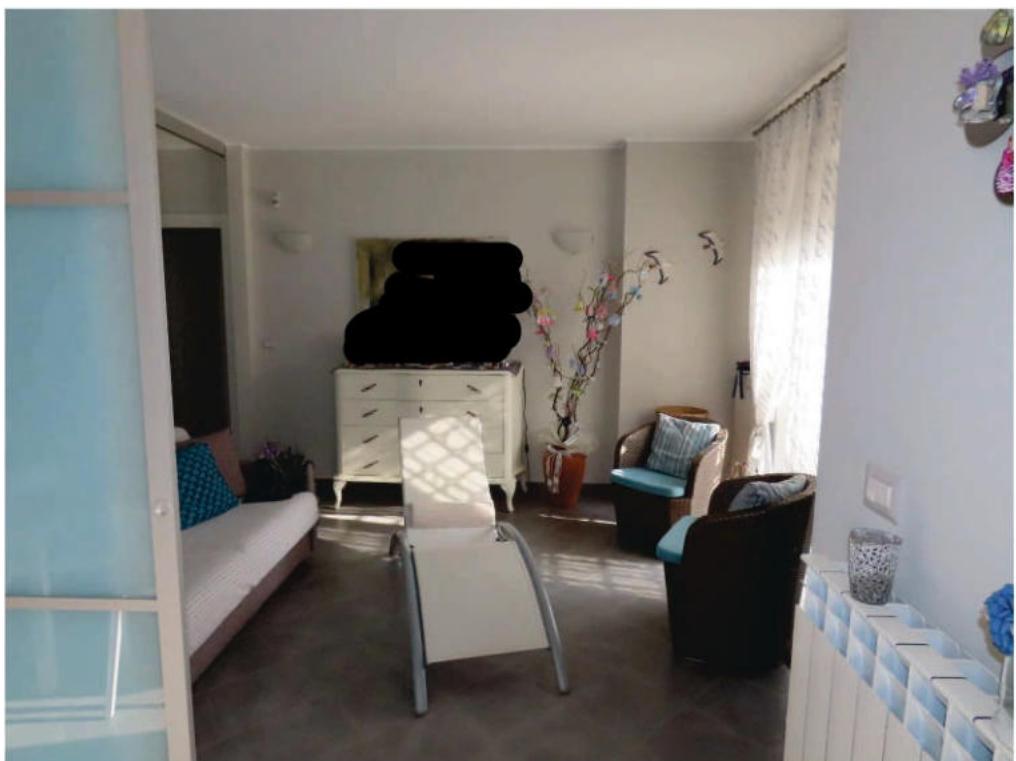
# **FOTOGRAFICA**





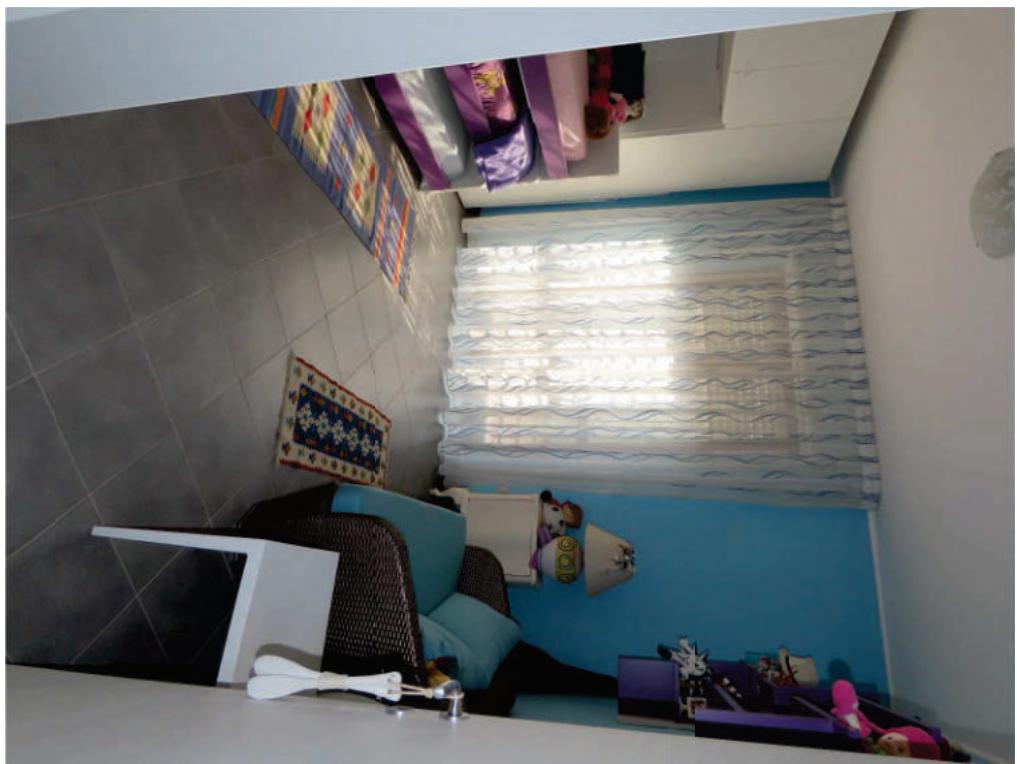




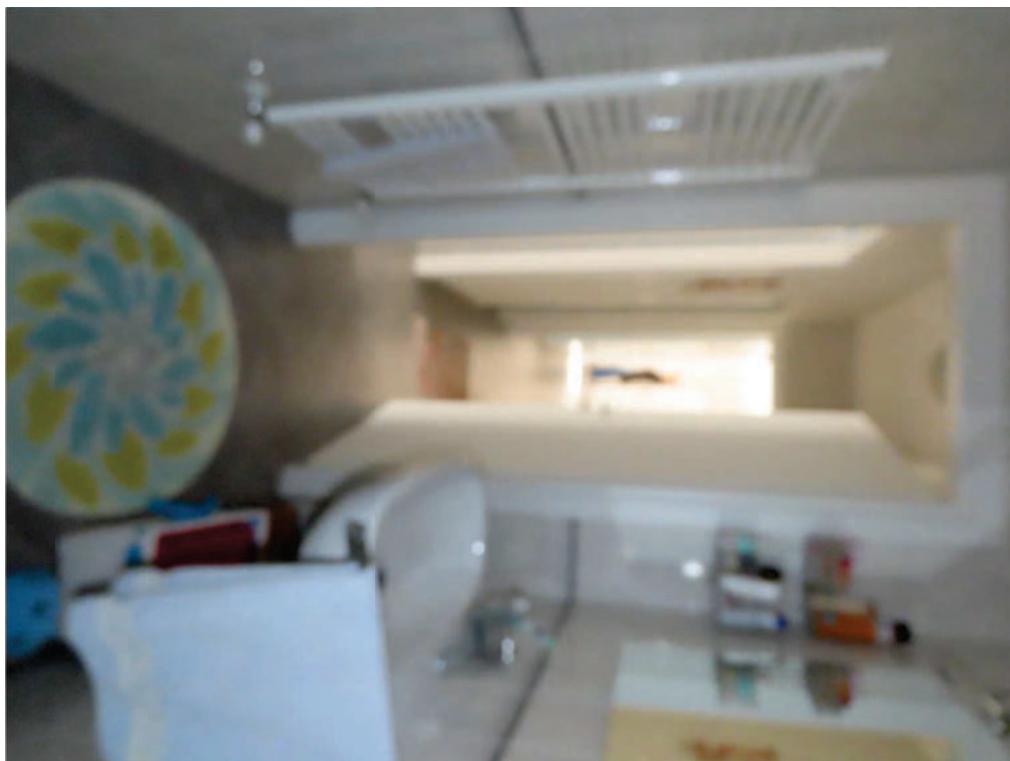
























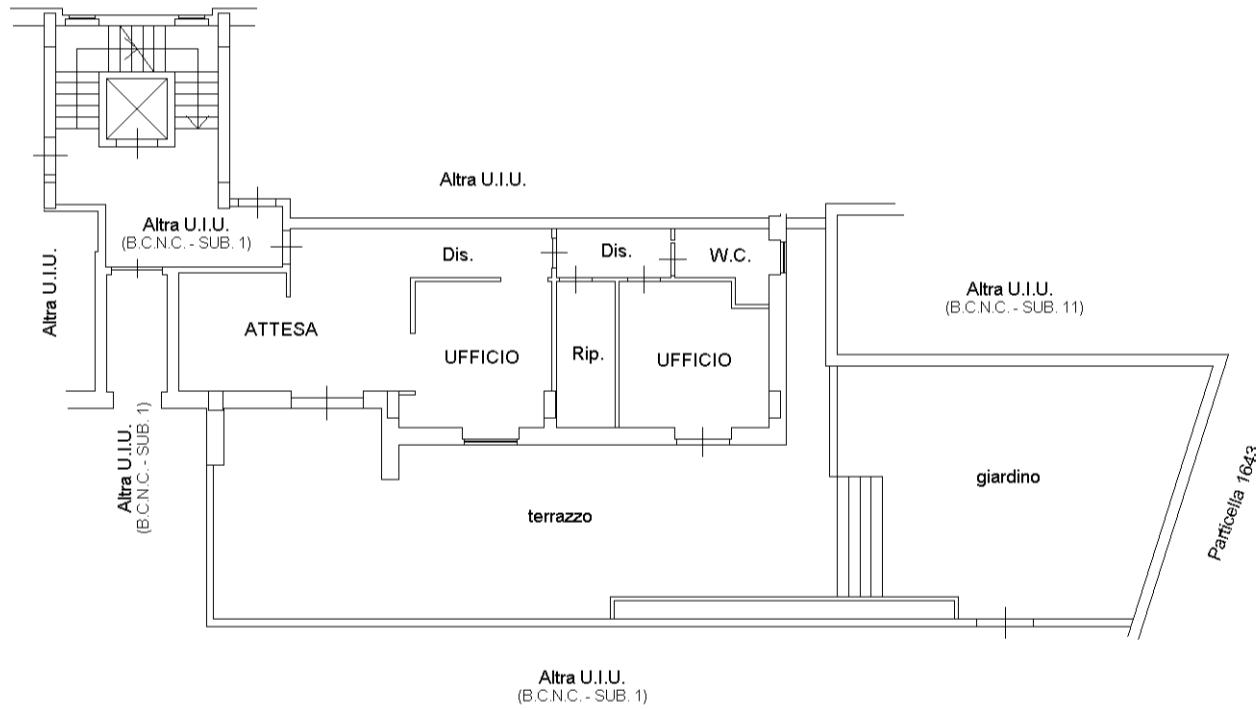


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0190144 del 27/12/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Ferdinando Magellano		civ. 10
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 5	Compilata da: Barbone Domenico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 01988

**PIANO TERRA**  
H= mt 2,70



.mta 01

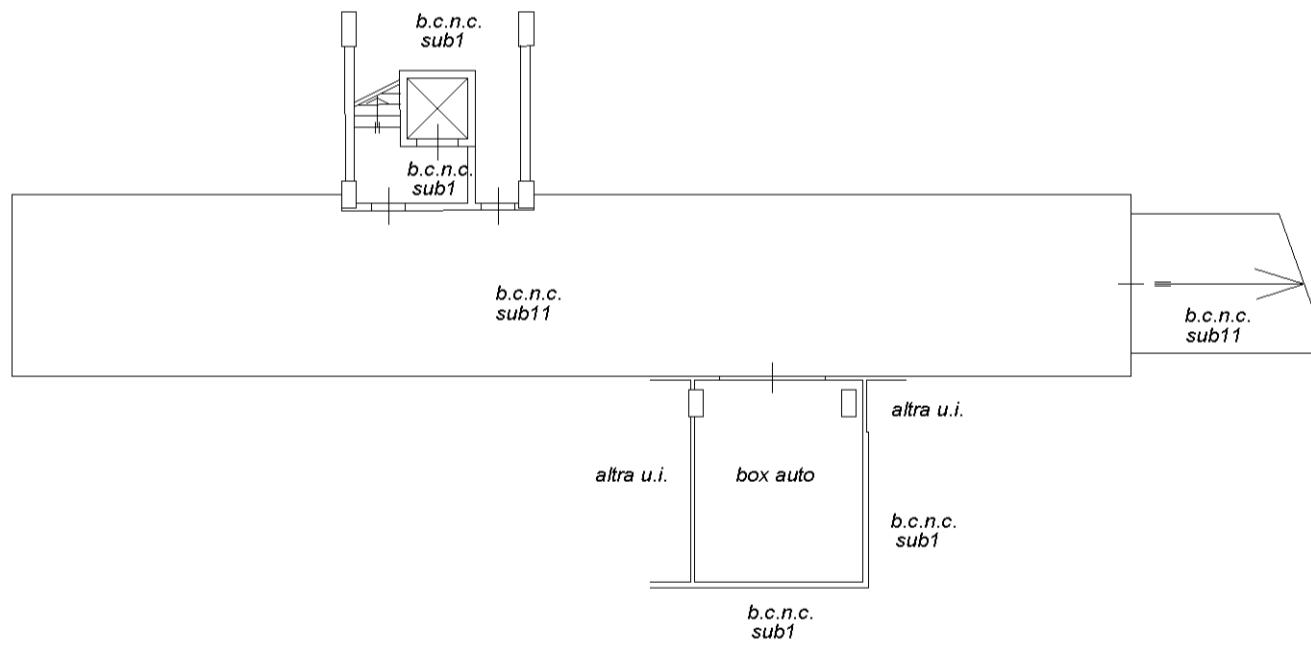
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1      Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 15	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



N



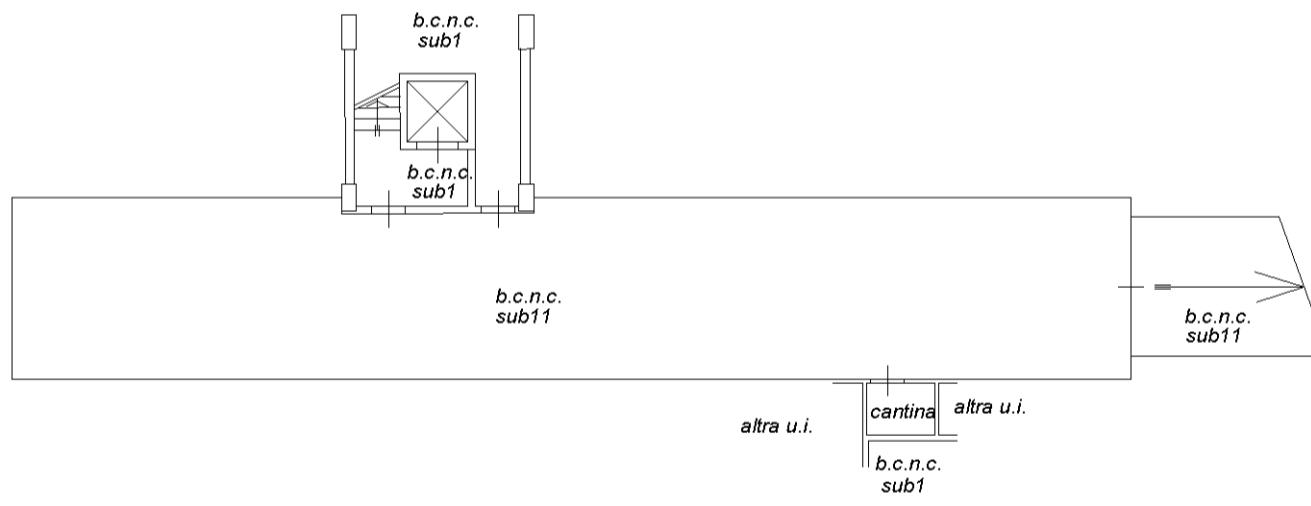
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1      Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 14	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Barbone Domenico	Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Foggia	N. 01988

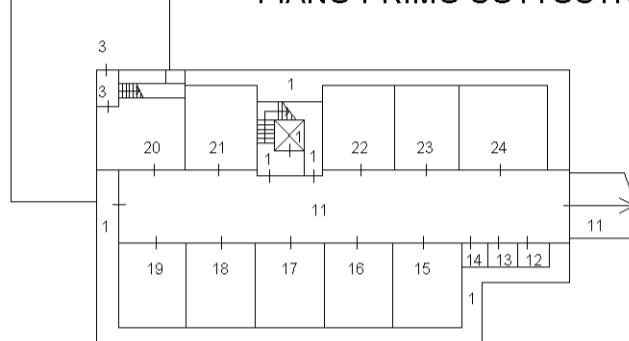
**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Comune di Manfredonia	Protocollo n. FG0190149 del 27/12/2018
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882	Tipo Mappale n. del

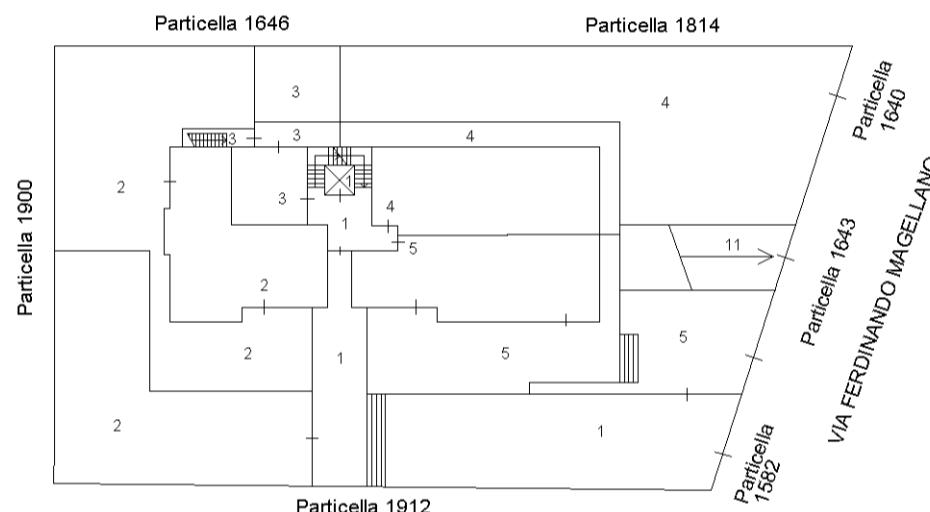
Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

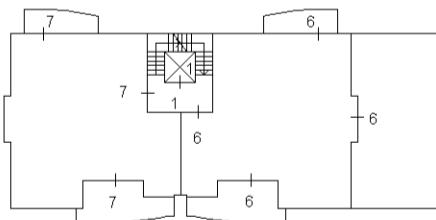
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



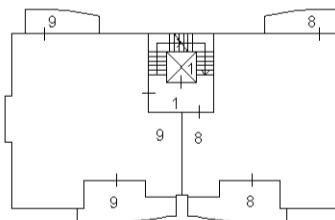
PIANO TERRA



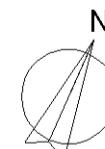
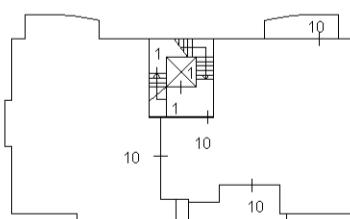
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO (ATTICO)



*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 4**

**Piena proprietà dell'abitazione in primo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 6, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 22 e locale deposito in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 23.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## A L L E G A T I

- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 6, f. 38);
- All. 2 – planimetria catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 6, f. 38);
- All. 3 – visura storica catastale del box auto (p.la 1882, sub. 22, f. 38);
- All. 4 – planimetria catastale del box auto (p.la 1882, sub. 22, f. 38);
- All. 5 – visura storica catastale del deposito (p.la 1882, sub. 23, f. 38);
- All. 6 – planimetria catastale del deposito (p.la 1882, sub. 23, f. 38);
- All. 7 – elaborato planimetrico con suddivisione in subaltri della p.la 1882 del f. 38;
- All. 8 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.la 1882 del f. 38;
- All. 9 – planimetria dello stato attuale del deposito (p.la 1882, sub. 23, f. 38);
- All. 10 – ortofoto in scala con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte (p.la 1882, f. 38);
- All. 11 – Permesso di Costruire n. 355/2007;
- All. 12 – Permesso di Costruire n. 134/2015;
- All. 13 – Permesso di Costruire n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All. 14 – Certificato di fine lavori;
- All. 15 – A.P.E. dell'appartamento ad uso ufficio (p.la 1882, sub. 5, f. 38);
- All. 16 – Rendiconto della debitoria nei confronti del condominio degli immobili pignorati oggetto del presente lotto (p.la 1882, sub.ni 6, 22 e 23, f. 38);
- Documentazione fotografica composta da n. 30 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risultano della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\* [REDACTED]

[REDACTED] I con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: \*\*\*\*\*, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

I beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq e dichiarati in catasto in data 08.12.2012 con Pratica n. FG0058244 (COSTITUZIONE n. 813.1/2012).

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza dei beni immobili di che trattasi, evidenzio il suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 è stato originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

**Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641**

**- 1644 e 1648 del foglio 38** è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

La predetta società R. [REDACTED], a sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto terreno con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED].

Antecedentemente a detto atto di divisione, il predetto terreno apparteneva al COMUNE DI MANFREDONIA, giusta convenzione edilizia stipulata, tra l'altro, con le società [REDACTED]

[REDACTED] ed i signori [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], in data 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

**Il terreno identificato dalla particella 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) del foglio 38**, in origine rappresentato dalla particella 1307 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED] 1041

codice fiscale [REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED]

Con il richiamato atto di divisione, la predetta signora [REDACTED] ed i signori:

[REDACTED]

dividevano gli immobili loro pervenuti in parte per successione al congiunto [REDACTED] ed in parte per successione di [REDACTED]

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED], la predetta [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] con sede in Manfredonia - FG – [REDACTED], la quota pari a 643/1609 di piena proprietà, del terreno censito in catasto al foglio 38 particella 1307.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.lla 1307 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) del foglio 38,** in origine individuato in catasto particella 1305 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] ascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 in notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) rep. [REDACTED] ascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED] trasferì la quota pari a 643/1609 della piena proprietà del terreno in Manfredonia censito con la particella 1305 del foglio 38 [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Manfredonia - FG - [REDACTED]  
Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1305 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9) del foglio 38,** originariamente individuato in catasto dalla particella 1306 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] ascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] ascritto il 20.05.2004 ai nn. 13198/9670, il predetto [REDACTED]  
[REDACTED] vendette alla società [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Manfredonia - F [REDACTED] quota pari a 643/1609 di piena proprietà del terreno di cui alla particella 1306.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1306 e la signora [REDACTED] possiede i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalle particelle 1525 strada - 1584 (ex p.la 200) del foglio 38,** originariamente identificato in catasto dalla particella 200 di detto foglio, apparteneva ai signori:



per la quota pari a 1/7 ciascuno di piena proprietà in forza di denunzia di successione n.104 volume 190, presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 17.02.1996, trascritta il 17.08.2007 ai [REDACTED], apertasi il 19.08.1995, in morte della signora [REDACTED]

Con atto di compravendita del 05.06.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 12.06.2003 ai nn. [REDACTED] i predetti signori [REDACTED]

vendettero la quota pari a 280/700 di piena proprietà di detta p.lla 200 alla [REDACTED]

[REDACTED] S.p.A. COM [REDACTED] (con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: [REDACTED])

Con atto di compravendita del 24.10.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 04.11.2003 ai nn. [REDACTED] i predetti signori [REDACTED]

[REDACTED] vendettero la quota pari a 420/700 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]

[REDACTED] (con sede in Foggia – [REDACTED])

Con atto di compravendita del 04.08.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 09.08.2005 ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] vendette la quota pari a 60/100 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED] con sede in Foggia [REDACTED]

Pertanto alla data del 04.08.2005 il terreno identificato dalla p.la 200 apparteneva alla società [REDACTED] per 60/100 della piena proprietà ed alla società [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari a 40/100 della piena proprietà (cfr. Certificazione Notarile versata in atti).

Con atto di affrancazione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] i terreni ubicati in Manfredonia, censiti in catasto al foglio 38 particelle 103 - 201 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1595 - 1596 - 1597 - 1598, sono pervenuti alle società [REDACTED] per la quota pari a 40/100 [REDACTED] dal COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) – [REDACTED]

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto.

### ***Quesito n. 1 quinques***

***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 di relativa annotazione.***

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) ***Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;*

*4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

abitazione: piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo piano ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato);

deposito: piena proprietà del locale deposito in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato);

#### **Dati catastali:**

abitazione: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 124 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 110 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via Ferdinando

Magellano n. 10, Piano 1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 22, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

deposito: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 23, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 5; consistenza 21 mq; sup. totale: 22 mq; Rendita: € 80,26; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

tutti intestati a: \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* (C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Coerenze:**

abitazione: l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1814 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso la Via F. Magellano, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 7 della p.la 1882 e con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8);

box auto: l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con locale deposito oggetto del presente lotto, identificato in catasto dal sub. 23 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la

1882 e con vano tecnico identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7);

deposito: l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 24 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 e con box auto oggetto del presente lotto, identificato in catasto dal sub. 22 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7).

#### **Descrizione sommaria:**

Gli immobili oggetto del presente lotto, costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) con la p.la 1882 del foglio 38, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano nn. 8 e 10 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8).

Tale fabbricato si compone di piano interrato e di quattro piani fuori terra, ovvero piano terra, primo, secondo e terzo piano, oltre sovrastrutture. Il piano interrato è destinato per la gran parte a box auto e in minima parte a depositi, mentre i sovrastanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni e ad attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista, allo stato, esse si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

#### Abitazione

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale; esso si compone di: ingresso-soggiorno (cfr. foto da n. 4 a n. 7), cucina (cfr. foto nn. 8 e 9), disimpegno (cfr. foto nn. 10 e 11), due camere da letto (cfr. foto da n. 12 a n. 15), due bagni (cfr. foto da n. 16 a n. 19) e ripostiglio (cfr. foto n. 5), per una superficie lorda coperta di 108,19 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento è un terrazzo a livello di 59,66 mq e due balconi della superficie complessiva di 20,16, per una superficie scoperta totale di circa 79,82 mq (cfr. foto da n. 20 a n. 23 e planimetria catastale in all. 2).

#### Box auto

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla terza serranda posta sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 24 e 25 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 25,16 mq, per un'altezza interna utile di 2,72 m.

#### Deposito

Trattasi di un locale deposito in piano interrato, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla seconda porta posta sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto da n. 26 a n. 29 e planimetria catastale del deposito in all. 6). All'interno del locale deposito è stato ricavato un piccolo ripostiglio (cfr. foto n. 29 e planimetria dello stato attuale del deposito in all. 9).

Il deposito sviluppa una superficie coperta lorda di 22,76 mq, per un'altezza interna utile di 2,74 m.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **mq 149,16<sup>1</sup>**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
abitazione in P1	108,19	1,00	108,19
terrazzo in P1	25,00	0,30	7,50
	34,66	0,10	3,47
balconi in P1	20,16	0,30	6,05
box auto in S1	25,16	0,50	12,58
deposito in S1	22,76	0,50	11,38
<b>Consistenza totale dell'immobile (mq)</b>			<b>149,16</b>

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'abitazione in primo piano sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura tamponata con effetto tipo marmorino in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti del bagno e dell'angolo cottura della cucina, che si presentano rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura tamponata con effetto tipo marmorino;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato eletrocolorato, dotati di vetrocamera, di tapparelle avvolgibili in pvc, di zanzariere e di cancellate metalliche (queste ultime solo per gli infissi prospicienti il terrazzo).

---

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a gas metano, con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico, nonché di impianto di climatizzazione del tipo a split indipendenti ubicato solo nel vano ingresso-soggiorno.

Le principali caratteristiche di rifinitura del box auto in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo non sotto traccia, bensì corrente in canaline esterne.

Le principali caratteristiche di rifinitura del deposito in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in materiale ceramico posato su marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una porta metallica ad unica anta a battente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

## **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

### Abitazione in primo piano

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### Box auto in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### Deposito in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

## ***Quesito n. 2 bis***

***Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.***

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati con la p.la 1882 del foglio 38, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 10, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

## ***Quesito n. 4***

***Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e***

*precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto ho dovuto, necessariamente, far riferimento a quanto statuito dall'art. 30 della Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] dalla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai [REDACTED] in virtù della quale sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia i titoli abilitativi a seguito dei quali è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Il richiamato art. 30 della Convenzione Urbanistica così recita testualmente:

*"Le parti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 37 della legge Regione Puglia n. 6/79, convengono che per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, il prezzo di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli stessi dovranno essere i seguenti:*

#### *A) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 954,00 al metro quadrato come da deliberazione della Giunta Regionale N. 814 del 5 giugno 2003.*

*Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di*

*costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*

*Durante il periodo di validità della presente convenzione i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime innanzi statuito. ....(omissis)".*

L'attuale prezzo iniziale di cessione degli alloggi secondo quanto stabilito nella richiamata Convenzione Urbanistica, ovvero aggiornato con gli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e con il deprezzamento dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo per i successivi, è pari a € 1.309,39 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), come si evince dalla seguente tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI CESSIONE ATTUALE IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA			
anno	valore di cessione (€/mq)	valore di cessione deprezzato (€/mq)	indice ISTAT medio annuo del costo di costruzione
2007	954,00		82,30
2008	989,93	984,98	85,40
2009	999,20	994,20	86,20
2010	1.015,43	1.010,35	87,60
2011	1.045,57	1.040,34	90,20
2012	1.068,75	1.063,41	92,20
2013	1.075,70	1.070,32	92,80
2014	1.074,54	1.069,17	92,70
2015	1.079,18	1.073,78	93,10
2016	1.082,66	1.077,25	93,40
2017	1.088,46	1.083,02	93,90
2018	1.103,53	1.092,49	95,20
2019	1.109,33	1.098,24	95,70
2020	1.115,13	1.103,98	96,20
2021	1.159,18	1.147,59	100,00
2022	1.297,12	1.284,15	111,90
2023	1.323,78	1.310,54	114,20
2024	1.323,78	1.310,54	114,20
2025	1.322,62	1.309,39	114,10

Nella richiamata Convenzione Urbanistica la superficie complessiva "Sc" è data dalla somma della superficie utile abitabile "Sua" più il 40% delle superfici destinate alle pertinenze, ovvero della somma della superficie non residenziale "Snr" (superficie di balconi, terrazze, cantine, ecc. ) e della superficie a parcheggio "Sp" (box auto e posto auto scoperto).

Pertanto, per gli immobili oggetto del presente lotto, si ha che superficie complessiva Sc è pari a 138,69 mq.

Il prezzo di vendita degli immobili oggetto del presente lotto è, quindi, pari a:

$$\text{mq } 138,69 \times 1.309,39 \text{ €/mq} = \textbf{€ 181.599,30}.$$

**Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
Abitazione con annesso box auto e locale deposito	149,16 mq	€ 181.599,30	€ 181.599,30

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti: € 1.815,99
  - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (\*): €
  - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
  - Riduzione per stato di possesso: €
  - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
  - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
  - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
  - Spese di regolarizzazione catastale: € 700,00
  - Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € 1.700,00
- Sommano:** € **4.215,99**

- (\*) Evidenzio che sebbene abbia contattato per le vie brevi l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Magellano n. 10, Sig. Antonio Guerra, al fine di conoscere l'esposizione debitoria nei confronti del condominio delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, a tutt'oggi non ho ricevuto da quest'ultimo alcun riscontro al riguardo.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 177.383,31, **in cifra tonda € 177.400,00.**

### ***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.***

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

<i>Lotto</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
4	<i>Piena proprietà dell'abitazione in primo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 6, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 22 e locale deposito in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 23.</i>	€ 181.599,30	€ 181.599,30	€ 177.400,00

## 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**

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
4	Piena proprietà dell'abitazione in primo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, e locale deposito in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8.	<u>Appartamento in P1:</u> $m^2$ 108,19 sup. cop.; $m^2$ 79,82 sup. scop.;  <u>Box auto in S1:</u> $m^2$ 25,16 sup. cop.;  <u>Deposito in S1:</u> $m^2$ 22,76 sup. cop.;  <u>Sup. commerciale equivalente dell'intero lotto:</u> $m^2$ 149,16.	<u>Appartamento in P1:</u> l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1814 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso la Via F. Magellano, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 7 della p.la 1882 e con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri.  <u>Box auto in S1:</u> l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con locale deposito oggetto del presente lotto, identificato in catasto dal sub. 23 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 e con vano tecnico identificato in	<u>Appartamento in P1:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 124 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 110 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano 1.  <u>Box auto in S1:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 22, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1.  <u>Deposito in S1:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 23, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 5; consistenza 21 mq; sup. totale: 22 mq; Rendita: € 80,26; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1.	€ 177.400,00

			<i>catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri.</i>  <i>Deposito in SI:</i> <i>l'immobile confina a Nord con intercapedine,</i> <i>identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e,</i> <i>successivamente,</i> <i>proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà della società debitrice esecutata,</i> <i>identificato in catasto dal sub. 24 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale,</i> <i>identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 e con box auto oggetto del presente lotto, identificato in catasto dal sub. 22 della p.la 1882, salvo altri.</i>		
Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta

### *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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.*

Attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso, senza titolo,



### ***Quesito n. 8***

***Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.***

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.***

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati, interessati dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

## **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai [REDACTED]; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di erogazione a saldo.

## **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 21.11.2019 ai nn. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 15.10.2019, [REDACTED] relativa alla sola abitazione censita nel Catasto Fabbricati con il sub. 6 della p.lla 1882 del foglio 38).

## ***Quesito n. 10***

*Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.*

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati oggetto del presente lotto e di accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG), richiesta di accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte.

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG) è risultato il predetto fabbricato è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a "civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare", costituente il "Lotto B37" del piano di lottizzazione "CA9" (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il "completamento dei lavori inerenti il Lotto B37", ovvero per il "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata" (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 12);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, "in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015", relativo al "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata" (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 13).

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. 1007 e dalla Racc. n. registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 14.

Dal raffronto tra la planimetria attuale del primo piano dell'appartamento pignorato, corrispondente a quella catastale riportata in all. 2, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 13, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentita, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo all'annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 13, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Infine, per quanto attiene all'annesso deposito in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale riportata in all. 9, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 13, si evince che essa è non conforme a quella di progetto assentito a seguito della avvenuta realizzazione, al suo interno, di un piccolo ripostiglio.

Pertanto, tale immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

L'appartamento oggetto del presente lotto risulta già dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (cfr. A.P.E. in all. 15).

Per l'annesso box auto e il deposito in piano interrato, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientranti tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1, 3 e 5 e planimetrie catastali in all.ti 2, 4 e 6).

### ***Quesito n. 11 b***

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

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in primo risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;
- la planimetria del box auto in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;

- la planimetria del locale deposito in piano interrato non è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito della avvenuta realizzazione, al suo interno, di un piccolo ripostiglio.

La spesa necessaria per la regolarizzazione catastale della difformità riscontrata nel locale deposito in piano interrato, l'ho stimata in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00).

### ***Quesito n. 11 c***

***Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.***

Gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte di un fabbricato edificato dopo il 01.09.1967.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 13.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 12);

- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 13).

### ***Quesito n. 11 d***

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

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### ***Quesito n. 11 e***

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

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali ho riscontrato la presenza di opere abusive solo all'interno del locale deposito in piano interrato consistenti, come detto, nella avvenuta realizzazione, al suo interno, di un piccolo ripostiglio.

Le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia della predetta piscina le ho stimate in € 1.700,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 700,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge.

### ***Quesito n. 11 f***

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accettare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accettare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento, che si basa su specifiche normative e su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale allo scopo di soddisfare le esigenze abitative di determinate fasce sociali.

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata, in quanto inclusi nel "Lotto B37" del Piano di Lottizzazione "CA9", destinato all'edificazione privata, come si evince dal punto 5.3.7 di pag. 37 della già citata

Convenzione Urbanistica, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED], trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

I titoli abilitativi di seguito elencati, in virtù dei quali è stato edificato il “Lotto B37”:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “*Lotto B37*” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il *Lotto B37*”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 11);

sono stati, infatti, rilasciati dal Comune di Manfredonia, previa stipula della richiamata Convenzione Urbanistica, nella quale sono state stabilite, tra l’altro:

- le caratteristiche urbanistiche degli interventi;
- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi;
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L’assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono, quindi, effettuate direttamente dall’operatore che realizza l’intervento o da soggetti da lui incaricati.

Può succedere che questi alloggi siano realizzati interamente a carico del committente pubblico o, come nel caso in esame, grazie a convenzioni con l’imprenditore privato o cooperative edilizie che si impegnano a costruire un dato numero di alloggi, a proprie spese, da vendere a determinate condizioni che si definiscono appunto “convenzionate”.

Tutto ciò premesso, evidenzio che con la richiamata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] il suolo denominato "Lotto B37", su cui sorge il fabbricato in cui insistono i beni immobili pignorati oggetto del presente lotto, venne dapprima trasferito in proprietà al COMUNE DI MANFREDONIA, quindi da quest'ultimo fu attribuito in proprietà esclusiva alla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] così come previsto al Capo I punto 3 di pag. 99 della predetta Convenzione.

La società [REDACTED] infatti, conseguì la piena ed esclusiva proprietà del suolo denominato "Lotto B37" con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Detto suolo, successivamente, pervenne nella piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED], per acquisto fattone dalla predetta società [REDACTED] L., giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

### *Quesito n. 12*

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili "...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 4

**Tipologia del bene:** appartamento ad uso civile abitazione con annesso box auto e locale deposito.

**Sommaria descrizione:** Abitazione:

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale; esso si compone di: ingresso-soggiorno (cfr. foto da n. 4 a n. 7), cucina (cfr. foto nn. 8 e 9), disimpegno (cfr. foto nn. 10 e 11), due camere da letto (cfr. foto da n. 12 a n. 15), due bagni (cfr. foto da n. 16 a n. 19) e ripostiglio (cfr. foto n. 5), per una superficie lorda coperta di 108,19 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento è un terrazzo a livello di 59,66 mq e due balconi della superficie complessiva di 20,16, per una superficie scoperta totale di circa 79,82 mq (cfr. foto da n. 20 a n. 23 e planimetria catastale in all. 2).

Box auto:

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla terza serranda posta sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 24 e 25 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 25,16 mq, per un'altezza interna utile di 2,72 m.

**Deposit**:

Trattasi di un locale deposito in piano interrato, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla seconda porta posta sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto da n. 26 a n. 29 e planimetria catastale del deposito in all. 6). All'interno del locale deposito è stato ricavato un piccolo ripostiglio (cfr. foto n. 29 e planimetria dello stato attuale del deposito in all. 9).

Il deposito sviluppa una superficie coperta londa di 22,76 mq, per un'altezza interna utile di 2,74 m.

**Comune di ubicazione:** Manfredonia (FG).

**Frazione, via o località:** Via F. Magellano nn. 10 e 8

**Confini: Abitazione:**

l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1814 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso la Via F. Magellano, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice eseguitata, identificata in catasto dal sub. 7 della p.la 1882 e con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8).

**Box auto:**

l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con locale deposito oggetto del presente lotto, identificato in catasto dal sub. 23 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 e con vano

tecnico identificato in catasto dal sub. 1 della p.lla 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.lla 1882 in all. 7).

**Deposito:**

l'immobile confina a Nord con intercedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.lla 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 24 della p.lla 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.lla 1882 e con box auto oggetto del presente lotto, identificato in catasto dal sub. 22 della p.lla 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.lla 1882 in all. 7).

***Estensione e dati catastali:*** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 149,16; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**abitazione:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 6, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 124 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 110 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10, Piano 1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

**box auto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 22, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

**deposito:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 23, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 5; consistenza 21 mq; sup. totale: 22 mq; Rendita: € 80,26; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6); tutti intestati a: \*-\*-\*-\*-\*-\* - [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F.: \*-\*-\*-\*-\*-\*-\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Attuale proprietario:** \*-\*-\*-\*-\*-\* - [REDACTED] (C.F.: \*-\*-\*-\*-\*-\*-\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza :** i beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata \*-\*-\*-\*-\*-\* - [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F.: \*-\*-\*-\*-\*-\*-\*), con sede in Manfredonia (FG), sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq, originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641 - 1644 e 1648 del foglio 38 è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*-\*-\*-\*-\*-\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED], con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED]; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 al [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al [REDACTED] di riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di erogazione a saldo.

**Trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] 77; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 21.11.2019 ai nn. [REDACTED]; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 15.10.2019, [REDACTED] relativa alla sola abitazione censita nel Catasto Fabbricati con il sub. 6 della p.lla 1882 del foglio 38).

**Stato di occupazione:** Attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso, senza titolo, [REDACTED]  
[REDACTED]

**Regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* – [REDACTED]

\*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “*civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare*”, costituente il “*Lotto B37*” del piano di lottizzazione “*CA9*” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 11);
  - Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “*completamento dei lavori inerenti il Lotto B37*”, ovvero per il “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 12);
  - Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “*in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015*”, relativo al “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 13).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali ho riscontrato la presenza di opere abusive solo all'interno del locale deposito in piano interrato consistenti, come detto, nella avvenuta realizzazione, al suo interno, di un piccolo ripostiglio.

Pertanto, dei tre immobili oggetto del presente lotto, l'abitazione con l'annesso box auto sono regolari sotto il profilo urbanistico-

edilizio, mentre l'annesso locale deposito non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore a base d'asta:** € 177.400,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

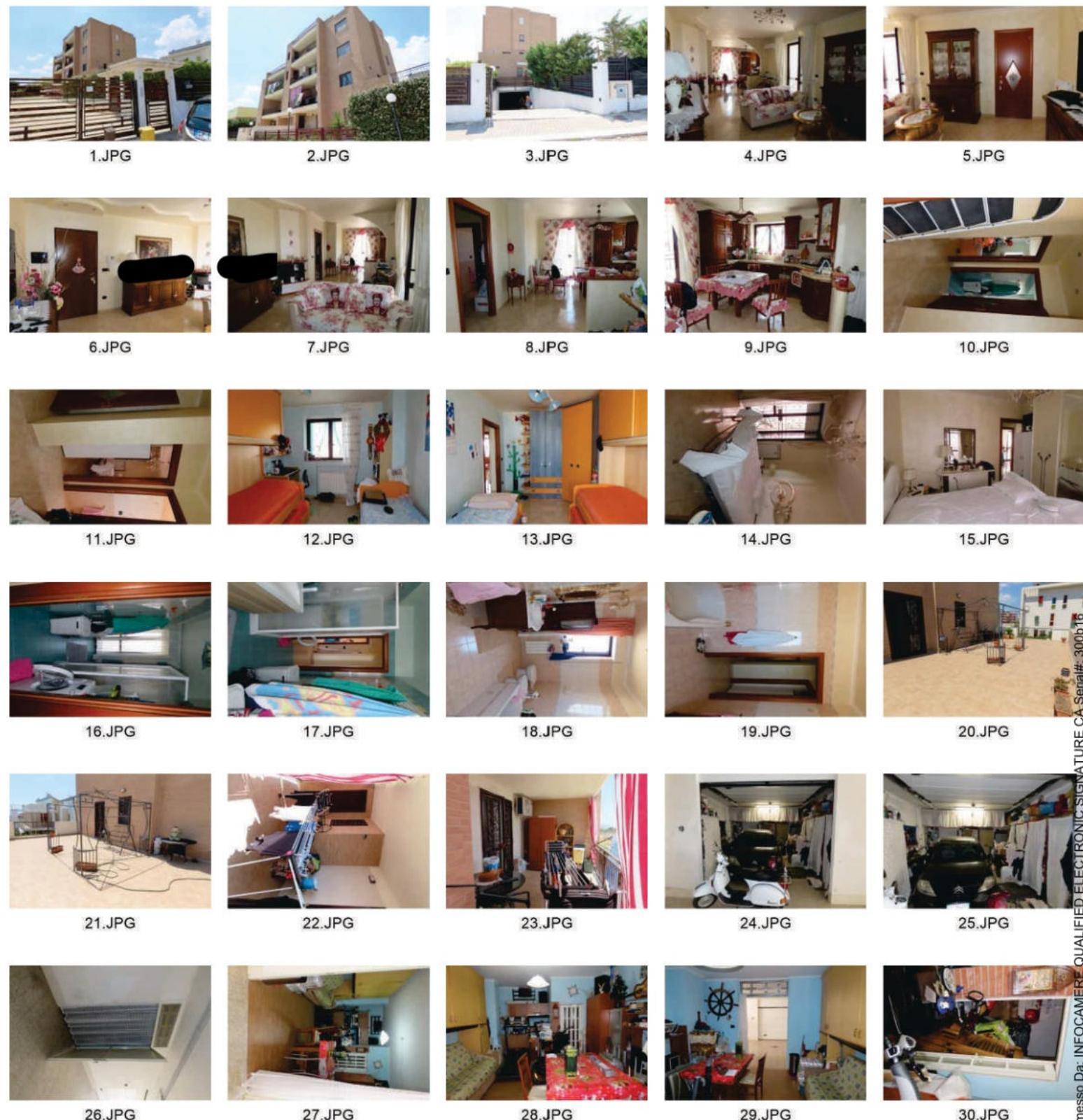
*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

# **DOCUMENTAZIONE**

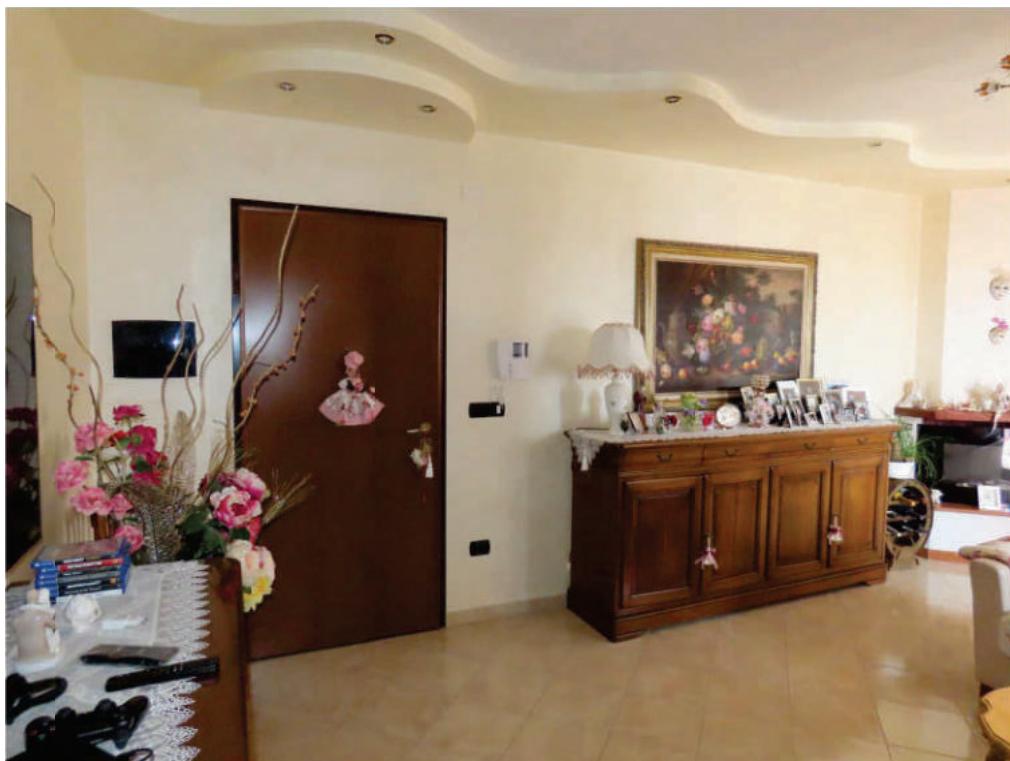
# **FOTOGRAFICA**







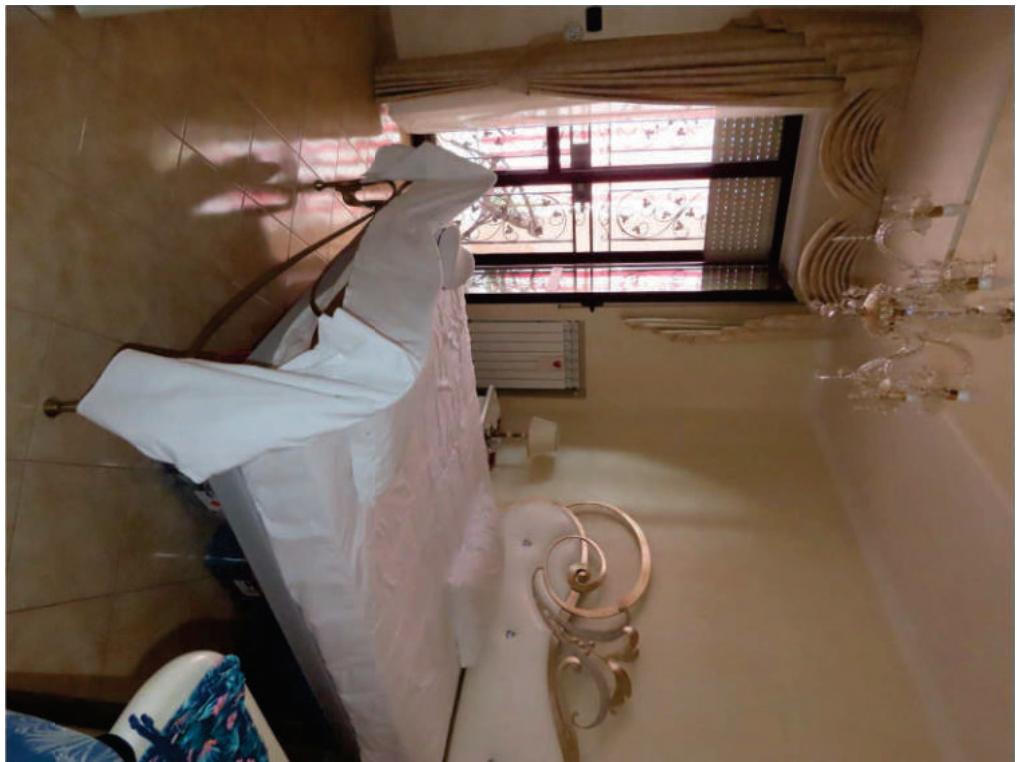


























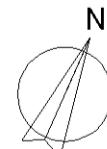
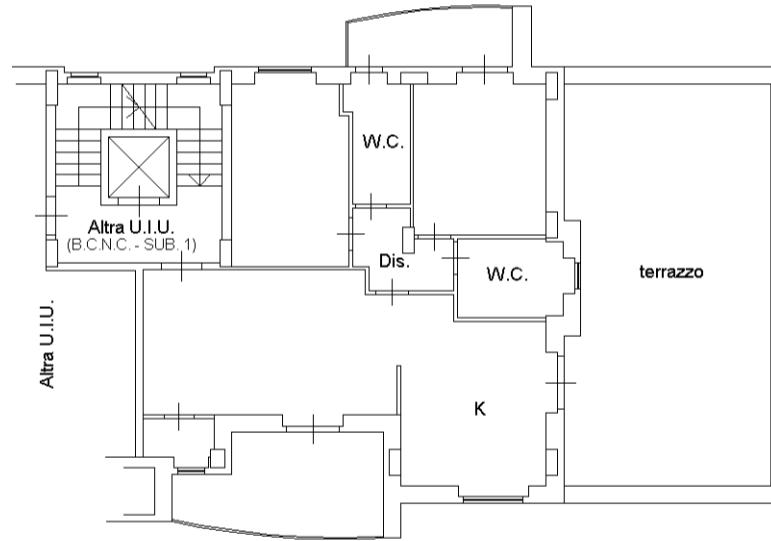


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0190145 del 27/12/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia	
Magellano	civ. 10
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 6	Barbone Domenico Iscritto all'albo: Geometri
	Prov. Foggia N. 01988

**PIANO PRIMO**  
H= mt 2,70



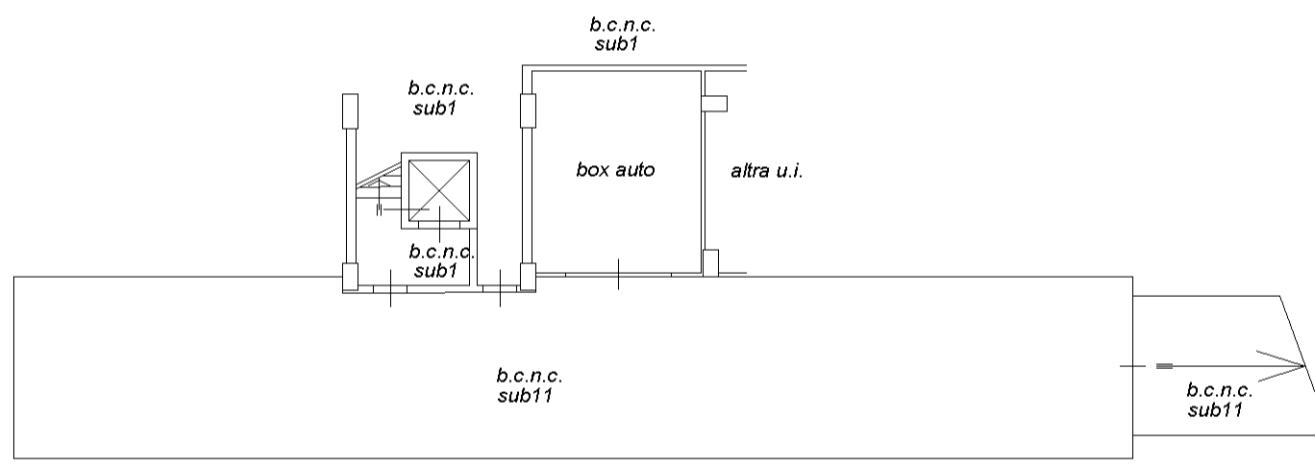
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 22	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



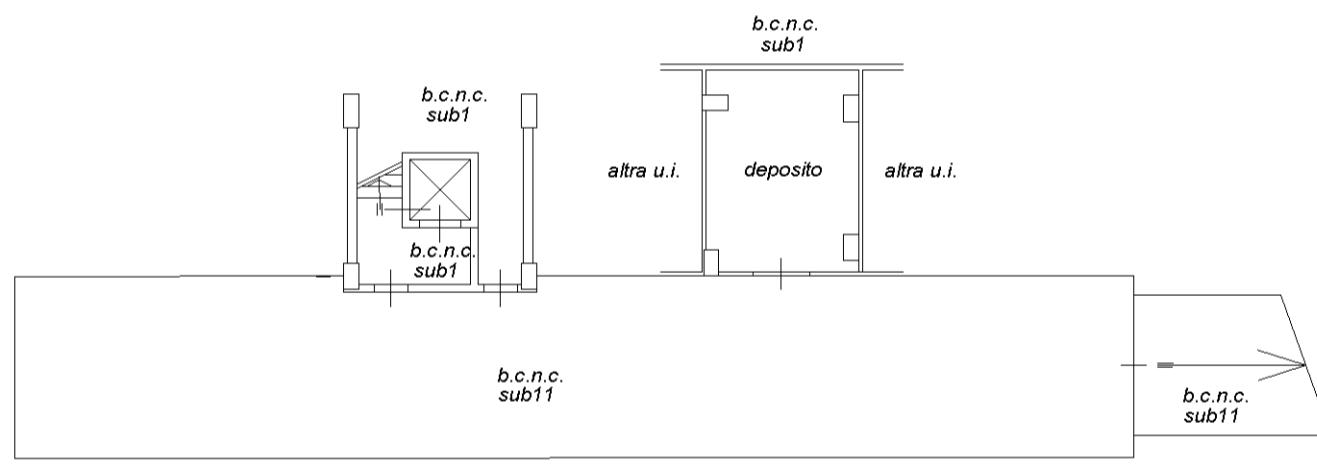
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 23	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



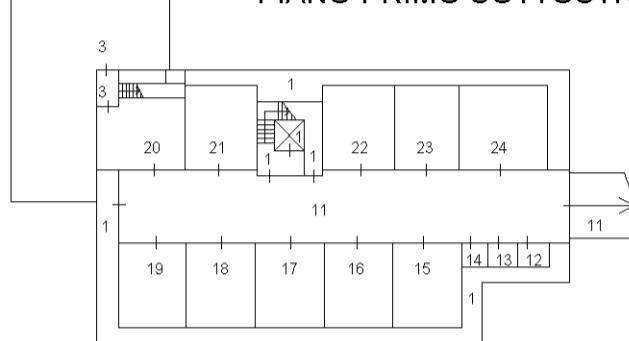
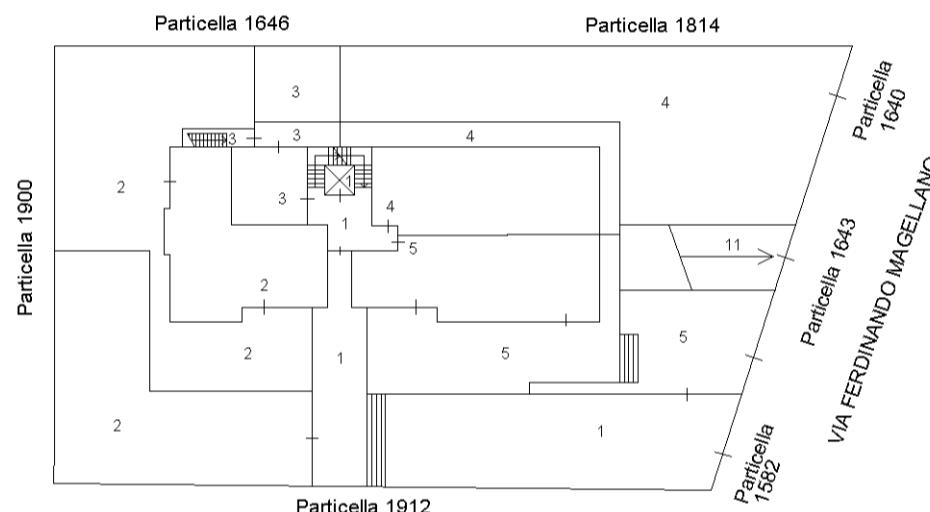
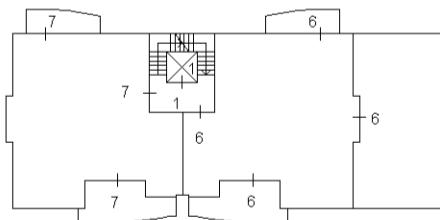
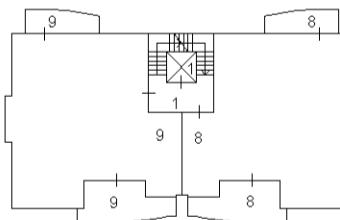
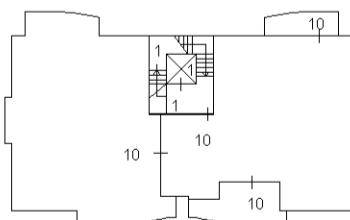
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Barbone Domenico	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Foggia	N. 01988

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

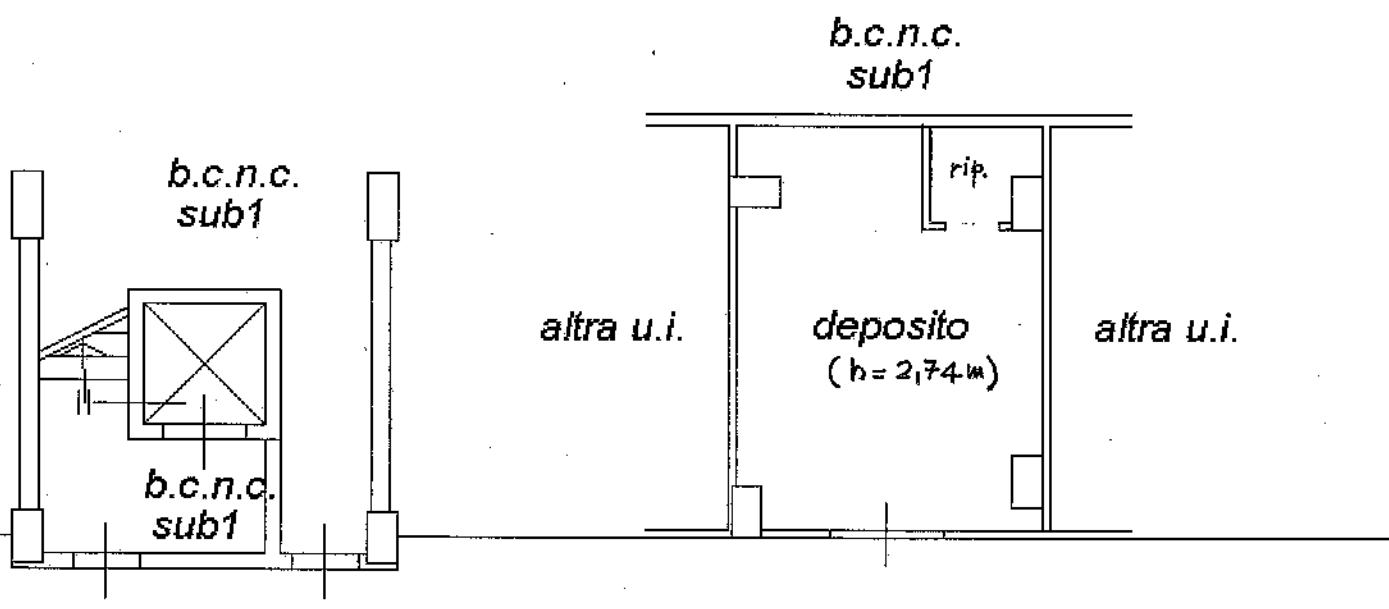
Comune di Manfredonia	Protocollo n. FG0190149 del 27/12/2018
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SECONDO****PIANO TERZO (ATTICO)**

# PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA - STATO ATTUALE



b.c.n.c.  
sub11

N

SCALA 1:100

*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

### **LOTTO 5**

**Piena proprietà dell'abitazione in primo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 7, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 18 e locale ripostiglio in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 13.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## A L L E G A T I

- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.lla 1882, sub. 7, f. 38);
- All. 2 – planimetria catastale dell'appartamento (p.lla 1882, sub. 7, f. 38);
- All. 3 – visura storica catastale del box auto (p.lla 1882, sub. 18, f. 38);
- All. 4 – planimetria catastale del box auto (p.lla 1882, sub. 18, f. 38);
- All. 5 – visura storica catastale del ripostiglio (p.lla 1882, sub. 13, f. 38);
- All. 6 – planimetria catastale del ripostiglio (p.lla 1882, sub. 13, f. 38);
- All. 7 – elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.lla 1882 del f. 38;
- All. 8 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.lla 1882 del f. 38;
- All. 9 – ortofoto in scala con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte (p.lla 1882, f. 38);
- All.10 – Permesso di Costruire n. 355/2007;
- All.11 – Permesso di Costruire n. 134/2015;
- All.12 – Permesso di Costruire n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All.13 – Certificato di fine lavori;
- All.14 – A.P.E. dell'appartamento ad civile abitazione (p.lla 1882, sub. 7, f. 38);
- All.15 – Rendiconto della debitioria nei confronti del condominio degli immobili pignorati oggetto del presente lotto (p.lla 1882, sub.ni 7, 18 e 13, f. 38);
- Documentazione fotografica composta da n. 23 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risultano della piena proprietà della società debitrice esecutata, [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) - [REDACTED] 7, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

I beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq e dichiarati in catasto in data 08.12.2012 con Pratica n. FG0058244 (COSTITUZIONE n. 813.1/2012).

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza dei beni immobili di che trattasi, evidenzio il suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 è stato originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

**Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641**

**- 1644 e 1648 del foglio 38** è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata [REDACTED] per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED], giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 31.07.2006 ai nn. 1 [REDACTED].

La predetta società [REDACTED], a sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto terreno con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED], trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Antecedentemente a detto atto di divisione, il predetto terreno apparteneva al COMUNE DI MANFREDONIA, giusta convenzione edilizia stipulata, tra l'altro, con le società [REDACTED]

[REDACTED] SOC. COOP. ed i signori [REDACTED]

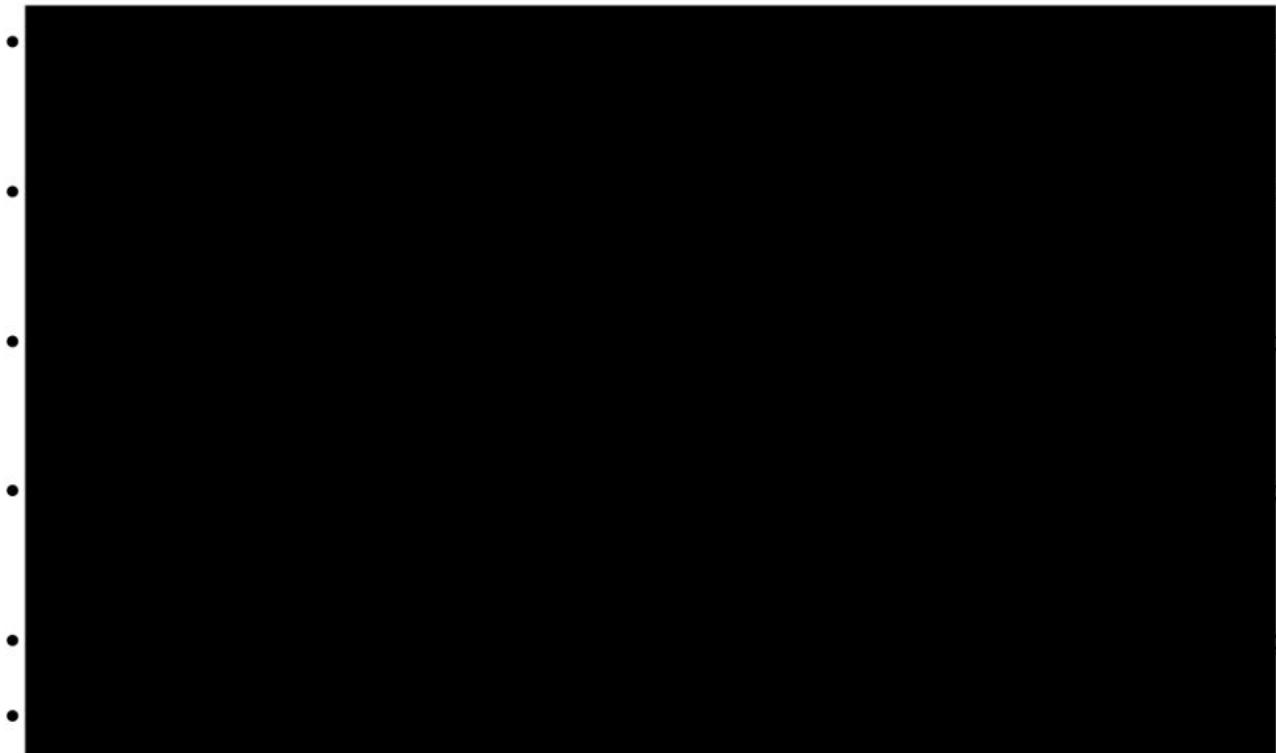
[REDACTED]

aprile 1948), in data 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

**Il terreno identificato dalla particella 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) del foglio 38**, in origine rappresentato dalla particella 1307 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora DELLA PAGNA [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED].

Con il richiamato atto di divisione, la predetta signora [REDACTED] ed i signori:



dividevano gli immobili loro pervenuti in parte per successione al congiunto [REDACTED]

[REDACTED] il 27 ottobre 1996, la signora [REDACTED] ed in parte per successione della signora [REDACTED]

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG)

di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] 71, la predetta [REDACTED]

[REDACTED] vendette alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Manfredonia - FG –

[REDACTED] quota pari a 643/1609 di piena proprietà, del terreno censito in catasto al foglio 38 particella 1307.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.lла 1307 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) del foglio 38,** in origine individuato in catasto particella 1305 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED], sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 in notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) rep. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED] trasferì la quota pari a 643/1609 della piena proprietà del terreno in Manfredonia censito con la particella 1305 del foglio 38 alla società [REDACTED]

[REDACTED] (con sede in Manfredonia - FG - [REDACTED])

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1305 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9) del foglio 38,** originariamente individuato in catasto dalla particella 1306 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED], sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] il predetto [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] (con sede in Manfredonia - FG - [REDACTED]) la quota pari a 643/1609 di piena proprietà del terreno di cui alla particella 1306.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1306 e la signora [REDACTED] possiede i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalle particelle 1525 strada - 1584 (ex p.la 200) del foglio 38,** originariamente identificato in catasto dalla particella 200 di detto foglio, apparteneva ai signori:



per la quota pari a 1/7 ciascuno di piena proprietà in forza di denunzia di successione n. [REDACTED] volume [REDACTED] presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 17.02.1996, trascritta il 17.08.2007 ai nn. [REDACTED] apertasi il 19.08.1995, in morte della signora [REDACTED]

Con atto di compravendita del 05.06.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 12.06.2003 ai nn. [REDACTED], i predetti signori [REDACTED] vendettero la quota pari a 280/700 di piena proprietà di detta p.lla 200 alla [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Manfredonia (FG) - [REDACTED]

Con atto di compravendita del 24.10.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 04.11.2003 ai nn. [REDACTED], i predetti signori [REDACTED]

[REDACTED] vendettero la quota pari a 420/700 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]

[REDACTED] (con sede in Foggia – C.R. [REDACTED])

Con atto di compravendita del 04.08.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. 34086/21859, trascritto il 09.08.2005 ai nn. 18382/12583, la predetta [REDACTED] I, vendette la quota pari a 60/100 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED] (con sede in Foggia – C.R. [REDACTED])

Pertanto alla data del 04.08.2005 il terreno identificato dalla p.la 200 apparteneva alla società [REDACTED] per 60/100 della piena proprietà ed alla società [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari a 40/100 della piena proprietà (cfr. Certificazione Notarile versata in atti).

Con atto di affrancazione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] i terreni ubicati in Manfredonia, censiti in catasto al foglio 38 particelle 103 - 201 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1595 - 1596 - 1597 – 1598, sono pervenuti alle società [REDACTED] per la quota pari a 40/100 [REDACTED] per 60/100, dal COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) – C.F. [REDACTED]

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto.

### ***Quesito n. 1 quinques***

***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 di relativa annotazione.***

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;*

*4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

abitazione: piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in primo piano ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato);

ripostiglio: piena proprietà del ripostiglio in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato);

#### **Dati catastali:**

abitazione: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 7, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 112 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 106 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via da

denominare n. sc, Piano 1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 18, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 24 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

ripostiglio: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 13, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 6,51; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

[REDACTED]  
[REDACTED] de in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Coerenze:**

abitazione: l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 992 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 6, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio e con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1900 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalerni della p.la 1882 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8);

box auto: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 17 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della

p.la 1882 e con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 19 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7);

ripostiglio: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 12 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 14 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7).

#### **Descrizione sommaria:**

Gli immobili oggetto del presente lotto, costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) con la p.la 1882 del foglio 38, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano nn. 8 e 10 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8).

Tale fabbricato si compone di piano interrato e di quattro piani fuori terra, ovvero piano terra, primo, secondo e terzo piano, oltre sovrastrutture. Il piano interrato è destinato per la gran parte a box auto e in minima parte a depositi, mentre i sovrastanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni e ad attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista, allo stato, esse si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

#### Abitazione

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale; esso si compone di: ingresso-soggiorno (cfr. foto n. 4), cucina (cfr. foto nn. 5 e 6), disimpegno (cfr. foto n. 7), due camere da letto (cfr. foto da n. 8 a n. 11), bagno (cfr. foto nn. 12 e 13) e lavatoio (cfr. foto nn. 14 e 15), per una superficie lorda coperta di 108,19 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi per una superficie scoperta totale di 20,16 mq (cfr. foto da n. 16 a n. 19 e planimetria catastale in all. 2).

#### Box auto

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla quarta serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 20, 21 e 22 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 25,03 mq, per un'altezza interna utile di 2,72 m.

#### Ripostiglio

Trattasi di un piccolo ripostiglio in piano interrato, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla seconda porta posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto n. 23 e planimetria catastale del ripostiglio in all. 6).

Il ripostiglio sviluppa una superficie coperta lorda di 2,95 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **mq 128,23<sup>1</sup>**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
abitazione in P1	108,19	1,00	108,19
balconi in P1	20,16	0,30	6,05
box auto in S1	25,03	0,50	12,52
ripostiglio in S1	2,95	0,50	1,48
<b>Consistenza totale dell'immobile (mq)</b>			<b>128,23</b>

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'abitazione in primo piano sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura tamponata con effetto tipo marmorino in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti del bagno e dell'angolo cottura della cucina e dell'angolo lavatoio, che si presentano rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e, in parte, con dipintura con idropittura tamponata con effetto tipo marmorino e, in parte, con dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato laccati;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato eletrocolorato, dotati di vetrocamera e di tapparelle avvolgibili in pvc.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

---

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a gas metano, con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico.

Le principali caratteristiche di rifinitura del box auto in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo non sotto traccia, bensì corrente in canaline esterne.

Le principali caratteristiche di rifinitura del ripostiglio in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una porta metallica ad unica anta a battente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico.

## **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

### Abitazione in primo piano

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### Box auto in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### Ripostiglio in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### *Quesito n. 2 bis*

*Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.*

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati con la p.la 1882 del foglio 38, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 9, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

### *Quesito n. 4*

*Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto ho dovuto, necessariamente, far riferimento a quanto statuito dall'art. 30 della Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data

10.02.2006, contraddistinta dal Rep. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED], registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. [REDACTED] Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai n. [REDACTED], in virtù della quale sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia i titoli abilitativi a seguito dei quali è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Il richiamato art. 30 della Convenzione Urbanistica così recita testualmente:

*"Le parti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 37 della legge Regione Puglia n. 6/79, convengono che per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, il prezzo di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli stessi dovranno essere i seguenti:*

**A) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 954,00 al metro quadrato come da deliberazione della Giunta Regionale N. 814 del 5 giugno 2003.*

*Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*

*Durante il periodo di validità della presente convenzione i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime innanzi statuito. ....(omissis)".*

L'attuale prezzo iniziale di cessione degli alloggi secondo quanto stabilito nella richiamata Convenzione Urbanistica, ovvero aggiornato con gli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e con il deprezzamento dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo per i successivi, è pari a € 1.309,39 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), come si evince dalla seguente tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI CESSIONE ATTUALE IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA			
anno	valore di cessione (€/mq)	valore di cessione deprezzato (€/mq)	indice ISTAT medio annuo del costo di costruzione
2007	954,00		82,30
2008	989,93	984,98	85,40
2009	999,20	994,20	86,20
2010	1.015,43	1.010,35	87,60
2011	1.045,57	1.040,34	90,20
2012	1.068,75	1.063,41	92,20
2013	1.075,70	1.070,32	92,80
2014	1.074,54	1.069,17	92,70
2015	1.079,18	1.073,78	93,10
2016	1.082,66	1.077,25	93,40
2017	1.088,46	1.083,02	93,90
2018	1.103,53	1.092,49	95,20
2019	1.109,33	1.098,24	95,70
2020	1.115,13	1.103,98	96,20
2021	1.159,18	1.147,59	100,00
2022	1.297,12	1.284,15	111,90
2023	1.323,78	1.310,54	114,20
2024	1.323,78	1.310,54	114,20
2025	1.322,62	1.309,39	114,10

Nella richiamata Convenzione Urbanistica la superficie complessiva “Sc” è data dalla somma della superficie utile abitabile “Sua” più il 40% delle superfici destinate alle pertinenze, ovvero della somma della superficie non residenziale “Snr” (superficie di balconi, terrazze, cantine, ecc. ) e della superficie a parcheggio “Sp” (box auto e posto auto scoperto).

Pertanto, per gli immobili oggetto del presente lotto, si ha che superficie complessiva Sc è pari a 106,21 mq.

Il prezzo di vendita degli immobili oggetto del presente lotto è, quindi, pari a:

$$\text{mq } 106,21 \times 1.309,39 \text{ €/mq} = \text{€ } 139.070,31.$$

#### **Valore intero dell’immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell’esecutato:**

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento con annesso box auto e ripostiglio	106,21 mq	€ 139.070,31	€ 139.070,31

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti: € 1.390,70
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (\*): €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione catastale: €
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €

**Sommano: € 1.390,70**

(\*) Evidenzio che sebbene abbia contattato per le vie brevi l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Magellano n. 10 [REDACTED], al fine di conoscere l'esposizione debitoria nei confronti del condominio delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, a tutt'oggi non ho ricevuto da quest'ultimo alcun riscontro al riguardo.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 137.070,31, **in cifra tonda € 137.000,00.**

### ***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.***

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

<i>Lotto</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
5	<i>Piena proprietà dell'abitazione in primo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 7, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 18 e locale ripostiglio in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 13.</i>	€ 139.070,31	€ 139.070,31	€ 137.000,00

### ***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***

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
5	Piena proprietà dell'abitazione in primo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, e locale ripostiglio in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8.	<p><u>Appartamento in PI:</u> m<sup>2</sup> 108,19 sup. cop.; m<sup>2</sup> 20,16 sup. scop.;</p> <p><u>Box auto in SI:</u> m<sup>2</sup> 25,03 sup. cop.;</p> <p><u>Ripostiglio in SI:</u> m<sup>2</sup> 2,95 sup. cop.;</p> <p><u>Sup. commerciale equivalente dell'intero lotto:</u> m<sup>2</sup> 128,23.</p>	<p><u>Appartamento in PI:</u> l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.lla 992 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.lla 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 6, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.lla 1912 del medesimo foglio e con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.lla 1900 del medesimo foglio, salvo altri.</p> <p><u>Box auto in SI:</u> l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.lla 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 17 della p.lla 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.lla 1882 e con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 19 della p.lla 1882, salvo altri.</p> <p><u>Ripostiglio in SI:</u> l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale,</p>	<p><u>Appartamento in PI:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 7, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 112 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 106 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano 1.</p> <p><u>Box auto in SI:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 18, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 24 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano SI.</p> <p><u>Ripostiglio in SI:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub. 13, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 6,51; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano SI.</p>	€ 137.000,00



			<i>identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 12 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 14 della p.la 1882, salvo altri.</i>		
Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta

### *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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.*

Attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto, con esclusione del solo ripostiglio in piano interrato, sono nel possesso della C. [REDACTED] (nata a [REDACTED] che li utilizza senza titolo.

Il ripostiglio in piano interrato è, invece, nel possesso della società debitrice esecutata.

### ***Quesito n. 8***

*Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.*

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati, interessati dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

#### **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 d. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di erogazione a saldo.

#### **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 21.11.2019 ai nn. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 15.10.2019, Rep. [REDACTED] relativa alla sola abitazione censita nel Catasto Fabbricati con il sub. 7 della p.la 1882 del foglio 38).

#### ***Quesito n. 10***

***Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi sup. superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.***

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati oggetto del presente lotto e di accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG), richiesta di

accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte.

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG) è risultato il predetto fabbricato è stato edificato dalla società esecutata

[REDACTED] I con sede in Manfredonia

(FG) [REDACTED] a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED], registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. [REDACTED] Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai [REDACTED]

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 13.

Dal raffronto tra la planimetria attuale del primo piano dell'appartamento pignorato, corrispondente a quella catastale riportata in all. 2, e la relativa planimetria di progetto assentita dal

Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentita, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo all'annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Infine, per quanto attiene all'annesso ripostiglio in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 6, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

L'appartamento ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto risulta già dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (cfr. A.P.E. in all. 14).

Per l'annesso box auto e ripostiglio in piano interrato, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientranti tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1, 3 e 5 e planimetrie catastali in all.ti 2, 4 e 6).

### ***Quesito n. 11 b***

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

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in primo piano risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;
- la planimetria del box auto in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;
- la planimetria del ripostiglio in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto.

### ***Quesito n. 11 c***

***Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.***

Gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte di un fabbricato edificato dopo il 01.09.1967.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 13.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

### ***Quesito n. 11 d***

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

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### ***Quesito n. 11 e***

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

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per tutti gli immobili costituenti il presente lotto, non ho riscontrato la presenza di opere abusive.

### ***Quesito n. 11 f***

➤ ***Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completeate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.***

- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accettare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accettare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento, che si basa su specifiche normative e su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale allo scopo di soddisfare le esigenze abitative di determinate fasce sociali.

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata, in quanto inclusi nel "Lotto B37" del Piano di Lottizzazione "CA9", destinato all'edificazione privata, come si evince dal punto 5.3.7 di pag. 37 della già citata Convenzione Urbanistica, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. [REDACTED], trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

I titoli abilitativi di seguito elencati, in virtù dei quali è stato edificato il "Lotto B37":

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a "civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare", costituente il "Lotto B37" del piano di lottizzazione "CA9" (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);

- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12);

sono stati, infatti, rilasciati dal Comune di Manfredonia, previa stipula della richiamata Convenzione Urbanistica, nella quale sono state stabilite, tra l’altro:

- le caratteristiche urbanistiche degli interventi;
- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi;
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L’assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono, quindi, effettuate direttamente dall’operatore che realizza l’intervento o da soggetti da lui incaricati.

Può succedere che questi alloggi siano realizzati interamente a carico del committente pubblico o, come nel caso in esame, grazie a convenzioni con l’imprenditore privato o cooperative edilizie che si impegnano a costruire un dato numero di alloggi, a proprie spese, da vendere a determinate condizioni che si definiscono appunto “convenzionate”.

Tutto ciò premesso, evidenzio che con la richiamata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] dalla Racc. [REDACTED], trascritta il 02.03.2006 ai [REDACTED], il suolo denominato “Lotto B37”, su cui sorge il fabbricato in cui insistono i beni immobili pignorati oggetto del presente lotto, venne dapprima trasferito in proprietà al COMUNE DI MANFREDONIA, quindi da quest’ultimo fu attribuito in proprietà esclusiva alla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] così come previsto al Capo I punto 3 di pag. 99 della predetta Convenzione.

La società [REDACTED] L., infatti, conseguì la piena ed esclusiva proprietà del suolo denominato "Lotto B37" con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Detto suolo, successivamente, pervenne nella piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED] per acquisto fattone dalla predetta società [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED].

### ***Quesito n. 12***

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili "...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 5

**Tipologia del bene:** appartamento ad uso civile abitazione con annesso box auto e ripostiglio.

**Sommaria descrizione:** Appartamento:

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale; esso si compone di: ingresso-soggiorno (cfr. foto da n. 4), cucina (cfr. foto nn. 5 e 6), disimpegno (cfr. foto n. 7), due camere da letto (cfr. foto da n. 8 a n. 11), bagno (cfr. foto nn. 12 e 13) e lavatoio (cfr. foto nn. 14 e 15), per una superficie lorda coperta di 108,19 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi per una superficie scoperta totale di 20,16 mq (cfr. foto da n. 16 a n. 19 e planimetria catastale in all. 2).

Box auto:

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla quarta serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 20, 21 e 22 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 25,03 mq, per un'altezza interna utile di 2,72 m.

### **Ripostiglio:**

Trattasi di un piccolo ripostiglio in piano interrato, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla seconda porta posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto n. 23 e planimetria catastale del ripostiglio in all. 6).

Il ripostiglio sviluppa una superficie coperta lorda di 2,95 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

***Comune di ubicazione:*** Manfredonia (FG).

***Frazione, via o località:*** Via F. Magellano nn. 10 e 8

### **Confini: Appartamento:**

l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 992 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 6, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio e con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1900 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all.8).

### **Box auto:**

l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 17 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 19 della p.la 1882, salvo

altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7).

**Ripostiglio:**

l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 12 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 14 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7).

***Estensione e dati catastali:*** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 128,23; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**appartamento:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 7, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 112 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 106 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano 1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

**box auto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 18, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 24 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

**ripostiglio:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 13, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 4;

consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 6,51; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

tutti intestati a: [REDACTED]

[REDACTED] sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Attuale proprietario:** [REDACTED] I

[REDACTED] sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza :** i beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in Manfredonia (FG), sul suolo identificato dalla p.lla 1882 del foglio 38 di 1.403 mq, originato dalla soppressione della p.lla 1648 (ex p.lla 1307 ex p.lla 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.lla 200) - 1641 (ex p.lla 1305 ex p.lla 9) e p.lla 1644 (ex p.lla 1306 ex p.lla 9).

Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641 - 1644 e 1648 del foglio 38 è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata [REDACTED] per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale

[REDACTED] atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Re [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di erogazione a saldo.

**Trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED]; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. [REDACTED]
- TRASCRIZIONE del 21.11.2019 ai nn. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 15.10.2019, Rep. [REDACTED] (relativa alla sola abitazione censita nel Catasto Fabbricati con il sub. 7 della p.la 1882 del foglio 38).

**Stato di occupazione:** gli immobili pignorati oggetto del presente lotto, con esclusione del solo ripostiglio in piano interrato, sono nel possesso della [REDACTED]  
[REDACTED] che li utilizza senza titolo.

Il ripostiglio in piano interrato è, invece, nel possesso della società debitrice esecutata.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dalla società esecutata [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: [REDACTED]), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “*civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare*”, costituente il “*Lotto B37*” del piano di lottizzazione “*CA9*” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “*completamento dei lavori inerenti il Lotto B37*”, ovvero per il “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “*in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015*”, relativo al “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per tutti gli immobili costituenti il presente lotto, non ho riscontrato

la presenza di opere abusive, pertanto tutti risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore a base d'asta:** € 137.000,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

# **DOCUMENTAZIONE**

# **FOTOGRAFICA**





1.JPG



2.JPG



3.JPG



4.JPG



5.JPG



6.JPG



7.JPG



8.JPG



9.JPG



10.JPG



11.JPG



12.JPG



13.JPG



14.JPG



15.JPG



16.JPG



17.JPG



18.JPG



19.JPG



20.JPG



21.JPG



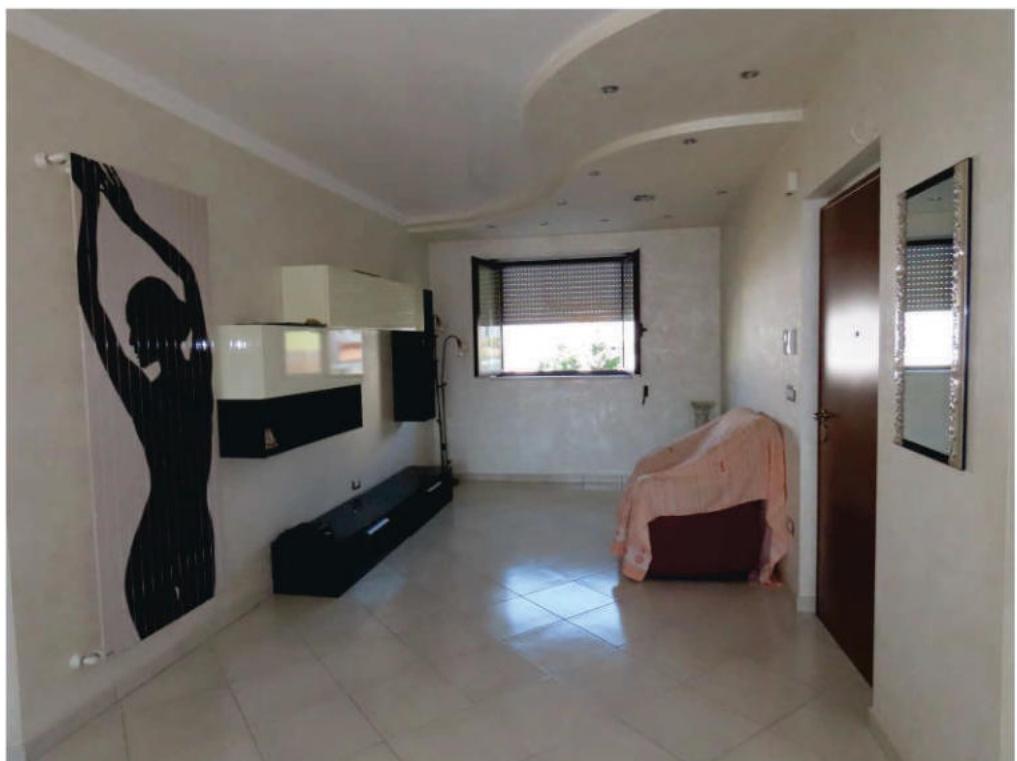
22.JPG



23.jpg



























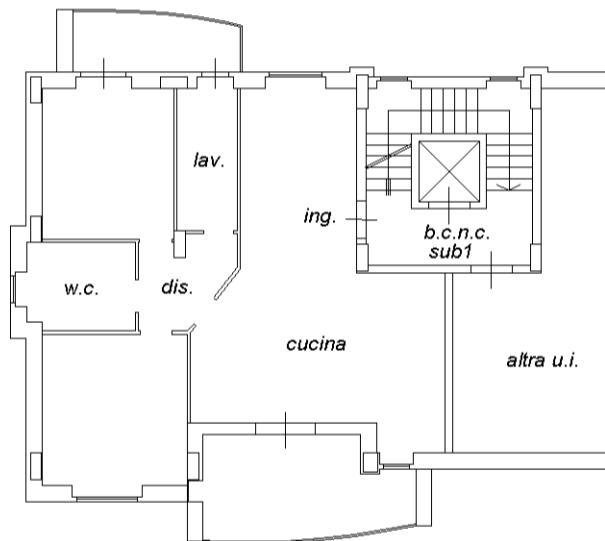
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1      Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 7	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo*

H=2.70



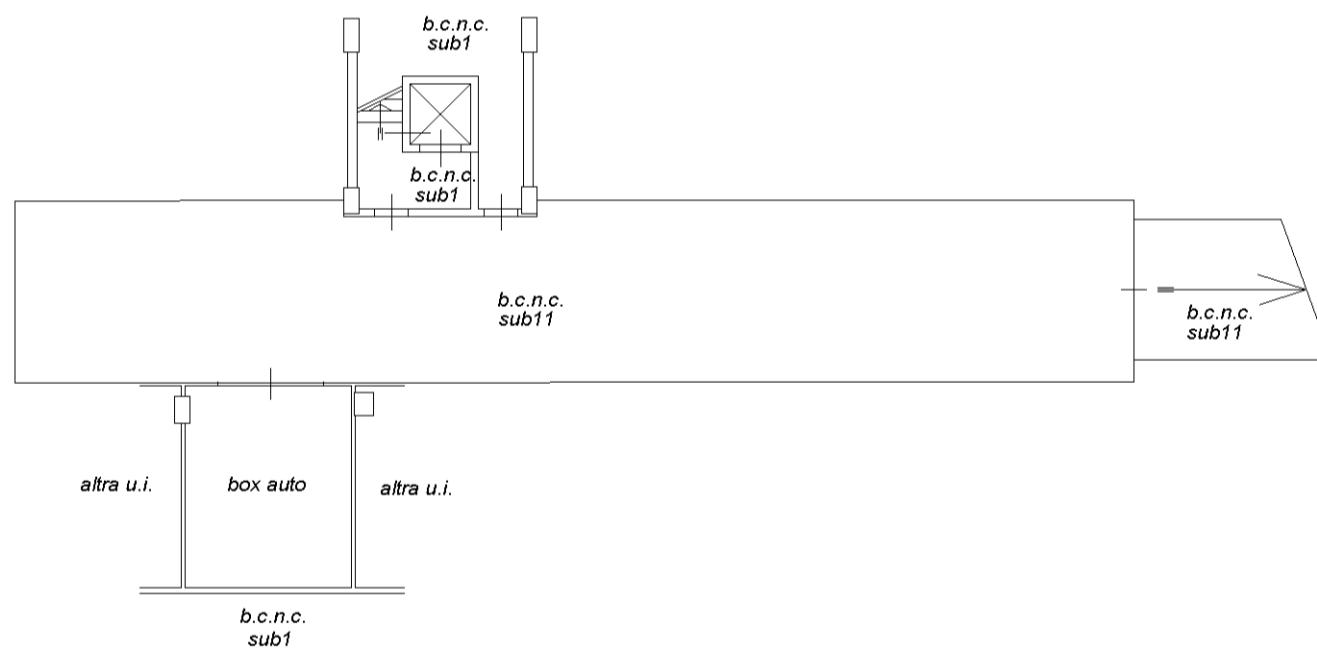
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 18	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



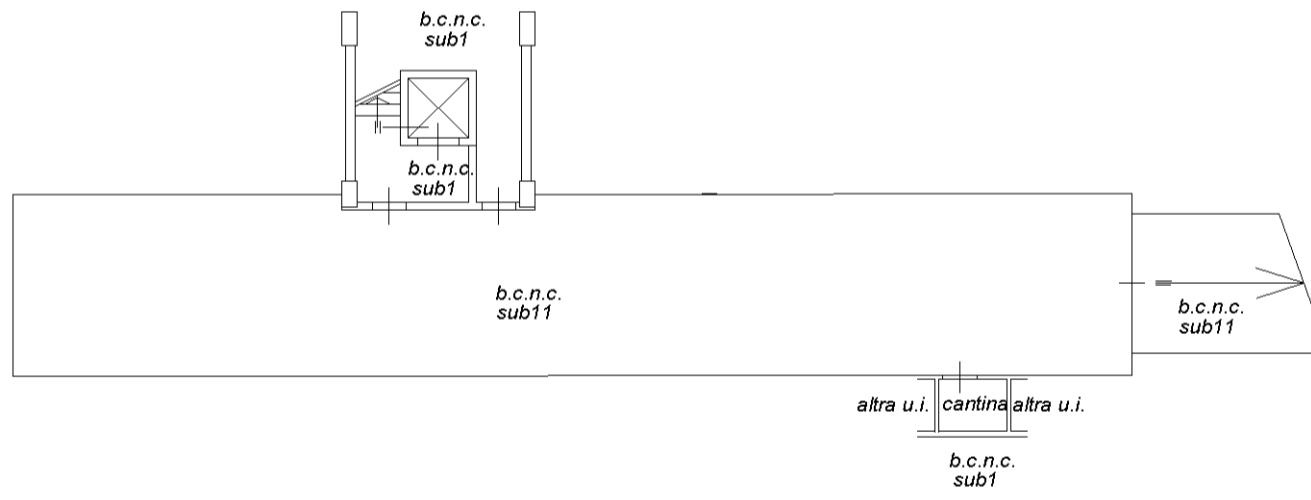
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 13	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



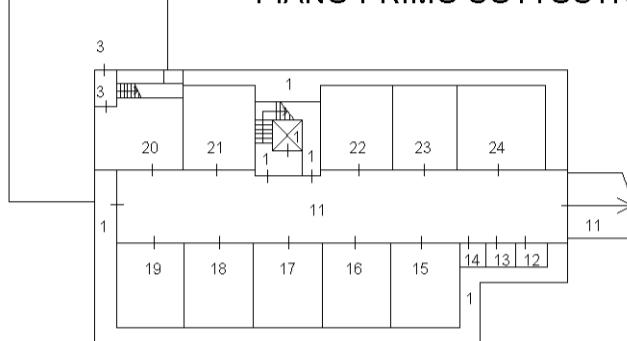
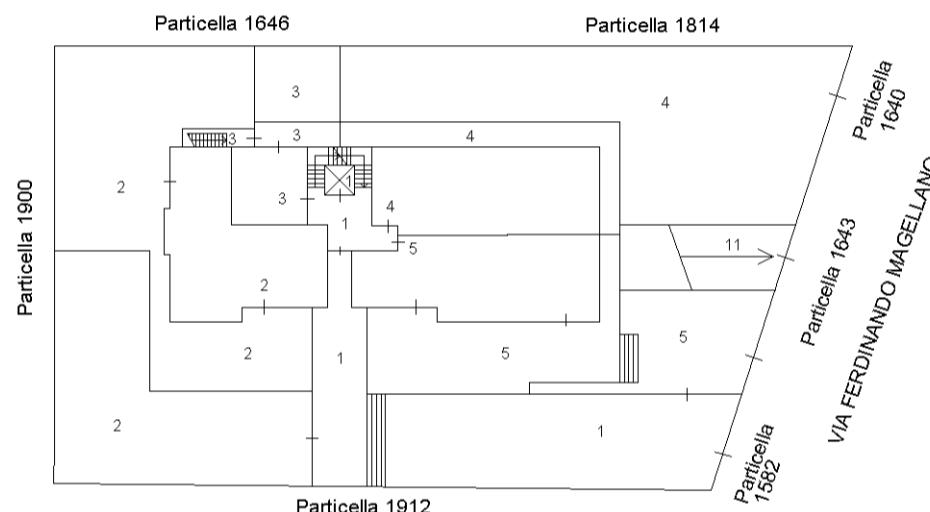
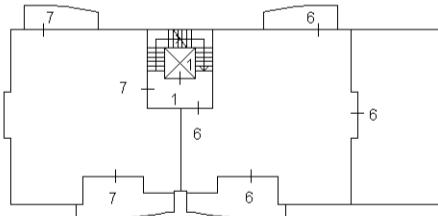
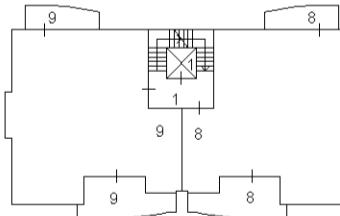
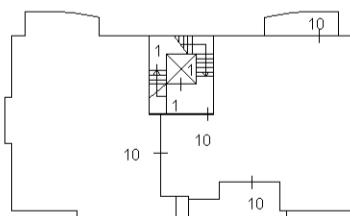
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Barbone Domenico	Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Foggia	N. 01988

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Comune di Manfredonia	Protocollo n. FG0190149 del 27/12/2018
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SECONDO****PIANO TERZO (ATTICO)**

*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\*[REDACTED] I

### **LOTTO 6**

**Piena proprietà dell'abitazione in secondo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 8, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 19 e locale ripostiglio in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 12.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## A L L E G A T I

- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 8, f. 38);
- All. 2 – planimetria catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 8, f. 38);
- All. 3 – visura storica catastale del box auto (p.la 1882, sub. 19, f. 38);
- All. 4 – planimetria catastale del box auto (p.la 1882, sub. 19, f. 38);
- All. 5 – visura storica catastale del ripostiglio (p.la 1882, sub. 12, f. 38);
- All. 6 – planimetria catastale del ripostiglio (p.la 1882, sub. 12, f. 38);
- All. 7 – elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.la 1882 del f. 38;
- All. 8 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.la 1882 del f. 38;
- All. 9 – ortofoto in scala con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte (p.la 1882, f. 38);
- All.10 – Permesso di Costruire n. 355/2007;
- All.11 – Permesso di Costruire n. 134/2015;
- All.12 – Permesso di Costruire n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All.13 – Certificato di fine lavori;
- All.14 – A.P.E. dell'appartamento ad civile abitazione (p.la 1882, sub. 8, f. 38);
- All.15 – Rendiconto della debitioria nei confronti del condominio degli immobili pignorati oggetto del presente lotto (p.la 1882, sub.ni 8, 19 e 12, f. 38);
- Documentazione fotografica composta da n. 29 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risultano della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] I con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: \*\*\*\*\*, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

I beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq e dichiarati in catasto in data 08.12.2012 con Pratica n. FG0058244 (COSTITUZIONE n. 813.1/2012).

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza dei beni immobili di che trattasi, evidenzio il suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 è stato originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

**Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641**

**- 1644 e 1648 del foglio 38** è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] sede in Foggia - codice fiscale 03407130719, giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED].

La predetta società [REDACTED] a sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto terreno con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Antecedentemente a detto atto di divisione, il predetto terreno apparteneva al COMUNE DI MANFREDONIA, giusta convenzione edilizia stipulata, tra l'altro, con le società [REDACTED]

[REDACTED] ed i signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]), in data 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

**Il terreno identificato dalla particella 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) del foglio 38**, in origine rappresentato dalla particella 1307 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta  
Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED]

Con il richiamato atto di divisione, la predetta signora [REDACTED] ed i signori:



dividevano gli immobili loro pervenuti in parte per successione al congiunto [REDACTED]  
[REDACTED] deceduto il [REDACTED] ed in parte per  
successione di DEL LUSSUO [REDACTED] (deceduto [REDACTED])  
(deceduta i [REDACTED])

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG)  
di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED], la predetta [REDACTED]  
[REDACTED] vendette alla società [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Manfredonia - FG –  
C.F. 02...[REDACTED] a quota pari a 643/1609 di piena proprietà, del terreno censito in catasto al  
foglio 38 particella 1307.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.lla 1307 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) del foglio 38,** in origine individuato in catasto particella 1305 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 in notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) rep. 540/2004 trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED] trasferì la quota pari a 643/1609 della piena proprietà del terreno in Manfredonia censito con la particella 1305 del foglio 38 alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Manfredonia - FG - [REDACTED].

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1305 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9) del foglio 38,** originariamente individuato in catasto dalla particella 1306 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED], C.I. [REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] il predetto [REDACTED] [REDACTED], vendette alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Manfredonia - FG [REDACTED] la quota pari a 643/1609 di piena proprietà del terreno di cui alla particella 1306.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1306 e la signora [REDACTED] possiede i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalle particelle 1525 strada - 1584 (ex p.la 200) del foglio 38,** originariamente identificato in catasto dalla particella 200 di detto foglio, apparteneva ai signori:

[REDACTED]

per la quota pari a 1/7 ciascuno di piena proprietà in forza di denunzia di successione n. [REDACTED] volume [REDACTED] presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 17.02.1996, trascritta il 17.08.2007 ai nn. [REDACTED] apertasi il 19.08.1995, in morte della signora [REDACTED]

[REDACTED]

Con atto di compravendita del 05.06.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 12.06.2003 ai nn. [REDACTED], i predetti signori [REDACTED] vendettero la quota pari a 280/700 di piena proprietà di detta p.lla 200 alla [REDACTED]

[REDACTED] (con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: [REDACTED]

Con atto di compravendita del 24.10.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 04.11.2003 ai nn. [REDACTED] i predetti signori [REDACTED]

[REDACTED] vendettero la quota pari a 420/700 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]

[REDACTED] (con sede in Foggia – [REDACTED])

Con atto di compravendita del 04.08.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 09.08.2005 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED]

[REDACTED] vendette la quota pari a 60/100 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED] (con sede in Foggia – C.F. [REDACTED])

Pertanto alla data del 04.08.2005 il terreno identificato dalla p.la 200 apparteneva alla società [REDACTED] per 60/100 della piena proprietà ed alla società [REDACTED]

[REDACTED] per la quota pari a 40/100 della piena proprietà (cfr. Certificazione Notarile versata in atti).

Con atto di affrancazione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] 5, i terreni ubicati in Manfredonia, censiti in catasto al foglio 38 particelle 103 - 201 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1595 - 1596 - 1597 – 1598, sono pervenuti alle società [REDACTED] per la quota pari a 40/100 [REDACTED] S.R.L, per 60/100, dal COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) – [REDACTED]

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto.

### ***Quesito n. 1 quinques***

***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 di relativa annotazione.***

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;*

*4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

abitazione: piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in secondo piano ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato);

ripostiglio: piena proprietà del ripostiglio in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato).

#### **Dati catastali:**

abitazione: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 117 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 110 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via Ferdinando

Magellano n. 10 Piano 2 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 19, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 24 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

ripostiglio: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 12, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 6,51; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

tutti intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED] F.:  
\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

#### **Coerenze:**

abitazione: l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1814 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso la Via F. Magellano, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 9 della p.la 1882 e con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8);

box auto: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 18 della p.la 1882 e con intercedapine, identificata in catasto dal

sub. 1 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subaltri della p.la 1882 in all. 7);

ripostiglio: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 13 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subaltri della p.la 1882 in all. 7).

#### **Descrizione sommaria:**

Gli immobili oggetto del presente lotto, costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) con la p.la 1882 del foglio 38, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano nn. 8 e 10 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8).

Tale fabbricato si compone di piano interrato e di quattro piani fuori terra, ovvero piano terra, primo, secondo e terzo piano, oltre sovrastrutture. Il piano interrato è destinato per la gran parte a box auto e in minima parte a depositi, mentre i sovrastanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni e ad attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista, allo stato, esse si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

### Abitazione

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale; esso si compone di: ingresso-soggiorno (cfr. foto nn. 4 e 5), cucina (cfr. foto da n. 6 a n. 9), disimpegno (cfr. foto nn. 10 e 11), due camere da letto (cfr. foto da n. 12 a n. 15), due bagni (cfr. foto nn. 16 e 19) e ripostiglio (cfr. foto n. 20), per una superficie lorda coperta di 108,19 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi per una superficie scoperta totale di 20,16 mq (cfr. foto da n. 21 a n. 25 e planimetria catastale in all. 2).

### Box auto

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla quinta serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 26, 27 e 28 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 24,99 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

### Ripostiglio

Trattasi di un piccolo ripostiglio in piano interrato, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla prima porta posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto n. 29 e planimetria catastale del ripostiglio in all. 6).

Il ripostiglio sviluppa una superficie coperta lorda di 3,02 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **mq 128,24<sup>1</sup>**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
abitazione in P2	108,19	1,00	108,19
balconi in P2	20,16	0,30	6,05
box auto in S1	24,99	0,50	12,50
ripostiglio in S1	3,02	0,50	1,51
<b>Consistenza totale dell'immobile (mq)</b>			<b>128,24</b>

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'abitazione in secondo piano sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite, in parte, con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura e, in parte, con intonaco del tipo civile liscio e con stucco decorativo minerale (marmorino con effetto stucco veneziano), in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti dei due bagni e dell'angolo cottura della cucina, che si presentano rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti, in parte, con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera e, in parte, con intonaco del tipo civile liscio e con stucco decorativo minerale (marmorino con effetto stucco veneziano);
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetrocamera, di tapparelle avvolgibili in pvc e di zanzariere.

---

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a gas metano, con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico, oltre che di impianto di condizionamento a split indipendenti ubicati nelle due camere da letto e nel vano ingresso soggiorno.

Le principali caratteristiche di rifinitura del box auto in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo non sotto traccia, bensì corrente in canaline esterne.

Le principali caratteristiche di rifinitura del ripostiglio in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una porta metallica ad unica anta a battente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico.

## **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

### Abitazione in secondo piano

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

#### Box auto in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

#### Ripostiglio in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### *Quesito n. 2 bis*

*Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.*

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati con la p.la 1882 del foglio 38, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 9, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

### *Quesito n. 4*

*Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto ho dovuto, necessariamente, far riferimento a quanto statuito dall'art. 30 della Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai n. [REDACTED], in virtù della quale sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia i titoli abilitativi a seguito dei quali è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Il richiamato art. 30 della Convenzione Urbanistica così recita testualmente:

*"Le parti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 37 della legge Regione Puglia n. 6/79, convengono che per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, il prezzo di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli stessi dovranno essere i seguenti:*

#### *A) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 954,00 al metro quadrato come da deliberazione della Giunta Regionale N. 814 del 5 giugno 2003.*

*Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*

*Durante il periodo di validità della presente convenzione i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime innanzi statuito. ....(omissis)".*

L'attuale prezzo iniziale di cessione degli alloggi secondo quanto stabilito nella richiamata Convenzione Urbanistica, ovvero aggiornato con gli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e con il deprezzamento dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo per i successivi, è pari a € 1.309,39 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), come si evince dalla seguente tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI CESSIONE ATTUALE IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA			
anno	valore di cessione (€/mq)	valore di cessione deprezzato (€/mq)	indice ISTAT medio annuo del costo di costruzione
2007	954,00		82,30
2008	989,93	984,98	85,40
2009	999,20	994,20	86,20
2010	1.015,43	1.010,35	87,60
2011	1.045,57	1.040,34	90,20
2012	1.068,75	1.063,41	92,20
2013	1.075,70	1.070,32	92,80
2014	1.074,54	1.069,17	92,70
2015	1.079,18	1.073,78	93,10
2016	1.082,66	1.077,25	93,40
2017	1.088,46	1.083,02	93,90
2018	1.103,53	1.092,49	95,20
2019	1.109,33	1.098,24	95,70
2020	1.115,13	1.103,98	96,20
2021	1.159,18	1.147,59	100,00
2022	1.297,12	1.284,15	111,90
2023	1.323,78	1.310,54	114,20
2024	1.323,78	1.310,54	114,20
2025	1.322,62	1.309,39	114,10

Nella richiamata Convenzione Urbanistica la superficie complessiva "Sc" è data dalla somma della superficie utile abitabile "Sua" più il 40% delle superfici destinate alle pertinenze, ovvero della somma della superficie non residenziale "Snr" (superficie di balconi, terrazze, cantine, ecc. ) e della superficie a parcheggio "Sp" (box auto e posto auto scoperto).

Pertanto, per gli immobili oggetto del presente lotto, si ha che superficie complessiva Sc è pari a 105,69 mq.

Il prezzo di vendita degli immobili oggetto del presente lotto è, quindi, pari a:

$$\text{mq } 105,69 \times 1.309,39 \text{ €/mq} = \text{€ } 138.389,43.$$

**Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.le</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore quota di diritto</b>
appartamento con annesso box auto e ripostiglio	128,24 mq	€ 138.389,43	€ 138.389,43

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti: € 1.383,89
  - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (\*): €
  - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
  - Riduzione per stato di possesso: €
  - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
  - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
  - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
  - Spese di regolarizzazione catastale: €
  - Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €
- Sommano:**      **€ 1.383,89**

(\*) Evidenzio che sebbene abbia contattato per le vie brevi l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Magellano n. 10, Sig. Antonio Guerra, al fine di conoscere l'esposizione debitoria nei confronti del condominio delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, a tutt'oggi non ho ricevuto da quest'ultimo alcun riscontro al riguardo.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 137.005,54, **in cifra tonda € 137.000,00.**

### ***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.***

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

<i>Lotto</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore quota ridotto</i>
6	<i>Piena proprietà dell'abitazione in secondo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 8, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 19 e locale ripostiglio in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 12.</i>	€ 138.389,47	€ 138.389,47	€ 137.000,00

### ***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*

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
6	<i>Piena proprietà dell'abitazione in secondo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 e locale ripostiglio in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8.</i>	<p><u>Appartamento in P2:</u>  <math>m^2</math> 108,19 sup. cop.;  <math>m^2</math> 20,16 sup. scop.;</p> <p><u>Box auto in S1:</u>  <math>m^2</math> 24,99 sup. cop.;</p> <p><u>Ripostiglio in S1:</u>  <math>m^2</math> 3,02 sup. cop.;</p> <p><u>Sup. commerciale equivalente dell'intero lotto:</u>  <math>m^2</math> 128,24.</p>	<p><u>Appartamento in P2:</u>  l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1814 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso la Via F. Magellano, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 9 della p.la 1882 e con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri.</p> <p><u>Box auto in S1:</u>  l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 18 della p.la 1882 e con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri</p> <p><u>Ripostiglio in S1:</u></p>	<p><u>Appartamento in P2:</u>  censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 117 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 110 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10 Piano 2.</p> <p><u>Box auto in S1:</u>  censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 19, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 24 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1.</p> <p><u>Ripostiglio in S1:</u>  censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 12, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 6,51; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1.</p>	€ 137.000,00

			<i>l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con intercedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 13 della p.la 1882, salvo altri.</i>		
Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta

### ***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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.*

Attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto, con esclusione del solo ripostiglio in piano interrato, sono nel possesso della [REDACTED]  
[REDACTED], che li utilizza senza titolo.

Il ripostiglio in piano interrato è, invece, nel possesso della società debitrice esecutata.

### ***Quesito n. 8***

*Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.*

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati, interessati dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

#### **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. 0452118 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di R. 1070

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
  - In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
  - In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
  - In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
  - In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] somma;
  - In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] erogazione a saldo.

## **TRASCRIZIONI:**

➤ TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] TTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. [REDACTED]

### *Quesito n. 10*

*Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.*

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati oggetto del presente lotto e di accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG), richiesta di accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte.

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG) è risultato il predetto fabbricato è stato edificato dalla società esecutata

\*\*\*\*\* on sede in Manfredonia (FG)

(C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] dalla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 13.

Dal raffronto tra la planimetria attuale del secondo piano dell'appartamento pignorato, corrispondente a quella catastale riportata in all. 2, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentita, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo all'annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal

Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Infine, per quanto attiene all'annesso ripostiglio in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 6, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

L'appartamento ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto risulta già dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (cfr. A.P.E. in all. 14).

Per l'annesso box auto e ripostiglio in piano interrato, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientranti tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1, 3 e 5 e planimetrie catastali in all.ti 2, 4 e 6).

### ***Quesito n. 11 b***

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

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in secondo piano risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;
- la planimetria del box auto in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;
- la planimetria del ripostiglio in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto.

### ***Quesito n. 11 c***

***Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.***

Gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte di un fabbricato edificato dopo il 01.09.1967. lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 13.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

### ***Quesito n. 11 d***

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

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### *Quesito n. 11 e*

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

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per tutti gli immobili costituenti il presente lotto, non ho riscontrato la presenza di opere abusive.

### *Quesito n. 11 f*

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accettare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accettare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento, che si basa su specifiche normative e su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale allo scopo di soddisfare le esigenze abitative di determinate fasce sociali.

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata, in quanto inclusi nel "Lotto B37" del Piano di Lottizzazione "CA9", destinato all'edificazione privata, come si evince dal punto 5.3.7 di pag. 37 della già citata Convenzione Urbanistica, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] dalla Racc. n. [REDACTED], trascritta il 02.03.2006 ai [REDACTED]

I titoli abilitativi di seguito elencati, in virtù dei quali è stato edificato il "Lotto B37":

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a "civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare", costituente il "Lotto B37" del piano di lottizzazione "CA9" (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il "completamento dei lavori inerenti il Lotto B37", ovvero per il "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata" (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, "in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015", relativo al "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata" (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12);

sono stati, infatti, rilasciati dal Comune di Manfredonia, previa stipula della richiamata Convenzione Urbanistica, nella quale sono state stabilite, tra l'altro:

- le caratteristiche urbanistiche degli interventi;

- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi;
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L'assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono, quindi, effettuate direttamente dall'operatore che realizza l'intervento o da soggetti da lui incaricati.

Può succedere che questi alloggi siano realizzati interamente a carico del committente pubblico o, come nel caso in esame, grazie a convenzioni con l'imprenditore privato o cooperative edilizie che si impegnano a costruire un dato numero di alloggi, a proprie spese, da vendere a determinate condizioni che si definiscono appunto "convenzionate".

Tutto ciò premesso, evidenzio che con la richiamata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] critta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] il suolo denominato "Lotto B37", su cui sorge il fabbricato in cui insistono i beni immobili pignorati oggetto del presente lotto, venne dapprima trasferito in proprietà al COMUNE DI MANFREDONIA, quindi da quest'ultimo fu attribuito in proprietà esclusiva alla società [REDACTED] - codice fiscale [REDACTED] così come previsto al Capo I punto 3 di pag. 99 della predetta Convenzione.

La società [REDACTED], infatti, conseguì la piena ed esclusiva proprietà del suolo denominato "Lotto B37" con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Detto suolo, successivamente, pervenne nella piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED], per acquisto fattone dalla predetta società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

### ***Quesito n. 12***

***Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case***

*popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili “...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...” (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 6

**Tipologia del bene:** appartamento ad uso civile abitazione con annesso box auto e ripostiglio.

**Sommaria descrizione:** Appartamento:

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale; esso si compone di: ingresso-soggiorno (cfr. foto nn. 4 e 5), cucina (cfr. foto da n. 6 a n. 9), disimpegno (cfr. foto nn. 10 e 11), due camere da letto (cfr. foto da n. 12 a n. 15), due bagni (cfr. foto nn. 16 e 19) e ripostiglio (cfr. foto n. 20), per una superficie lorda coperta di 108,19 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi per una superficie scoperta totale di 20,16 mq (cfr. foto da n. 21 a n. 25 e planimetria catastale in all. 2).

Box auto:

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla quinta serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 26, 27 e 28 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 24,99 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

### **Ripostiglio:**

Trattasi di un piccolo ripostiglio in piano interrato, di pertinenza dell'appartamento ad uso ufficio oggetto del presente lotto, accessibile dalla prima porta posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto n. 29 e planimetria catastale del ripostiglio in all. 6).

Il ripostiglio sviluppa una superficie coperta lorda di 3,02 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

***Comune di ubicazione:*** Manfredonia (FG).

***Frazione, via o località:*** Via F. Magellano nn. 10 e 8

### **Confini: Appartamento:**

l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1814 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso la Via F. Magellano, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 9 della p.la 1882 e con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 8).

### **Box auto:**

l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 18 della p.la 1882 e con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7).

**Ripostiglio:**

l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con ripostiglio di proprietà della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 13 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 7).

***Estensione e dati catastali:*** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 128,24; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**appartamento:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 8, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 117 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 110 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10 Piano 2 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

**box auto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 19, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 24 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

**ripostiglio:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 12, con i seguenti dati di classamento: categoria C/2; classe 4; consistenza 2 mq; sup. totale: 3 mq; Rendita: € 6,51; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

tutti intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] sede in Manfredonia

(FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Attuale proprietario:** \*\*\*\*\* - [REDACTED]

\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza :** i beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED] A

[REDACTED], con sede in Manfredonia (FG), sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq, originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641 - 1644 e 1648 del foglio 38 è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] L. con sede in Foggia - codice fiscale

[REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] 7, trascritto il 31.07.2006 ai nn. 1 [REDACTED]

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai n. [REDACTED] POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di R. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al [REDACTED] erogazione parziale;

- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] di erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di erogazione a saldo.

**Trascrizioni:**

➤ TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] TTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. [REDACTED]

**Stato di occupazione:** gli immobili pignorati oggetto del presente lotto, con esclusione del solo ripostiglio in piano interrato, sono nel possesso dell. [REDACTED]

[REDACTED], che li utilizza senza titolo.

Il ripostiglio in piano interrato è, invece, nel possesso della società debitrice esecutata.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “*civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare*”, costituente il “*Lotto B37*” del piano di lottizzazione “*CA9*” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 10);

- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 11);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per tutti gli immobili costituenti il presente lotto, non ho riscontrato la presenza di opere abusive, pertanto tutti risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore a base d'asta:** € 137.000,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

# **DOCUMENTAZIONE**

# **FOTOGRAFICA**





1.JPG



2.JPG



3.JPG



4.JPG



5.JPG



6.JPG



7.JPG



8.JPG



9.JPG



10.JPG



11.JPG



12.JPG



13.JPG



14.JPG



15.JPG



16.JPG



17.JPG



18.JPG



19.JPG



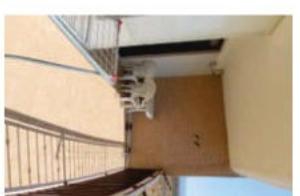
20.JPG



21.JPG



22.JPG



23.JPG



24.JPG



25.JPG



26.JPG



27.JPG



28.JPG

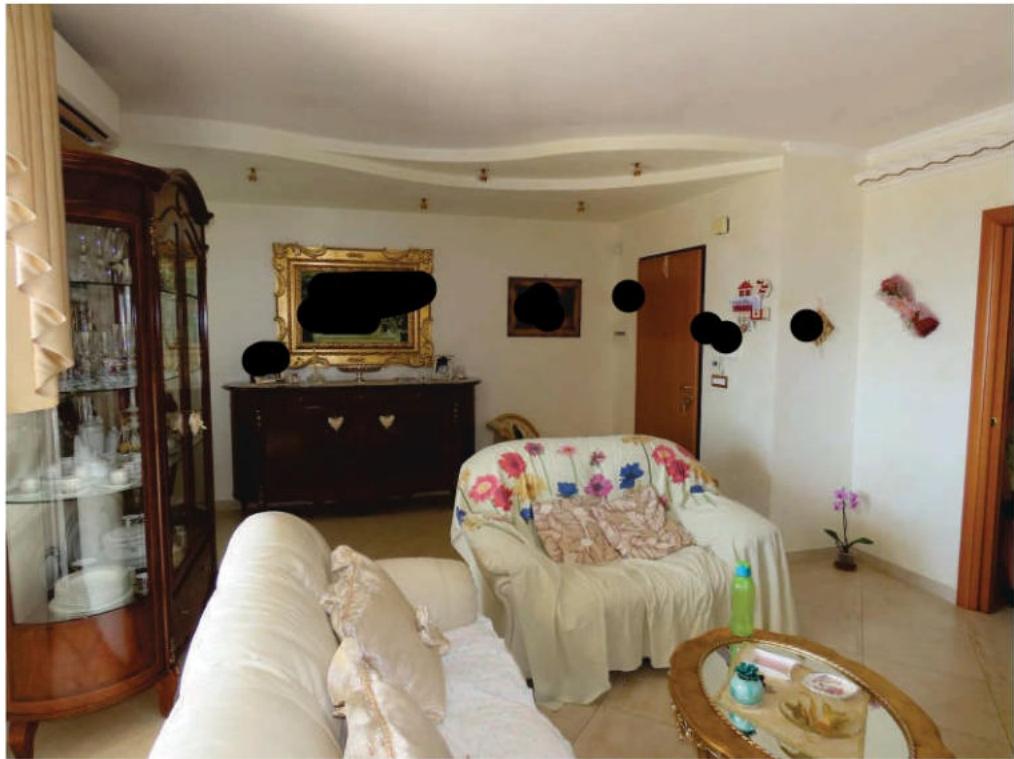


29.jpg















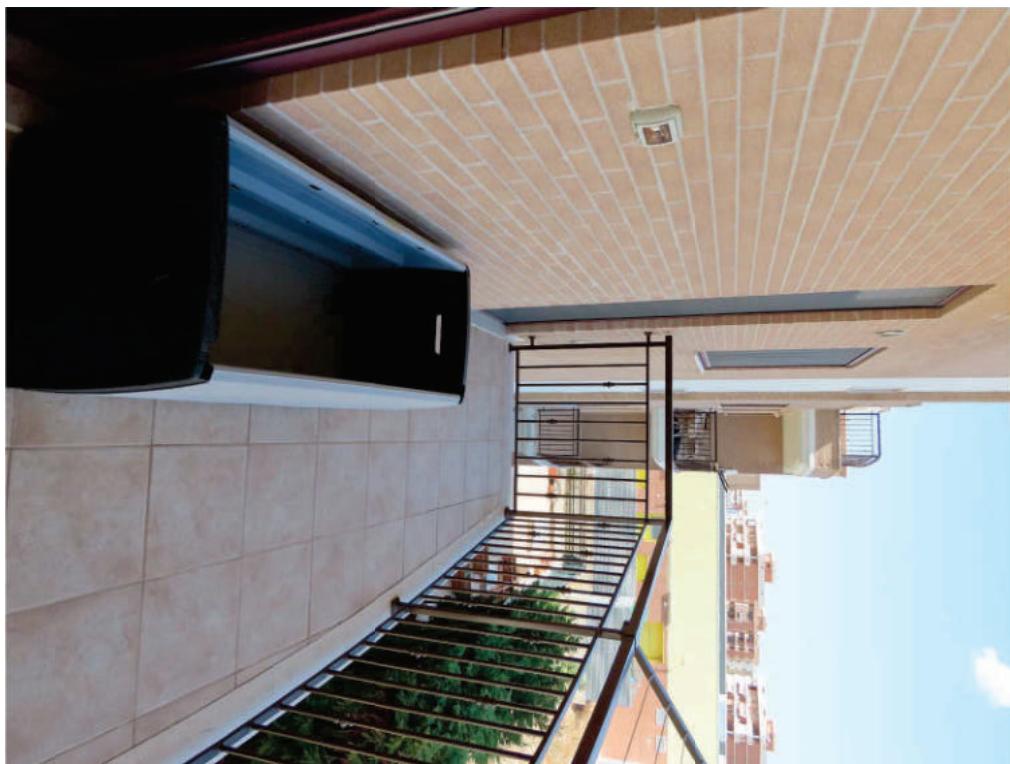
















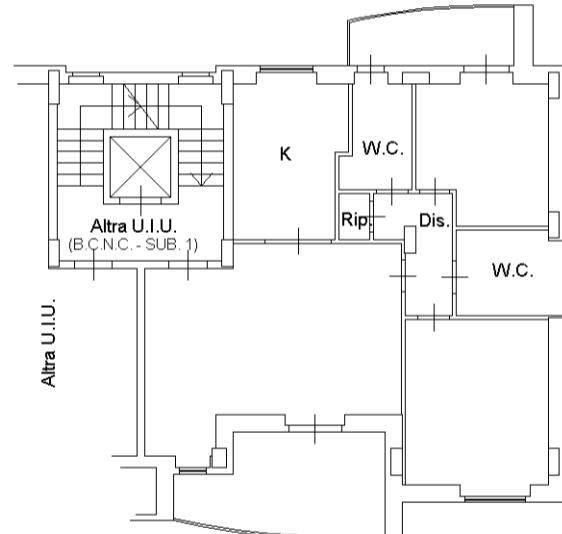


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0190146 del 27/12/2018 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Ferdinando Magellano		civ. 10
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 8	Compilata da: Barbone Domenico Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 01988

**PIANO SECONDO**  
H= mt 2,70



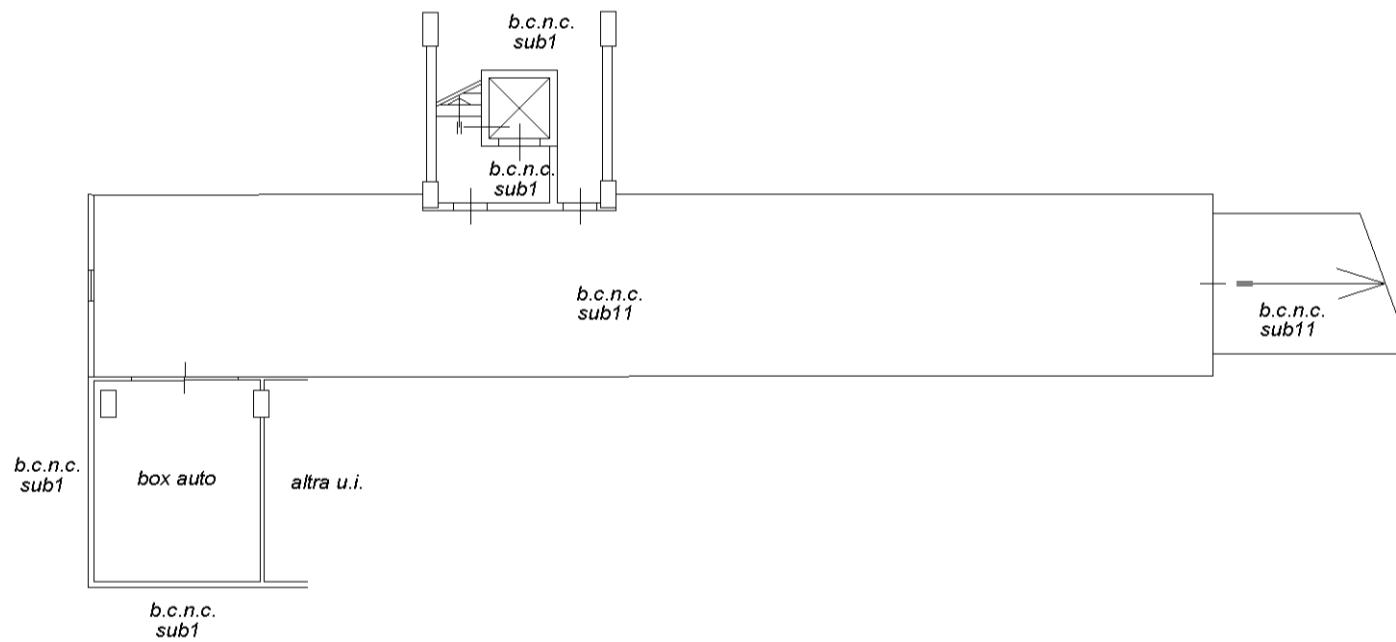
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 19	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



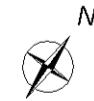
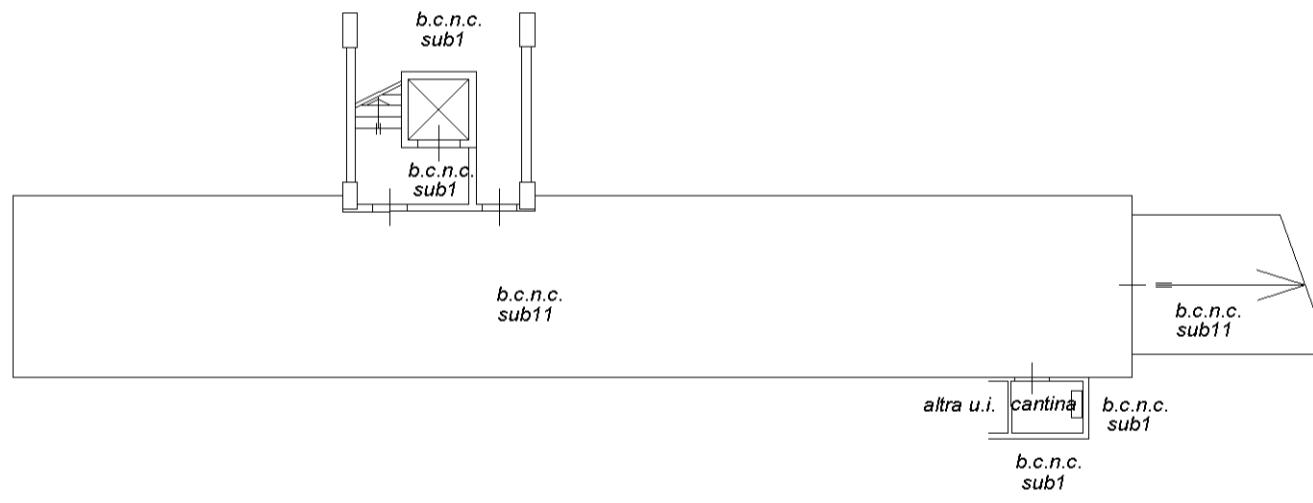
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 12	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



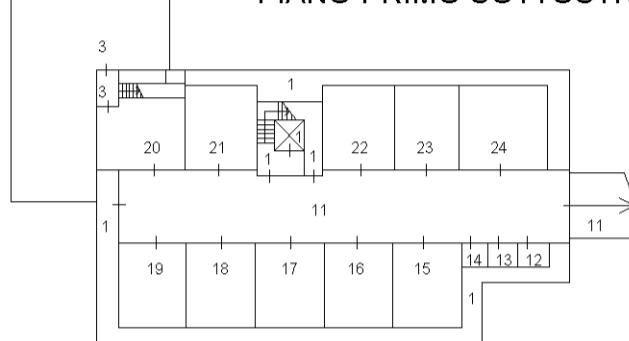
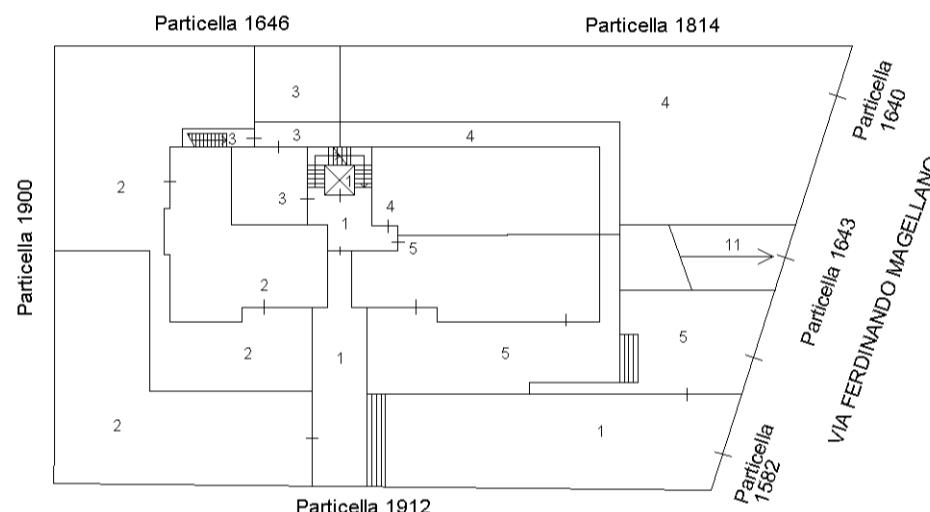
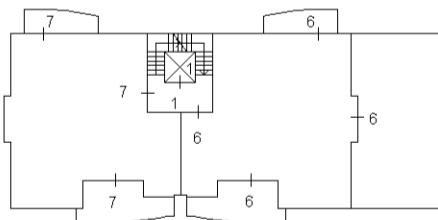
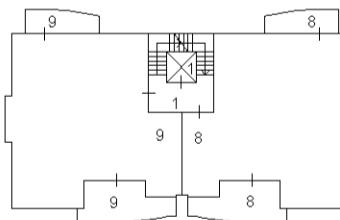
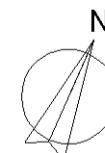
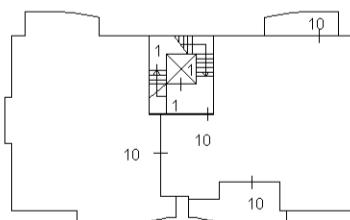
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Barbone Domenico	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Foggia	N. 01988

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Comune di Manfredonia	Protocollo n. FG0190149 del 27/12/2018
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SECONDO****PIANO TERZO (ATTICO)**

*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 7**

**Piena proprietà dell'abitazione in secondo piano ubicata in Manfredonia (FG)  
alla Via F. Magellano n. 10, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882,  
sub. 9, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla  
Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882,  
sub.21.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## A L L E G A T I

- All. 1 – visura storica catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 9, f. 38);
- All. 2 – planimetria catastale dell'appartamento (p.la 1882, sub. 9, f. 38);
- All. 3 – visura storica catastale del box auto (p.la 1882, sub. 21, f. 38);
- All. 4 – planimetria catastale del box auto (p.la 1882, sub. 21, f. 38);
- All. 5 – elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.la 1882 del f. 38;
- All. 6 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.la 1882 del f. 38;
- All. 7 – ortofoto in scala con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte (p.la 1882, f. 38);
- All. 8 – Permesso di Costruire n. 355/2007;
- All. 9 – Permesso di Costruire n. 134/2015;
- All. 10 – Permesso di Costruire n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All. 11 – Certificato di fine lavori;
- All. 12 – A.P.E. dell'appartamento ad civile abitazione (p.la 1882, sub. 9, f. 38);
- All. 13 – Rendiconto della debitioria nei confronti del condominio degli immobili pignorati oggetto del presente lotto (p.la 1882, sub.ni 9 e 21, f. 38);
- Documentazione fotografica composta da n. 27 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risultano della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*  
[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: \*\*\*\*\*-\*\*\*\*\*, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

I beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq e dichiarati in catasto in data 08.12.2012 con Pratica n. FG0058244 (COSTITUZIONE n. 813.1/2012).

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza dei beni immobili di che trattasi, evidenzio il suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 è stato originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

**Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641**

**- 1644 e 1648 del foglio 38** è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED].

La predetta società [REDACTED], a sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto terreno con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED], trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED].

Antecedentemente a detto atto di divisione, il predetto terreno apparteneva al COMUNE DI MANFREDONIA, giusta convenzione edilizia stipulata, tra l'altro, con le società [REDACTED], [REDACTED] ( [REDACTED]), [REDACTED]

aprile 1948), in data 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

**Il terreno identificato dalla particella 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) del foglio 38**, in origine rappresentato dalla particella 1307 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED].

Con il richiamato atto di divisione, la predetta signora [REDACTED] ed i signori:

[REDACTED]

dividevano gli immobili loro pervenuti in parte per successione al congiunto [REDACTED]  
[REDACTED] deceduto il 1 [REDACTED] ed in parte per successione di [REDACTED] (deceduto il 22.02.1926) e I [REDACTED]  
(deceduta [REDACTED]).

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG)  
di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED], la predetta [REDACTED]  
[REDACTED] vendette alla società [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Manfredonia - FG –  
[REDACTED], la quota pari a 643/1609 di piena proprietà, del terreno censito in catasto al  
foglio 38 particella 1307.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della  
p.lла 1307 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) del foglio 38,** in origine individuato in catasto particella 1305 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, [REDACTED] (nata [REDACTED] C.F.: [REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 in notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED] trasferì la quota pari a 643/1609 della piena proprietà del terreno in Manfredonia censito con la particella 1305 del foglio 38 [REDACTED]

[REDACTED] (con sede in Manfredonia - FG - [REDACTED])

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] E possedeva i 643/1609 della p.la 1305 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

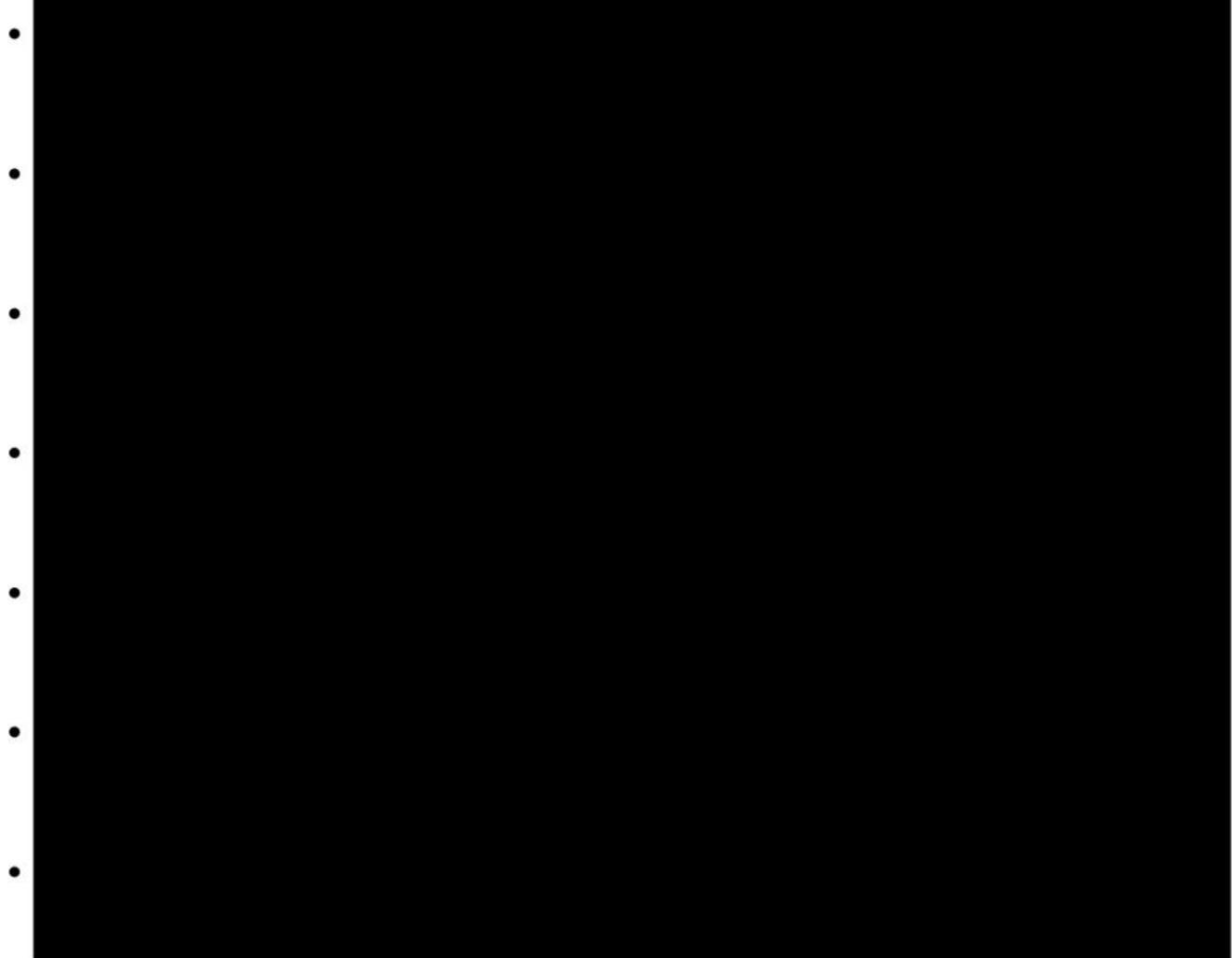
**Il terreno identificato dalla particella 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9) del foglio 38,** originariamente individuato in catasto dalla particella 1306 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED], sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. 13198/9670, il predetto [REDACTED] vendette alla società [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Manfredonia - FG - [REDACTED]) la quota pari a 643/1609 di piena proprietà del terreno di cui alla particella 1306.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della p.la 1306 e la signora [REDACTED] possiede i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalle particelle 1525 strada - 1584 (ex p.la 200) del foglio 38,** originariamente identificato in catasto dalla particella 200 di detto foglio, apparteneva ai signori:



per la quota pari a 1/7 ciascuno di piena proprietà in forza di denunzia di successione n. [REDACTED] volume [REDACTED] presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 17.02.1996, trascritta il 17.08.2007 ai nn. [REDACTED] apertasi il 19.08.1995, in morte della signora [REDACTED] (nata a Manfredonia [REDACTED])

Con atto di compravendita del 05.06.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 12.06.2003 ai nn. [REDACTED] predetti signori [REDACTED] vendettero la quota pari a 280/700 di piena proprietà di detta p.lla 200 alla [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Manfredonia (FG) - [REDACTED]  
[REDACTED]

Con atto di compravendita del 24.10.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 04.11.2003 ai nn. [REDACTED] i predetti signori [REDACTED]

[REDACTED] vendettero la quota pari a 420/700 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Foggia - [REDACTED]

Con atto di compravendita del 04.08.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 09.08.2005 ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] vendette la quota pari a 60/100 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED] (con sede in Foggia - [REDACTED])

Pertanto alla data del 04.08.2005 il terreno identificato dalla p.la 200 apparteneva alla società [REDACTED] per 60/100 della piena proprietà ed alla società [REDACTED]

[REDACTED] I, per la quota pari a 40/100 della piena proprietà (cfr. Certificazione Notarile versata in atti).

Con atto di affrancazione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] i terreni ubicati in Manfredonia, censiti in catasto al foglio 38 particelle 103 - 201 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1595 - 1596 - 1597 - 1598, sono pervenuti [REDACTED] per la quota pari a 40/100 [REDACTED] per 60/100, dal COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) - [REDACTED]

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto.

### ***Quesito n. 1 quinques***

***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 di relativa annotazione.***

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;*

*4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

abitazione: piena proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione in secondo piano ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 2 e 3 identificative, rispettivamente, del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato).

#### **Dati catastali:**

abitazione: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 9, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 117 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 110 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via Ferdinando Magellano n. 10 Piano 2 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 21, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita:

€ 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

tutti intestati a: \*\*\*\*\* - C.F.: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Coerenze:**

abitazione: l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 992 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 8, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio e con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1900 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalerni della p.la 1882 in all. 5 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 6);

box auto: l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882, con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 20 della p.la 1882 e con vano scala di pertinenza dell'immobile della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 3 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalerni della p.la 1882 in all. 5).

**Descrizione sommaria:**

Gli immobili oggetto del presente lotto, costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) con la p.la 1882 del foglio 38, ubicato in

Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano nn. 8 e 10 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 6).

Tale fabbricato si compone di piano interrato e di quattro piani fuori terra, ovvero piano terra, primo, secondo e terzo piano, oltre sovrastrutture. Il piano interrato è destinato per la gran parte a box auto e in minima parte a depositi, mentre i sovrastanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni e ad attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista, allo stato, esse si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

### Abitazione

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale; esso si compone di: ingresso-soggiorno-cucina (cfr. foto nn. 4, 5 e 6), disimpegno (cfr. foto nn. 7 e 8), tre camere da letto (cfr. foto da n. 9 a n. 14), due bagni (cfr. foto da n. 15 a n. 19) e ripostiglio (cfr. foto n. 20), per una superficie lorda coperta di 107,97 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi per una superficie scoperta totale di 20,16 mq (cfr. foto da n. 21 a n. 24 e planimetria catastale in all. 2).

### Box auto

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla quarta serranda posta sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 25, 26 e 27 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta linda di 25,00 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **mq 126,52<sup>1</sup>**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. linda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
abitazione in P2	107,97	1,00	107,97
balconi in P2	20,16	0,30	6,05
box auto in S1	25,00	0,50	12,50
<b>Consistenza totale dell'immobile (mq)</b>			<b>126,52</b>

Le principali caratteristiche di rifinitura dell'abitazione in secondo piano sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite, per la gran parte, con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura tamponata e, in minima parte, con intonaco del tipo civile liscio e carta da parati (solo una parete della camera da letto matrimoniale), in tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti dei due bagni e dell'angolo cottura della cucina, che si presentano rifinite con piastrelle in materiale ceramico;

---

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

- *soffitti* rifiniti, in parte, con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura tamponata e, in parte, con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetrocamera, di tapparelle avvolgibili in pvc e di zanzariere.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a gas metano, con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico, oltre che di impianto di condizionamento a split indipendenti ubicato solo nel vano ingresso-soggiorno-cucina.

Le principali caratteristiche di rifinitura del box auto in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo non sotto traccia, bensì corrente in canaline esterne.

## **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

### Abitazione in secondo piano

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### Box auto in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

### *Quesito n. 2 bis*

*Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.*

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati con la p.la 1882 del foglio 38, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 7, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

### *Quesito n. 4*

*Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto ho dovuto, necessariamente, far riferimento a quanto statuito dall'art. 30 della Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data

10.02.2006, contraddistinta dal Rep. [REDACTED] dalla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. [REDACTED] Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] in virtù della quale sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia i titoli abilitativi a seguito dei quali è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Il richiamato art. 30 della Convenzione Urbanistica così recita testualmente:

*"Le parti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 37 della legge Regione Puglia n. 6/79, convengono che per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, il prezzo di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli stessi dovranno essere i seguenti:*

**A) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 954,00 al metro quadrato come da deliberazione della Giunta Regionale N. 814 del 5 giugno 2003.*

*Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*

*Durante il periodo di validità della presente convenzione i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime innanzi statuito. ....(omissis)".*

L'attuale prezzo iniziale di cessione degli alloggi secondo quanto stabilito nella richiamata Convenzione Urbanistica, ovvero aggiornato con gli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e con il deprezzamento dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo per i successivi, è pari a € 1.309,39 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), come si evince dalla seguente tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI CESSIONE ATTUALE IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA			
anno	valore di cessione (€/mq)	valore di cessione deprezzato (€/mq)	indice ISTAT medio annuo del costo di costruzione
2007	954,00		82,30
2008	989,93	984,98	85,40
2009	999,20	994,20	86,20
2010	1.015,43	1.010,35	87,60
2011	1.045,57	1.040,34	90,20
2012	1.068,75	1.063,41	92,20
2013	1.075,70	1.070,32	92,80
2014	1.074,54	1.069,17	92,70
2015	1.079,18	1.073,78	93,10
2016	1.082,66	1.077,25	93,40
2017	1.088,46	1.083,02	93,90
2018	1.103,53	1.092,49	95,20
2019	1.109,33	1.098,24	95,70
2020	1.115,13	1.103,98	96,20
2021	1.159,18	1.147,59	100,00
2022	1.297,12	1.284,15	111,90
2023	1.323,78	1.310,54	114,20
2024	1.323,78	1.310,54	114,20
2025	1.322,62	1.309,39	114,10

Nella richiamata Convenzione Urbanistica la superficie complessiva “Sc” è data dalla somma della superficie utile abitabile “Sua” più il 40% delle superfici destinate alle pertinenze, ovvero della somma della superficie non residenziale “Snr” (superficie di balconi, terrazze, cantine, ecc. ) e della superficie a parcheggio “Sp” (box auto e posto auto scoperto).

Pertanto, per gli immobili oggetto del presente lotto, si ha che superficie complessiva Sc è pari a 105,71 mq.

Il prezzo di vendita degli immobili oggetto del presente lotto è, quindi, pari a:

$$\text{mq } 105,71 \times 1.309,39 \text{ €/mq} = \text{€ } 138.415,62.$$

#### **Valore intero dell’immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell’esecutato:**

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
appartamento con annesso box auto	126,52 mq	€ 138.415,62	€ 138.415,62

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti: € 1.384,16
  - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (\*): €
  - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
  - Riduzione per stato di possesso: €
  - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
  - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
  - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
  - Spese di regolarizzazione catastale: €
  - Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €
- Sommano: € 1.384,16**

(\*) Evidenzio che sebbene abbia contattato per le vie brevi l'Amministratore pro tempore del Condominio di Via Magellano n. 10 [REDACTED] al fine di conoscere l'esposizione debitoria nei confronti del condominio delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, a tutt'oggi non ho ricevuto da quest'ultimo alcun riscontro al riguardo.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 137.031,46, **in cifra tonda € 137.000,00.**

***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.*

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

Lotto	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore quota ridotto
7	<i>Piena proprietà dell'abitazione in secondo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 9, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub.21.</i>	€ 138.415,62	€ 138.415,62	€ 137.000,00

### *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*

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
7	<i>Piena proprietà dell'abitazione in secondo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 10, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8.</i>	<i>Appartamento in P2: m<sup>2</sup> 107,97 sup. cop.; m<sup>2</sup> 20,16 sup. scop.;  Box auto in S1: m<sup>2</sup> 25,00 sup. cop.;</i>	<i>Appartamento in P2: l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 992 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del medesimo foglio, con unità</i>	<i>Appartamento in P2: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 9, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 117 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 110 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via</i>	€ 137.000,00

		<p><u>Sup. commerciale equivalente dell'intero lotto:</u> m<sup>2</sup> 126,52.</p>	<p>immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 8, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio e con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1900 del medesimo foglio, salvo altri</p> <p><u>Box auto in S1:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 21, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1</p> <p>l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882, con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 20 della p.la 1882 e con vano scala di pertinenza dell'immobile della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 3 della p.la 1882, salvo altri.</p>	Ferdinando Magellano n. 10 Piano 2	
Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta

### ***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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.*

Attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso [REDACTED]

[REDACTED] che li utilizza senza titolo.

### ***Quesito n. 8***

*Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespote, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.*

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al

pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati, interessati dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

#### **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai n. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di P. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] erogazione parziale;

#### **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai n. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. [REDACTED]

#### ***Quesito n. 10***

*Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.*

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati oggetto del presente lotto e di accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG), richiesta di accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte.

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG) è risultato il predetto fabbricato è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* on sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a "civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare", costituente il "Lotto B37" del piano di lottizzazione "CA9" (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 8);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il "completamento dei lavori inerenti il Lotto B37", ovvero per il "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata" (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, "in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015", relativo al "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata" (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 10).

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. \*\*\*\*\* e dalla Rac. \*\*\*\*\* tratta a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 i. 5054/2549.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 11.

Dal raffronto tra la planimetria attuale del secondo piano dell'appartamento pignorato, corrispondente a quella catastale riportata in all. 2, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 10, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentita, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo all'annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 10, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

L'appartamento ad uso civile abitazione oggetto del presente lotto risulta già dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (cfr. A.P.E. in all. 12).

Per l'annesso box auto e ripostiglio in piano interrato, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientranti tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1 e 3 e planimetrie catastali in all.ti 2, e 4).

### ***Quesito n. 11 b***

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

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'appartamento in secondo piano risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;
- la planimetria del box auto in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;

### ***Quesito n. 11 c***

***Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo***

*abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*

Gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte di un fabbricato edificato dopo il 01.09.1967. lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 11.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 8);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 10).

### *Quesito n. 11 d*

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

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### *Quesito n. 11 e*

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

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per tutti gli immobili costituenti il presente lotto, non ho riscontrato la presenza di opere abusive.

### *Quesito n. 11 f*

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accettare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accettare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento, che si basa su specifiche normative e su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale allo scopo di soddisfare le esigenze abitative di determinate fasce sociali.

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata, in quanto inclusi nel "Lotto B37" del Piano di Lottizzazione "CA9", destinato all'edificazione privata, come si evince dal punto 5.3.7 di pag. 37 della già citata Convenzione Urbanistica, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] dalla Raccomandazione [REDACTED], trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

I titoli abilitativi di seguito elencati, in virtù dei quali è stato edificato il "Lotto B37":

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a "civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare", costituente il "Lotto B37" del piano di lottizzazione "CA9" (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 8);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il "completamento dei lavori inerenti il Lotto B37", ovvero per il "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata" (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, "in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015", relativo al "completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata" (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 10);

sono stati, infatti, rilasciati dal Comune di Manfredonia, previa stipula della richiamata Convenzione Urbanistica, nella quale sono state stabilite, tra l'altro:

- le caratteristiche urbanistiche degli interventi;

- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi;
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L'assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono, quindi, effettuate direttamente dall'operatore che realizza l'intervento o da soggetti da lui incaricati.

Può succedere che questi alloggi siano realizzati interamente a carico del committente pubblico o, come nel caso in esame, grazie a convenzioni con l'imprenditore privato o cooperative edilizie che si impegnano a costruire un dato numero di alloggi, a proprie spese, da vendere a determinate condizioni che si definiscono appunto "convenzionate".

Tutto ciò premesso, evidenzio che con la richiamata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] ascritta il 02.03.2006 ai [REDACTED], il suolo denominato "Lotto B37", su cui sorge il fabbricato in cui insistono i beni immobili pignorati oggetto del presente lotto, venne dapprima trasferito in proprietà al COMUNE DI MANFREDONIA, quindi da quest'ultimo fu attribuito in proprietà esclusiva [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] così come previsto al Capo I punto 3 di pag. 99 della predetta Convenzione.

La società [REDACTED] infatti, conseguì la piena ed esclusiva proprietà del suolo denominato "Lotto B37" con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. n. [REDACTED], trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]/2542.

Detto suolo, successivamente, pervenne nella piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED], per acquisto fattone dalla predetta società [REDACTED], giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

### ***Quesito n. 12***

***Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case***

*popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili “...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...” (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 7

**Tipologia del bene:** appartamento ad uso civile abitazione con annesso box auto.

**Sommaria descrizione:** Appartamento:

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla destra per chi accede al piano con l'ascensore condominiale; esso si compone di: ingresso-soggiorno-cucina (cfr. foto nn. 4, 5 e 6), disimpegno (cfr. foto nn. 7 e 8), tre camere da letto (cfr. foto da n. 9 a n. 14), due bagni (cfr. foto da n. 15 a n. 19) e ripostiglio (cfr. foto n. 20), per una superficie lorda coperta di 107,97 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria catastale in all. 2).

Di pertinenza esclusiva dell'appartamento sono due balconi per una superficie scoperta totale di 20,16 mq (cfr. foto da n. 21 a n. 24 e planimetria catastale in all. 2).

**Box auto:**

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'appartamento oggetto del presente lotto, accessibile dalla quarta serranda posta sulla destra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 25, 26 e 27 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 25,00 mq, per un'altezza interna utile di 2,70 m.

**Comune di ubicazione:** Manfredonia (FG).

**Frazione, via o località:** Via F. Magellano nn. 10 e 8

**Confini:** Appartamento:

l'immobile confina a Nord con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 992 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del medesimo foglio, con unità immobiliare di proprietà della società debitrice esecutata, identificata in catasto dal sub. 8, con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1912 del medesimo foglio e con distacco verso immobile identificato in catasto dalla p.la 1900 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all.6);

**Box auto:**

l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con vano scala, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1882, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882, con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 20 della p.la 1882 e con vano scala di pertinenza dell'immobile della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 3 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 5).

***Estensione e dati catastali:*** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 126,52; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**appartamento:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 9, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 117 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 110 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: Via Ferdinando

Magellano n. 10 Piano 2 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

**box auto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 21, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

tutti intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] (C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Attuale proprietario:** \*\*\*\*\* - [REDACTED] .F.:  
\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza :** i beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] (C.F.: \*\*\*\*\*), con sede in Manfredonia (FG), sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq, originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641 - 1644 e 1648 del foglio 38 è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale

[REDACTED] iusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] ritto il 31.07.2006 ai nn. 10 [REDACTED]

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai n. [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di P. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] erogazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] riduzione di somma;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] liquidazione a saldo.

**Trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai n. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Re. [REDACTED]

**Stato di occupazione:** gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso della Sig. [REDACTED], che li utilizza senza titolo.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “*civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare*”, costituente il “*Lotto B37*” del piano di lottizzazione “*CA9*” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 8);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “*completamento dei lavori inerenti il Lotto B37*”, ovvero per il “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 9);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “*in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015*”, relativo al “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 10).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per tutti gli immobili constituenti il presente lotto, non ho riscontrato la presenza di opere abusive, pertanto tutti risultano regolari sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore a base d'asta:** € 137.000,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

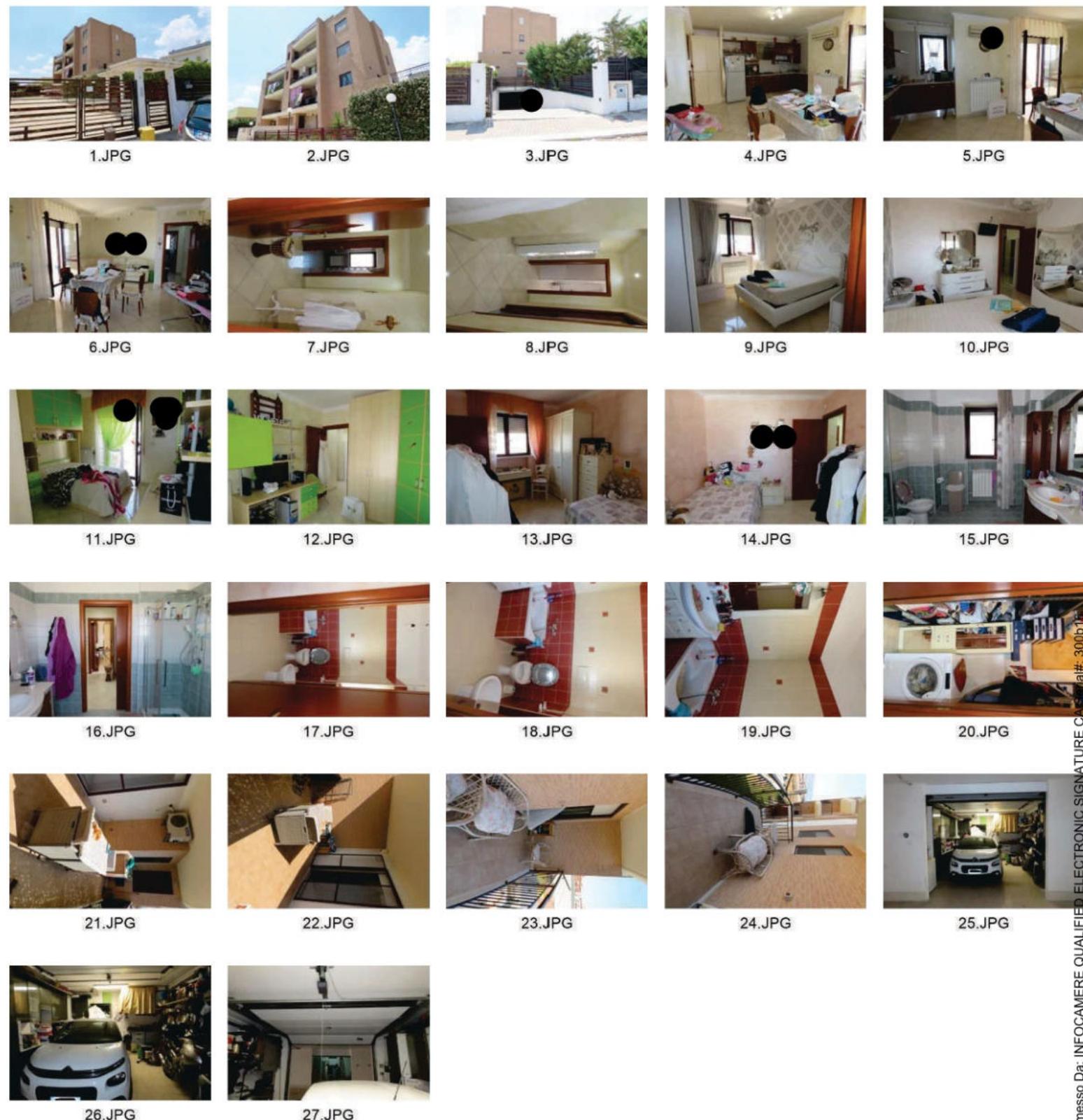
*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

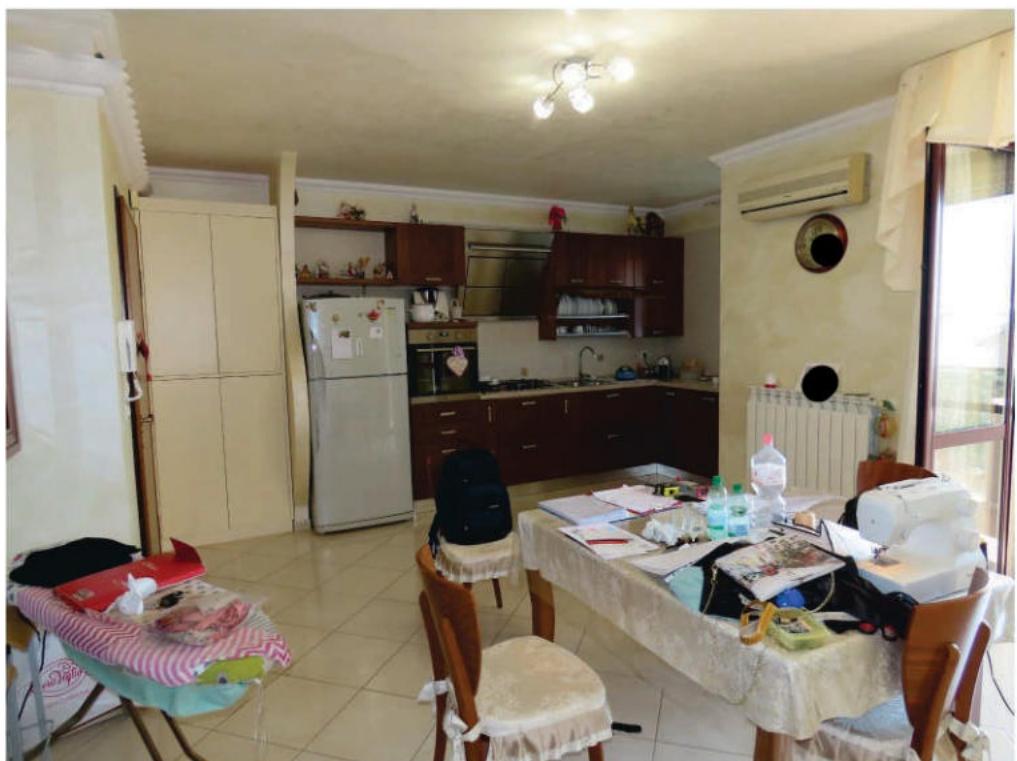
# **DOCUMENTAZIONE**

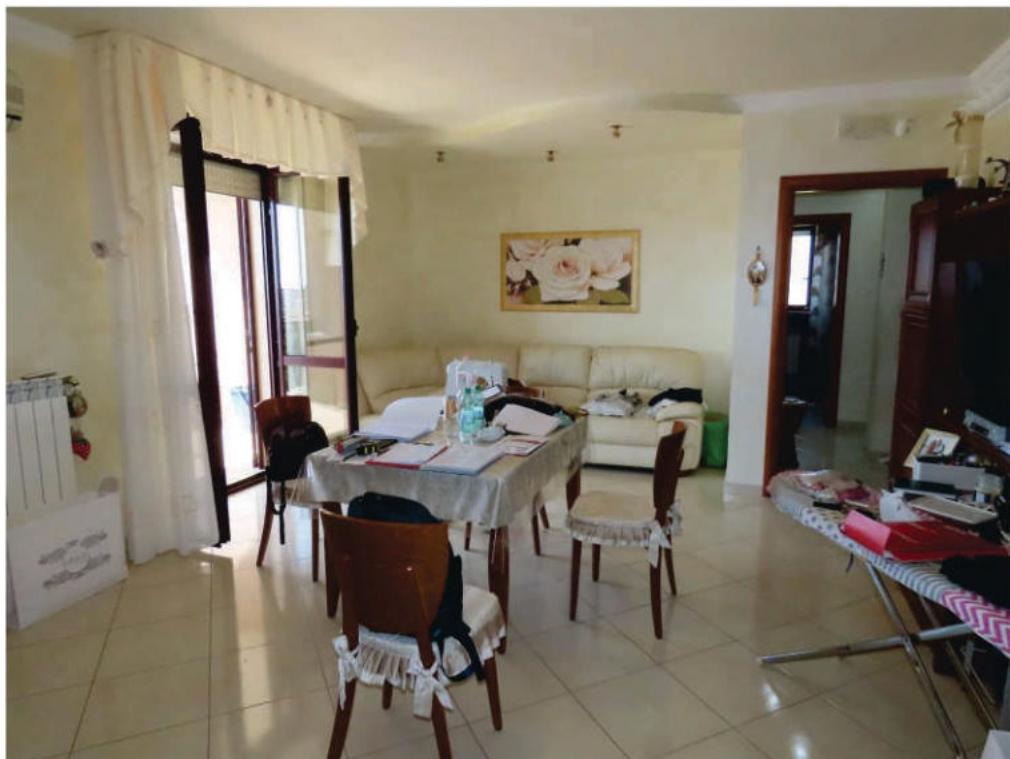
# **FOTOGRAFICA**





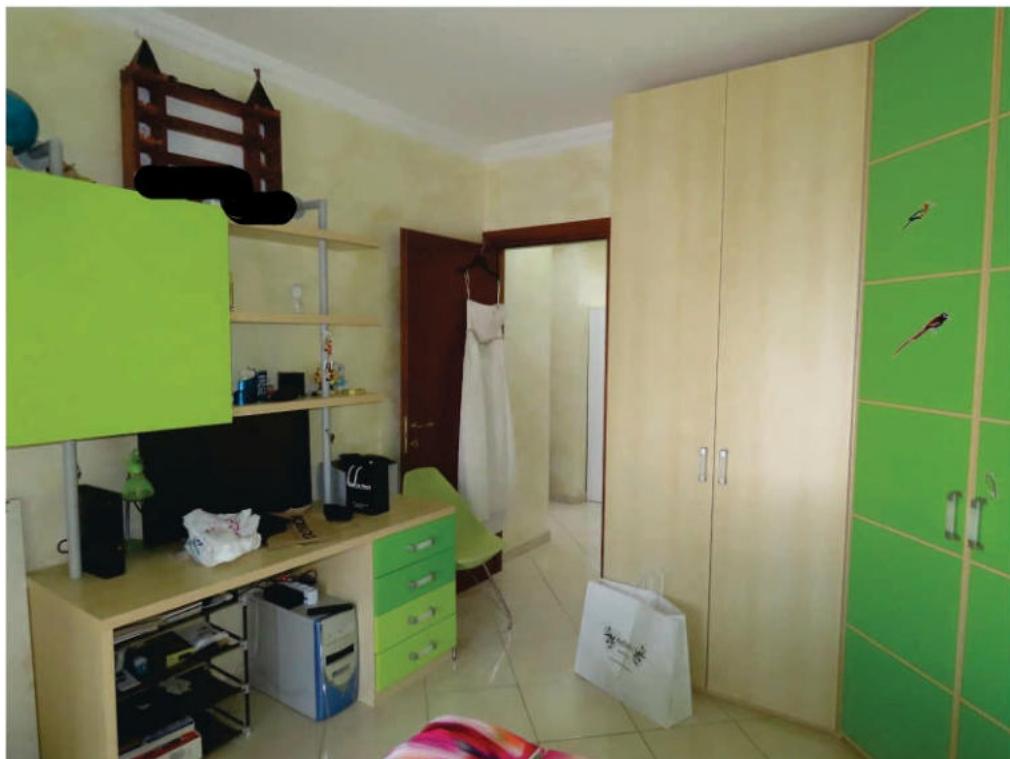








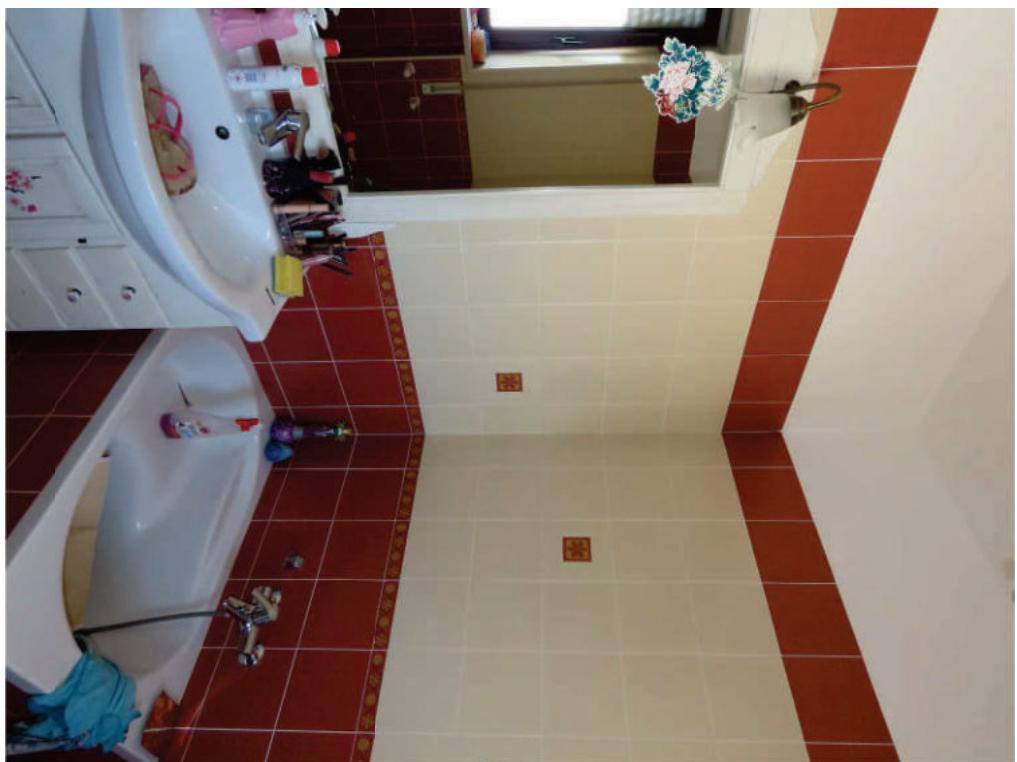


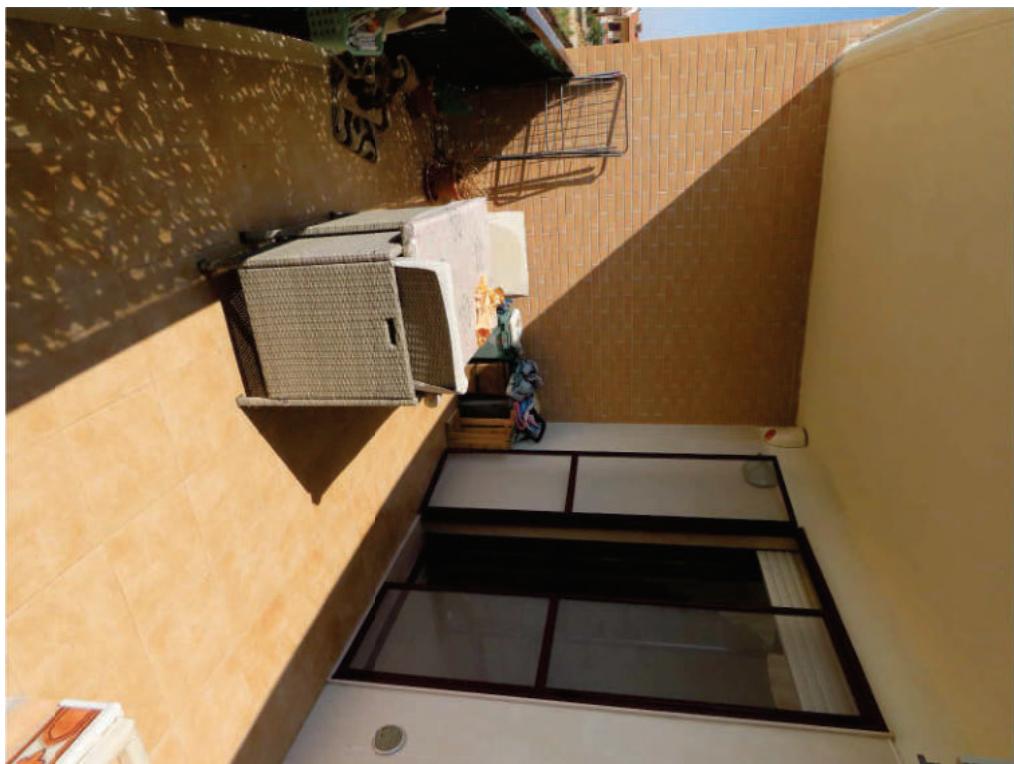


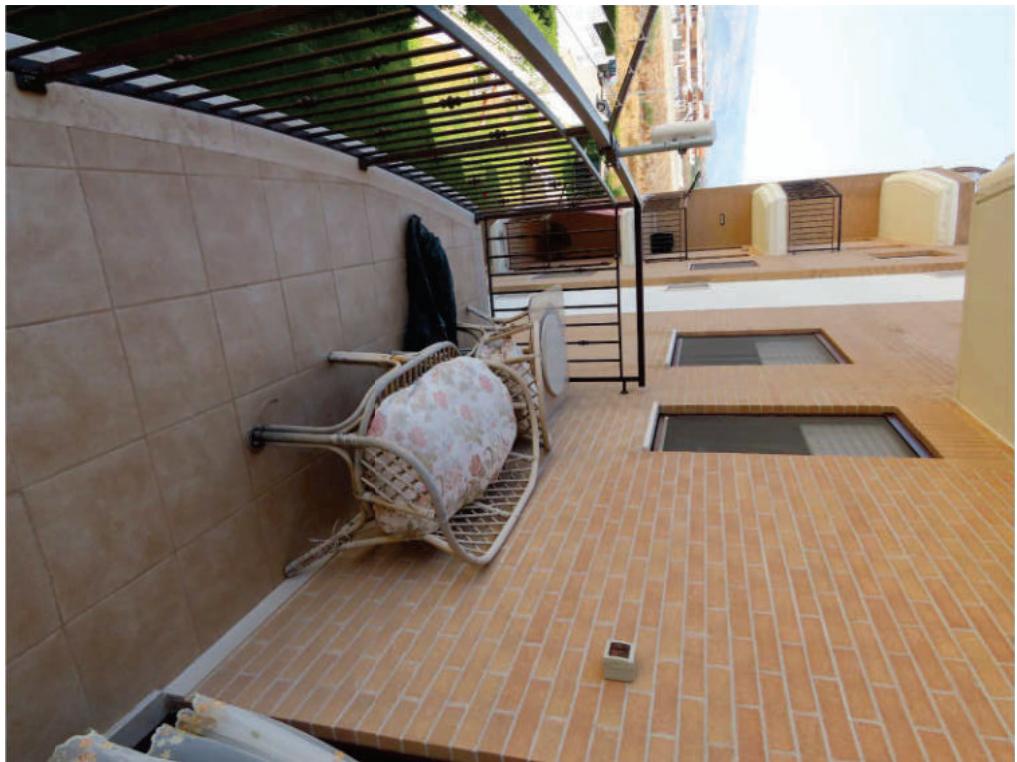


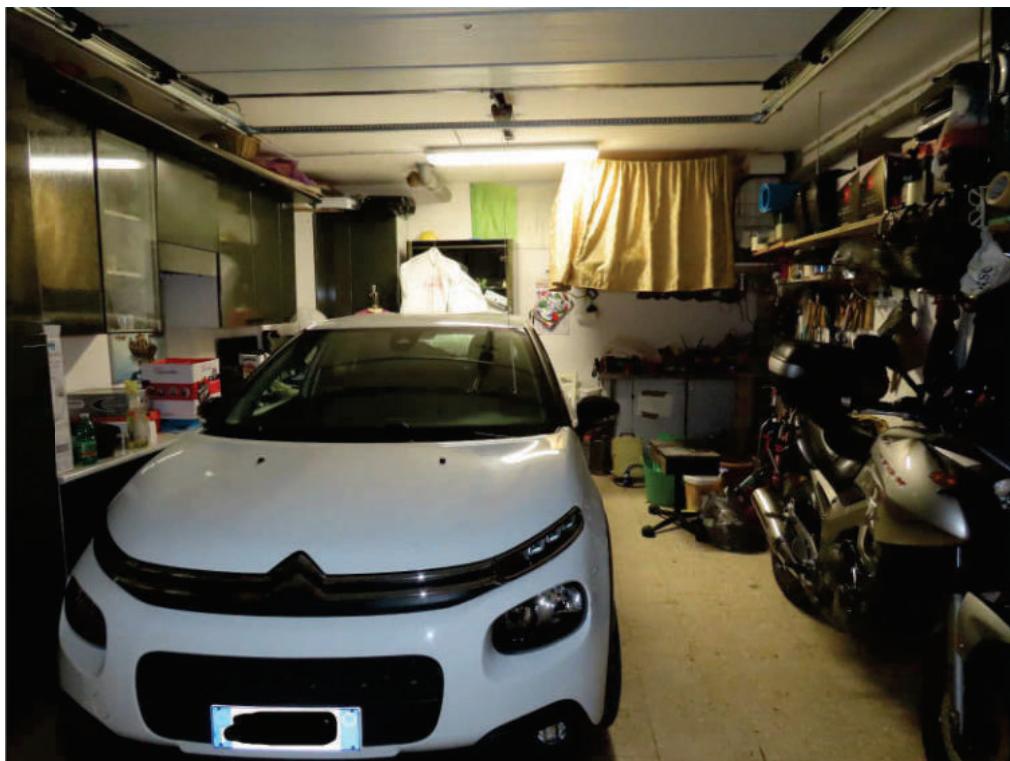
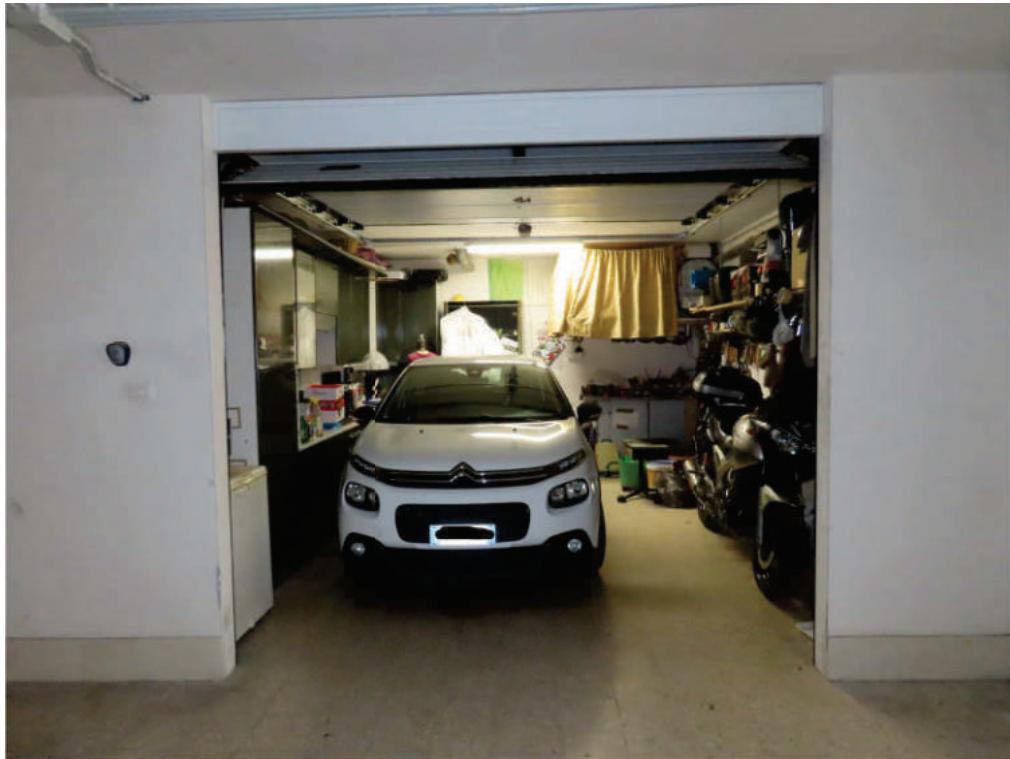












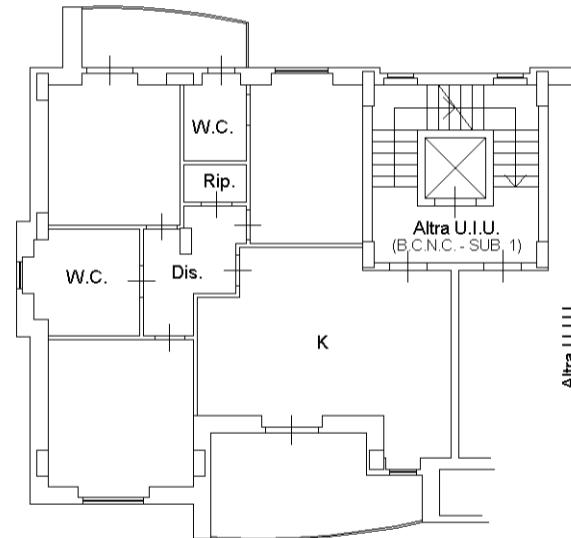


**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0190147 del 27/12/2018	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia	
Via Ferdinando Magellano	civ. 10
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 9	Barbone Domenico Iscritto all'albo: Geometri
	Prov. Foggia N. 01988

**PIANO SECONDO**  
H= mt 2,70



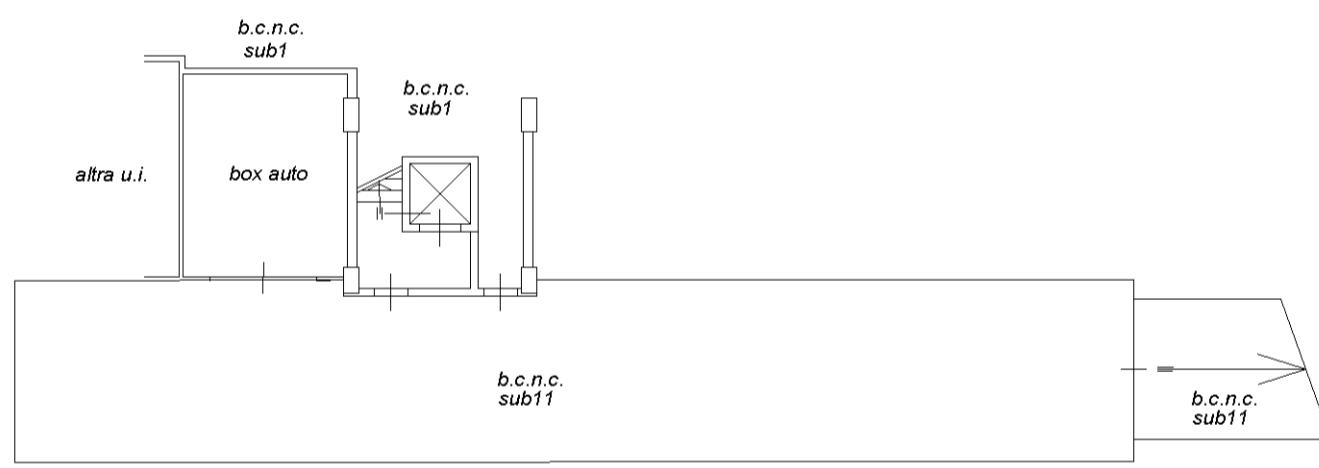
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 21	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



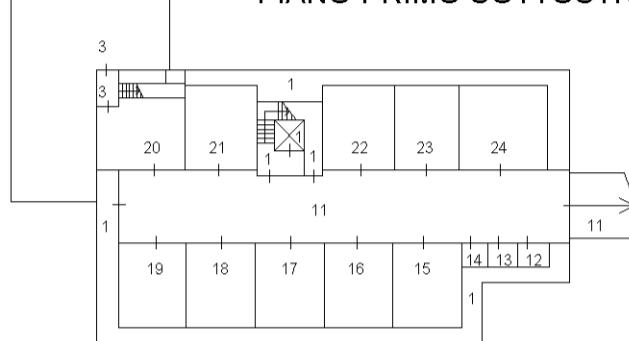
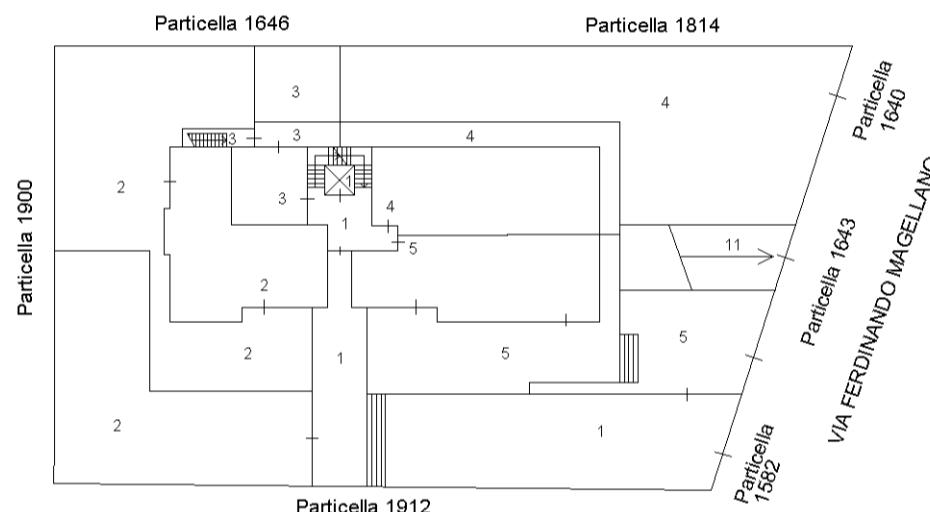
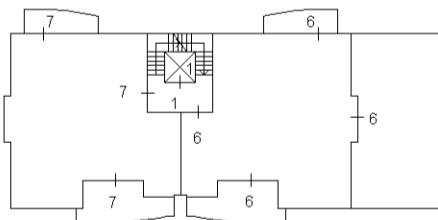
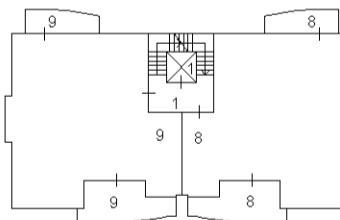
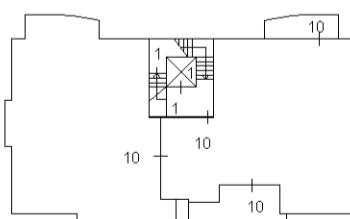
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Barbone Domenico	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Foggia	N. 01988

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Comune di Manfredonia	Protocollo n. FG0190149 del 27/12/2018
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SECONDO****PIANO TERZO (ATTICO)**

*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 8**

**Piena proprietà del box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla  
Via F. Magellano n.8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub.17.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## A L L E G A T I

- All. 1 – visura storica catastale del box auto (p.la 1882, sub. 17, f. 38);
- All. 2 – planimetria catastale del box auto (p.la 1882, sub. 17, f. 38);
- All. 3 – elaborato planimetrico con suddivisione in subalterni della p.la 1882 del f. 38;
- All. 4 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.la 1882 del f. 38;
- All. 5 – ortofoto in scala con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte (p.la 1882, f. 38);
- All. 6 – Permesso di Costruire n. 355/2007;
- All. 7 – Permesso di Costruire n. 134/2015;
- All. 8 – Permesso di Costruire n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All. 9 – Certificato di fine lavori;
- All. 10 – Rendiconto della debitioria nei confronti del condominio dell’immobile pignorato oggetto del presente lotto (p.la 1882, sub. 17, f. 38);
- Documentazione fotografica composta da n. 6 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, il bene immobile pignorato costituente il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risulta della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\* [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: \*\*\*\*\*, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

Il bene immobile oggetto del presente lotto è stato edificato dalla predetta società debitrice esecutata sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq e dichiarato in catasto in data 08.12.2012 con Pratica n. FG0058244 (COSTITUZIONE n. 813.1/2012).

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza del bene immobile di che trattasi, evidenzio il suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 è stato originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

**Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641**

**- 1644 e 1648 del foglio 38** è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

La predetta società [REDACTED], a sua volta, aveva conseguito la piena ed esclusiva proprietà di detto terreno con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) Rep. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Antecedentemente a detto atto di divisione, il predetto terreno apparteneva al COMUNE DI MANFREDONIA, giusta convenzione edilizia stipulata, tra l'altro, con le società [REDACTED]

[REDACTED] P. ed i signori [REDACTED]

[REDACTED]

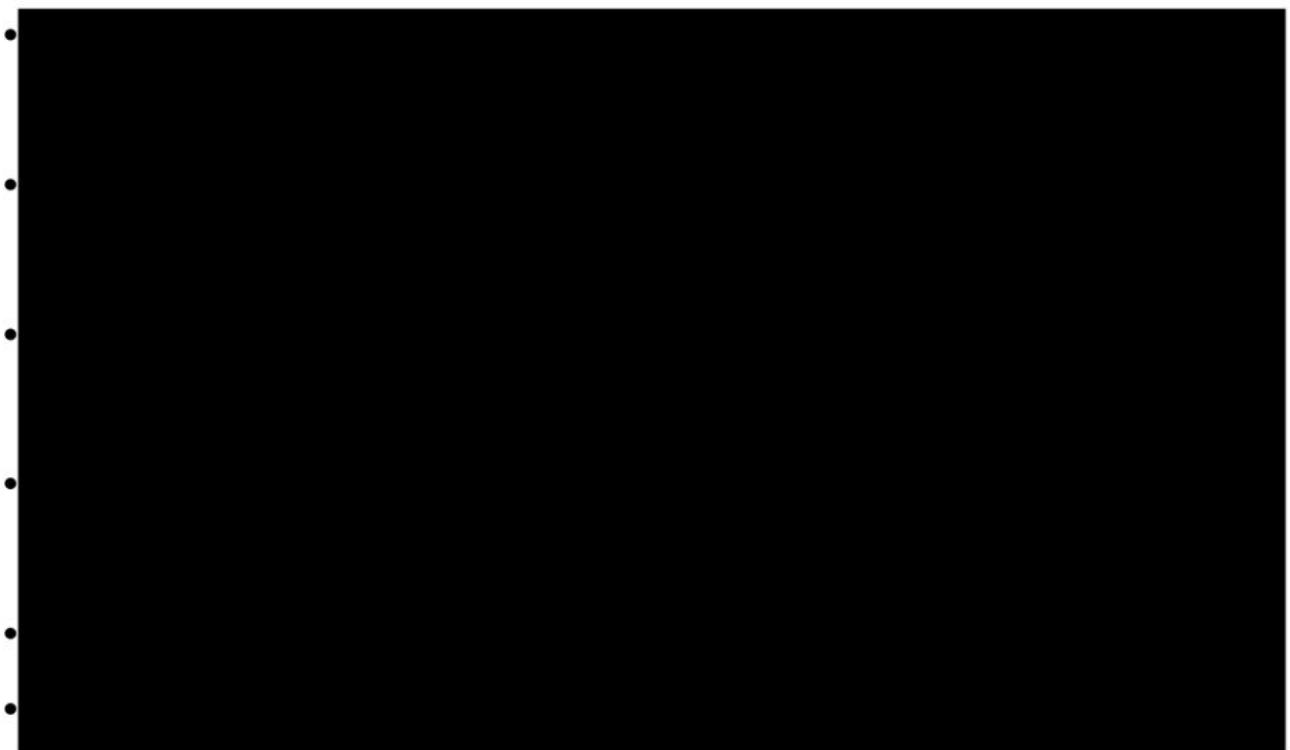
[REDACTED]

[REDACTED] in data 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

**Il terreno identificato dalla particella 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) del foglio 38**, in origine rappresentato dalla particella 1307 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED]

[REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] ascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED].

Con il richiamato atto di divisione, la predetta signora [REDACTED] i signori:



dividevano gli immobili loro pervenuti in parte per successione al congiunto [REDACTED]  
[REDACTED] il 16.02.1996 ed in parte per  
successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]  
(deceduta [REDACTED])

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG)  
di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] la predetta [REDACTED]  
[REDACTED] vendette alla società [REDACTED]  
[REDACTED] (con sede in Manfredonia - FG –  
[REDACTED]), la quota pari a 643/1609 di piena proprietà, del terreno censito in catasto al  
foglio 38 particella 1307.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] possedeva i 643/1609 della  
p.lла 1307 e la signora [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1641 (ex p.lla 1305 ex p.lla 9) del foglio 38,** in origine individuato in catasto particella 1305 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED] [REDACTED], giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] 9, sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 in notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) rep. [REDACTED] 100, trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] predetta [REDACTED], trasferì la quota pari a 643/1609 della piena proprietà del terreno in Manfredonia censito con la particella 1305 del foglio 38 [REDACTED]

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] E possedeva i 643/1609 della p.lla 1305 e [REDACTED] possedeva i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalla particella 1644 (ex p.lla 1306 ex p.lla 9) del foglio 38,** originariamente individuato in catasto dalla particella 1306 di detto foglio, apparteneva per la quota dell'intero in piena proprietà, alla signora [REDACTED] [REDACTED] giusto atto di divisione del 05.06.1996 per Notar Improta Filippo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 18.06.1996 ai nn. [REDACTED] sopra citato.

Con atto di compravendita del 27.04.2004 per Notar Nastrino Barbara di Manfredonia (FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 20.05.2004 ai nn. [REDACTED] vendette alla società [REDACTED] [REDACTED] a quota pari a 643/1609 di piena proprietà del terreno di cui alla particella 1306.

Pertanto alla data del 27.04.2004 la società [REDACTED] E possedeva i 643/1609 della p.lla 1306 e [REDACTED] possiede i 966/1609 di detta particella.

**Il terreno identificato dalle particelle 1525 strada - 1584 (ex p.lla 200) del foglio 38,** originariamente identificato in catasto dalla particella 200 di detto foglio, apparteneva ai signori:

per la quota pari a 1/7 ciascuno di piena proprietà in forza di denunzia di successione n. [REDACTED] volume [REDACTED], presentata all’Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 17.02.1996, trascritta il 17.08.2007 ai nn. [REDACTED], apertasi il 19.08.1995, in morte della signora [REDACTED]

Con atto di compravendita del 05.06.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia

(FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 12.06.2003 ai nn. [REDACTED], i predetti [REDACTED]  
vendettero la quota pari a 280/700 di piena proprietà di detta p.lla 200 alla [REDACTED]

Con atto di compravendita del 24.10.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia

(FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 04.11.2003 ai nn. [REDACTED] i predetti signori DI

[REDACTED] endettero la quota pari a 420/700 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]

[REDACTED]  
Con atto di compravendita del 04.08.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] riscritto il 09.08.2005 ai nn. [REDACTED]

[REDACTED] endette la quota pari a 60/100 di piena proprietà di detta p.la 200 alla società [REDACTED]

[REDACTED]  
Pertanto alla data del 04.08.2005 il terreno identificato dalla p.la 200 apparteneva alla società [REDACTED] 60/100 della piena proprietà ed alla società [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota pari a 40/100 della piena proprietà (cfr. Certificazione Notarile versata in atti).

Con atto di affrancazione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] rascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] i terreni ubicati in Manfredonia, censiti in catasto al foglio 38 particelle 103 - 201 - 1579 - 1580 - 1581 - 1582 - 1583 - 1584 - 1595 - 1596 - 1597 - 1598, sono pervenuti alle s. [REDACTED] per la quota pari a 40/100 [REDACTED], per 60/100, dal COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) - [REDACTED]

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato oggetto del presente lotto.

### ***Quesito n. 1 quinques***

***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 di relativa annotazione.***

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;*

*4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n. 8 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e della rampa carrabile condominiale di accesso ai box auto in piano interrato).

#### **Dati catastali:**

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 17, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 24 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1; intestato a: \*\*\*\*\* – [REDACTED] F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all.1 e planimetria catastale in all. 2).

#### **Coerenze:**

box auto: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi, identificato in catasto dal sub. 16 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882

e con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 18 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subaltri della p.la 1882 in all. 3).

### **Descrizione sommaria:**

L'immobile oggetto del presente lotto, costituisce parte di un fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) con la p.la 1882 del foglio 38, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano nn. 8 e 10 (cfr. foto nn. 1, 2 e 3 ed estratto di mappa catastale della p.la 1882 in all. 4).

Tale fabbricato si compone di piano interrato e di quattro piani fuori terra, ovvero piano terra, primo, secondo e terzo piano, oltre sovrastrutture. Il piano interrato è destinato per la gran parte a box auto e in minima parte a depositi, mentre i sovrastanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni e ad attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista, allo stato, esse si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

### **Box auto**

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto accessibile dalla terza serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 4, 5 e 6 e planimetria catastale del box auto in all. 2).

Il box auto sviluppa una superficie coperta londa di 25,21 mq, per un'altezza interna utile di 2,72 m.

Le principali caratteristiche di rifinitura del box auto in piano interrato sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette granigliate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una serranda metallica avvolgibile elettronicamente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo non sotto traccia, bensì corrente in canaline esterne.

### **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

#### Box auto in piano interrato

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

#### *Quesito n. 2 bis*

*Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.*

L'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto, come detto, costituisce parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati con la p.la 1882 del foglio 38, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 5, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

#### ***Quesito n. 4***

***Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.***

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata costituente il presente lotto ho dovuto, necessariamente, far riferimento a quanto statuito dall'art. 30 della Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. [REDACTED] alla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai n. [REDACTED] in virtù della quale sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia i titoli abilitativi a seguito dei quali è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Il richiamato art. 30 della Convenzione Urbanistica così recita testualmente:

*"Le parti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 37 della legge Regione Puglia n. 6/79, convengono che per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, il prezzo di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli stessi dovranno essere i seguenti:*

##### ***A) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI***

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi ( $P_i$ ) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 954,00 al metro quadrato come da deliberazione della Giunta Regionale N. 814 del 5 giugno 2003.*

*Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*

*Durante il periodo di validità della presente convenzione i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime innanzi statuito. ....(omissis)".*

L'attuale prezzo iniziale di cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, secondo quanto stabilito nella richiamata Convenzione Urbanistica, ovvero aggiornato con gli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e con il deprezzamento dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo per i successivi, è pari a € 1.309,39 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), come si evince dalla seguente tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI CESSIONE ATTUALE IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA			
anno	valore di cessione (€/mq)	valore di cessione deprezzato (€/mq)	indice ISTAT medio annuo del costo di costruzione
2007	954,00		82,30
2008	989,93	984,98	85,40
2009	999,20	994,20	86,20
2010	1.015,43	1.010,35	87,60
2011	1.045,57	1.040,34	90,20
2012	1.068,75	1.063,41	92,20
2013	1.075,70	1.070,32	92,80
2014	1.074,54	1.069,17	92,70
2015	1.079,18	1.073,78	93,10
2016	1.082,66	1.077,25	93,40
2017	1.088,46	1.083,02	93,90
2018	1.103,53	1.092,49	95,20
2019	1.109,33	1.098,24	95,70
2020	1.115,13	1.103,98	96,20
2021	1.159,18	1.147,59	100,00
2022	1.297,12	1.284,15	111,90
2023	1.323,78	1.310,54	114,20
2024	1.323,78	1.310,54	114,20
2025	1.322,62	1.309,39	114,10

Nella richiamata Convenzione Urbanistica la superficie complessiva "Sc" è data dalla somma della superficie utile abitabile "Sua" più il 40% delle superfici destinate alle pertinenze, ovvero della

somma della superficie non residenziale “Snr” (superficie di balconi, terrazze, cantine, ecc. ) e della superficie a parcheggio “Sp” (box auto e posto auto scoperto).

Pertanto, per l’immobile oggetto del presente lotto, si ha che superficie complessiva Sc è pari a 9,60 mq (ovvero pari a 40% di Sp).

Il prezzo di vendita degli immobili oggetto del presente lotto è, quindi, pari a:

$$\text{mq } 9,60 \times 1.309,39 \text{ €/mq} = \textbf{€ 12.570,14}.$$

#### **Valore intero dell’immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell’esecutato:**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. comm.le</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore quota di diritto</b>
box auto	25,21 mq	€ 12.570,14	€ 12.570,14

#### **Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti: € 125,70
  - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (\*): €
  - Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
  - Riduzione per stato di possesso: €
  - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
  - Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
  - Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
  - Spese di regolarizzazione catastale: €
  - Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: €
- Sommano:** € **125,70**

(\*) Evidenzio che sebbene abbia contattato per le vie brevi l’Amministratore pro tempore del Condominio di Via Magellano n. 10, [REDACTED] al fine di conoscere l’esposizione

debitoria nei confronti del condominio delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, a tutt'oggi non ho ricevuto da quest'ultimo alcun riscontro al riguardo.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 12.444,44, **in cifra tonda € 12.400,00.**

### ***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.***

Il bene immobile pignorato oggetto del presente lotto è un bene indiviso, per il quale la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima del bene immobile pignorato costituente i presenti lotto;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto del bene immobile pignorato per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

Lotto	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore quota ridotto
8	Piena proprietà del box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n.8, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.lla 1882, sub.17.	€ 12.570,15	€ 12.570,15	€ 12.400,00

## ***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***

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
8	<i>Piena proprietà del box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) alla Via F. Magellano n.8.</i>	<i>Box auto in S1: m<sup>2</sup> 25,21 sup. cop.; Sup. commerciale: m<sup>2</sup> 25,21.</i>	<i>Box auto in S1: l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi, identificato in catasto dal sub. 16 della p.la 1882, con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 18 della p.la 1882, salvo altri.</i>	<i>Box auto in S1: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 17, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 24 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1.</i>	€ 12.400,00

## ***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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.***

Attualmente l'immobile pignorato oggetto del presente lotto è nel possesso

[REDACTED] che lo utilizza senza titolo.

### ***Quesito n. 8***

*Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespote, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.*

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sul bene immobile pignorato, interessato dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

## **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED]; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 c. [REDACTED].

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED];
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED];
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED];
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED];
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED];
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED]

## **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai n. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. [REDACTED]

### ***Quesito n. 10***

***Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.***

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto e di accertare l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG), richiesta di

accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato, di cui l'immobile pignorato oggetto del presente lotto ne costituisce parte.

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG) è risultato il predetto fabbricato è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* I con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 6);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 7);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 8).

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. dalla Racc. registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai n.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 9.

Dal raffronto tra la planimetria attuale del box auto pignorato, corrispondente a quella catastale riportata in all. 2, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia,

riportata in all. 8, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentita, pertanto, tale immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

Per il box auto oggetto del presente lotto, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

L'unità immobiliare pignorata costituente il presente lotto, come innanzi detto, risulta regolarmente accatastata (cfr. visura storica catastali in all. 1 e planimetria catastale in all. 2).

### ***Quesito n. 11 b***

***Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre***

*in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.*

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico dell'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria del box auto in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto.

### *Quesito n. 11 c*

*Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*

L'immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce parte di un fabbricato edificato dopo il 01.09.1967.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 16.05.2008 e sono stati ultimati in data 06.12.2016, come da certificato di fine lavori riportato in all. 9.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 6);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 7);

- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 8).

### ***Quesito n. 11 d***

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

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### ***Quesito n. 11 e***

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

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per l'immobile costituente il presente lotto, non ho riscontrato la presenza di opere abusive.

### *Quesito n. 11 f*

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accettare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accettare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento, che si basa su specifiche normative e su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale allo scopo di soddisfare le esigenze abitative di determinate fasce sociali.

Il bene immobile pignorato oggetto del presente lotto è stato edificato con le modalità previste dall'edilizia convenzionata, in quanto incluso nel "Lotto B37" del Piano di Lottizzazione "CA9", destinato all'edificazione privata, come si evince dal punto 5.3.7 di pag. 37 della già citata Convenzione Urbanistica, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. [REDACTED] e dalla Racc. n. 1012 ascritta il 02.03.2006 ai [REDACTED]

I titoli abilitativi di seguito elencati, in virtù dei quali è stato edificato il "Lotto B37":

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B37” del piano di lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 6);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “completamento dei lavori inerenti il Lotto B37”, ovvero per il “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 7);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015”, relativo al “completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 8);

sono stati, infatti, rilasciati dal Comune di Manfredonia, previa stipula della richiamata Convenzione Urbanistica, nella quale sono state stabilite, tra l’altro:

- le caratteristiche urbanistiche degli interventi;
- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi;
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L’assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono, quindi, effettuate direttamente dall’operatore che realizza l’intervento o da soggetti da lui incaricati.

Può succedere che questi alloggi siano realizzati interamente a carico del committente pubblico o, come nel caso in esame, grazie a convenzioni con l’imprenditore privato o cooperative edilizie che si impegnano a costruire un dato numero di alloggi, a proprie spese, da vendere a determinate condizioni che si definiscono appunto “convenzionate”.

Tutto ciò premesso, evidenzio che con la richiamata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. 1 [REDACTED] dalla Racc. 1 [REDACTED] trascritta il 02.03.2006 ai [REDACTED], il suolo denominato “Lotto B37”, su cui sorge il fabbricato in cui insiste il bene pignorato oggetto del presente lotto, venne dapprima trasferito in proprietà al COMUNE DI MANFREDONIA, quindi da quest’ultimo fu attribuito in

proprietà esclusiva alla [REDACTED] con sede in Foggia - [REDACTED], così come previsto al Capo I punto 3 di pag. 99 della predetta Convenzione.

La società [REDACTED] infatti, conseguì la piena ed esclusiva proprietà del suolo denominato "Lotto B37" con atto di divisione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) [REDACTED], trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

Detto suolo, successivamente, pervenne nella piena proprietà della società debitrice esecutata [REDACTED], per acquisto fattone dalla predetta [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

### *Quesito n. 12*

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili "...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 8

**Tipologia del bene:** box auto.

**Sommaria descrizione:** trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto accessibile dalla terza serranda posta sulla sinistra per chi accede al piano interrato dalla rampa carrabile che si diparte dal civico n. 8 della Via F. Magellano (cfr. foto n. 3 e foto nn. 4, 5 e 6 e planimetria catastale del box auto in all. 2).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 25,21 mq, per un'altezza interna utile di 2,72 m.

**Comune di ubicazione:** Manfredonia (FG).

**Frazione, via o località:** Via F. Magellano n. 8

**Confini:** l'immobile confina a Nord con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 11 della p.la 1882 del foglio 38 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi, identificato in catasto dal sub. 16 della p.la 1882, con intercedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1882 e con box auto della società debitrice esecutata, identificato in catasto dal sub. 18 della p.la 1882, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1882 in all. 3).

**Estensione e dati catastali:** la superficie commerciale dell'immobile pignorato costituente il presente lotto è pari a mq 25,21; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**box auto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1882, sub. 17, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 24 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: Via da denominare n. sc, Piano S1; intestato a: \*\*\*\*\* [REDACTED]

[REDACTED] .F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visura storica catastale in all.1 e planimetria catastale in all. 2);

**Attuale proprietario:** \*\*\*\*\* - [REDACTED] NI (C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza :** i beni immobili oggetto del presente lotto sono stati edificati dalla predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED] : \*\*\*\*\*), con sede in Manfredonia (FG), sul suolo identificato dalla p.la 1882 del foglio 38 di 1.403 mq, originato dalla soppressione della p.la 1648 (ex p.la 1307 ex p.la 9) e comprendente le particelle 1525 - 1584 (ex p.la 200) - 1641 (ex p.la 1305 ex p.la 9) e p.la 1644 (ex p.la 1306 ex p.la 9).

Il terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1525 - 1584 - 1641 - 1644 e 1648 del foglio 38 è pervenuto nella piena proprietà della predetta società debitrice esecutata \*\*\*\*\* per acquisto fattone dalla società [REDACTED] con sede in Foggia - codice fiscale [REDACTED] giusto atto di compravendita del 19.07.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 31.07.2006 ai nn. [REDACTED]

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai n. [REDACTED] POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 d. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al [REDACTED]

- In data 10.09.2009 al n. 2020, li si pone a seguito;
- In data 04.03.2010 al n. 1000, li si pone a seguito;
- In data 04.07.2011 al n. 1000, li si pone a seguito;
- In data 15.11.2013 al n. 1000, li si pone a seguito;
- In data 15.11.2013 al n. 3000, li si pone a seguito.

**Trascrizioni:**

➤ TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai n. [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. n. [REDACTED]

**Stato di occupazione:** l'immobile pignorato oggetto del presente lotto è nel possesso de

[REDACTED]), che lo utilizza senza titolo.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato dalla società esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED] A [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) (C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 355/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “*civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare*”, costituente il “*Lotto B37*” del piano di lottizzazione “*CA9*” (cfr. P.C. n. 355/2007 in all. 6);
- Permesso di Costruire n. 134/2015 del 22.12.2015, per il “*completamento dei lavori inerenti il Lotto B37*”, ovvero per il “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 –*

- Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata”* (cfr. P.C. n. 134/2015 in all. 7);
- Permesso di Costruire n. 97/2016 del 07.09.2016, “*in variante al Permesso di Costruire n. 134 di Reg. del 22.12.2015*”, relativo al “*completamento di un fabbricato nel comparto CA9 – Lotto B37 – Edilizia Residenziale Privata*” (cfr. P.C. n. 97/2016 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 8).

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, evidenzio che nel corso degli accertamenti peritali, per l’immobile costituente il presente lotto, non ho riscontrato la presenza di opere abusive, pertanto risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore a base d'asta:** € 12.400,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all’incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

*L’esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

# **DOCUMENTAZIONE**

# **FOTOGRAFICA**





1.JPG



2.JPG



3.JPG



4.JPG



5.JPG



6.JPG









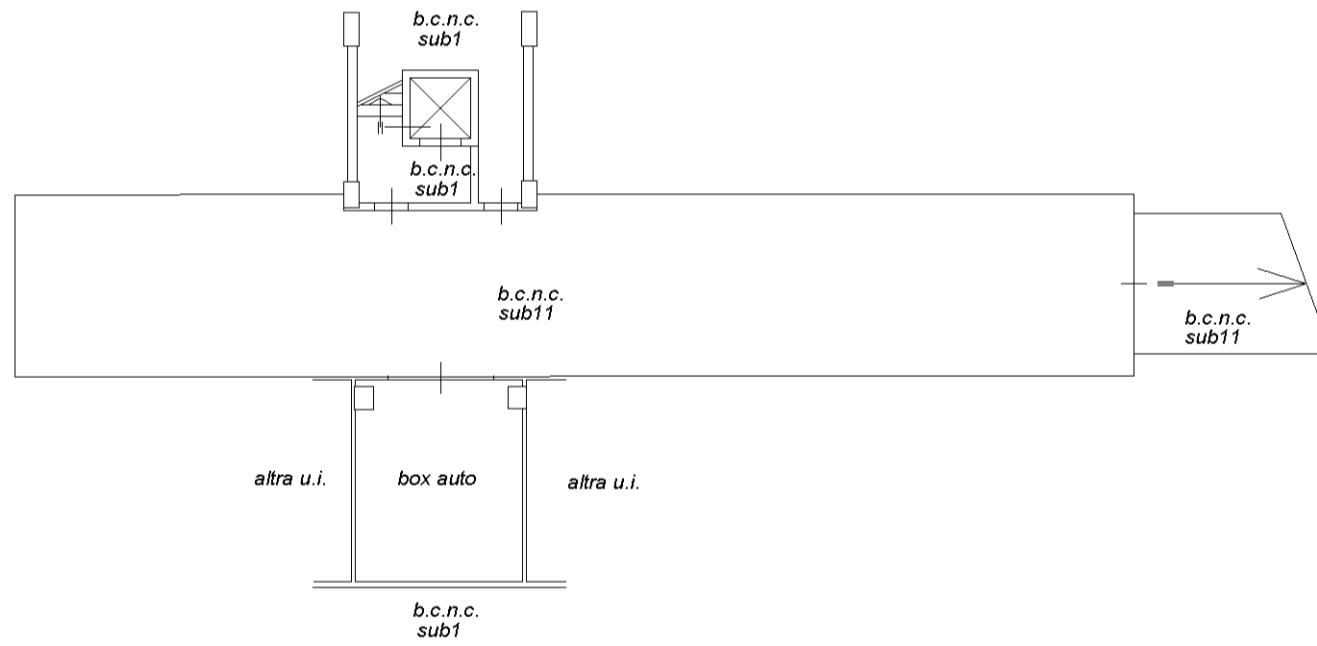
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° FG0058244 del 08/03/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882 Subalterno: 17	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo "Sottostrada"*

H=2.70



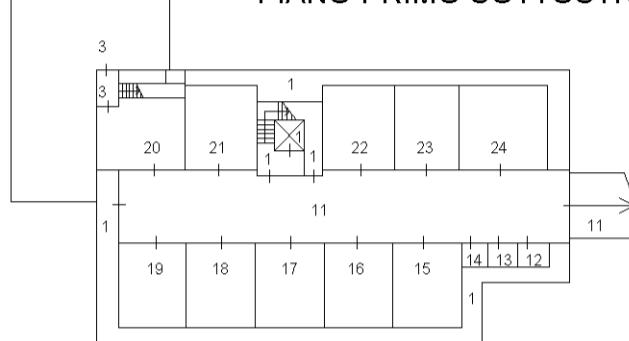
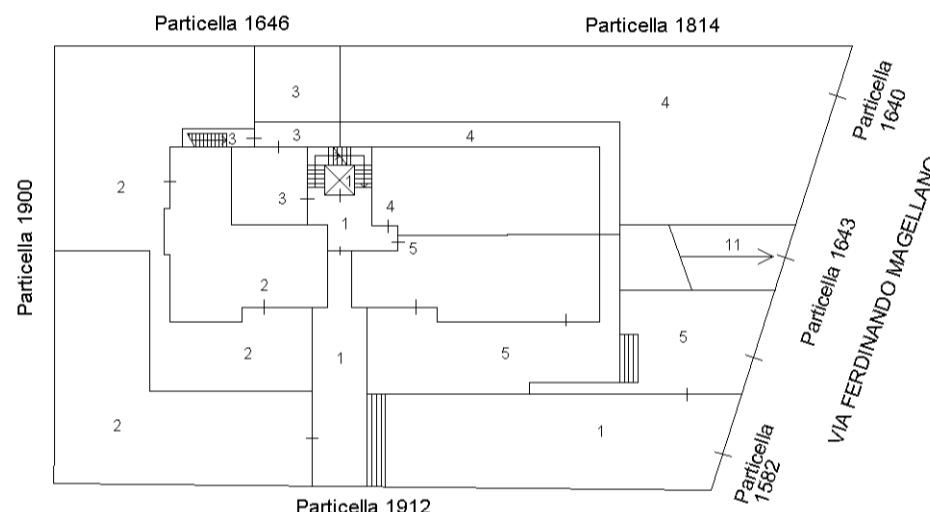
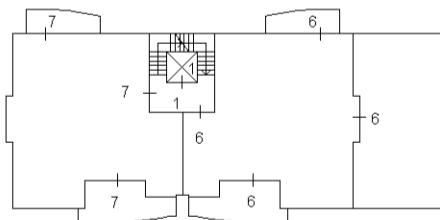
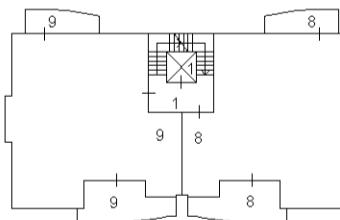
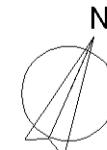
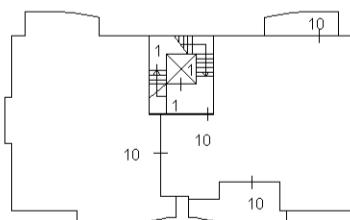
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	
Compilato da: Barbone Domenico	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Foggia	N. 01988

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Comune di Manfredonia	Protocollo n. FG0190149 del 27/12/2018
Sezione: Foglio: 38 Particella: 1882	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500

**PIANO PRIMO SOTTOSTRADA****PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SECONDO****PIANO TERZO (ATTICO)**

*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 9**

**Piena proprietà dell'abitazione in primo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via Marco Polo n. 21, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 5, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) al Viale Matteo Ricci n. 20 (ex Via Maro Polo), censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 14 e posto auto scoperto in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via Marco Polo n. 21, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 21.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## A L L E G A T I

- All. 1 – visura storica catastale dell’abitazione (p.la 1825, sub. 5, f. 38);
- All. 2 – planimetria catastale dell’abitazione (p.la 1825, sub. 5, f. 38);
- All. 3 – visura storica catastale del box auto (p.la 1825, sub. 14, f. 38);
- All. 4 – planimetria catastale del box auto (p.la 1825, sub. 14, f. 38);
- All. 5 – visura storica catastale del posto auto (p.la 1825, sub. 21, f. 38);
- All. 6 – planimetria catastale del posto auto (p.la 1825, sub. 21, f. 38);
- All. 7 – elaborato planimetrico con suddivisione in subaltri della p.la 1825 del f. 38;
- All. 8 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.la 1825 del f. 38;
- All. 9 – planimetria stato attuale dell’abitazione in primo piano (p.la 1825, sub. 5, f. 38);
- All. 10 – ortofoto in scala con individuazione del fabbricato di cui gli immobili pignorati costituenti il presente lotto ne costituiscono parte (p.la 1825, f. 38);
- All. 11 – Permesso di Costruire n. 320/2007;
- All. 12 – S.C.I.A. n. 30500/2014 con i relativi elaborati grafici di progetto;
- All. 13 – Certificato di fine lavori;
- All. 14 – A.P.E. dell’abitazione in primo piano (p.la 1825, sub. 5, f. 38);
- Documentazione fotografica composta da n. 34 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risultano della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\* [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: \*\*\*\*\*, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

I beni immobili oggetto del presente lotto sono pervenuti nella piena ed esclusiva proprietà della società esecutata \*\*\*\*\* [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale \*\*\*\*\*\*, con atto di divisione del 28.05.2015 per Notar Vincenzo Frattarolo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] 9, trascritto il 23.06.2015 ai nn. [REDACTED]

Precedentemente al richiamato atto di divisione, il terreno su cui insistono le predette unità immobiliari (identificato in catasto dalla p.la 1825 del foglio 38 di 1.535 mq) apparteneva alla predetta società \*\*\*\*\*, per 100540/270040, alla società [REDACTED] [REDACTED] NI con sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale [REDACTED], per 35700/270040; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) - [REDACTED] 8, per 64000/270040 ed alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] n sede in Manfredonia (FG) - [REDACTED], per 100540/270040, ed era loro pervenuto come appresso specificato.

Preliminarmente alla elencazione dei titoli di provenienza degli immobili oggetto del presente lotto, evidenzio che il suolo identificato dalla p.la 1825 del foglio 38, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui i predetti immobili ne costituiscono parte, è stato originato dalla soppressione della p.la 1663 (originata dalla p.la 435, a sua volta originata dalla p.la 6), della p.la 1522 (originata dalla p.la 1370, a sua volta originata dalla p.la 74) e della p.la 1474 (originata dalla p.la 1357, a sua volta originata dalla p.la 4).

#### **Terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalla particella 1663 (ex p.la 435 ed ex p.la 6) del foglio 38**

Il COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: 83000290714 cedette:

- alla \*\*\*\*\* [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale \*\*\*\*\*\*, la quota pari a 100540/270040 di piena proprietà del terreno in Manfredonia identificato in catasto al foglio 38 particelle 1474 - 1522 -

1662 e 1663, con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. [REDACTED], trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] annotato a margine in data 30.09.2014 ai [REDACTED] di modifica dell'art. 29 della convenzione ex art.35 Legge 865/1971;

- alla [REDACTED] la quota paria 35700/270040 del terreno di cui al foglio 38 particelle 1474 - 1522 - 1662 – 1663, con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] annotato a margine in data 30.09.2014 ai nn.17483/1957 di modifica dell'art. 29 della convenzione ex art.35 Legge 865/1971;
- alla società [REDACTED]  
[REDACTED] sede in Manfredonia (FG) - [REDACTED], la quota pari a 69800/270040 del terreno di cui al foglio 38 particelle 1474 - 1522 - 1662 – 1663, con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED], trascritto il 02.03.2006 ai [REDACTED] atto annotato a margine in data 30.09.2014 ai n. 17481/1955 di modifica dell'art. 29 della convenzione ex art.35 Legge 865/1971;
- [REDACTED] la quota pari a 64000/270040 del terreno di cui al foglio 38 particelle 1474 - 1522 - 1662 – 1663, con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai [REDACTED] atto annotato a margine in data 30.09.2014 ai [REDACTED] di modifica dell'art. 29 della convenzione ex art.35 Legge 865/1971.

Il predetto COMUNE DI MANFREDONIA era diventato l'esclusivo proprietario della ceduta particella 1663 così come di seguito specificato:

- 1) In origine il terreno in Manfredonia identificato in catasto al foglio 38 particella 6 si apparteneva

- [REDACTED]
- 2) Con atto di divisione del 11.01.1975 per Notar Vittorio Finizia di Manfredonia (FG), trascritto il 03.02.1975 ai nn. [REDACTED], la signora [REDACTED] conseguì la piena ed esclusiva proprietà del terreno rappresentato in catasto al foglio 38 particella 438 ex 8/b e p.lла 6 ex 6/a.
- 3) Con atto di compravendita del 07.10.1975 per Notar Vittorio Finizia di Manfredonia trascritto il 29.10.1975 [REDACTED] signora [REDACTED] [REDACTED] zo [REDACTED]quistava da potere della [REDACTED] la piena ed esclusiva proprietà del terreno sopra adottato con l'atto di divisione del 11.01.1975 in notar Vittorio Finizia di Manfredonia (FG), trascritto il 03.02.1975 ai n. [REDACTED]
- 4) Con atto di divisione del 11.01.1975 per Notar Vittorio Finizia di Manfredonia (FG), trascritto il 03.02.1975 [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED] onseguiva la piena ed esclusiva proprietà della p.lла 435 (ex 6/b), e con successivo atto di compravendita del 30.11.1976 per Notar Vittorio Finizia di Manfredonia, trascritto il 15.12.1976 ai n. [REDACTED] lo stesso trasferiva detta p.lла 435 a [REDACTED] nato il 01 febbraio 1936. A questo punto la signora [REDACTED] possedeva la piena proprietà delle p.lle 438 e 6 [REDACTED] nato il 01 febbraio 1936, la piena proprietà della p.lла 435.
- 5) Con atto di compravendita del 09.06.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Re [REDACTED] trascritto il 24.06.2003 ai n. [REDACTED], i coniugi in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] ciascuno per la quota pari a 20/100 di

piena proprietà, vendettero alla società [REDACTED]  
[REDACTED] la quota pari a 40/100 di  
piena proprietà del terreno in Manfredonia foglio 38 particelle 8 - 435 - 438 - 1392 - 1394 - 1396  
- 1400 e 1399.

6) Con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo  
di Manfredonia [REDACTED], (e successivo atto in rettifica trascritto il 15.02.2007 ai  
nn. [REDACTED]) i predetti [REDACTED] per i loro 60/100 e la società  
[REDACTED] per 40/100 cedettero al COMUNE DI MANFREDONIA la piena ed esclusiva  
proprietà dell'area loro posseduta identificata catastalmente con la p.la 1663.

7) Con atto di affrancazione del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG)  
di Rep. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai [REDACTED] 4, a favore della societá [REDACTED]  
[REDACTED] I con sede in Manfredonia  
(FG) - [REDACTED] per la quota pari a 40/100 e dei signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], per  
la quota pari a 30/100 ciascuno di in regime di comunione legale dei beni, contro il COMUNE  
DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale 83000290714, avente per  
oggetto il terreno in Manfredonia identificato in catasto al foglio 38 particelle 8 - 1400 - 1659 -  
1660 - 1661 - 1662 - 1663 - 1664 - 1665 - 1666 - 1667 - 1668 - 1669 - 1677 - 1678 - 1679 - 1680  
- 1681 - 1682 - 1683 - 1684 - 1685 - 1686 - 1687 - 1688 - 1689 - 1690 - 1691 - 1692 - 1693 -  
1694 - 1695 - 1696 - 1697 - 1698 - 1699 - 1700 - 1701 - 1702 - 1703 - 1704 - 1705 - 1706 - 1707  
- 1708 - 1709 e 1710.

**Terreno in Manfredonia (FG) identificato in catasto dalle particelle 1474 (ex p.la 1357 ed ex  
p.la 4 – 7 - 74) e 1522 (ex p.la 1370 ed ex p.la 4 – 7 - 74) del foglio 38**

Il COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: 83000290714  
cedette:

➤ alla \*\*\*\*\* [REDACTED] II con sede in  
Manfredonia (FG) - codice fiscale \*\*\*\*\*, la quota pari a 100540/270040 di piena  
proprietà del terreno in Manfredonia identificato in catasto al foglio 38 particelle 1474 - 1522 -  
1662 e 1663, con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10.02.2006 per Notar Rizzo  
Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn.  
[REDACTED], annotato a margine in data 30.09.2014 ai nn. [REDACTED] 3 di modifica dell'art. 29 della  
convenzione ex art.35 Legge 865/1971;

➤ [REDACTED] A la quota paria 35700/270040 del terreno di cui al  
foglio 38 particelle 1474 - 1522 - 1662 – 1663, con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso  
del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Re [REDACTED]  
trascritto il 02.03.2006 ai [REDACTED], annotato a margine in data 30.09.2014 ai  
nn.17483/1957 di modifica dell'art. 29 della convenzione ex art.35 Legge 865/1971;

➤ alla società [REDACTED]  
[REDACTED] la quota pari a  
69800/270040 del terreno di cui al foglio 38 particelle 1474 - 1522 - 1662 – 1663, con atto di  
cessione di diritti reali a titolo oneroso del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di  
Manfredonia (FG) di Rep [REDACTED] trascritto il 02.03.2006 ai nn. 5062/3548, atto  
annotato a margine in data 30.09.2014 ai nn. [REDACTED] di modifica dell'art. 29 della  
convenzione ex art.35 Legge 865/1971;

➤ [REDACTED] la quota pari a 64000/270040 del  
terreno di cui al foglio 38 particelle 1474 - 1522 - 1662 – 1663, con atto di cessione di diritti reali  
a titolo oneroso del 10.02.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n.  
[REDACTED], trascritto il 02.03.2006 ai nn. 5062/3548, atto annotato a margine in data

30.09.2014 ai nn.17484/1958 di modifica dell'art. 29 della convenzione ex art.35 Legge 865/1971.

Il predetto COMUNE DI MANFREDONIA era diventato l'esclusivo proprietario delle cedute particelle 1474 e 1522 così come di seguito specificato:

in Manfredonia (FG) - [REDACTED], la quota pari a 5,976/100 di piena proprietà,  
[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) [REDACTED] 8, la quota pari a 6,964/100 di piena proprietà ed alla società  
[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) [REDACTED] la  
quota pari a 7,76/100 di piena proprietà del terreno in Manfredonia foglio 38 particelle 1357 -  
1358 - 1359 - 1362 - 1364 - 1367 - 1370 - 1371 - 1365 e 1390. Diventando così dette società  
proprietarie dei 40/100 del fondo di cui alle p.lle 1357 e 1370.

- 3) Con atto di permuta del 04.02.2004 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep.  
[REDACTED] trascritto il 17.02.2004 [REDACTED] per la quota  
pari a 30/100 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, la signora [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota  
pari a 30/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni e la signora [REDACTED]  
[REDACTED] 1357 - 1358 - 1359 - 1362 - 1364 - 1367 - 1370 - 1371 - 1365 e 1390, per la quota  
pari a 30/100 di usufrutto, cedettero a [REDACTED], con sede in  
Manfredonia (FG) [REDACTED], la quota pari a 60/100 di piena proprietà del  
terreno in Manfredonia identificato in catasto al foglio 38 particelle 1357 - 1358 - 1359 - 1362 -  
1364 - 1367 - 1370 - 1371 - 1365 e 1390: detto atto è stato annotato a margine di Risoluzione in  
data 15.02.2007 [REDACTED]

- 4) In data 10.02.2006 con atto per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n.  
[REDACTED] 1607/20012-1 società [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], stipularono con il COMUNE DI  
MANFREDONIA convenzione edilizia cedendogli le aree sopra acquistate con atto di  
compravendita del 29.05.2003 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) di Rep. n.  
[REDACTED] trascritto il 12.06.2003 a [REDACTED] atto di permuta del 04.02.2004 per Notar  
Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) [REDACTED] trascritto il 17.02.2004 ai nn.  
[REDACTED]

### ***Quesito n. 1 ter***

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### ***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.***

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto.

### ***Quesito n. 1 quinques***

*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 di relativa annotazione.*

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### ***Quesiti nn. 2, 3 e 4bis***

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;***
- 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 indiche 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;***
- 4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.***

#### **Identificazione - ubicazione:**

abitazione: piena proprietà dell'appartamento in primo piano ad uso di civile abitazione, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via Marco Polo n. 21 (cfr. foto nn. 1 e 2 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte);

box auto: piena proprietà del box auto in piano interrato, ubicato in Manfredonia (FG) al Viale Matteo Ricci n. 20, ex Via Marco Polo (cfr. foto nn. 3 e 4 identificative del fabbricato di cui l'immobile pignorato ne costituisce parte e dell'accesso alla rampa carrabile condominiale che conduce ai box auto in piano interrato);

posto auto scoperto: piena proprietà del posto auto scoperto n. 2 in piano terra, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via Marco Polo n. 21 (cfr. foto nn. 5, 6 e 7).

#### **Dati catastali:**

abitazione: censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 113 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 106 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: via da denominare n. sc, Piano 1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

box auto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

posto auto scoperto: censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 21, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 1; consistenza 25 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 59,39; indirizzo: Via Marco Polo n. 21, Piano T (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

tutti intestati a: \*\*\*\*\* - ██████████

\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 270040/270040.

#### **Coerenze:**

abitazione: l'immobile confina a Nord con distacco verso Viale Matteo Ricci, e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso Via Marco Polo, con distacco verso fabbricato, identificato in catasto dalla p.la 1798 del foglio 38, con unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata in catasto dal sub. 6 della p.la 1825 del medesimo

foglio e con vano scala, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1825 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.la 1825 in all. 8);

box auto: l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1825 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi, identificato in catasto dal sub. 15 della p.la 1825, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1825 e con vano tecnico, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1825, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1825 in all. 7);

posto auto scoperto: l'immobile confina a Nord con posto auto scoperto n. 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con area di manovra comune, con posto auto scoperto n. 1 e con unità immobiliare identificata in catasto dalla p.la 1825 sub. 4 del foglio 38, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1825 in all. 7).

#### **Descrizione sommaria:**

Gli immobili oggetto del presente lotto, costituiscono parte di un fabbricato condominiale censito nel Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) con la p.la 1825 del foglio 38, ubicato in Manfredonia (FG) alla Via Marco Polo n. 21, angolo Viale Matteo Ricci (cfr. foto nn. 1, 2, 3 e 4 ed estratto di mappa catastale della p.la 1825 in all. 8).

Tale fabbricato si compone di piano interrato e di quattro piani fuori terra, ovvero piano terra, primo, secondo e terzo piano, oltre sovrastrutture. Il piano interrato è destinato a box auto, mentre i sovrastanti livelli di piano sono tutti destinati a civili abitazioni.

Caratteristiche della zona: periferica a traffico non sostenuto con buona possibilità di parcheggio.

Caratteristiche delle zone limitrofe: aree destinate a civili abitazioni e ad attività commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

La struttura portante dell'edificio è intelaiata con travi e pilastri in c.a., con orizzontamenti in latero-cemento, con murature di tamponamento e di tramezzatura in mattoni forati di laterizio e con copertura a terrazzo piano.

Le facciate esterne del fabbricato sono rifinite con mattoncino di laterizio faccia a vista, allo stato, esse si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione (cfr. foto nn. 1 e 2).

Il fabbricato è servito da impianto ascensore.

#### Abitazione

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al primo piano salendo le scale condominiali; esso si compone di: ingresso-soggiorno (cfr. foto da n. 8 a n. 12), cucinino (cfr. foto nn. 13 e 14), tre camere (cfr. foto da n. 15 a n. 19), due bagni (cfr. foto da n. 20 a n. 22) e un piccolo disimpegno (cfr. foto nn. 23 e 24), il tutto per una superficie coperta lorda di 104,30 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria dello stato attuale dell'unità abitativa in primo piano in all. 9).

Di pertinenza dell'appartamento sono due balconi, uno prospiciente il distacco verso il fabbricato identificato in catasto dalla p.la 1798 del foglio 38 (cfr. foto nn. 25, 26 e 27) e l'altro prospiciente il distacco verso il Viale Matteo Ricci (cfr. foto n. 28), per una superficie scoperta totale di 18,95 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'unità abitativa in primo piano in all. 9).

#### Box auto

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'unità abitativa oggetto del presente lotto, ricevente accesso carrabile dalla corsia di manovra che si diparte dalla rampa accessibile dal civico n. 20 della Viale Matteo Ricci (cfr. foto nn. 4 e da n. 29 a n. 34 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta lorda di 24,35 mq, per un'altezza interna utile di 2,85 m (cfr. foto da n. 29 a n. 34 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

### Posto auto scoperto

Trattasi del posto auto scoperto n. 2, della superficie nominale catastale di 25 mq, di pertinenza dell'unità abitativa oggetto del presente lotto, ubicato all'interno di un'area recintata condominiale accessibile dalla Via Marco Polo (cfr. foto nn. 5, 6 e 7 e planimetria catastale del posto auto in all. 6).

La superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **mq 128,41<sup>1</sup>**, essa è stata calcolata sulla scorta dei rilievi metrici diretti effettuati nel corso degli accertamenti peritali, tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'O.M.I. e di valutazioni estimative, così come indicato nella seguente tabella.

Destinazione	Sup. lorda (mq)	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le equivalente (mq)
abitazione in P1	104,30	1,00	104,30
balconi in P1	18,95	0,30	5,69
box auto in S1	24,35	0,50	12,18
posto auto scop. in PT	25,00	0,25	6,25
<b>Consistenza totale dell'immobile (mq)</b>			<b>128,41</b>

Le principalì caratteristiche di rifinitura dell'unità abitativa sono le seguenti:

- *pavimenti* in piastrelle in materiale ceramico;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e con dipintura con idropittura in tutti gli ambienti ad eccezione di quelle dei due bagni e dell'angolo cottura del cucinino, che si presentano rifinite con piastrelle in materiale ceramico;
- *soffitti* rifiniti con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infissi interni* in legno tamburato;
- *infissi esterni* in alluminio anodizzato elettrocolorato, dotati di vetrocamera, di tapparelle avvolgibili in pvc e di zanzariera retraibile.

<sup>1</sup>Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l'utilizzo dei coefficienti di ragguaglio desunti dal Manuale della Banca Dati dell'OMI.

L'immobile dispone dei seguenti impianti: elettrico, idrico - fognario, e gas metano, tutti collegati alle reti cittadine.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V, completo di quadro elettrico e di frutti.

L'immobile è dotato d'impianto di riscaldamento del tipo autonomo, con caldaia murale esterna alimentata a gas metano, con corpi radianti costituiti da radiatori in materiale metallico. L'immobile è altresì dotato di impianto di condizionamento a split indipendenti ubicati nel vano ingresso-soggiorno e in una delle camere da letto.

Le principalì caratteristiche di rifinitura del box auto sono le seguenti:

- *pavimenti* in marmette graniglate di cemento con piccole scaglie di marmo;
- *pareti* rifinite con intonaco del tipo civile liscio e dipintura con idropittura;
- *soffitto* rifinito con intonaco del tipo civile liscio e dipintura a tempera;
- *infisso interno* è costituito da una serranda metallica scorrevole elettronicamente.

L'immobile dispone dell'impianto elettrico del tipo sotto traccia e di impianto idrico fognario.

L'unica caratteristica di rifinitura del posto auto scoperto è rappresentata dalla pavimentazione in battuto di cemento.

### **Valutazioni circa lo stato generale di conservazione e di manutenzione**

#### Abitazione

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

#### Box auto

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è, nel complesso, buono.

#### Posto auto

Lo stato generale di manutenzione e di conservazione dell'immobile è buono.

### *Quesito n. 2 bis*

*Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.*

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, come detto, costituiscono parte del fabbricato censito nel Catasto Fabbricati con la p.la 1825 del foglio 38, localizzato nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 10, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

### *Quesito n. 4*

*Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto ho dovuto, necessariamente, far riferimento a quanto statuito dall'art. 30 della Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data

10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED], registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. [REDACTED] Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED] in virtù della quale sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia i titoli abilitativi a seguito dei quali è stato edificato il fabbricato di cui gli immobili pignorati ne costituiscono parte.

Il richiamato art. 30 della Convenzione Urbanistica così recita testualmente:

*"Le parti, in conformità a quanto disposto dall'articolo 18 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 37 della legge Regione Puglia n. 6/79, convengono che per un periodo di venti anni, a decorrere dal rilascio del permesso di costruire, il prezzo di cessione degli alloggi ed i canoni di locazione degli stessi dovranno essere i seguenti:*

**A) DETERMINAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (Pi) da assumersi obbligatoriamente come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi è stabilito in euro 954,00 al metro quadrato come da deliberazione della Giunta Regionale N. 814 del 5 giugno 2003.*

*Ai fini del calcolo del prezzo di cessione degli alloggi (Pi), per superficie complessiva (Sc) si intende la somma della superficie abitabile (Sua) e del 40% delle superfici destinate alle pertinenze.*

*Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nella presente convenzione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.*

*Durante il periodo di validità della presente convenzione i negozi di compravendita successivi al primo rimangono anche essi assoggettati al regime innanzi statuito. ....(omissis)".*

L'attuale prezzo iniziale di cessione degli alloggi secondo quanto stabilito nella richiamata Convenzione Urbanistica, ovvero aggiornato con gli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione e con il deprezzamento dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo per i successivi, è pari a € 1.309,39 per metro quadrato di superficie complessiva (Sc), come si evince dalla seguente tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI CESSIONE ATTUALE IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 30 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA			
anno	valore di cessione (€/mq)	valore di cessione deprezzato (€/mq)	indice ISTAT medio annuo del costo di costruzione
2007	954,00		82,30
2008	989,93	984,98	85,40
2009	999,20	994,20	86,20
2010	1.015,43	1.010,35	87,60
2011	1.045,57	1.040,34	90,20
2012	1.068,75	1.063,41	92,20
2013	1.075,70	1.070,32	92,80
2014	1.074,54	1.069,17	92,70
2015	1.079,18	1.073,78	93,10
2016	1.082,66	1.077,25	93,40
2017	1.088,46	1.083,02	93,90
2018	1.103,53	1.092,49	95,20
2019	1.109,33	1.098,24	95,70
2020	1.115,13	1.103,98	96,20
2021	1.159,18	1.147,59	100,00
2022	1.297,12	1.284,15	111,90
2023	1.323,78	1.310,54	114,20
2024	1.323,78	1.310,54	114,20
2025	1.322,62	1.309,39	114,10

Nella richiamata Convenzione Urbanistica la superficie complessiva “Sc” è data dalla somma della superficie utile abitabile “Sua” più il 40% delle superfici destinate alle pertinenze, ovvero della somma della superficie non residenziale “Snr” (superficie di balconi, terrazze, cantine, ecc. ) e della superficie a parcheggio “Sp” (box auto e posto auto scoperto).

Nel caso in esame superficie complessiva Sc = Sua + 40% (Snr + Sp) è pari a 114,21 mq

Pertanto il prezzo di vendita degli immobili oggetto del presente lotto è pari a:

$$\text{mq } 114,21 \times 1.309,39 \text{ €/mq} = \text{€ } 149.545,43.$$

#### Valore intero dell’immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell’esecutato:

Immobile	Sup. comm.le	Valore intero	Valore quota di diritto
abitazione con annesso box auto e posto auto scoperto	128,41 mq	€ 149.545,43	€ 149.545,43

### **Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

➤ Riduzione del 1% per assenza di garanzia per eventuali vizi occulti:	€ 1.495,45
➤ Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute (*):	€
➤ Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€
➤ Riduzione per stato di possesso:	€
➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese di regolarizzazione catastale:	€ 700,00
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ 2.500,00
<b>Sommano:</b> <b>€ 4.695,45</b>	

(\*) Nel corso delle operazioni peritali l'occupante degli immobili pignorati, mi ha riferito di essere in regola con il versamento delle quote condominiali.

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile:** il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinate è pari a € 144.849,98, **in cifra tonda € 144.850,00.**

### ***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.***

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono dei beni indivisi, per i quali la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati costituenti i lotti formati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore ridotto dei beni immobili pignorati per tener conto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi operate.

Lotto	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore quota ridotto
9	<i>Piena proprietà dell'abitazione in primo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via Marco Polo n. 21, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 5, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) al Viale Matteo Ricci n. 20 (ex Via Maro Polo), censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 14 e posto auto scoperto in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via Marco Polo n. 21, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 21.</i>	€ 149.545,43	€ 149.545,43	€ 144.850,00

### ***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***

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
9	<i>Abitazione in primo piano ubicata in Manfredonia (FG) alla Via Marco Polo n. 21, con annesso box auto in piano interrato ubicato in Manfredonia (FG) al Viale Matteo Ricci n. 20 (ex Via Maro Polo) e posto auto scoperto in piano terra ubicato in Manfredonia (FG) alla Via Marco Polo n. 21.</i>	<u>Abitazione in P1:</u> $m^2$ 104,30 sup. cop.; <u>Box auto in S1:</u> $m^2$ 24,35 sup. cop.; <u>Posto auto scop. in PT:</u> $m^2$ 25,00 sup. nominale catastale;	<u>Abitazione in P1:</u> l'immobile confina a Nord con distacco verso Viale Matteo Ricci, e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso Via Marco Polo, con distacco verso fabbricato, identificato in catasto dalla p.la 1798 del foglio 38, con unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata in catasto	<u>Abitazione in P1:</u> censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 113 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 106 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: via da denominare n. sc, Piano 1.	€ 144.850,00

		<p><u>Sup. commerciale equivalente dell'intero lotto:</u> m<sup>2</sup> 128,41.</p>	<p>dal sub. 6 della p.la 1825 del medesimo foglio e con vano scala, salvo altri.</p> <p><u>Box auto in SI:</u> l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1825 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi, identificato in catasto dal sub. 15 della p.la 1825, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 1 della p.la 1825 e con vano tecnico, identificato in catasto dal sub. 1 della p.la 1825, salvo altri.</p> <p><u>Posto auto scop. in PT:</u> l'immobile confina a Nord con posto auto scoperto n. 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con area di manovra comune, con posto auto scoperto n. 1 e con unità immobiliare identificata in catasto dalla p.la 1825 sub. 4 del foglio 38, salvo altri.</p>	<p><u>Box auto in SI:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: via da denominare n. sc, Piano SI.</p> <p><u>Posto auto scop. in PT:</u> censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 21, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 1; consistenza 25 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 59,39; indirizzo: Via Marco Polo n. 21, Piano T.</p>	
Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta

### 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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.*

Attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso [REDACTED]  
[REDACTED] che li utilizza senza titolo come abitazione del proprio nucleo familiare.

### ***Quesito n. 8***

*Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespote, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.*

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al

pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sui beni immobili pignorati, interessati dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

#### **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 a [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.200[REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED]
  - In data 10.09.2009 al n. [REDACTED]
  - In data 04.03.2010 al n. [REDACTED]
  - In data 04.07.2011 al n. 1860 di [REDACTED]
  - In data 15.11.2013 a [REDACTED]
  - In data 15.11.2013 a [REDACTED]
  - In data 15.11.2013 [REDACTED] di frazionamento in quota, in particolare, per quanto di interesse degli immobili oggetto del presente lotto, la "Frazione n. 3" per un montante di € 220.000,00 (capitale € 110.000,00) attribuito a foglio 38 particella 1825 sub.5 e al foglio 38 particella 1825 sub.14.

## **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai [REDACTED]; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, [REDACTED]

### ***Quesito n. 10***

***Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi sup. superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.***

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili pignorati oggetto del presente lotto e di accettare l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, ho inoltrato al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG), richiesta di accesso agli atti relativi al titolo abilitativo del fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte.

Dagli accertamenti esperiti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Manfredonia (FG) è risultato il predetto fabbricato è stato edificato da diverse Cooperative Edilizie, tra cui la esecutata \*\*\*\*\* [REDACTED] con sede [REDACTED] (P.IVA/C.F.: \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 320/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B4” del Piano di Lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 320/2007 in all. 11);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di Prot. n. 30500 del 22.09.2014, “relativa ai lavori di variante al P.C. n. 320/2007, riguardanti l'apertura di un cancello d'ingresso pedonale per l'unità n. 3, la diversa distribuzione delle tramezzature interne di tutte le unità e la modifica di alcune aperture esterne da effettuarsi presso il Lotto B4 sito nel Comparto CA9 del vigente P.R.G. della Città di Manfredonia (FG)” (cfr. S.C.I.A. n. 30500/2014 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] dalla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. [REDACTED] 5 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED]

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 17.04.2008 e sono stati ultimati in data 14.12.2015, come da certificato di fine lavori riportato in all. 13.

Dal raffronto tra la planimetria attuale dell'abitazione in primo piano pignorata, riportata in all. 9, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia riportata in all. 12, si evince che essa non è conforme a quella di progetto assentito per avvenute piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi, pertanto l'immobile non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo, invece, all'annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito e, quindi, detto box risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Il posto auto scoperto, infine, risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

L'abitazione oggetto del presente lotto risulta già dotata di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (cfr. A.P.E. in all. 14).

Per l'annesso box auto, invece, non è stato necessario procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), in quanto rientrante tra i casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E., contemplati nell'Appendice A del D.M. 26.06.2015.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

Tutte le unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 1, 3 e 5 e relative planimetrie catastali in all.ti 2, 4 e 6).

### ***Quesito n. 11 b***

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

Nel corso delle operazioni peritali, dopo aver visionato ed effettuato il rilievo planimetrico delle unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto, ho accertato che:

- la planimetria dello stato attuale dell'abitazione in primo piano non risulta conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto, tanto a seguito di avvenute piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi (cfr. planimetria dello stato attuale dell'abitazione in primo piano in all. 9 e la relativa planimetria catastale in all. 2);

- la planimetria del box auto in piano interrato è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto;
- la planimetria del posto auto scoperto in piano terra è conforme alla planimetria catastale depositata agli atti del catasto.

La spesa necessaria per la regolarizzazione catastale della predetta tettoia di pertinenza dell'appartamento in piano seminterrato e per la contestuale esatta rappresentazione del predetto vano finestra dell'appartamento in piano rialzato, l'ho stimata in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00);

La spesa necessaria per la regolarizzazione catastale delle difformità riscontrate nell'abitazione in primo piano, l'ho stimata in complessivi € 700,00, comprensivi di diritti amministrativi (€ 50,00) e di spese tecniche per la redazione della pratica DOCFA (€ 650,00);

### ***Quesito n. 11 c***

***Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.***

Gli immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono parte di un fabbricato edificato dopo il 01.09.1967.

I lavori di edificazione del fabbricato di che trattasi sono iniziati in data 17.04.2008 e sono stati ultimati in data 14.12.2015, come da certificato di fine lavori riportato in all. 13.

L'edificazione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 320/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare”, costituente il “Lotto B4” del Piano di Lottizzazione “CA9” (cfr. P.C. n. 320/2007 in all. 11);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di Prot. n. 30500 del 22.09.2014, “relativa ai lavori di variante al P.C. n. 320/2007, riguardanti l’apertura di un cancello d’ingresso pedonale per l’unità n. 3, la diversa distribuzione delle tramezzature interne di tutte le unità e la modifica di alcune aperture esterne da effettuarsi presso il Lotto B4 sito nel Comparto CA9 del vigente P.R.G. della Città di Manfredonia (FG)” (cfr. S.C.I.A. n. 30500/2014 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

### ***Quesito n. 11 d***

*Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione riscontrando la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.*

Si rimanda a quanto relazionato al riguardo nella risposta al quesito n. 10.

### ***Quesito n. 11 e***

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

Per quanto relazionato nella risposta al quesito n. 10, a cui si rimanda, le uniche opere abusive che interessano le unità immobiliari oggetto del presente lotto sono quelle riscontrate all'interno dell'abitazione in primo piano, consistenti, come detto, in piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi (cfr. planimetria attuale dell'abitazione in primo piano pignorata, riportata in all. 9, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia riportata in all. 12).

Le predette opere abusive riscontrate, trattandosi di variazioni interne di natura distributiva degli spazi, sono suscettibili di sanatoria, le relative spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'appartamento le ho stimate in € 2.500,00, di cui € 1.000,00 di sanzione amministrativa e € 1.500,00 per spese tecniche, al netto di IVA e Cassa come per legge

### *Quesito n. 11 f*

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accettare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accettare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

L'edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale promossa da soggetti pubblici e privati e attuata da operatori privati, come cooperative, imprese di costruzione, fondi di investimento, che si basa su specifiche normative e su una convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale allo scopo di soddisfare le esigenze abitative di determinate fasce sociali.

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto sono stati edificati con le modalità previste dall'edilizia convenzionata, in quanto inclusi nel "Lotto B4" del Piano di Lottizzazione "CA9", destinato all'edificazione dell'edilizia residenziale pubblica, come si evince dal punto 5.3.6 di pag. 28 della già citata Convenzione Urbanistica, rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. [REDACTED] dalla Racc. n. [REDACTED] ascritta il 02.03.2006 ai nn. [REDACTED].

I titoli abilitativi di seguito elencati, in virtù dei quali è stato edificato il "Lotto B4":

- Permesso di Costruire n. 320/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a "civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare", costituente il "Lotto B4" del Piano di Lottizzazione "CA9" (cfr. P.C. n. 320/2007 in all. 11);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di Prot. n. 30500 del 22.09.2014, "relativa ai lavori di variante al P.C. n. 320/2007, riguardanti l'apertura di un cancello d'ingresso pedonale per l'unità n. 3, la diversa distribuzione delle tramezzature interne di tutte le unità e la modifica di alcune aperture esterne da effettuarsi presso il Lotto B4 sito nel Comparto CA9 del vigente P.R.G. della Città di Manfredonia (FG)" (cfr. S.C.I.A. n. 30500/2014 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).

sono stati, infatti, rilasciati dal Comune di Manfredonia, previa stipula della richiamata Convenzione Urbanistica, nella quale sono state stabilite, tra l'altro:

- le caratteristiche urbanistiche degli interventi;
- il prezzo di cessione/affitto degli alloggi;
- i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta questi alloggi.

L'assegnazione o la vendita degli alloggi di edilizia convenzionata sono, quindi, effettuate direttamente dall'operatore che realizza l'intervento o da soggetti da lui incaricati.

Può succedere che questi alloggi siano realizzati interamente a carico del committente pubblico o, come nel caso in esame, grazie a convenzioni con l'imprenditore privato o cooperative edilizie che si impegnano a costruire un dato numero di alloggi, a proprie spese, da vendere a determinate condizioni che si definiscono appunto "convenzionate".

Tutto ciò premesso, evidenzio che con la richiamata Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006 di Rep. n. [REDACTED] Racc. n. [REDACTED] il suolo denominato "Lotto B4", su cui sorge il fabbricato in cui insistono i beni pignorati oggetto del presente lotto, fu dapprima trasferito in proprietà al Comune di Manfredonia (Ente concedente) e, successivamente, da quest'ultimo ceduto e trasferito in proprietà della esecutata società \*\*\*\*\*\*, per *"la quota di comproprietà pari a 1005,4/2700,4 sul Lotto B4, con il diritto di realizzare su tale Lotto B4 solamente metri cubi 804,32 per residenze e metri cubi 201,08 per servizi"* (Art. 17 della citata Convezione).

### ***Quesito n. 12***

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili "...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ..." (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 9

**Tipologia del bene:** appartamento ad uso di civile abitazione con annesso box auto e posto auto scoperto.

**Sommaria descrizione:** Abitazione:

L'immobile riceve accesso dalla porta posta sulla sinistra per chi accede al primo piano salendo le scale condominiali; esso si compone di: ingresso-soggiorno (cfr. foto da n. 8 a n. 12), cucinino (cfr. foto nn. 13 e 14), tre camere (cfr. foto da n. 15 a n. 19), due bagni (cfr. foto da n. 20 a n. 22) e un piccolo disimpegno (cfr. foto nn. 23 e 24), il tutto per una superficie coperta lorda di 104,30 mq e un'altezza interna utile di 2,70 m (cfr. planimetria dello stato attuale dell'unità abitativa in primo piano in all. 9). Di pertinenza dell'appartamento sono due balconi, uno prospiciente il distacco verso il fabbricato identificato in catasto dalla p.lла 1798 del foglio 38 (cfr. foto nn. 25, 26 e 27) e l'altro prospiciente il distacco verso il Viale Matteo Ricci (cfr. foto n. 28), per una superficie scoperta totale di 18,95 mq (cfr. planimetria dello stato attuale dell'unità abitativa in primo piano in all. 9).

Box auto:

Trattasi di un locale in piano interrato destinato a box auto, di pertinenza dell'unità abitativa oggetto del presente lotto, ricevente accesso carrabile dalla corsia di manovra che si diparte dalla rampa accessibile dal civico n. 20 della Viale Matteo Ricci (cfr. foto nn. 4 e da n. 29 a n. 34 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

Il box auto sviluppa una superficie coperta linda di 24,35 mq, per un'altezza interna utile di 2,85 m (cfr. foto da n. 29 a n. 34 e planimetria catastale del box auto in all. 4).

**Posto auto scoperto:**

Trattasi del posto auto scoperto n. 2, della superficie nominale catastale di 25 mq, di pertinenza dell'unità abitativa oggetto del presente lotto, ubicato all'interno di un'area recintata condominiale accessibile dalla Via Marco Polo (cfr. foto nn. 5, 6 e 7 e planimetria catastale del posto auto in all. 6).

***Comune di ubicazione:*** Manfredonia (FG).

***Frazione, via o località:*** Via Marco Polo n. 21 (abitazione) e Viale Matteo Ricci n. 20 (box auto).

***Confini: Abitazione:***

l'immobile confina a Nord con distacco verso Viale Matteo Ricci, e, successivamente, proseguendo in senso orario, con distacco verso Via Marco Polo, con distacco verso fabbricato, identificato in catasto dalla p.lla 1798 del foglio 38, con unità immobiliare di proprietà di terzi, identificata in catasto dal sub. 6 della p.lla 1825 del medesimo foglio e con vano scala, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 2; elaborato planimetrico con la suddivisione in subalerni della p.lla 1825 in all. 7 ed estratto di mappa catastale della p.lla 1825 in all. 8).

**Box auto:**

l'immobile confina a Nord con intercapedine, identificata in catasto dal sub. 1 della p.lla 1825 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con box auto di proprietà di terzi, identificato in catasto dal sub. 15 della p.lla 1825, con corsia di manovra condominiale, identificata in catasto dal sub. 1 della p.lla 1825 e con vano tecnico, identificato in catasto dal sub. 1 della p.lla 1825, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 4 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalerni della p.lla 1825 in all. 7).

**Posto auto scoperto:**

l'immobile confina a Nord con posto auto scoperto n. 3 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con area di manovra comune, con posto auto scoperto n. 1 e con unità immobiliare identificata in catasto dalla p.la 1825 sub. 4 del foglio 38, salvo altri (cfr. planimetria catastale in all. 6 ed elaborato planimetrico con la suddivisione in subalterni della p.la 1825 in all. 7).

***Estensione e dati catastali:*** la superficie commerciale equivalente degli immobili pignorati costituenti il presente lotto è pari a mq 128,41; mentre i dati catastali sono i seguenti:

**abitazione:** censita nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 5, con i seguenti dati di classamento: categoria A/3; classe 3; consistenza 5,5 vani; sup. totale: 113 mq; sup. totale escluse aree scoperte: 106 mq; Rendita: € 553,90; indirizzo: via da denominare n. sc, Piano 1 (cfr. visura storica catastale in all. 1 e planimetria catastale in all. 2);

**box auto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 14, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 4; consistenza 23 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 87,90; indirizzo: via da denominare n. sc, Piano S1 (cfr. visura storica catastale in all. 3 e planimetria catastale in all. 4);

**posto auto scoperto:** censito nel Catasto Fabbricati al foglio 38, p.la 1825, sub. 21, con i seguenti dati di classamento: categoria C/6; classe 1; consistenza 25 mq; sup. totale: 25 mq; Rendita: € 59,39; indirizzo: Via Marco Polo n. 21, Piano T (cfr. visura storica catastale in all. 5 e planimetria catastale in all. 6);

tutti intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] NI (C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 270040/270040.

**Attuale proprietario:** \*\*\*\*\* - [REDACTED] .

\*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza :** i beni immobili oggetto del presente lotto sono pervenuti nella piena ed esclusiva proprietà della società esecutata \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale \*\*\*\*\* , con atto di divisione del 28.05.2015 per Notar Vincenzo Frattarolo di Foggia di Rep. n. [REDACTED] trascritto il 23.06.2015 ai nn. [REDACTED]

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai [REDACTED]; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED]
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED]
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED]
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED]
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED]
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED] di versamento a saldo;
- In data 15.11.2013 ai n. [REDACTED] di frazionamento in quota, in particolare, per quanto di interesse degli immobili oggetto del presente lotto, la "Frazione n. 3" per un montante di €

220.000,00 (capitale € 110.000,00) attribuito a foglio 38 particella 1825 sub.5 e al foglio 38 particella 1825 sub.14.

**Trascrizioni:**

➤ TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, [REDACTED]

**Stato di occupazione:** attualmente gli immobili pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso di [REDACTED]

che li utilizza, senza titolo, come abitazione del proprio nucleo familiare.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** il fabbricato, di cui gli immobili pignorati oggetto del presente lotto ne costituiscono parte, è stato edificato da diverse Cooperative Edilizie, tra cui la esecutata \*\*\*\*\* – [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) [REDACTED] \*\*\*\*\*), a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG) dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 320/2007 del 27.09.2007, per la realizzazione del fabbricato destinato a “*civili abitazioni e servizi di Edilizia Economico Popolare*”, costituente il “*Lotto B4*” del Piano di Lottizzazione “*CA9*” (cfr. P.C. n. 320/2007 in all. 11);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di Prot. n. 30500 del 22.09.2014, “*relativa ai lavori di variante al P.C. n. 320/2007, riguardanti l'apertura di un cancello d'ingresso pedonale per l'unità n. 3, la diversa distribuzione delle tramezzature interne di tutte le unità e la modifica di*

*alcune aperture esterne da effettuarsi presso il Lotto B4 sito nel Comparto CA9 del vigente P.R.G. della Città di Manfredonia (FG)" (cfr. S.C.I.A. n. 30500/2014 con i relativi elaborati grafici di progetto in all. 12).*

Evidenzio che i suddetti titoli abilitativi sono stati rilasciati dal Comune di Manfredonia vista, tra l'altro, la Convenzione Urbanistica rogata dal Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 10.02.2006, contraddistinta dal Rep. n. [REDACTED] e dalla Racc. n. [REDACTED] registrata a Manfredonia il 28.02.2006 al n. 605 Serie 1/T e trascritta il 02.03.2006 ai [REDACTED]

Dal raffronto tra la planimetria attuale dell'abitazione in primo piano pignorata, riportata in all. 9, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia riportata in all. 12, si evince che essa non è conforme a quella di progetto assentito per avvenute piccole variazioni interne di natura distributiva degli spazi, pertanto l'abitazione non risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo, invece, all'annesso box auto in piano interrato, dal raffronto tra la sua planimetria attuale, corrispondente a quella catastale riportata in all. 4, e la relativa planimetria di progetto assentita dal Comune di Manfredonia, riportata in all. 12, si evince che essa è conforme a quella di progetto assentito e, quindi, il box auto risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Il posto auto scoperto, infine, risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

**Valore a base d'asta:** € 144.850,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

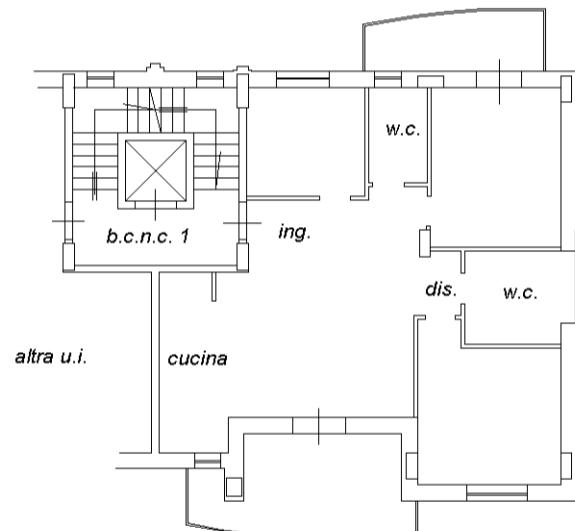
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1      Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0235399 del 01/09/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1825 Subalterno: 5	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo*

H=2.70



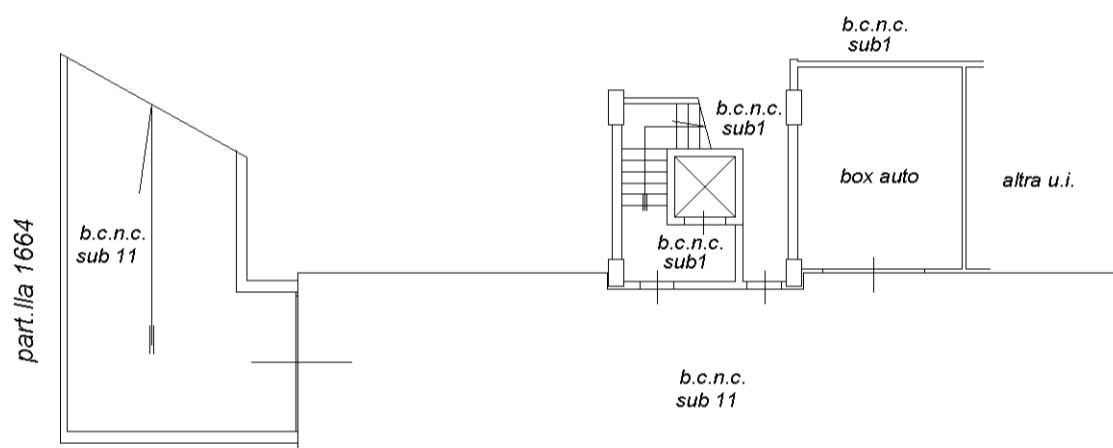
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1 Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n° FG0235399 del 01/09/2011 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Da Denominarsi		civ. SC
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1825 Subalterno: 14	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 1824

*Pianta Piano Primo Sottostrada*

H=2.85



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Foggia**

Scheda n. 1      Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n° FG0012136 del 14/01/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Manfredonia Via Marco Polo		civ. 21
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 38 Particella: 1825 Subalterno: 21	Compilata da: Rinaldi Matteo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Foggia	N. 01824

*Pianta Piano Terra*

*posto auto scoperto  
mq. 24,69*

*b.c.n.c. 1*

*altra u.i.*

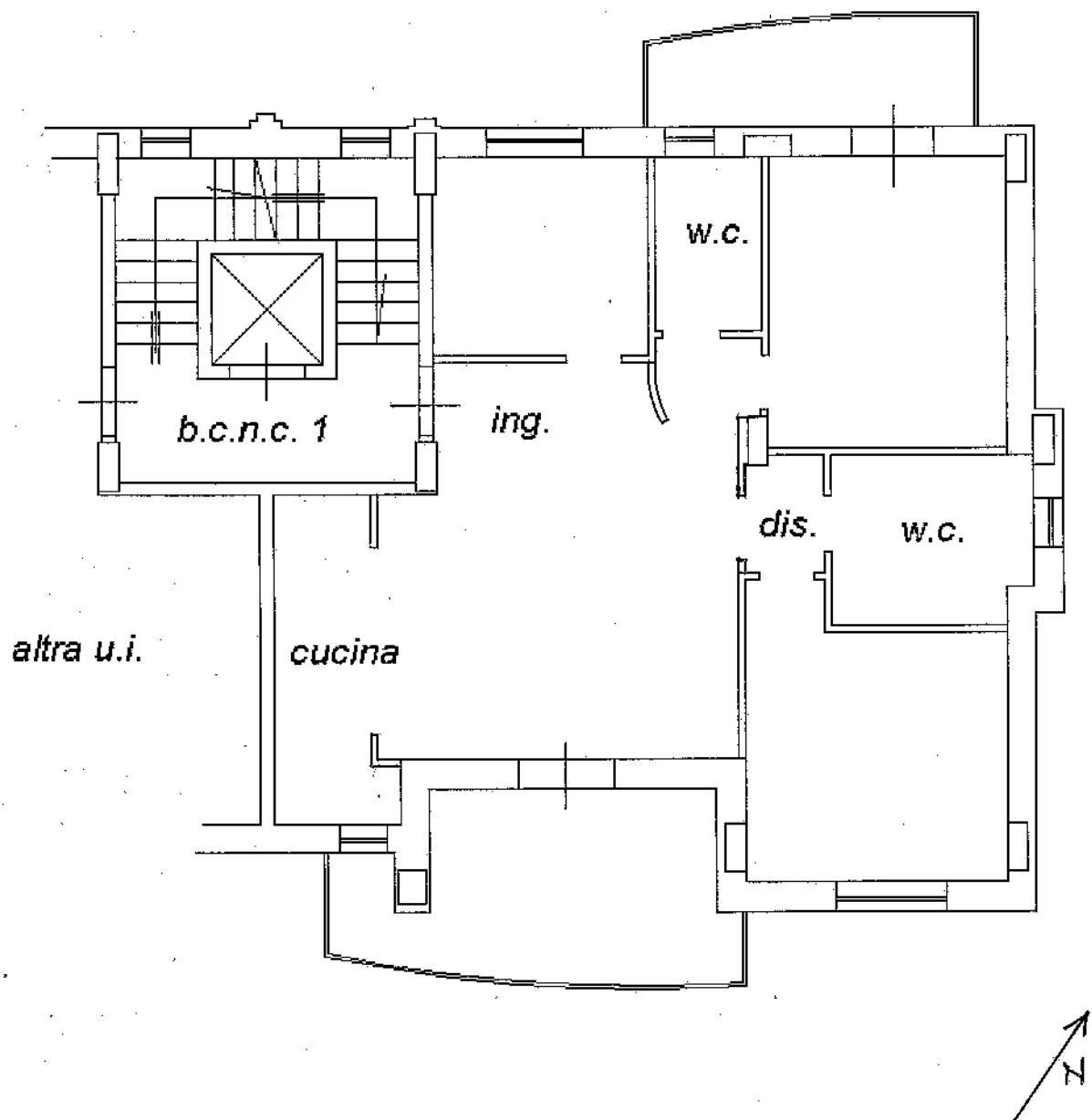
*b.c.n.c. 1*

*b.c.n.c. 1*

*via Marco Polo*



PIANTA PRIMO PIANO - STATO ATTUALE

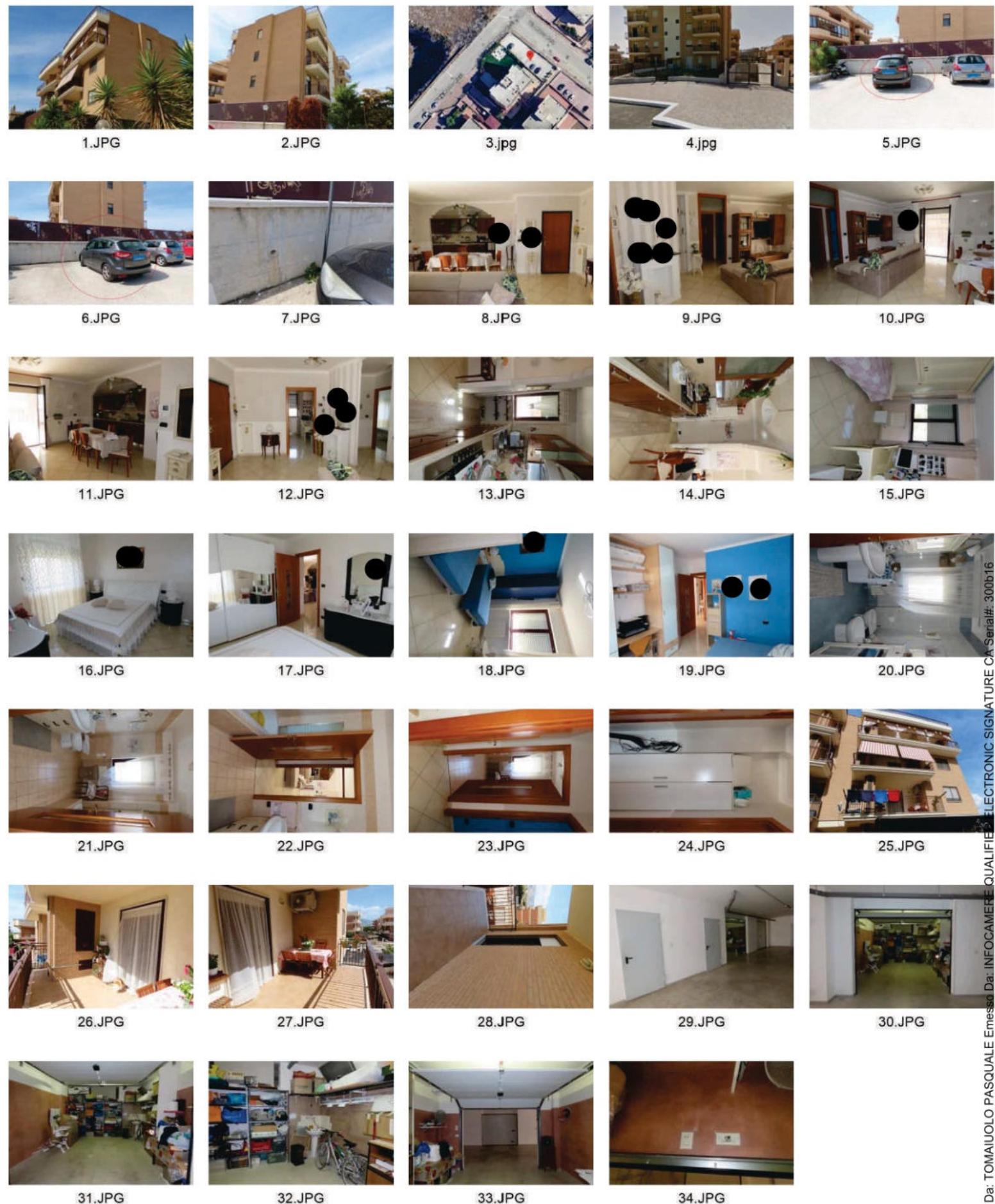


Scala 1:100

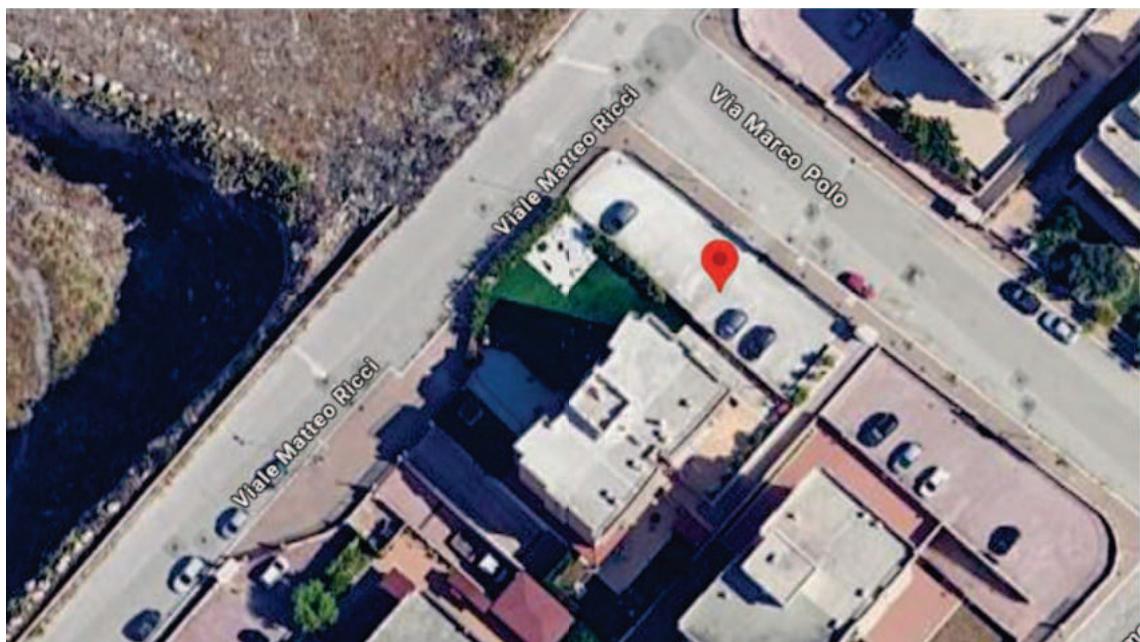
# **DOCUMENTAZIONE**

# **FOTOGRAFICA**











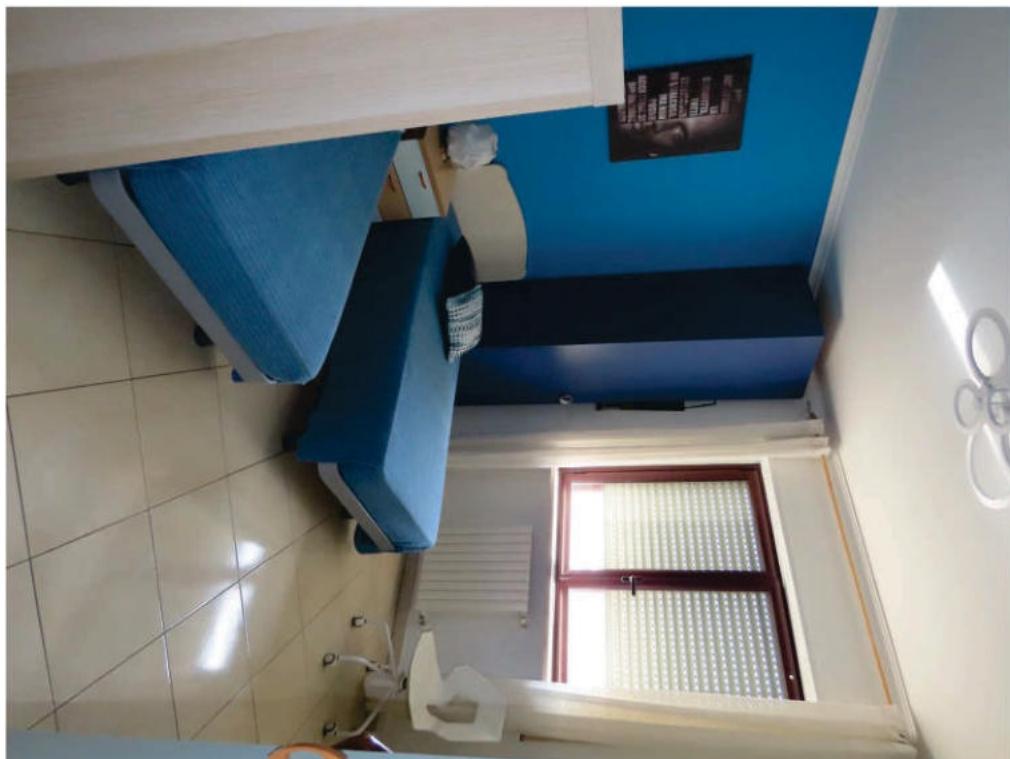












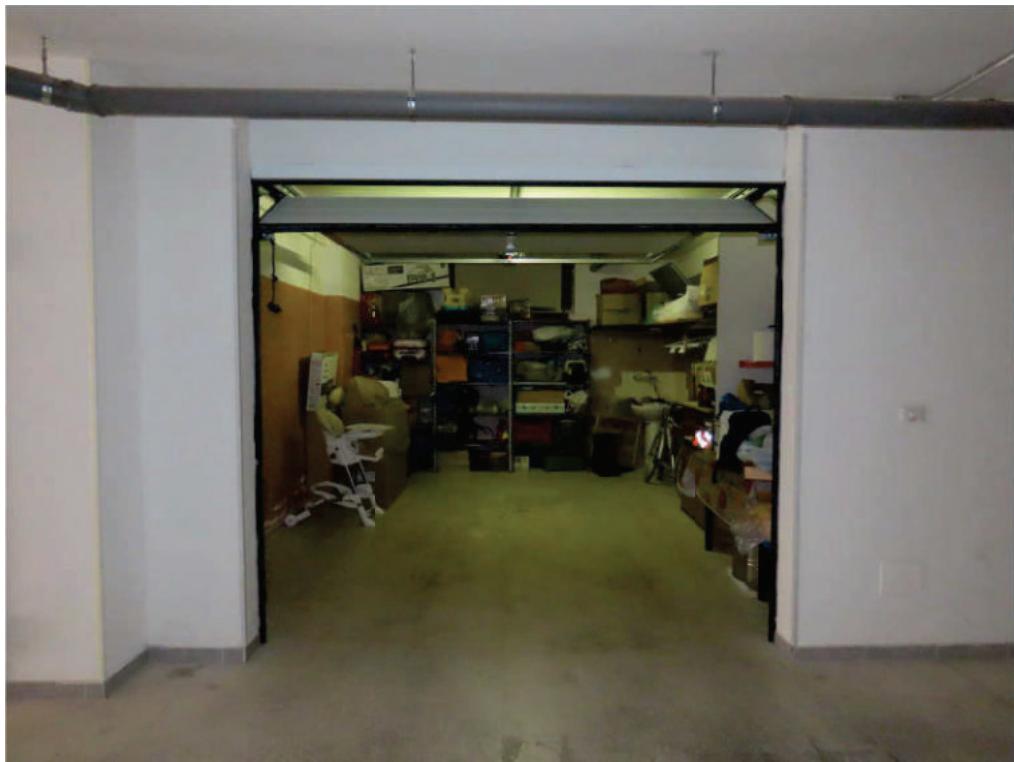
















*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 14**

**Piena proprietà del terreno ubicato in Manfredonia (FG), censito nel Catasto  
Terreni al foglio 21, p.lle 727 e 730.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## **A L L E G A T I**

- All. 1 – ortofoto in scala con individuazione dei terreni pignorati costituenti il presente lotto (p.lle 727 e 730, f. 21);
- All. 2 – visura storica catastale del terreno (p.lla 727, f. 21);
- All. 3 – visura storica catastale del terreno (p.lla 730, f. 21);
- All. 4 – estratto di mappa catastale con individuazione delle p.lle 727 e 730, f. 21;
- All. 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati;
- Documentazione fotografica composta da n. 9 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

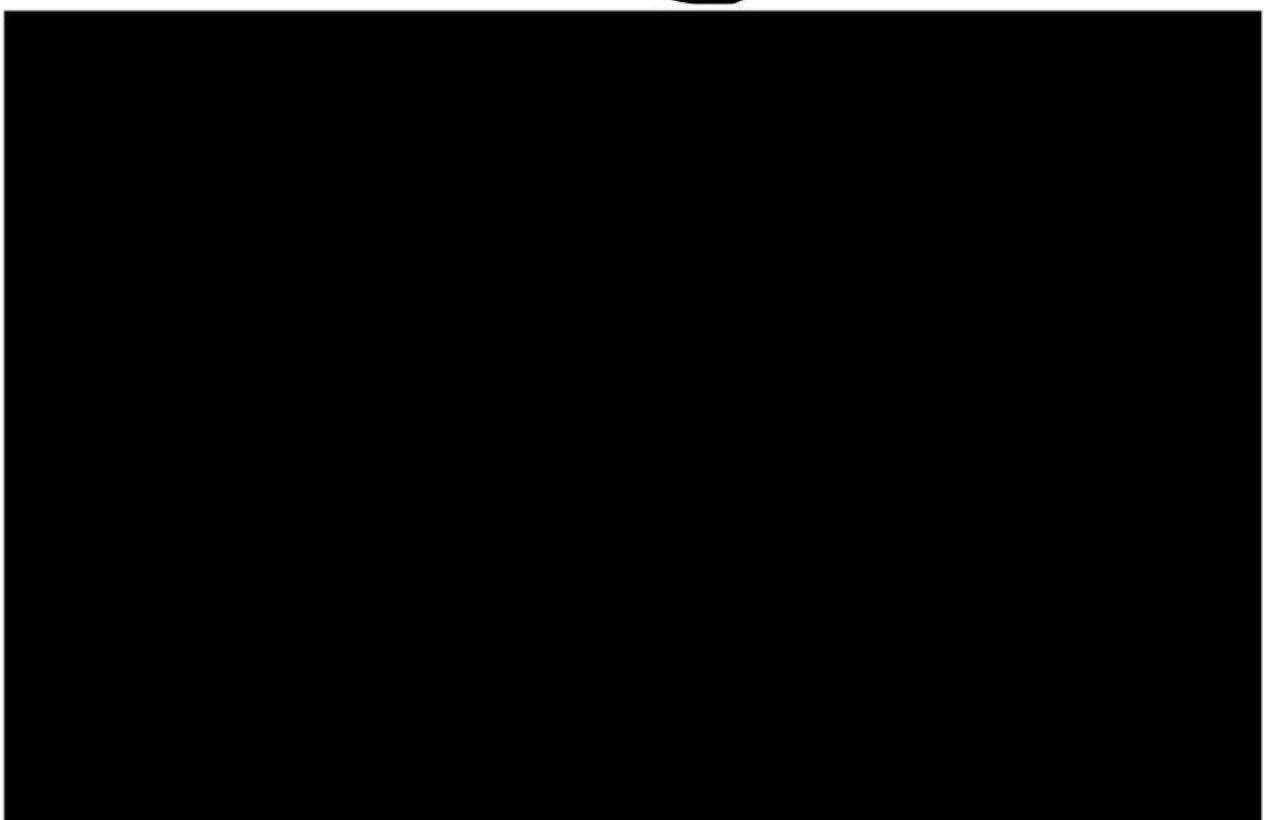
Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, i beni immobili pignorati costituenti il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risultano della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\*. I beni sono stati acquisiti in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza dei beni immobili di che trattasi, evidenzio che i terreni identificati dalle p.lle 727 e 730 del foglio 21 sono stati originati dalla soppressione della p.la 695 del medesimo foglio, a sua volta scaturita dalla soppressione della originaria p.la 27 del medesimo foglio.

Detti immobili, si appartengono alla società \*\*\*\*\*

on sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale \*\*\*\*\*\*, per la quota dell'intero di piena proprietà, e sono ad essa pervenuti come appresso specificato:

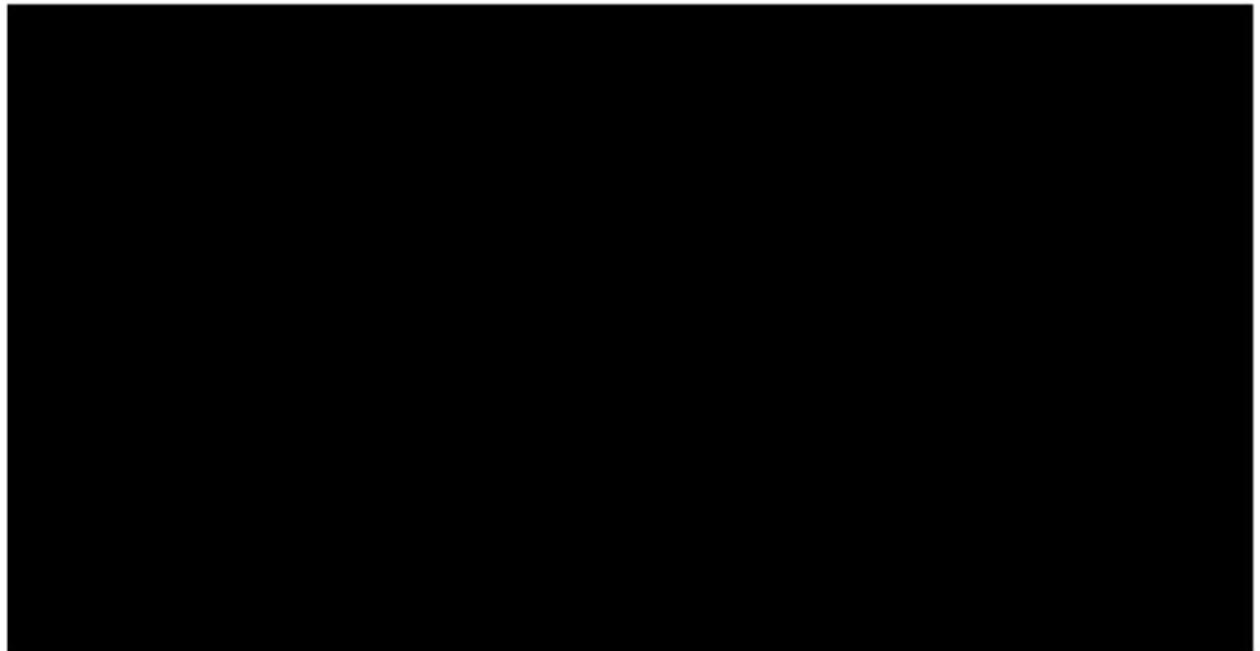
- Quota pari a 5.040/12.600 di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 07.02.2007 per Notar Trombetta Aurelio di Foggia rep. trascritto il 09.03.2007 ai nn.  
, da potere dei signori



- Quota pari a 7.560/12.600 di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 25.06.2008 per Notar Trombetta Aurelio di Foggia rep. trascritto il 25.07.2008 ai nn.

, da potere dei signori





Ai predetti danti causa detto terreno, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 21 particella 27, era pervenuto giusta i seguenti titoli:

- Antecedentemente al ventennio il terreno in Manfredonia identificato in catasto al foglio 21 p.la 27, si apparteneva ai signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
ciascuno di piena proprietà, in forza di atto notarile pubblico del 14.01.1972 per Notar Signore di Manfredonia rep. [REDACTED] registrato ivi il 03.02.1972 al n. [REDACTED].
- In data 09.03.1998 [REDACTED] (FG) il 16 settembre 1998, n. 116, C.R. n. 16005G lasciando di possedere, in forza di successione denunzia n. 4 [REDACTED] volume 1 [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di Manfredonia (FG) il 09.09.1998, trascritta il 22.05.2001 a [REDACTED] la sua quota pari ad 1/7 di piena proprietà del terreno di cui al foglio 21 p.la 27 ai figli [REDACTED]  
[REDACTED] opere generalizzati, (9/252 ciascuno di piena proprietà).

- In data 14.01.1997, decedeva [REDACTED]  
[REDACTED] lasciando di possedere la sua quota di 1/7 di detta particella 27,  
in forza di successione denunzia n. [REDACTED] volume [REDACTED], presentata all'Ufficio del Registro di Bari il  
05.08.1998, trascritta il 26.10.2006 ai [REDACTED], alla coniuge [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], giusta la rinunzia dei [REDACTED] con atto registrato  
[REDACTED]
- In data 13.07.1984, decedeva [REDACTED]  
[REDACTED] lasciando di possedere la sua quota di 1/7 di detta particella  
27, in forza di successione denunzia n. [REDACTED] volume [REDACTED] presentata all'Ufficio Registro di Rieti il  
25.01.1993, trascritta il 02.02.1993 ai nn. [REDACTED]/[REDACTED], alla coniugue [REDACTED]  
[REDACTED], per la quota pari a 3/63 di piena  
proprietà ed ai figli [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota pari a 2/63 ciascuno di piena  
proprietà.
- Con atto di compravendita del 22.11.2002 per Notar Trombetta Aurelio di Foggia rep. n. [REDACTED]  
trascritto il 06.12.2002 ai nn. [REDACTED] il predetto [REDACTED] vendette la sua quota  
pari a 10/315 di detto terreno ai signori [REDACTED]  
che acquistarono la quota pari a 1/315 ciascuno di piena proprietà, [REDACTED]  
[REDACTED] che acquistarono  
la quota pari a 2/315 ciascuno di piena proprietà.
- Ed infine con atto di compravendita del 24.01.2005 per Notar Trombetta Aurelio di Foggia rep.  
[REDACTED] trascritto il 17.02.2005 ai nn. [REDACTED] predetti [REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno di piena proprietà, [REDACTED] vendettero la loro quota del terreno di

cui alla particella 27, [REDACTED]  
[REDACTED] e acquistarono la quota pari a 14/630 ciascuno di piena proprietà ed a  
[REDACTED] che acquistarono la quota pari a 7/630  
ciascuno di piena proprietà.

### *Quesito n. 1 ter*

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### *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.*

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto.

### *Quesito n. 1 quinques*

*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 di relativa annotazione.*

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### *Quesiti nn. 2, 3 e 4bis*

- 2) *Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
  - 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 indicate 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;*
- 4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

Piena proprietà del terreno ubicato nella estrema periferia dell'abitato di Manfredonia (FG), tra la Via Sottotenente Antonio Troiano e la Via Florio (cfr. foto da n. 1 a n. 10 e ortofoto in all. 1).

### **Dati catastali:**

Il terreno di che trattasi si compone di due fondi attigui, così censiti nel Catasto Terreni:

- foglio 21, p.la 727, con i seguenti dati di classamento: qualità: pascolo, classe 3, sup. 8.771 mq,  
Reddito Domenicale € 11,32, Reddito Agrario € 6,79;
- foglio 21, p.la 730, con i seguenti dati di classamento: qualità: pascolo, classe 3, sup. 2.090 mq,  
Reddito Domenicale € 2,70, Reddito Agrario € 1,62;

entrambi intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED] (C.F.:  
[REDACTED]

[REDACTED], diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visure storiche catastali in  
all.ti 2 e 3 ed estratto di mappa catastale in all. 4).

### **Coerenze:**

Il terreno composto dalle due predette particelle, nel suo insieme, confina a Nord con il  
complesso immobiliare di edifici scolastici statali (Istituto Tecnico Nautico Statale, I.I.S.S. "Rotundi  
Fermi", I.T.G. "Euclide" e Liceo "AG Roncalli" succursale), identificato in catasto dalla p.la 775 del  
foglio 21 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni di proprietà di terzi, identificati  
in catasto dalle p.lle 1481, 1480 e 728 del medesimo foglio, con Centro Ecologico ASE, identificato  
in catasto dalla p.la 943 del medesimo foglio, con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto  
dalla p.la 939 del medesimo foglio e con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla  
p.la 708 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4).

### **Descrizione sommaria:**

I terreni oggetto del presente lotto costituiscono, nel loro insieme, un suolo della superficie  
nominale catastale complessiva di 10.861 mq, ubicato nella estrema periferia della città di  
Manfredonia (FG) (cfr. foto da n. 1 a n. 9, estratto di mappa catastale in all. 4 e ortofoto in all. 1).

Il suolo di che trattasi si presenta allo stato di incolto ad eccezione delle porzioni utilizzate  
come strada pubblica di accesso al complesso di edifici scolastici e al Centro Ecologico ASE (cfr.  
foto nn. 1, 2 e 3).

Dell'intero fondo di che trattasi, parte ricade nella “Zona omogenea Territoriale F’54 – Scuola superiore lato nord e parcheggi, aggregabile ai comparti di tipo CA” del vigente Piano Regolatore Generale, “i cui interventi si attuano secondo le prescrizioni dei comparti CA” e, parte ricade nella “Zona omogenea Territoriale P18 – Parcheggi privati, aggregabile ai comparti di tipo CA” del vigente Piano Regolatore Generale, “i cui interventi si attuano secondo le prescrizioni dei comparti CA” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 5).

### ***Quesito n. 2 bis***

***Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.***

Le unità immobiliari pignorate oggetto del presente lotto sono localizzate nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 1, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

### ***Quesito n. 4***

***Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.*

Poiché dall'esame delle Convenzioni Urbanistiche, stipulate con il Comune di Manfredonia per l'edificazione dei lotti di proprietà della società debitrice eseguitata ricadenti all'interno dei compatti CA9 e CA12, è risultato che i terreni oggetto del presente lotto non risultano aggregati ai lotti di tali compatti, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia al fine di accettare se tali terreni siano stati aggregati ad altri compatti CA.

Poiché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia non è stato possibile accettare se tali terreni siano stati aggregati ad altri compatti CA, per la formulazione del loro giudizio di stima mi sono informato presso il Tecnico istruttore del Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in all. 5 [REDACTED] sul quale sia l'attuale prezzo di cessione delle aree aggregabili ai compatti di tipo CA.

Il Geom. Giandolfi mi ha riferito che l'attuale prezzo di cessione delle aree aggregabili ai compatti di tipo CA è di 24 €/mq, pertanto il più probabile valore di mercato del terreno oggetto del presente lotto, della superficie nominale catastale complessiva di 10.861 mq è pari a **€ 260.664,00** (10.861 mq x 24 €/mq).

#### **Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

<b>Immobile</b>	<b>Sup. nominale catastale</b>	<b>Valore intero</b>	<b>Valore quota di diritto</b>
terreno	10.861,00 mq	€ 260.664,00	€ 260.664,00

#### **Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del \_% per assenza di garanzia per vizi occulti: €
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del

procedimento esecutivo	€
➤ Riduzione per stato di possesso:	€
➤ Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi	€
➤ Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene:	€
➤ Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:	€
➤ Spese di regolarizzazione catastale:	€
➤ Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia:	€ _____
<b>Sommano:</b>	<b>€</b>

#### **Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile**

Il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a € 260.664,00, **in cifra tonda € 260.600,00.**

#### ***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.***

I beni immobili pignorati oggetto del presente lotto costituiscono un bene indiviso, per il quale la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore a base d'asta dei beni immobili pignorati.

Lotto	Bene	Valore intero	Valore quota di diritto	Valore a base d'asta
14	Piena proprietà del terreno ubicato in Manfredonia (FG), censito nel Catasto Terreni al foglio 21, p.lle 727 e 730.	€ 260.664,00	€ 260.664,00	€ 260.600,00

### **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*

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta
14	Piena proprietà del terreno ubicato in Manfredonia (FG).	Sup. nominale catastale: m <sup>2</sup> 10.861,00.	il terreno confina a Nord complesso immobiliare di edifici scolastici statali (Istituto Tecnico Nautico Statale, I.I.S.S. "Rotundi Fermi", I.T.G. "Euclide" e Liceo "AG Roncalli" succursale), identificato in catasto dalla p.la 775 del foglio 21 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con terreni di proprietà di terzi, identificati in catasto dalle p.lle 1481, 1480 e 728 del medesimo foglio, con Centro Ecologico ASE, identificato in catasto dalla p.la 943 del medesimo foglio, con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 939 del medesimo foglio e con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 708 del medesimo foglio, salvo altri.	il terreno si compone di due fondi attigui, così censiti nel Catasto Terreni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• foglio 21, p.la 727, con i seguenti dati di classamento: qualità: pascolo, classe 3, sup. 8.771 mq, Reddito Domenicale € 11,32, Reddito Agrario € 6,79;</li> <li>• foglio 21, p.la 730, con i seguenti dati di classamento: qualità: pascolo, classe 3, sup. 2.090 mq, Reddito Domenicale € 2,70, Reddito Agrario € 1,62;</li> </ul>	€ 260.600,00

### ***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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.*

Attualmente i terreni pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso della società debitrice esecutata.

### ***Quesito n. 8***

*Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.***

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sul bene immobile pignorato, interessato dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

**ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 [REDACTED], IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 d. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al [REDACTED]
- In data 10.09.2009 al n. 3 [REDACTED]
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] - annotazione parziale;
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED] - annotazione parziale;
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED]
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED]

- ISCRIZIONE del 10.07.2019 ai [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE del 26.09.2018, TRIBUNALE DI FOGGIA [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

**In data 13.05.2020 ai [REDACTED] i restrizioni, tra l'altro, dei beni oggetto del presente lotto ovvero:**

Libera foglio 21 particella 727;

Libera foglio 21 particella 730.

#### **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai [REDACTED] TTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022 [REDACTED]

#### *Quesito n. 10*

*Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.*

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

#### *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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

Le unità immobiliari pignorate costituenti il presente lotto, come innanzi detto, risultano regolarmente accatastate (cfr. visure storiche catastali in all.ti 2, 3, 4 e 5 ed estratto di mappa catastale in all. 6).

### ***Quesito n. 11 b***

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

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### ***Quesito n. 11 c***

***Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.***

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### *Quesito n. 11 d*

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

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### *Quesito n. 11 e*

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

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### *Quesito n. 11 f*

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai*

*codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

➤ *Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

I terreni oggetto del presente lotto costituiscono un suolo non suscettibile di destinazione edificatoria, ricadente, in parte, nella “*Zona omogenea Territoriale F’54 – Scuola superiore lato nord e parcheggi, aggregabile ai comparti di tipo CA*” del vigente Piano Regolatore Generale, “*i cui interventi si attuano secondo le prescrizioni dei comparti CA*” e, in parte, nella “*Zona omogenea Territoriale P18 – Parcheggi privati, aggregabile ai comparti di tipo CA*” del vigente Piano Regolatore Generale, “*i cui interventi si attuano secondo le prescrizioni dei comparti CA*” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 5).

### ***Quesito n. 12***

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

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili “...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...” (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 14

**Tipologia del bene:** Terreno non edificabile.

**Sommaria descrizione:** I terreni oggetto del presente lotto costituiscono, nel loro insieme, un suolo della superficie nominale catastale complessiva di 10.861 mq, ubicato nella estrema periferia della città di Manfredonia (FG) (cfr. foto da n. 1 a n. 9, estratto di mappa catastale in all. 4 e ortofoto in all. 1).

Il suolo di che trattasi si presenta allo stato di incolto ad eccezione delle porzioni utilizzate come strada pubblica di accesso al complesso di edifici scolastici e al Centro Ecologico ASE (cfr. foto nn. 1, 2 e 3).

Dell'intero fondo di che trattasi, parte ricade nella “*Zona omogenea Territoriale F'54 – Scuola superiore lato nord e parcheggi, aggregabile ai comparti di tipo CA*” del vigente Piano Regolatore Generale, “*i cui interventi si attuano secondo le prescrizioni dei comparti CA*” e, parte ricade nella “*Zona omogenea Territoriale P18 – Parcheggi privati, aggregabile ai comparti di tipo CA*” del vigente Piano Regolatore Generale, “*i cui interventi si attuano secondo le prescrizioni dei comparti CA*” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 5).

**Comune di ubicazione:** Manfredonia (FG).

**Frazione, via o località:** zona compresa tra la Via Sottotenente Antonio Troiano e la Via Florio (cfr. ortofoto in all. 1 e foto n. 10).

**Confini:** I terreni oggetto del presente lotto, nel loro insieme, confinano a Nord con il complesso immobiliare di vari edifici scolastici statali (Istituto Tecnico Nautico Statale, I.I.S.S. “Rotundi Fermi”, I.T.G. “Euclide” e Liceo “AG Roncalli” succursale), identificato in catasto dalla p.la 775 del foglio 21 e, successivamente, proseguendo in senso orario, con

terreni di proprietà di terzi, identificati in catasto dalle p.lle 1481, 1480 e 728 del medesimo foglio, con Centro Ecologico ASE, identificato in catasto dalla p.la 943 del medesimo foglio, con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 939 del medesimo foglio e con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 708 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. estratto di mappa catastale in all. 4).

**Estensione e dati catastali:** la superficie nominale catastale dell'insieme dei due terreni oggetto del presente lotto è pari a mq 10.861; mentre i dati catastali sono i seguenti:

- foglio 21, p.la 727, con i seguenti dati di classamento: qualità: pascolo, classe 3, sup. 8.771 mq, Reddito Domenicale € 11,32, Reddito Agrario € 6,79;
- foglio 21, p.la 730, con i seguenti dati di classamento: qualità: pascolo, classe 3, sup. 2.090 mq, Reddito Domenicale € 2,70, Reddito Agrario € 1,62;

entrambi intestati a: \*\*\*\*\* - [REDACTED]

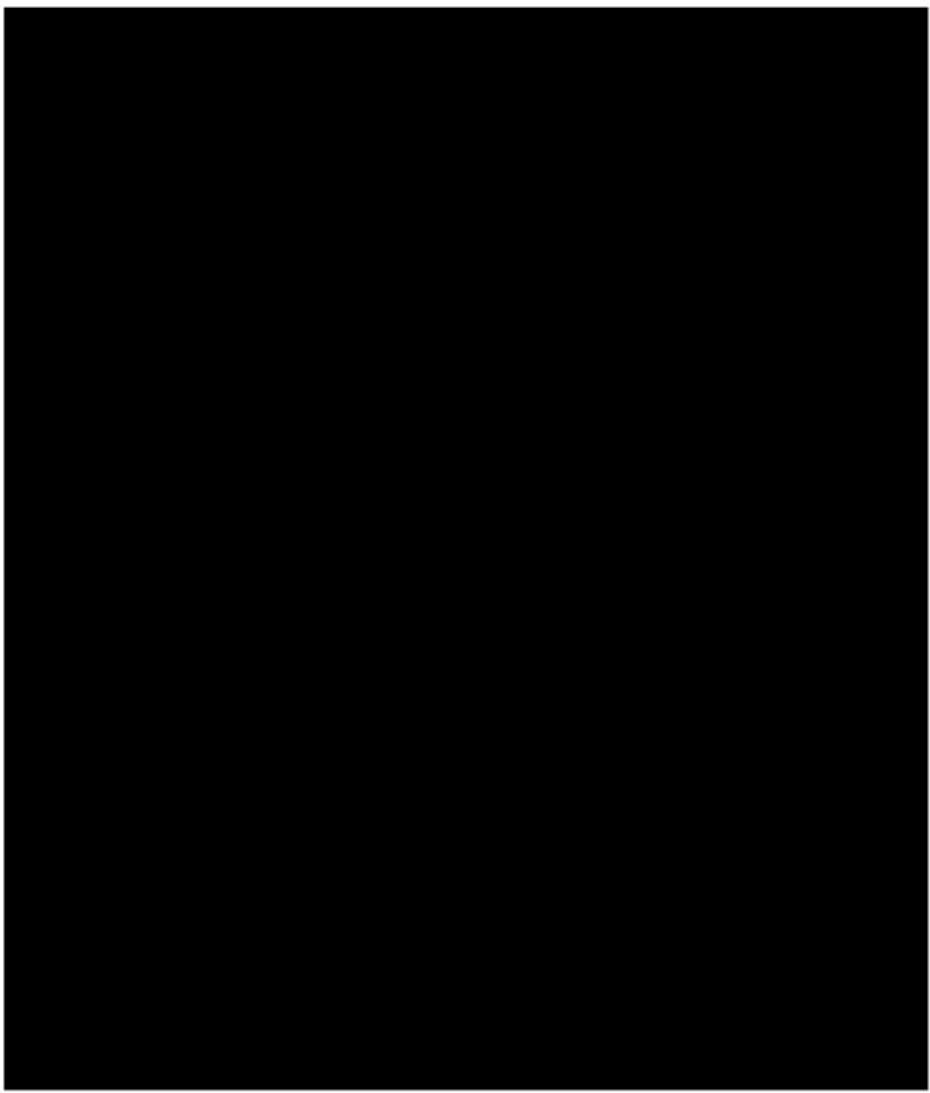
[REDACTED] sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1 (cfr. visure storiche catastali in all.ti 2 e 3 ed estratto di mappa catastale in all. 4).

**Attuale proprietario:** \*\*\*\*\* - [REDACTED] C.F.: \*\*\*\*\*), sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 1/1.

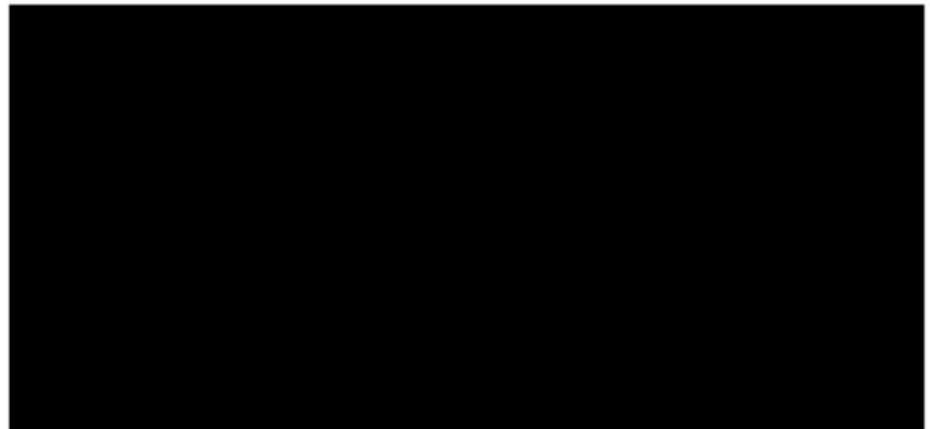
**Titolo di provenienza :** I terreni oggetto del presente lotto sono pervenuti alla società \*\*\*\*\* - [REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale \*\*\*\*\*\*, per la quota dell'intero in piena proprietà, come appresso specificato:

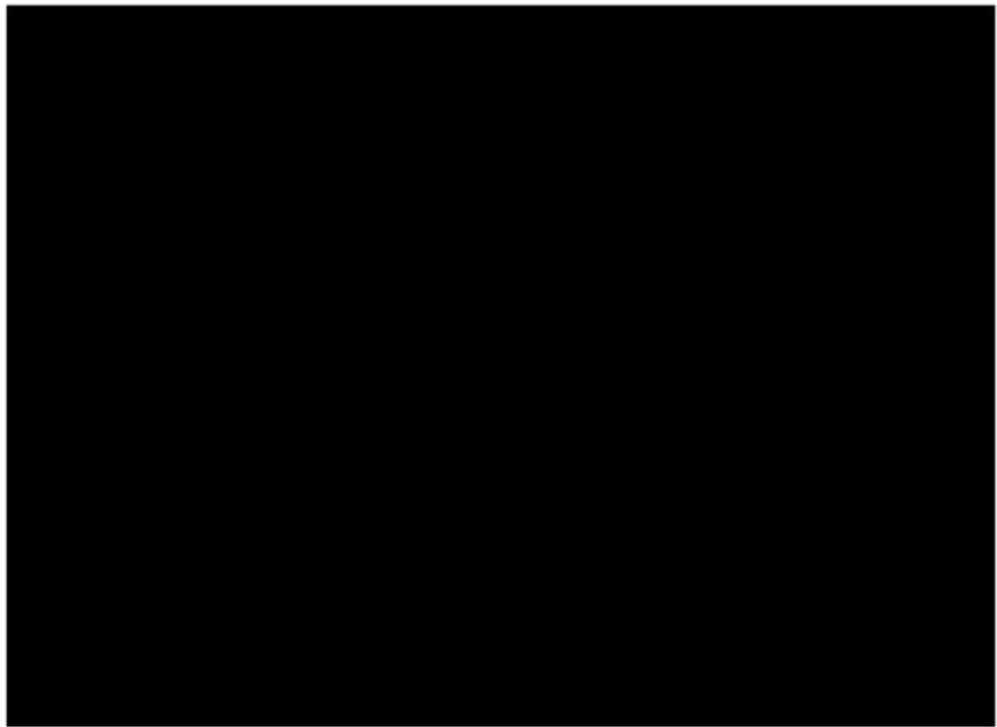
- Quota pari a 5.040/12.600 di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 07.02.2007 per Notar Trombetta Aurelio di Foggia rep. n. [REDACTED] rascritto il 09.03.2007 a [REDACTED], da potere

dei signori [REDACTED]



- Quota pari a 7.560/12.600 di piena proprietà, giusto atto di compravendita del 25.06.2008 per Notar Trombetta Aurelio di Foggia rep. n. [REDACTED], trascritto il 25.07.2008 ai n. [REDACTED] da potere dei signori [REDACTED]





**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai [REDACTED]; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED];
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED];
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED];
- In data 04.07.2011 al n. [REDACTED];
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED];
- In data 15.11.2013 al n. [REDACTED];

- ISCRIZIONE del 10.07.2019 ai nn. [REDACTED]; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE del 26.09.2018, TRIBUNALE DI FOGGIA [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

**In data 13.05.2020 ai numeri [REDACTED] di restrizione, tra l'altro, dei beni oggetto del presente lotto ovvero:**

Libera foglio 21 particella 727;

Libera foglio 21 particella 730.

**Trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE [REDACTED] 7; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, [REDACTED]

**Stato di occupazione:** i terreni pignorati oggetto del presente lotto sono nel possesso della società debitrice esecutata.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** nulla v'è da riferire al riguardo.

**Valore a base d'asta:** € 260.600,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*

# **DOCUMENTAZIONE**

# **FOTOGRAFICA**





1.JPG



2.JPG



3.JPG



4.JPG



5.JPG



6.JPG



7.JPG



8.JPG



9.JPG



10.jpg













*Pasquale Tomaiuolo  
ingegnere  
via Luigi Treggiari, 8 – 71121 Foggia  
tel. 0881 20.47.58 – mob. 338 96.47.511  
p.e.c.: pasquale.tomaiuolo@ingpec.eu  
p.e.o.: tomaiuolo\_pasquale@libero.it*

## **TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 246/2018 R.G.Es. a cui è stata riunita la N. 90/2022 R.G.Es.**

Creditore Procedente (EI 90/2022 R.G.Es.):

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

Debitore:

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 15**

**Piena proprietà del terreno ubicato in Manfredonia (FG), censito nel Catasto  
Terreni al foglio 40, p.la 887.**

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale TOMAIUOLO*

Foggia, 8 aprile 2025

## **A L L E G A T I**

- All. 1 – ortofoto in scala con individuazione del terreno pignorato costituente il presente lotto (p.lla 887, f. 40);
- All. 2 – visura storica catastale del terreno (p.lla 887, f. 40);
- All. 3 – estratto di mappa catastale con individuazione della p.lla 887, f. 40;
- All. 4 – estratto di mappa catastale del catasto ortofoto con individuazione della p.lla 887, f. 40;
- All. 5 – Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno pignorato;
- Documentazione fotografica composta da n. 8 stampe.

## RISPOSTA AI QUESITI

### *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 del 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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., risulta completa.

### *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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

Come si evince dalla Certificazione Notarile versata in atti, il bene immobile pignorato costituente il presente lotto, a tutto il 22.06.2022 (data di trascrizione del pignoramento) risulta della piena proprietà della società debitrice esecutata, \*\*\*\*\* - [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Manfredonia (FG) – C.F.: \*\*\*\*\*, in virtù dei titoli di provenienza di seguito elencati.

Preliminamente alla elencazione dei titoli di provenienza del bene immobile di che trattasi, evidenzio che il terreno identificato dalla p.lle 887 del foglio 40 è stata originata dalla soppressione della p.la 881 del medesimo foglio, a sua volta scaturita dalla soppressione della p.la 479 del medesimo foglio, a sua volta scaturita dalla soppressione della originaria p.la 83 del medesimo foglio.

Detto immobile (particella 887) è pervenuto alla società \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* con sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 22.02.2005  
per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) rep. \*\*\*\*\* trascritto il 02.03.2005 ai  
nn. \*\*\*\*\* da potere della signora \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* alla quale detto terreno identificato catastalmente  
con il foglio 40 particelle 881 e 885, era pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime  
di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 18.02.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo  
di Manfredonia (FG) rep. \*\*\*\*\* trascritto il 02.03.2005 ai nn. \*\*\*\*\* da potere della

\*\*\*\*\* con sede in Foggia - \*\*\*\*\*  
Alla predetta società dante causa \*\*\*\*\* il terreno in Manfredonia identificato  
in catasto al foglio 40 particelle 83 - 265 - 266 e 268, era pervenuto per la quota dell'intero in piena  
proprietà, giusto atto di compravendita del 07.09.1979 per Notar Marino Stella Romagnoli di Ascoli  
Satriano (FG) \*\*\*\*\* trascritto il 08.09.1979 ai nn. \*\*\*\*\* da potere della società  
\*\*\*\*\*

Si rileva inoltre atto di affrancazione del 06.03.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di  
Manfredonia (FG) \*\*\*\*\* trascritto il 24.03.2006 ai nn. \*\*\*\*\* favore della  
società \*\*\*\*\* NI con sede in  
Manfredonia (FG) - codice fiscale \*\*\*\*\* e contro il COMUNE DI MANFREDONIA con  
sede in Manfredonia (FG) - e \*\*\*\*\*, avente per oggetto il terreno in Manfredonia  
foglio 40 particella 887.

### *Quesito n. 1 ter*

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

Dall'esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile pignorato oggetto del presente lotto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

### *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.*

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sull'immobile pignorato oggetto del presente lotto.

### *Quesito n. 1 quinques*

*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 di relativa annotazione.*

Poiché la parte debitrice esecutata è una Società, nulla v'è da riferire al riguardo.

### *Quesiti nn. 2, 3 e 4bis*

- 2) Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
  - 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 indiche 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;*
- 4bis) 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva sup. commerciale vendibile.*

#### **Identificazione - ubicazione:**

Piena proprietà del terreno ubicato nella estrema periferia dell'abitato della Località di Siponto – in Manfredonia (FG), tra il Lungomare del Sole e la Via del Rosmarino (cfr. foto da n. 1 a n. 8 e ortofoto in all. 1).

#### **Dati catastali:**

Il terreno di che trattasi risulta così censito nel Catasto Terreni: foglio 40, p.la 887, con i seguenti dati di classamento: qualità: vigneto, classe 2, sup. 3.342 mq, Reddito Domenicale € 25,89, Reddito Agrario € 14,67; intestazione: \*\*\*\*\* – [REDACTED]

[REDACTED] sede in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 100/100 (cfr. visura storica catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale in all. 3).

### **Coerenze:**

Il terreno confina a Nord con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 480 del foglio 40, e con la Via del Rosmarino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con fabbricato identificato in catasto dalla p.la 739 del medesimo foglio, con relitto di terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 883 del medesimo foglio, con il Lungomare del Sole, con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 888 del medesimo foglio, e con terreni di proprietà di terzi, identificati in catasto dalle p.lle 86, 477 e 488 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. estratti di mappa catastale in all.ti 3 e 4).

### **Descrizione sommaria:**

Il terreno oggetto del presente lotto ha una superficie nominale catastale di 3.342 mq, esso si presenta in parte rifinito con pavimentazione in conglomerato bituminoso, in parte rifinito con del misto granulometrico e in minima parte allo stato di incolto (cfr. foto da n. 1 a n. 8).

L'intero fondo di che trattasi ricade nella “*Zona Omogenea Territoriale di tipo P16 – Parcheggi su aree private aggregate ai comparti di tipo CA*” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Manfredonia, nonché nella “*perimetrazione del PAI in Zona Ap (Alta Pericolosità Idraulica)*” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 5).

### ***Quesito n. 2 bis***

***Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del ben/i staggito/i.***

L'unità immobiliare pignorata oggetto del presente lotto è localizzata nella planimetria in scala del Catasto ortofoto riportata in all. 1, reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio.

#### ***Quesito n. 4***

***Stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinti 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.***

Poiché dall'esame delle Convenzioni Urbanistiche, stipulate con il Comune di Manfredonia per l'edificazione dei lotti di proprietà della società debitrice eseguita ricadenti all'interno dei comparti CA9 e CA12, è risultato che il terreno oggetto del presente lotto non risulta aggregato ai lotti di tali comparti, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia al fine di accettare se tale terreno sia stato aggregato ad altri comparti CA.

Poiché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia non è stato possibile accettare se tale terreno siano stato aggregato ad altri comparti CA, per la formulazione del suo giudizio di stima mi sono informato presso il Tecnico istruttore del Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in all. 5, [REDACTED], sul quale sia l'attuale prezzo di cessione delle aree aggregabili ai comparti di tipo CA.

[REDACTED] Mi ha riferito che l'attuale prezzo di cessione delle aree aggregabili ai comparti di tipo CA è di 24 €/mq, pertanto il più probabile valore di mercato del terreno oggetto del

presente lotto, della superficie nominale catastale di 3.342 mq è pari a **€ 80.208,00** (3.342 mq x 24 €/mq).

**Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:**

Immobile	Sup. nominale catastale	Valore intero	Valore quota di diritto
terreno	3.342,00 mq	€ 80.208,00	€ 80.208,00

**Adeguamenti e correzioni del valore di stima del diritto di proprietà:**

- Riduzione del \_% per assenza di garanzia per vizi occulti: €
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo €
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici o nocivi €
- Spese per opere edilizie necessarie alla divisione del bene: €
- Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Spese di regolarizzazione catastale: €
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia: € \_\_\_\_\_

**Sommano:** €

**Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile**

Il valore dell'intero del diritto di proprietà sugli immobili pignorati oggetto del presente lotto è pari a **€ 80.208,00, in cifra tonda € 80.200,00.**

### ***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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola.***

Il bene immobile pignorato oggetto del presente lotto costituisce un bene indiviso, per il quale la quota spettante all'esecutato, come detto, è pari all'intero.

Nella sottostante tabella sono stati indicati per il lotto formato:

- il valore di stima dei beni immobili pignorati;
- il valore della quota di diritto spettante all'esecutato;
- il valore a base d'asta dei beni immobili pignorati.

<i>Lotto</i>	<i>Bene</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore quota di diritto</i>	<i>Valore a base d'asta</i>
15	<i>Piena proprietà del terreno ubicato in Manfredonia (FG) – Località Siponto, censito nel Catasto Terreni al foglio 40, p.la 887.</i>	€ 80.208,00	€ 80.208,00	€ 80.200,00

### ***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***

<i>Lotto</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Confini</i>	<i>Dati Catastali</i>	<i>Prezzo a base d'asta</i>
15	<i>Piena proprietà del terreno ubicato in Manfredonia (FG) – Località Siponto.</i>	<i>Sup. nominale catastale: m<sup>2</sup> 3.342,00.</i>	<i>Il terreno confina a Nord con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 480 del foglio 40, e con la Via del Rosmarino e, successivamente, proseguendo in senso</i>	<i>il terreno è così censito nel Catasto Terreni: foglio 40, p.la 887, con i seguenti dati di classamento: qualità: vigneto, classe 2, sup. 3.342 mq, Reddito</i>	€ 80.200,00

			<i>orario, con fabbricato identificato in catasto dalla p.la 739 del medesimo foglio, con relitto di terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 883 del medesimo foglio, con il Lungomare del Sole, con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 888 del medesimo foglio, e con terreni di proprietà di terzi, identificati in catasto dalle p.lle 86, 477 e 488 del medesimo foglio, salvo altri.</i>	Domenicale € 25,89, Reddito Agrario € 14,67.	
Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati Catastali	Prezzo a base d'asta

### ***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. Verifiche l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrisponde al giusto prezzo od a quello risultante da precedente locazioni.***

Attualmente il terreno pignorato oggetto del presente lotto è nel possesso della società debitrice esecutata.

### ***Quesito n. 8***

*Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

A tutt'oggi non esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene pignorato oggetto del presente lotto, che resteranno a carico dell'acquirente, che ne limitino la piena fruibilità.

### ***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.*

Atteso che, tendenzialmente, sono destinati a essere cancellati soltanto il pignoramento per cui si procede e quelli successivi, nonché le iscrizioni ipotecarie (precedenti o successive al pignoramento), dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva si evince che sul bene immobile pignorato, interessato dal presente lotto, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

#### **ISCRIZIONI:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al [REDACTED]
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED]
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED] - dichiarazione di soli;
- In data 04.07.2011 al n. 10 [REDACTED] e;
- In data 15.11.2013 al n. 501 di dichiarazione di soli;
- In data 15.11.2013 al n. 501 di dichiarazione di soli;

- ISCRIZIONE del 10.07.2019 [REDACTED] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE del 26.09.2018, TRIBUNALE DI FOGGIA, Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

**In data 13.05.2020 al [REDACTED] 10 di restrizione, tra l'altro, dei beni oggetto del presente lotto ovvero:**

Libera foglio 40 particella 887.

#### **TRASCRIZIONI:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022. P. [REDACTED]

#### ***Quesito n. 10***

*Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superiore a 5.000 m<sup>2</sup>, anche se di pertinenza.*

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### ***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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.***

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### ***Quesito n. 11 a***

***Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto ed a quantificare i costi occorrenti.***

L’unità immobiliare pignorata costituente il presente lotto, come innanzi detto, risulta regolarmente accatastata (cfr. visura storica catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale in all. 3).

### ***Quesito n. 11 b***

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

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### ***Quesito n. 11 c***

***Accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.***

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### ***Quesito n. 11 d***

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

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### ***Quesito n. 11 e***

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

Trattandosi di un suolo, nulla vi è da riferire al riguardo.

### *Quesito n. 11 f*

- *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*
- *Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accettare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici DER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizione e le abilitazione di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*
- *Per i terreni, l'esperto dovrà accettare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

Il terreno oggetto del presente lotto non è suscettibile di destinazione edificatoria, esso , come detto, ricade nella “*Zona Omogenea Territoriale di tipo P16 – Parcheggi su aree private aggregate ai compatti di tipo CA*” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Manfredonia, nonché nella “*perimetrazione del PAI in Zona Ap (Alta Pericolosità Idraulica)*” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 5).

### *Quesito n. 12*

*Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto*

*Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito, in quanto non trattasi di immobili “...con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica occupati ... a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente ...” (cfr. art. 1 - quater legge n. 199/2008).

# PROSPETTO RIEPILOGATIVO

## LOTTO 15

**Tipologia del bene:** Terreno non edificabile.

**Sommaria descrizione:** Il terreno oggetto del presente lotto ha una superficie nominale catastale di 3.342 mq, esso si presenta in parte rifinito con pavimentazione in conglomerato bituminoso, in parte rifinito con del misto granulometrico e in minima parte allo stato di incolto (cfr. foto da n. 1 a n. 8).

L'intero fondo di che trattasi ricade nella “*Zona Omogenea Territoriale di tipo P16 – Parcheggi su aree private aggregate ai comparti di tipo CA*” del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Manfredonia, nonché nella “*perimetrazione del PAI in Zona Ap (Alta Pericolosità Idraulica)*” (cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica in all. 5).

**Comune di ubicazione:** Manfredonia (FG) - Località Siponto.

**Frazione, via o località:** Lungomare del Sole, angolo Via del Rosmarino.

**Confini:** Il terreno confina a Nord con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 480 del foglio 40, e con la Via del Rosmarino e, successivamente, proseguendo in senso orario, con fabbricato identificato in catasto dalla p.la 739 del medesimo foglio, con relitto di terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 883 del medesimo foglio, con il Lungomare del Sole, con terreno di proprietà di terzi, identificato in catasto dalla p.la 888 del medesimo foglio, e con terreni di proprietà di terzi, identificati in catasto dalle p.lle 86, 477 e 488 del medesimo foglio, salvo altri (cfr. estratti di mappa catastale in all.ti 3 e 4).

**Estensione e dati catastali:** la superficie nominale catastale del terreno oggetto del presente lotto è pari a mq 3.342; mentre i dati catastali sono i seguenti: foglio 40, p.la 887, con i seguenti dati di classamento: qualità: vigneto, classe 2, sup.

3.342 mq, Reddito Domenicale € 25,89, Reddito Agrario € 14,67;

intestazione: \*\*\*\*\* - [REDACTED] A

[REDACTED] le in Manfredonia (FG), diritto di proprietà per 100/100 (cfr. visura storica catastale in all. 2 ed estratto di mappa catastale in all. 3).

**Attuale proprietario:** \*\*\*\*\* - [REDACTED] F.: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*) [REDACTED] diritto di proprietà per 1/1.

**Titolo di provenienza:** Il terreno oggetto del presente lotto è pervenuto alla società \*\*\*\*\*-

[REDACTED] NI con sede in  
[REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 22.02.2005 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) [REDACTED] trascritto il 02.03.2005 ai [REDACTED] da potere [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale  
[REDACTED]

Si rileva inoltre atto di affrancazione del 06.03.2006 per Notar Rizzo Corallo Filippo di Manfredonia (FG) re [REDACTED] trascritto il 24.03.2006 ai nn. [REDACTED] a favore della società \*\*\*\*\*

[REDACTED] on sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale \*\*\*\*\* e contro il COMUNE DI MANFREDONIA con sede in Manfredonia (FG) - codice fiscale 83000290714, avente per oggetto il terreno in Manfredonia foglio 40 particella 887.

**Eventuale stato di comproprietà:** nessuna.

**Iscrizioni:**

- ISCRIZIONE del 02.04.2009 ai nn. [REDACTED]; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO, giusto atto per Notar RIZZO CORALLO Filippo di Manfredonia (FG) del 31.03.2009 di Rep. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 22.05.2009 al n. [REDACTED] di precezione parziale;
- In data 10.09.2009 al n. [REDACTED] di precezione parziale;
- In data 04.03.2010 al n. [REDACTED];
- In data 04.07.2011 al n. 1 [REDACTED];
- In data 15.11.2013 al n. 2 [REDACTED];
- In data 15.11.2013 al n. 3 di [REDACTED] saldo.

- ISCRIZIONE del 10.07.2019 ai nn. [REDACTED], IPOTECA GIUDIZIALE derivante da LODO ARBITRALE del 26.09.2018, TRIBUNALE DI FOGGIA, Rep. n. [REDACTED]

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

**In data 13.05.2020 ai nn. [REDACTED] di restrizione, tra l'altro, dei beni oggetto del presente lotto ovvero:**

Libera foglio 40 particella 887.

**Trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE del 22.06.2022 ai nn. [REDACTED] TTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, notificato dal TRIBUNALE DI FOGGIA in data 22.02.2022, Rep. [REDACTED]

**Stato di occupazione:** il terreno pignorato oggetto del presente lotto è nel possesso della società debitrice esecutata.

**Regolarità edilizio - urbanistica:** nulla v'è da riferire al riguardo.

**Valore a base d'asta:** € 80.200,00.

**Diritto:** proprietà.

**Quota:** 1/1.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Foggia, 8 aprile 2025

*L'esperto incaricato*

*Dott. Ing. Pasquale Tomaiuolo*



# **DOCUMENTAZIONE**

# **FOTOGRAFICA**





1.JPG



2.JPG



3.JPG



4.JPG



5.JPG



6.JPG



7.JPG



8.jpg









