
TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.

dott.ssa Valentina Patti

Esecuzione Immobiliare N.199/23 R.G.Es.

promossa da [REDACTED]

c/
[REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del **09/12/2024** il sottoscritto ing. Giovanbattista Barrassi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 751 e con studio in Foggia al V.le G. Di Vittorio 205/B, pec: giovانبattista.barrassi@ingpec.eu, veniva nominato in qualità di ctu/esperto nella procedura esecutiva immobiliare richiamata in epigrafe.

In data **16/01/2025** lo scrivente, previo giuramento di rito accettava l'incarico e si impegnavo a rispondere, nel termine di 90 gg., prorogati di ulteriori 40 gg. a seguito di istanza autorizzata del 12/03/2025 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. che qui si riportano: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:

1) al controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c.2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

1)bis alla 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 già 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;

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



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

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

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

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

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

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

4) bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della banca dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della superficie commerciale vendibile;

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

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

7) alla 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'IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati,



con particolare riferimento alla esistenza, di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'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;

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

10) alla 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 superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla 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 staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- 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;

- 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 ad 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 CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni 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;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 189 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **02/05/2025** alle ore 12,00, previa comunicazione data alle parti, nonché al Custode Giudiziario, dott. Massimo Bevilacqua, il sottoscritto ctu/esperto si recava in Manfredonia, località Scalo dei Saraceni al viale dei Pini sn. presso gli immobili pignorati per effettuare il sopralluogo ed ispezionare i beni, oggetto di stima.

A detto appuntamento interveniva solo il Custode Giudiziario.

L'accesso all'immobile pignorato, con categoria catastale C/1, non è stato possibile avendo trovato i cancelli bloccati.

Pertanto, le operazioni peritali venivano aggiornate a data da destinarsi.

Circa l'altro immobile, con categoria catastale C/6, meglio identificato nella planimetria catastale come posto-auto allo scoperto contraddistinto con il n.19, ubicato nell'area condominiale, non è stato possibile individuarlo essendo l'area di parcheggio sterrata senza alcuna segnaletica orizzontale delimitante gli stalli dei posti- auto.

Il giorno **09/05/20025** alle ore 9,30 lo scrivente fissava una seconda visita di sopralluogo, previa comunicazione data alle parti, nonché al Custode Giudiziario.

A tale appuntamento interveniva solo il Custode Giudiziario, che con l'ausilio di un fabbro consentiva l'accesso all'immobile.

Indi il sottoscritto procedeva all'ispezione eseguendo rilievi metrici e fotografici ed ogni altro accertamento utile ai fini estimativi nonché per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Inoltre ai fini dell'espletamento dell'incarico lo scrivente, previa richiesta scritta e successivo accesso agli atti, provvedeva ad acquisire presso l'ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Manfredonia i dati relativi alle pratiche edilizie del fabbricato.



Altresì presso l'Agenzia del Territorio di Foggia acquisiva le planimetrie catastali degli immobili.

Detti documenti unitamente ai verbali di visita dei sopralluoghi con le comunicazioni effettuate vengono allegati al presente elaborato peritale.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1 “ Circa la completezza della documentazione in atti.”

Dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo informatico processuale i documenti, di cui all'art. 567, comma 2., c.p.c. risultano completi ed idonei.

Quesito n.1bis “Ricostruzione delle vicende traslative dei beni nel ventennio ante pignoramento.”

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuale proprietario):

1) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia, al foglio 84, particella 666, sub. 9, Scalo Saraceni, P.T, scala B, int.1, cat. C/1, cl.2, z.c.2, consist. 68 mq., sup. totale mq. 75, r.c. € 632,14 intestato:

- [REDACTED]
[REDACTED]

2) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia, al foglio 84, particella 530, sub. 49, (ex part. 667 sub.3), Scalo Saraceni, P.T, int. 19, cat. C/6, cl.4, z.c.2, consist. mq. 13, sup. totale. mq. 14, r.c. € 54,38, intestato:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Cronistoria al ventennio (precedenti proprietari):

Le unità immobiliari sopra descritte al p.to 1) e al p.to 2) sono pervenute all'esecutato dai signori [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, con la scrittura privata di compravendita per notar Aurelio Trombetta di Foggia del 28/06/2006, rep. n.50467, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 3/7/2006 ai nn. 16152 reg.gen. e 11092 reg.part.

Ai signori [REDACTED]

[REDACTED] le unità immobiliari sopra descritte al p.to 1) e al p.to 2), sono pervenute dai signori [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con l'atto di compravendita per notar Filippo Improta di Foggia del 18/06/1997, rep. n.24198, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 3/7/1997 ai nn. 10611 reg.gen. e 8239 reg.part.

Quesito n.1ter “Verifica corrispondenza dati catastali.”

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e del certificato ipocatastale. Si segnala che l'attuale indirizzo è Viale dei Pini sn.

Quesito n.1quater “Verifica sussistenza altre procedure esecutive.”

Dall'esame del certificato notarile agli atti non risultano altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.



Quesito n.1quinquies “Verifica regime patrimoniale dell’esecutato.”

L’esecutato è in regime patrimoniale di separazione dei beni come risultante dall’estratto dell’atto di matrimonio allegato.

Quesito n.2 “Identificazione dei beni oggetto della vendita.”

1) Locale ad uso attività commerciale, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia:

Catastali: foglio 84, particella 666, sub. 9, Scalo Saraceni, P.T, scala B, int.1, cat. C/1, cl.2, z.c.2, consist. 68 mq., sup. totale mq. 75, r.c. € 632,14;

Ubicazione ed Accesso: Viale dei Pini, sn., con accesso da area condominiale recintata;

Confini: con detta area prospiciente a Viale dei Pini, altra area condominiale interna, altra proprietà;

2) Posto-auto allo scoperto, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia:

Catastali: foglio 84, particella 530, sub. 49, Scalo Saraceni, P.T, int. 19, cat. C/6, cl.4, z.c.2, consist. mq. 13, Sup.totale mq. 14, r.c. € 54,38;

Ubicazione ed Accesso: Area condominiale, con accesso da Viale dei Pini;

Quesito n.2bis “Individuazione dei beni oggetto della vendita.”

Il bene pignorato, di cui al p.to 1), è stato individuato mediante sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale, i cui elaborati grafici vengono allegati.

Mentre il bene, di cui al p.to 2), non è stato individuato essendo l’area condominiale sterrata senza la segnaletica orizzontale delimitante gli stalli dei posti-auto.

Quesito n.3 “Descrizione dei beni oggetto della vendita.”

Consistenza - Caratteristiche costruttive – Finiture - Impianti tecnologici - Stato generale.

1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:

Trattasi di un locale terraneo adibito ad attività commerciale, della superficie lorda di mq. 75, altezza mt. 3.15, facente parte di un complesso edilizio in linea che si eleva di un piano, oltre al piano terra. Detto locale dalla planimetria catastale risulta composto da un solo vano con n. 2 W.C., mentre, come da planimetria rilevata, è stato realizzato un divisorio in cartongesso ed eliminato un W.C.

La costruzione, datata 1978, è stata realizzata con strutture portanti in c.a. e solai in latero-c.a. La zona urbanistica in cui ricade è denominata “Scalo dei Saraceni”, un villaggio turistico balneare a pochi chilometri dal centro di Manfredonia dotato di ogni infrastruttura e servizi.

Allo stato attuale il locale si presenta in condizioni generali di scadente conservazione, con impianto elettrico non a norma, privo di impianto di riscaldamento e con una porta di ingresso senza gli infissi.

Gli infissi delle restanti n.3 porte sono in anticorodal ed il pavimento in gres porcellanato.

All’ingresso principale si accede attraverso un’area condominiale prospiciente a Viale dei Pini, recintata con due cancelli di accesso.

Su detta area sono state realizzate opere abusive non suscettibili di sanatoria, costituite da un W.C. in muratura, tettoia in lamiera zincata e da altri manufatti.

Al momento del sopralluogo l’immobile risultava occupato da materiali di vario genere.



2) Immobile, di cui al p.to 2) sopra identificato:

Trattasi di un posto-auto allo scoperto in un'area condominiale recintata adibita a parcheggio. Tale posto-auto, contraddistinto dal n. 19 in catasto, non risulta individuato sul luogo essendo l'area di parcheggio sterrata senza la segnaletica orizzontale delimitante gli stalli.

Quesiti nn.4-4bis-5 "Stima del bene."

RELAZIONE DI STIMA

Criterio di stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima viene preso in considerazione il metodo di valutazione sintetico - comparativo che consiste nel paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, U.T. comunale, banca dati dell'Agenzia delle Entrate dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita.

I valori rilevati sono stati confrontati con quelli desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, ricavandone un *range* di valori.

Valutazione della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale (mq.) è stato eseguito con riferimento alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale dell'OMI.

1) Unità immobiliare, di cui al p.to 1) sopra identificata:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie comm.
negozio	75	100%	75

2) Unità immobiliare, di cui al p.to 2) sopra identificata:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie comm.
Posto-auto	14	100%	14

1) Valutazione immobiliare negozio

Il *range* di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall'analisi è di 600,00-800,00 riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.

Si adotta un valore medio pari a 700,00 (€/mq.)

Valore di stima u.i., di cui al p.to 1): $700 \times 75 = € 52.500,00$

Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione della presente situazione di fatto vengono applicate le seguenti riduzioni al valore di stima:

- 5% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: **€ 2.625,00;**
- 5% per opere di manutenzione: **€ 2.625,00;**
- 5% per opere abusive da demolire, non suscettibili di sanatoria: **€ 2.625,00;**
- Aggiornamento catastale: **€ 500,00**
- Spese condominiali insolute bilancio preventivo 22/23: **€ 3.366,00**

Totale riduzioni: € 11.741,00

Valore di stima u.i., di cui al p.to 1) al netto riduzioni: € 40.759,00



2) Valutazione immobiliare posto-auto allo scoperto

Trattandosi di immobile, al quale non sono applicabili i normali metodi di stima, attesa la mancata presenza di un ordinario mercato immobiliare per esso, si ritiene che l'unico approccio estimativo attendibile per determinare il prezzo-valore sia quello di fare riferimento al valore catastale dello stesso.

Detto valore catastale si calcola moltiplicando la rendita catastale (r.c.) per un coefficiente catastale (126 per la categoria catastale C/6).

Valore di stima u.i., di cui al p.to 2): 54,38 x 126 = € 6.852,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di stima sopra determinato viene applicata la seguente riduzione in considerazione della presente situazione di fatto:

- 20% per area condominiale di parcheggio sterrata: **€ 1.370,00**

Valore di stima u.i., di cui al p.to 2) al netto riduzioni: € 5.482,00

Quesito n.6 "Individuazione e descrizione lotti da porre in vendita"

LOTTO UNICO

Costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1) Unità immobiliare, ad uso attività commerciale, come identificata, descritta e valutata, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

2) Unità immobiliare, ad uso posto-auto all'aperto, come identificata, descritta e valutata, di cui al p.to 2) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

Prezzo base d'asta: Euro 46.241,00 (Euro quarantaseimiladuecentoquarantuno)

Quesito n.7 "Stato di possesso"

Gli immobili pignorati risultano detenuti e nella piena disponibilità dell'esecutato.

Quesito n.8 "Formalità, vincoli e/o oneri gravanti sui beni a carico acquirente"

Allo stato attuale sugli immobili pignorati gravano le spese condominiali insolute.

Quesito n.9 "Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni da cancellare"

Trascrizioni:

- Costituzione di fondo patrimoniale reg. nn. 5124/3871 del 6/3/2013 a favore e contro l'esecutato, in virtù di atto per notar Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia del 21/2/2013 rep. n.4744. Immobili interessati, tra l'altro, intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata di cui al p.to 1) di relazione.

- Verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia n. 6055 del 01/07/2015, trascritto in Foggia il 15/09/2015 ai nn.17088/13229, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei cespiti pignorati di cui al p.to 1) ed al p.to 2) di relazione.

- Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 22/5/2018 nn.11214/8465, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Foggia del 2/3/2018 rep. n.3805. Immobili interessati, tra l'altro, intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata di cui al p.to 1) di relazione.

- Verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia n.2242 del 26/05/2023, trascritto in Foggia il 09/06/2023 ai nn.14245/11220, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED]



gravante sulla piena proprietà dei cespiti pignorati di cui al p.to 1) ed al p.to 2) di relazione.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario di € 75.000 da rimborsare in 15 anni, iscritta ai nn. 16153/3110 in data 03/07/2006 con atto per notaio Aurelio Trombetta del 28/06/2006 rep. n. 50468, capitale € 150.000,00, a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei cespiti pignorati di cui al p.to 1) ed al p.to 2) di relazione.

Quesito n.10 “*Verifica situazione edilizia - urbanistica*”

Gli immobili pignorati ricadono nella zona urbanistica, località Scalo dei Saraceni, e che in detta zona non esistono vincoli di carattere storico-artistico.

Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N.65 del 14/4/1977 prot. N.4337;
- Concessione in Variante N. 133 del 29/05/1980
- Certificati di agibilità non rilasciati.

Quesito n.11 “*Attestato prestazione energetica (APE)*”

Il sottoscritto abilitato ed iscritto nel registro dei soggetti certificatori della Regione Puglia (Id: 11667) ha provveduto, sulla base dei dati rilevati a seguito di sopralluogo, a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) relativamente al solo immobile adibito ad uso commerciale (C/1), sussistendone per esso l'obbligo ai fini della vendita. Detto attestato con codice identificativo n. 7102925000629835 è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA in data 19/05/2025 e viene allegato alla presente perizia.

Quesito n.11b “*Verifica conformità catastale*”

Esiste difformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale. Necessita aggiornamento della planimetria catastale.

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO : Prezzo base d'asta: Euro 46.241,00

Costituito dalle seguenti unità immobiliari:

Censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia:

1) Unità immobiliare, ad uso attività commerciale, come identificata e descritta, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

Intestato:

- [REDACTED]

Catastali: foglio 84, particella 666, sub. 9, Scalo Saraceni, P.T, scala B, int.1, cat. C/1, cl.2, z.c.2, consist. 68 mq., sup. totale mq. 75, r.c. € 632,14;

Ubicazione ed Accesso: Viale dei Pini, sn., con accesso da area condominiale recintata;

Confini: con detta area prospiciente a Viale dei Pini, altra area condominiale interna, altra proprietà;

Titolo provenienza bene: dai signori [REDACTED]

[REDACTED] con la scrittura privata di compravendita per notar Aurelio Trombetta di Foggia del 28/06/2006, rep. n.50467, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 3/7/2006 ai nn. 16152 reg.gen. e 11092 reg.part.



2) Unità immobiliare, ad uso posto-auto all'aperto, come identificata e descritta, di cui al p.to 2) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

Intestato:

- [REDACTED]
[REDACTED]

Catastali: foglio 84, particella 530, sub. 49, Scalo Saraceni, P.T, int. 19, cat. C/6, cl.4, z.c.2, consist. mq. 13, Sup.totale mq. 14, r.c. € 54,38;

Ubicazione ed Accesso: Area condominiale, con accesso da Viale dei Pini;

Titolo provenienza bene: dai signori [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] con la scrittura privata di compravendita per notar Aurelio Trombetta di Foggia del 28/06/2006, rep. n.50467, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 3/7/2006 ai nn. 16152 reg.gen. e 11092 reg.part.

Trascrizioni:

- Costituzione di fondo patrimoniale reg. nn. 5124/3871 del 6/3/2013 a favore e contro l'esecutato, in virtù di atto per notar Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia del 21/2/2013 rep. n.4744. Immobili interessati, tra l'altro, intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata di cui al p.to 1) di relazione.

- Verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia n. 6055 del 01/07/2015, trascritto in Foggia il 15/09/2015 ai nn.17088/13229, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei cespiti pignorati di cui al p.to 1) ed al p.to 2) di relazione.

- Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione del 22/5/2018 nn.11214/8465, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Foggia del 2/3/2018 rep. n.3805.

Immobili interessati, tra l'altro, intera proprietà dell'unità immobiliare pignorata di cui al p.to 1) di relazione.

- Verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia n.2242 del 26/05/2023, trascritto in Foggia il 09/06/2023 ai nn.14245/11220, a favore di [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei cespiti pignorati di cui al p.to 1) ed al p.to 2) di relazione.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario di € 75.000 da rimborsare in 15 anni, iscritta ai nn. 16153/3110 in data 03/07/2006 con atto per notaio Aurelio Trombetta del 28/06/2006 rep. n. 50468, capitale € 150.000,00, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] e contro l'esecutato [REDACTED] gravante sulla piena proprietà dei cespiti pignorati di cui al p.to 1) ed al p.to 2) di relazione.

Verifica situazione edilizia – urbanistica:

Gli immobili pignorati ricadono nella zona urbanistica, località Scalo dei Saraceni, e che in detta zona non esistono vincoli di carattere storico-artistico.

Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N.65 del 14/4/1977 prot. N.4337;

- Concessione in Variante N. 133 del 29/05/1980

- Certificati di agibilità non rilasciati.



Conformità catastale:

Esiste difformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale. Necessita aggiornamento della planimetria catastale.

Avendo espletato l'incarico conferito dall'ill.mo G.E. si rassegna il presente elaborato peritale, corredato dei seguenti allegati:

1) Comunicazioni operazioni peritali 2) n.2 verbali di sopralluogo 3) Planimetria catastale_posto-auto C/6 4) Planimetria catastale_negozio_C/1 5) Planimetria Rilevata C/1 6) Catasto_Ortofoto 7) Estratto atto matrimonio 8) Richiesta certificato edilizio 9) Attestato prestazione energetica (APE) 10) Foto

Foggia, li 22/05/2025

L'esperto/CTU

Ing. Giovanbattista Barrassi

