

**SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO**  
**INGEGNERE**

PROFESSIONISTA ISCRITTO PRESSO L'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA N.2454

C.T.U. ISCRITTO PRESSO IL TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA CAT. INGEGNERI N.485



**"RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PER L'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES N.510/17**

**PROMOSSA DA LUZZATTI POP NPLS 2021 srl GIA' POPOLARE**

**DI PUGLIA E BASILICATA SCPA EX ART.111 CPC CONTRO OMISSIS"**

DATA: 02/08/2022

COMMITTENTE:		ELABORATO:	
Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Ordinario di Foggia <b>Dott.ssa Valentina Patti</b>			
L'ESPERTO: ING. SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO		TIMBRO E FIRMA:	
		_____	

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

### ***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N.510/17**

**Promossa da:** Luzzatti Pop Npls 2021 srl già Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a.  
Ex art.111 cpc (Creditore Procedente) c/ *Omissis(Debitore)*

#### **PREMESSA:**

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia nella persona Ill.ma della **Dr.ssa Valentina Patti**, il giorno 24 ottobre 2019 incaricava il sottoscritto ing. Salvatore Paolo Romagnuolo quale Esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento R.G.ES. n.510/2017 promosso da **Luzzatti Pop Npls 2021 srl già Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. Ex art.111 cpc** contro *Omissis* fissando per il giorno 24/10/2019 il giuramento di rito di cui all'art.161, comma 1,c.p.c. Il presente procedimento accorpa altresì l'Esecuzione Immobiliare iscritta al RG.ES. 100/2021 su cui l'Ill.mo Giudice chiedeva al sottoscritto consulente di estendere le indagini all'immobile censito al F. 143 P.IIa 913 sub.11 con provvedimento del 16/06/2022.

#### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver studiato attentamente gli atti processuali nonché il controllo in relazione alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia dell'Entrate (Ufficio del Territorio di Foggia), lo scrivente comunicava alle parti in causa data ed ora del sopralluogo,

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

mediante raccomandata A/R all'esecutata mentre a mezzo PEC al legale difensore del creditore procedente, fissandola per il giorno 29/11/2019 alle ore 10.00 presso l'immobile di proprietà di parte esecutata sito in Manfredonia alla Via Tribuna n.48. Il giorno 29 Novembre 2019 alle ore 10.00, oltre al sottoscritto, risultava presente la Sig.ra *Omissis*, parte esecutata. Lo scrivente, dopo aver individuato l'immobile ha effettuato rilievo fotografico e provveduto altresì a realizzare opportune misurazioni planimetriche, per meglio ricostruire lo stato dei luoghi. Venivano altresì rilevati tutti i parametri indispensabili alla successiva elaborazione dell'attestato di prestazione energetica. Si provvedeva, come sopra riportato, ad eseguire ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, per poter controllare i dati catastali nonché l'esistenza di planimetrie catastali, oltre alla verifica dell'esistenza di nuove trascrizioni, aggiuntive rispetto a quelle già riportate nei documenti del procedimento. Il sottoscritto si recava inoltre presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia presentando regolare istanza di accesso agli atti al fine di ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione. Dopo aver ispezionato l'immobile censito al F.143 P.lla 913 Sub.12 si rilevava un'evidente difformità relativa alla consistenza catastale dell'unità immobiliare in cui risultava un ampliamento non regolare da un punto di vista amministrativo. Tale circostanza veniva immediatamente segnalata al Giudice dell'Esecuzione che provvedeva opportunamente a sospendere le operazioni peritali. Con successivo provvedimento del 16/06/2022 l'Ill.mo G.E. provvedeva ad accorpate il procedimento iscritto al R.G. Es. 100/2021 con il procedimento R.G. Es. 510/17 richiedendo allo scrivente di estendere le indagini sull'altra unità immobiliare di proprietà dell'esecutata censita al

F.143 P.IIa 913 Sub.11 assegnando 90 gg per il compimento delle indagini e l'elaborazione della perizia tecnica di stima. Pertanto in relazione ad entrambi i beni oggetto di pignoramento il Giudice dell'Esecuzione poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

**Quesito 1)**

*“Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567 comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno ventanni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;”*

Da un’attenta analisi si può ritenere sufficientemente completa la documentazione fornita negli atti di causa ai sensi dell’art.567, comma 2, c.p.c. In particolare per quanto riguarda l'unità immobiliare censita al **F.143 P.IIa 913 Sub 12**, risulta presente agli atti il certificato notarile redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone iscritto nel collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese nonché la certificazione del Dott. Gigino Rollo notaio in Novoli(LE), ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Lecce. In particolare vengono evidenziati i beni pignorati, nella quota di 1/1 pari all’intero, sui quali risultano presenti le seguenti **iscrizioni – trascrizioni** nel ventennio:

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

- 1) Foggia rp 7415 rg 9289 del 27/04/2021, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 943 del 10-03-2021 pubblico ufficiale Tribunale Di Foggia di Foggia C.F. 80005800711. Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. (favore) sede di Altamura C.F. 00604840777 1/1 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ (contro) nata a \_\_\_\_\_ J 1/1 di piena proprietà;
- 2) Foggia rp 452 rg 3915 del 21/02/2020, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 2097/1477 del 11-02-2020 notaio Arena Michela di Manfredonia C.F. RNAMHL72T45H926B, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale del 1,500%, durata anni 1 mesi 7. Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-società cooperativa a responsabilità (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ a (contro) nata a Manfredonia il \_\_\_\_\_ J 1/1 di piena proprietà, come bene personale;
- 3) Foggia rp 146 rg 1350 del 23/01/2019, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 4751 del 09/12/2018 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 130.000,00 Euro, importo capitale 118.173,72

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

Euro, spese 8.000,00 Euro. Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ (contro) \_\_\_\_\_ 1/1 di piena proprietà;

4) ISCRIZIONE NN.8524/988 del 02/05/2016, nascente da ipoteca volontaria di concessione a garanzia di apertura di credito con atto ai rogiti del notaio Borrelli Domenica da Manfredonia(FG), in data 27/04/2016 rep.n. 17756/11890 a favore della banca di credito cooperativo di San Giovanni Rotondo(FG), codice fiscale 00149260713 (domicilio ipotecario in San Giovanni Rotondo (FG), il 03/03/961, codice fiscale SLC PTR 61C03 H926R e \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ U (proprietà per 1/1).

5) ISCRIZIONE NN.8513/985 del 02/05/2016, nascente da ipoteca volontaria di concessione a garanzia di apertura di credito con atto ai rogiti del notaio Borrelli Domenica da Manfredonia(FG), in data 27/04/2016 rep.n. 17755/11889 a favore della Banca di credito cooperativo di San Giovanni Rotondo (FG), codice fiscale 00149260713 (domicilio ipotecario in San Giovanni Rotondo, Viale Aldo Moro n.7/9) e contro S \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *Omissis*, nata a Manfredonia (FG) il \_\_\_\_\_ s. (proprietà per 1/1).

6) ISCRIZIONE NN.5511/900, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto ai rogiti del Notaio Signore Nicola da Manfredonia (FG), in data 02/03/2007 rep.n. 131925/32198 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata

società cooperativa per azioni, con sede a Matera, codice fiscale 00604840777 (domicilio ipotecario in Manfredonia, Viale Aldo Moro n.60) e nato a San Giovanni Rotondo (FG), il , codice fiscale *Omissis* (proprietà per 1/1).

7) TRASCRIZIONE NN.21909/16367 del 26/10/2017 nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Foggia in data 27/09/2017 rep.n.6855, a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata S.C.p.a., con sede in Altamura(BA), codice fiscale 00604840777 e contro *Omissis*, nata a Manfredonia(FG), il , codice fiscale *Omissis* (proprietà per 1/1). Invece per quanto riguarda l'altra unità immobiliare censita al **F.143 Plla 913 Sub.11**, si segnalano le seguenti **formalità pregiudizievoli** estratte dal Certificato Notarile a firma del Notaio dott. Gigino Rollo:

- 1) Foggia rp 7415 rg 9289 del 27-04-2021, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 943 del 10-03-2021 pubblico ufficiale Tribunale Di Foggia di Foggia C.F. 80005800711. Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. (favore) sede di Altamura C.F. 00604840777 1/1 di piena proprietà, (contro) nata a 1/1 di piena proprietà;
- 2) Foggia rp 452 rg 3915 del 21-02-2020, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 2097/1477 del 11-02-2020 notaio

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

Arena Michela di Manfredonia C.F. RNAMHL72T45H926B, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale del 1,500%, durata anni 1 mesi 7. Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-società cooperativa a responsabilità (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà, I \_\_\_\_\_ a (contro) nata a Manfredonia il \_\_\_\_\_ 1/1 di piena proprietà, come bene personale;

3) Foggia rp 146 rg 1350 del 23-01-2019, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 4751 del 09-12-2018 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 130.000,00 Euro, importo capitale 118.173,72 Euro, spese 8.000,00 Euro. Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà, I \_\_\_\_\_ (contro) nata a Manfredonia il 09-01-1962 C.F. \_\_\_\_\_ J 1/1 di piena proprietà;

4) Foggia rp 988 rg 8524 del 02-05-2016, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 17756/11890 del 27-04-2016 notaio Borrelli Domenica di Manfredonia C.F. BRRDNC67H51D643T, importo totale 400.000,00 Euro, importo capitale 200.000,00 Euro, tasso annuale del 6,000%, durata anni 1 mesi 7. Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11,

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo - società cooperativa (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo (FG) Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà,

( ) proprietà. Elenco annotazioni: Ann. rp 114 rg 932 del 15-01-2018 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito per la modifica, Ann. rp 460 rg 3888 del 21-02-2020 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito in conto;

5) Foggia rp 985 rg 8513 del 02-05-2016, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 17755/11889 del 27-04-2016 notaio Borrelli Domenica di Manfredonia C.F. BRRDNC67H51D643T, importo totale 1.900.000,00 Euro, importo capitale 950.000,00 Euro, tasso annuale del 6,000%, durata anni 1 mesi 7. Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-società cooperativa (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo (FG) Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà,

( ) (contro) nata a ( ) 1/1 di piena proprietà. Elenco annotazioni: Ann. rp 113 rg 931 del 15-01-2018 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito per la modifica, Ann. rp 461 rg 3889 del 21-02-2020 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito in conto.

### Quesito 1 bis)

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

L’immobile in questione, sito in Manfredonia(FG) risulta regolarmente censito al NCEU **foglio di mappa 143 P.lla 913 Sub. 12** Zona Cens.1 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 5 vani Superficie Catastale 90 mq escluse aree scoperte 86 mq Rendita Euro 593,93. La Sig.ra *Omissis* risulta essere proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni, giusto atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Corallo Rizzo da Manfredonia(FG), in data 13/09/1979 rep.n.3534/1926 e trascritto il 18/09/1979 ai nn.86649/13040, da potere di De Padova Maria Pia(1/3), De Padova Ettore (1/3) e De Padova Giovanna (1/3). Per quanto riguarda invece l’immobile censito al **foglio di mappa 143 P.lla 913 Sub. 11** si segnalano le seguenti vicende traslative:

1) Foggia rp 2517 rg 2803 del 27-01-1992, atto tra vivi, divisione, atto numero 72721 del 28-12-1991 notaio Not.frattarolo Adolfo. Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, via Tribuna n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà:





SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454

C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

**Quesito 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.”*

Da ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, oltre che da ispezioni ipotecaria, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza dei dati catastali inseriti nella nota di trascrizione e nell'atto di pignoramento, non rilevando variazioni su base documentale, ma abusive mediante la fusione di un vano del Sub 11 con il Sub 12 come già riportato in precedenza. In particolare l'Esecutata provvedeva alla realizzazione abusiva di un soggiorno ed altresì un'ampia cucina abitabile.

**Quesito 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”.*

Da verifiche eseguite, non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

**Quesito 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”.*

La parte esecutata risulta unita in matrimonio dal 16/04/1990 con il Sig.Omissis. Non essendo presenti annotazioni nell'atto n.51 – Parte II – Serie A – Anno 1990 rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Manfredonia nella quale si evince una scelta di regime di comunione dei beni secondo quanto previsto dalla legge 19/05/75 n. 151.

## Quesito 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;”*

## **LOTTO 1 – Immobile ad uso abitativo sito in Manfredonia(FG) – F.143 P.IIa**

### **913 Sub.11**

La seconda unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta situata nella zona centrale del comune di Manfredonia(FG), in via Tribuna n.48, così identificata:

### **Unità immobiliare**

- *Comune:* Manfredonia;
- *Via:* Tribuna n.48;
- *Zona Cens.:* 1;
- *Confini ed accessi:* L’immobile adibito ad uso abitativo risulta ubicato al 2° piano di un fabbricato costituito da un piano scantinato, destinato ad autorimessa, un piano terra, cinque piani superiori ed un piano attico, confina con via Tribuna. Alla predetta unità immobiliare si accede mediante vano scala comune direttamente da via Tribuna n.48. L’immobile confina con pianerottolo comune, vano scala comune, con altra proprietà ed altro immobile intestato all'esecutata.

- *Dati catastali:* L'immobile risulta censito al N.C.E.U Catasto dei fabbricati, al foglio 143, particella 913, sub.11, rendita catastale € 890,89 superficie catastale totale 201 mq totale - escluse le aree scoperte 196 mq.

## **LOTTO 2 – Immobile ad uso abitativo sito in Manfredonia(FG) – F.143 P.IIa 913**

### **Sub.12**

Il bene oggetto del pignoramento, è costituito da un'unità immobiliare situata nella zona centrale del comune di Manfredonia(FG), in via Tribuna n.48, così identificato:

#### **Unità immobiliare**

- *Comune:* Manfredonia;
- *Via:* Tribuna n.48;
- *Zona Cens.:* 1;
- *Confini ed accessi:* L'immobile adibito ad uso abitativo risulta ubicato al 2° piano di un fabbricato costituito da un piano scantinato, destinato ad autorimessa, un piano terra, cinque piani superiori ed un piano attico, confina con via Tribuna e via Cap. Valente. Alla predetta unità immobiliare si accede direttamente mediante vano scala comune da via Tribuna n.48. L'immobile confina con pianerottolo comune, vano scala comune, con altra proprietà ed altro immobile intestato all'esecutata.

- *Dati catastali:* L'immobile risulta censito al N.C.E.U Catasto dei fabbricati, al foglio 143, particella 913, sub.12, rendita catastale € 593,93 superficie catastale totale 90 mq totale - escluse le aree scoperte 86 mq.

### Quesito 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 in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del beni staggito/i;”*

In merito alla individuazione degli immobili oggetto di esecuzione rispetto alle ortofoto e alle foto satellitari necessarie per la localizzazione, si rimanda all'allegato grafico che è parte integrante della presente relazione, nel quale è riportato stralcio di mappa catastale elaborato da SOGEI e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, foto satellitare e mappa catastale scaricati dallo sportello telematico della Provincia di Foggia.

### Quesito 3)

*“Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali risultanti dal sopralluogo e dai rilievi effettuati 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;”*

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano entrambi destinati ad uso abitazione.

### **IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN MANFREDONIA(FG) ALLA VIA TRIBUNA N.48 (foglio 143 particella 913 sub.11)**

L'unità immobiliare, adibita ad uso abitativo, si sviluppa su un unico piano, presenta un ingresso con porta d'ingresso subito a sinistra rispetto al vano scale. L'immobile risulta composto da vano soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, n.2 W.C., n.1 camera da letto, n.1 cameretta, n.1 camera/studio, n.1 balcone prospiciente su Via Tribuna. L'altezza interna netta è circa 3.00 mt. Quanto riportato è opportunamente descritto nell'elaborato grafico e fotografico allegato alla presente relazione. La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in c.a. e solai in latero cemento. Il rivestimento esterno risulta realizzato in parte con lastre in marmo ed in parte intonacato e tinteggiato, mostrando un buono stato di conservazione al momento del sopralluogo. All'interno invece il pavimento risulta rivestito prevalentemente con

piastrelle ceramiche e/o gres, le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con elementi decorativi ben visibili. La porta d'ingresso è blindata mentre quelle interne sono in legno tamburato, sono presenti doppi infissi in anticorodal e legno con vetro singolo. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce e gas, regolarmente allacciati alle reti pubbliche, conformi alle norme vigenti, salvo eventuali difformità non rilevabili in sede di sopralluogo. L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a combustione di gas metano e terminali del tipo a radiatori in ghisa. L'impianto elettrico, risulta realizzato sotto traccia ed in conformità con le prescrizioni previste dal D.M. 37/08 presentando idoneo quadro elettrico con un'interruttore generale per protezione contro sovracorrenti/cortocircuiti e salvavita (differenziale), sono altresì presenti interruttori automatici di protezione derivati sulle linee luci e prese. L'impegnativa di potenza risulta pari a 3 kW ad uso residenziale. L'immobile allo stato attuale è ben mantenuto, le finiture rilevate risultano di buona qualità.

**IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN MANFREDONIA(FG) ALLA VIA TRIBUNA N.48 (foglio 143 particella 913 sub.12)**

L'unità immobiliare, adibita ad uso abitativo, si sviluppa su un unico piano, presenta un ingresso con porta di fronteggiante il vano scale. L'immobile risulta composto da ampio vano soggiorno, cucina abitabile, ripostiglio, n.2 W.C., n.1 camera da letto, n.1 cameretta, n.3 balconi prospicienti su Via Tribuna. L'altezza interna netta è circa 3.00 mt. Quanto riportato è opportunamente descritto nell'elaborato grafico e fotografico allegato alla presente relazione. La struttura portante del fabbricato è costituita da telai in c.a. e solai in latero cemento. Il rivestimento esterno risulta realizzato in parte con lastre in marmo ed in parte intonacato e tinteggiato, mostrando un buono stato di

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

conservazione al momento del sopralluogo. All'interno invece il pavimento risulta rivestito in marmo in tutti gli ambienti, le pareti interne risultano intonacate e e tinteggiate, mentre nel bagno di servizio e nella cucina sono rivestite con piastrelle di colore chiaro, invece nel bagno padronale è presente un rivestimento con piastrelle ceramiche di colore grigio. La porta d'ingresso è blindata mentre quelle interne sono in legno tamburato, sono presenti doppi infissi in anticorodal e legno con vetro singolo. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce e gas, regolarmente allacciati alle reti pubbliche, conformi alle norme vigenti, salvo eventuali difformità non rilevabili in sede di sopralluogo. L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a combustione di gas metano e terminali del tipo a radiatori in ghisa. L'impianto elettrico, risulta realizzato sotto traccia ed in conformità con le prescrizioni previste dal D.M. 37/08 presentando idoneo quadro elettrico con un'interruttore generale per protezione contro sovracorrenti/cortocircuiti e salvavita (differenziale), sono altresì presenti interruttori automatici di protezione derivati sulle linee luci e prese. L'impegnativa di potenza risulta pari a 3 kW ad uso residenziale. L'immobile allo stato attuale è ben mantenuto, le finiture rilevate risultano di buona qualità.

**Quesito 4)**

**“alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile**

**IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN MANFREDONIA(FG) ALLA VIA TRIBUNA N.48 (Foglio 143 Particella 913 Sub 12)**

Da indagini di mercato (presso agenzie immobiliari, borsino immobiliare, banca dati dell'agenzia delle entrate), dalla valutazione dell'ubicazione, della conformazione, delle possibilità di accesso all'immobile è possibile assumere come valore unitario per entrambi gli immobili oggetto di esecuzione 1.460 €/mq. Ritenuto congruo il valore determinato, ai fini di una valutazione commerciale è necessario individuare una superficie lorda e da questa una superficie commerciale secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del manuale della banca dati dell'OMI. L'allegato 2 definisce al punto 1.1 la superficie commerciale come la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprendendo i muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo o di ornamento (terrazze, balconi, giardini e patii) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). A seguito delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo è stato effettuato il calcolo della Superficie commerciale:

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUP.COMMERCIALE</b>
<i>APPARTAMENTO</i>	<i>122 mq</i>	<i>1</i>	<i>122 mq</i>
<i>BALCONE</i>	<i>9 mq</i>	<i>0,3</i>	<i>2,7 mq</i>
<i>BALCONE</i>	<i>5,75 mq</i>	<i>0,3</i>	<i>1,73 mq</i>

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

BALCONE	4,15 mq	0,3	1,25 mq
---------	---------	-----	---------

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....127,70 mq**

Pertanto sarà possibile calcolare la superficie commerciale:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP. COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 127,70 \text{ mq} \times 1.460 \text{ €/mq} = 186.442,00 \text{ €}$$

E' possibile effettuare una valutazione attraverso stima per capitalizzazione e punti di merito. Trattandosi di un criterio di stima per capitalizzazione del reddito si adotta un saggio netto del 3%, ritenuto più idoneo in relazione al contesto socio-finanziario attuale. Per la valutazione della consistenza è necessario considerare la superficie utile netta dell'immobile, utilizzata nel mercato immobiliare per la determinazione del valore locativo di un immobile. Si ottiene dunque:

$$\text{CONSISTENZA} = \text{SUP. UTILE} + 30\% \text{ BALCONI} = 104 \text{ mq} + 3 \text{ mq} = 107 \text{ mq}$$

Per cui avremo:

- Consistenza = 107 mq
- Canone mensile stimato = 6 €/mq
- Canone annuale stimato al 2022 = 107 mq x 6 €/mq x 12 = 7.704 €
- Saggio adottato 3%

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

A detrarre è possibile considerare un 30% di spese a carico del proprietario per manutenzione, amministrazione, affitto ed inesigibilità, imposte e tributi, etc. Per cui è possibile calcolare un reddito netto pari a:

$$\text{Reddito Netto} = 7.704 \text{ €} \times 0,70 = 5.392,80 \text{ €}$$

da cui si determina il valore di mercato dell'immobile:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{Reddito Netto} / 3\% = 5.392,80 \text{ €} / 3\% = 179.760 \text{ €}$$

Pertanto il valore medio rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile censito al F.143 P.IIa 913 Sub.12:

$$\text{VM} = (186.442,00 \text{ €} + 179.760 \text{ €}) / 2 = 183.101 \text{ €}$$

da cui si ottiene considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, le finiture interne, lo stato degli impianti e dei servizi igienico – sanitari, un ragionevole rialzo del prezzo pari a:

$$\underline{\underline{\text{VM} = \text{Valore Medio Raggiungato} = 185.000 \text{ €}}}$$

**IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN MANFREDONIA(FG) ALLA VIA TRIBUNA N.48 (Foglio 143 Particella 913 Sub 11)**

Da indagini di mercato (presso agenzie immobiliari, borsino immobiliare, banca dati dell'agenzia delle entrate), dalla valutazione dell'ubicazione, della conformazione, delle possibilità di accesso all'immobile è possibile assumere come valore unitario per entrambi gli immobili oggetto di esecuzione 1.460 €/mq. Ritenuto congruo il valore determinato, ai fini di una valutazione commerciale è necessario individuare una superficie lorda e da questa una superficie commerciale secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del manuale della banca dati dell'OMI. L'allegato 2 definisce al punto 1.1 la superficie commerciale come la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprendendo i muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo o di ornamento (terrazze, balconi, giardini e patii) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). A seguito delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo è stato effettuato il calcolo della Superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE
APPARTAMENTO	163 mq	1	163 mq
BALCONE	8,38 mq	0,3	2,51 mq
BALCONE	3,91 mq	0,3	1,17mq

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....166,68 mq**

Pertanto sarà possibile calcolare la superficie commerciale:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{SUP. COMMERCIALE} \times \text{VALORE/mq}$$

$$\text{VALORE DI MERCATO} = 166,68 \text{ mq} \times 1.460 \text{ €/mq} = 243.352,80 \text{ €}$$

E' possibile effettuare una valutazione attraverso stima per capitalizzazione e punti di merito. Trattandosi di un criterio di stima per capitalizzazione del reddito si adotta un saggio netto del 3%, ritenuto più idoneo in relazione al contesto socio - finanziario attuale. Per la valutazione della consistenza è necessario considerare la superficie utile netta dell'immobile, utilizzata nel mercato immobiliare per la determinazione del valore locativo di un immobile. Si ottiene dunque:

$$\text{CONSISTENZA} = \text{SUP. UTILE} + 30\% \text{ BALCONI} = 147,67 \text{ mq} + 3,68 \text{ mq} = \\ 151,35 \text{ mq}$$

Per cui avremo:

- Consistenza = 151,35 mq
- Canone mensile stimato = 5,5 €/mq
- Canone annuale stimato al 2022 = 151,35 mq x 5,5 €/mq x 12 = 9.989,10 €
- Saggio adottato 3%

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

A detrarre è possibile considerare un 40% di spese a carico del proprietario per manutenzione, amministrazione, affitto ed inesigibilità, imposte e tributi, etc. Per cui è possibile calcolare un reddito netto pari a:

$$\text{Reddito Netto} = 9.989,10 \text{ €} \times 0,60 = 5.993,46 \text{ €}$$

da cui si determina il valore di mercato dell'immobile:

$$\text{VALORE DI MERCATO} = \text{Reddito Netto} / 3\% = 5.993,46 \text{ €} / 3\% = 199.782 \text{ €}$$

Pertanto il valore medio rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile censito al F.143 P.Ila 913 Sub.11:

$$\text{VM} = (243.352,80 \text{ €} + 199.782 \text{ €}) / 2 = 221.567,4 \text{ €}$$

da cui si ottiene considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, le finiture interne, lo stato degli impianti e dei servizi igienico – sanitari, un ragionevole arrotondamento del prezzo pari a:

$$\underline{\underline{\text{VM} = \text{Valore Medio Raggiungato} = 220.000 \text{ €}}}$$

**Quesito 4 – bis)****IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN MANFREDONIA(FG) ALLA VIA TRIBUNA N.48 (Foglio 143 Particella 913 Sub 12)**

L'allegato 2 definisce al punto 1.1 la superficie commerciale come la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprendendo i muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo o di ornamento (terrazze, balconi, giardini e patii) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). A seguito delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo è stato effettuato il calcolo della Superficie commerciale:

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>COEFFICIENTE</b>	<b>SUP.COMMERCIALE</b>
<i>APPARTAMENTO</i>	<i>122 mq</i>	<i>1</i>	<i>122 mq</i>
<i>BALCONE</i>	<i>9 mq</i>	<i>0,3</i>	<i>2,7 mq</i>
<i>BALCONE</i>	<i>5,75 mq</i>	<i>0,3</i>	<i>1,73 mq</i>
<i>BALCONE</i>	<i>4,15 mq</i>	<i>0,3</i>	<i>1,25 mq</i>

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....127,70 mq**

**IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN MANFREDONIA(FG) ALLA  
VIA TRIBUNA N.48 (Foglio 143 Particella 913 Sub 11)**

L'allegato 2 definisce al punto 1.1 la superficie commerciale come la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprendendo i muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo o di ornamento (terrazze, balconi, giardini e patii) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). A seguito delle misurazioni effettuate in fase di sopralluogo è stato effettuato il calcolo della Superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE
APPARTAMENTO	163 mq	1	163 mq
BALCONE	8,38 mq	0,3	2,51 mq
BALCONE	3,91 mq	0,3	1,17mq

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....166,68 mq**

**Quesito 5)**

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano pignorati per l'intero, quindi non sussiste l'ipotesione di valutare un progetto di divisione.

**Quesito 6)**

**IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN MANFREDONIA(FG) ALLA VIA TRIBUNA N.48 (Foglio 143 Particella 913 Sub 12)**

- Appartamento ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Manfredonia(FG), alla Via Tribuna n.48, ubicato al secondo piano, si accede da pianerottolo comune con ingresso in direzione prospiciente alla scalinata di accesso, confina con altra unità immobiliare della stessa ditta ed altra proprietà. L'immobile risulta composto da circa 6 vani oltre accessori.

**IMMOBILE AD USO ABITAZIONE SITO IN MANFREDONIA(FG) ALLA VIA TRIBUNA N.48 (Foglio 143 Particella 913 Sub 11)**

- Appartamento ad uso civile abitazione, sito nel Comune di Manfredonia(FG), alla Via Tribuna n.48, ubicato al secondo piano, si accede da pianerottolo comune con ingresso a sinistra rispetto alla scalinata di accesso, confina con altra unità immobiliare della stessa ditta ed altra proprietà. L'immobile risulta composto da circa 6,5 vani oltre accessori.

Gli immobili pignorati sono identificati presso il N.C.E.U. Con i seguenti dati identificativi:

**LOTTO 1)**

- Appartamento ubicato al secondo piano, foglio 143, Particella 913, Sub.11, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 7,5 , Rendita catastale 890,89 €.

**Il valore del LOTTO 1 da porre in vendita è pari a 220.000 €**

**LOTTO 2)**

- Appartamento ubicato al secondo piano, foglio 143, Particella 913, Sub.12, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 5 , Rendita catastale 593,93 €.

**Il valore del LOTTO 2 da porre in vendita è pari a 185.000 €**

Gli immobili risultano intestati ad Omissis proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni.

**Quesito 7)**

Gli immobili oggetto di esecuzione, destinati ad uso abitazione, al momento del sopralluogo risultano in possesso dell'esecutata.

**Quesito 8)**

Il sottoscritto consulente, dall'esame dei documenti ed informazioni ricevute in merito a vincoli ed oneri, da visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esecutato, oltre a quelle già riportate ed allegate in atti. Per quanto riguarda quelli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Non esistono vincoli storici ed artistici;
- Non esistono vincoli di natura condominiale oltre a quelli indicati nel regolamento condominiale;
- Non esistono diritti demaniali o derivanti da usi civici;
- Non esistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione di casa al coniuge;

### **Quesito 9)**

Dall'esame della documentazione e dalle ricerche effettuate presso gli uffici competenti non esistono altri tipi di vincoli se non quelli sopra riportati.

### **Quesito 10)**

Gli immobili oggetto di esecuzione, ubicati in Manfredonia(FG) alla Via Tribuna n.48, fanno parte di un complesso residenziale e sono stati realizzati in conformità ai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.13936/66 – 1444 prot. del 20/01/1967;
- Variante n.27997/67 prot. del 24/01/1968;

In merito all'agibilità del fabbricato, si riporta che in data 01/04/1970 prot. 7686 è stata rilasciata l'agibilità del fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione. Pur tuttavia si evidenzia una difformità tra quanto rilevato durante i sopralluoghi e le planimetrie allegate di cui alle Concessioni Edilizie, oltre che alle

planimetrie catastali. Difatti entrambi gli immobili presentano una diversa consistenza (fusione abusiva di un vano) nonché una diversa distribuzione degli spazi interni. La sudetta potrebbe essere sanata mediante CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) in Sanatoria essendo entrambi gli immobili proprietà dell'esecutata e successiva presentazione di denuncia di variazione catastale.

### **Quesito 11)**

In merito al presente quesito si evidenzia l'assenza di attestato di prestazione energetica per entrambi gli immobili. **Pertanto il sottoscritto ha provveduto mediante l'ausilio di un tecnico certificatore abilitato alla redazione degli attestati di prestazione energetica.** Il tutto è stato trasmesso, copia presso l'Assessorato Sviluppo Economico Ufficio Energetico Regione Puglia, a mezzo posta elettronica certificata. In particolare è emerso quanto segue:

- Immobile sito in Manfredonia(FG) alla Via Tribuna n.48 censito catastalmente al F.143 P.la 913 Sub.11. ***Classe energetica “ D ” - Prestazione energetica globale 68,37 kW/mq anno***
- Immobile sito in Manfredonia(FG) alla Via Tribuna n.48 censito catastalmente al F.143 P.la 913 Sub.12. ***Classe energetica “ C ” - Prestazione energetica globale 90.68 kW/mq anno.***

### ***Quesito 11 – a)***

Gli immobili oggetto di esecuzione risultano regolarmente accatastrati presso il Catasto fabbricati del Comune di Manfredonia.

***Quesito 11 – b)***

Dai sopralluoghi effettuati è emersa un'evidente discrasia tra quanto rilevato e ciò che effettivamente è stato denunciato in catasto. Tale discrasia consiste non solo in una diversa distribuzione degli spazi interni ma anche di consistenza rispetto a quanto riportato in catasto. In particolare per entrambi gli immobili oggetto di esecuzione sarà necessario predisporre mediante una **CILA in Sanatoria** per fusione di un vano dell'unità immobiliare al Sub.11 con quella al Sub.12, redatta da un tecnico abilitato ed iscritto ad un Albo Professionale, non riguardando l'intervento edilizio parti strutturali dell'edificio, ma bensì una semplice apertura di un muro divisorio a doppio spessore. Il costo stimato è pari a circa **2.500,00 €**, comprensivo di diritti comunali, invece per quanto riguarda le pratiche catastali saranno due in particolare per soppressione dei vecchi sub e costituzione di nuovi, il costo per ciascuna pratica sarà di **500 €** per denuncia di variazione/soppressione e **50,00 €** per tributi catastali.

***Quesito 11 – c )***

Dopo aver effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia(FG), il sottoscritto ha riscontrato che l'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono stati realizzati in data successiva al 01/09/1967 e precisamente con i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia n.13936/66 – 1444 prot. del 20/01/1967;
- Variante n.27997/67 prot. del 24/01/1968;

Successivamente a tali date non sono state presentate richieste sugli immobili oggetto di esecuzione, difatti non esistono licenze/concessioni o permessi a costruire rilasciati in favore della parte eseguita né tantomeno condoni e/o sanatorie.

***Quesito 11 – d )***

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati secondo le norme in vigore all'epoca.

***Quesito 11 – e)***

Le opere abusive rilevate sono suscettibili di sanatoria come precedentemente indicato. Pertanto si potranno rideterminare i valori di mercato dei lotti oggetto di esecuzione immobiliare:

**IMMOBILE SITO IN VIA TRIBUNA N.48 MANFREDONIA(FG) – F.143  
P.LLA 913 SUB. 11**

**VALORE DEL LOTTO 1:**

**220.000 € - 3.050 € = 216.950 € → VALORE RAGGUAGLIATO = 217.000 €**

**IMMOBILE SITO IN VIA TRIBUNA N.48 MANFREDONIA(FG) – F.143  
P.LLA 913 SUB. 12**

**VALORE DEL LOTTO 2:**

**185.000 € - 3.050 € = 181.950 € → VALORE RAGGUAGLIATO = 182.000 €**

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE

Tech & Law



STUDIO TECNICO LEGALE

Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454

C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

***Quesito 11 – f)***

In merito al presente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che gli immobili non rientrano tra quelli dell'edilizia convenzionata.

***Quesito 12)***

Per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non sussistono le condizioni di cui all'art.1 quater della Legge 18 dicembre 2008 n.199.

## SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

Immobile sito nel comune di Manfredonia(FG) e precisamente ubicato alla Via tribuna n.48 facente parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso dal vano scala comune che si apre da Via Tribuna n.48, descritto al NCEU Con i seguenti dati identificativi:

- Abitazione al secondo piano con accesso da Via Tribuna n.48, censito al NCEU al **foglio 143 particella 913 Sub. 11**, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 890,89 , superficie catastale escluse aree scoperte 196 mq.

L'unità immobiliare risulta intestata ad Omissis – proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni, giusto ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1991 protocollo n. 61382 Voltura in atti dal 01/03/2001 Repertorio n.: 72721 Rogante: A. FRATTAROLO Sede: MANFREDONIA. Alla predetta unità immobiliare si accede mediante vano scala comune direttamente da via Tribuna n.48. L'immobile confina con pianerottolo comune, vano scala comune, con altra proprietà ed altro immobile intestato all'esecutata. L'unità immobiliare risulta occupata dalla parte esecutata, risulta inoltre regolarmente accatastata ma presenta delle difformità individuate in sede di sopralluogo, che possono essere sanate mediante denuncia di variazione catastale. Da un punto di vista urbanistico, l'immobile risulta regolarmente realizzato in conformità con i titoli abilitativi rilasciati dal comune di Manfredonia(FG), ma presenta delle difformità che possono essere sanate mediante presentazione di CILA in sanatoria e pagamento di sanzione amministrativa. Risulta regolarmente rilasciata dal comune di Manfredonia l'Autorizzazione di abitabilità e d'uso, con il quale è

stata autorizzata l'agibilità del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Sussistono infine sull'immobile oggetto di esecuzione le seguenti formalità:

- **Foggia rp 7415 rg 9289 del 27-04-2021, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 943 del 10-03-2021 pubblico ufficiale Tribunale Di Foggia di Foggia C.F. 80005800711.** Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. (favore) sede di Altamura C.F. 00604840777 1/1 di piena proprietà, (contro) nata a 1/1 di piena proprietà;
- **Foggia rp 452 rg 3915 del 21-02-2020, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 2097/1477 del 11-02-2020 notaio Arena Michela di Manfredonia C.F. RNAMHL72T45H926B, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale del 1,500%, durata anni 1 mesi 7.** Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-società cooperativa a responsabilità (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà, nata a 1/1 di piena proprietà, come bene personale;

- **Foggia rp 146 rg 1350 del 23-01-2019, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario numero 4751 del 09-12-2018 pubblico ufficiale Tribunale Di Bari di Bari C.F. 80018350720, importo totale 130.000,00 Euro, importo capitale 118.173,72 Euro, spese 8.000,00 Euro.** Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Unione di Banche Italiane s.p.a. (favore) sede di Bergamo C.F. 03053920165 1/1 di piena proprietà,

1/1 di

piena proprietà;

- **Foggia rp 988 rg 8524 del 02-05-2016, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 17756/11890 del 27-04-2016 notaio Borrelli Domenica di Manfredonia C.F. BRRDNC67H51D643T, importo totale 400.000,00 Euro, importo capitale 200.000,00 Euro, tasso annuale del 6,000%, durata anni 1 mesi 7.** Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-società cooperativa (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo (FG) Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà. Elenco annotazioni: Ann. rp 114 rg 932 del 15-01-2018 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

per la modifica, Ann. rp 460 rg 3888 del 21-02-2020 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito in conto;

- **Foggia rp 985 rg 8513 del 02-05-2016, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 17755/11889 del 27-04-2016 notaio Borrelli Domenica di Manfredonia C.F. BRRDNC67H51D643T, importo totale 1.900.000,00 Euro, importo capitale 950.000,00 Euro, tasso annuale del 6,000%, durata anni 1 mesi 7.** Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.11, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 7,5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-società cooperativa (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo (FG) Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà. Elenco annotazioni: Ann. rp 113 rg 931 del 15-01-2018 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito per la modifica, Ann. rp 461 rg 3889 del 21-02-2020 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito in conto.

**IL VALORE DEL LOTTO SOPRA DESCRITTO PER LA QUOTA**

**1/1 E' PARI A**

**PREZZO A BASE D'ASTA 217.000,00 €**

**(DUECENTODICIASETTEMILA/00)**

Immobile sito nel comune di Manfredonia(FG) e precisamente ubicato alla Via tribuna n.48 facente parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso dal vano scala comune che si apre da Via Tribuna n.48, descritto al NCEU Con i seguenti dati identificativi:

- Abitazione al secondo piano con accesso da Via Tribuna n.48, censito al NCEU al **foglio 143 particella 913 Sub. 12**, categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita catastale € 890,89 , superficie catastale escluse aree scoperte 196 mq.

L'unità immobiliare risulta intestata ad Omissis – proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni, giusto ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/09/1979 Voltura in atti dal 06/12/1989 Repertorio n.: 3534 Rogante: CORALLO RIZZO FILI Sede: MANFREDONIA Registrazione: UR Sede: MANFREDONIA n: 2345 del 01/10/1979 COMPRAVENDITA (n. 1952.1/1979). Alla predetta unità immobiliare si accede mediante vano scala comune direttamente da via Tribuna n.48. L'immobile confina con pianerottolo comune, vano scala comune, con altra proprietà ed altro immobile intestato all'esecutata. L'unità immobiliare risulta occupata dalla parte esecutata, risulta inoltre regolarmente accatastata ma presenta delle difformità individuate in sede di sopralluogo, che possono essere sanate mediante denuncia di variazione catastale. Da un punto di vista urbanistico, l'immobile risulta regolarmente realizzato in conformità con i titoli abilitativi rilasciati dal comune di Manfredonia(FG), ma presenta delle difformità che possono essere sanate mediante presentazione di CILA in sanatoria e pagamento di sanzione amministrativa. Risulta regolarmente rilasciata dal comune di Manfredonia l'Autorizzazione di abitabilità e

d'uso, con il quale è stata autorizzata l'agibilità del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare. Sussistono infine sull'immobile oggetto di esecuzione le seguenti formalità:

**- Foggia rp 7415 rg 9289 del 27-04-2021, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 943 del 10-03-2021 pubblico ufficiale Tribunale Di Foggia di Foggia C.F. 80005800711.** Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.12, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. (favore) sede di Altamura C.F. 00604840777 1/1 di piena proprietà,  
1/1 di piena proprietà;

**- Foggia rp 452 rg 3915 del 21-02-2020, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 2097/1477 del 11-02-2020 notaio Arena Michela di Manfredonia C.F. RNAMHL72T45H926B, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, tasso annuale del 1,500%, durata anni 1 mesi 7.** Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.12, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-società cooperativa a responsabilità (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà, (contro) nata a  
1/1 di piena proprietà, come bene personale;

**- Foggia rp 16367 rg 21909 del 26-10-2017, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 6855 del 27-09-2017 pubblico ufficiale Unep Tribunale Di Foggia di Foggia C.F. 80002960716.** Unità negoziale 1. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.12, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata s.c.p.a. (favore) sede di Altamura C.F. 00604840777 1/1 di piena proprietà, \_\_\_\_\_ (contro) \_\_\_\_\_ J 1/1 di piena proprietà;

**- Foggia rp 988 rg 8524 del 02-05-2016, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 17756/11890 del 27-04-2016 notaio Borrelli Domenica di Manfredonia C.F. BRRDNC67H51D643T, importo totale 400.000,00 Euro, importo capitale 200.000,00 Euro, tasso annuale del 6,000%, durata anni 1 mesi 7.** Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.12, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-società cooperativa (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo (FG) Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà, \_\_\_\_\_

J 1/1 di piena proprietà. Elenco annotazioni: Ann. rp 114 rg 932 del 15-01-2018 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito per la modifica, Ann. rp 460 rg 3888 del 21-02-2020 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito in conto;

- Foggia rp 985 rg 8513 del 02-05-2016, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito, atto pubblico notarile numero 17755/11889 del 27-04-2016 notaio Borrelli Domenica di Manfredonia C.F. BRRDNC67H51D643T, importo totale 1.900.000,00 Euro, importo capitale 950.000,00 Euro, tasso annuale del 6,000%, durata anni 1 mesi 7. Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.12, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo economico, vani 5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo-società cooperativa (favore) sede di San Giovanni Rotondo C.F. 00149260713 (domicilio ipotecario eletto San Giovanni Rotondo (FG) Viale Aldo Moro N. 7/9), 1/1 di piena proprietà,

J 1/1 di

piena Firmato Da: GIGINO ROLLO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 4df proprietà. Elenco annotazioni: Ann. rp 113 rg 931 del 15-01-2018 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito per la modifica, Ann. rp 461 rg 3889 del 21-02-2020 atto modificativo non novativo di contratto di apertura di credito in conto;

- Foggia rp 900 rg 5511 del 03-03-2007, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 131925/32198 del 02-03-2007 notaio Signore Nicola di Manfredonia C.F. SGNNCL34H21A854A, importo totale 800.000,00 Euro, importo capitale 400.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,250%, durata anni 20. Unità negoziale 2. Manfredonia NCEU fgl.143 p.lla 913 sub.12, VIA TRIBUNA n° 48, a/3 - appartamento di tipo

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

economico, vani 5; posto al piano 2°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni (favore) sede di Matera C.F. 00604840777 (domicilio ipotecario eletto Manfredonia Viale Aldo Moro, 60.), 1/1 di piena proprietà,

1/1 di piena proprietà.

## **IL VALORE DEL LOTTO SOPRA DESCRITTO PER LA QUOTA**

**1/1 E' PARIA**

**PREZZO A BASE D'ASTA 182.000,00 €**

**(CENTOOTTANTADUEMILA/00)**

\*\*\*\*\*

### RIEPILOGO ALLEGATI:

- verbali di sopralluogo;
- documentazione fotografica sub.11 – sub.12;
- estratto di mappa catastale;
- planimetria catastale sub.11 – sub.12;
- visura catastale storica sub.11 – sub.12;
- planimetria stato dei luoghi scala 1:200 / 1:100 sub.11 – sub.12;

SALVATORE PAOLO ROMAGNUOLO

INGEGNERE



Professionista iscritto presso l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al nr.2454  
C.T.U. iscritto presso il Tribunale Ordinario di Foggia cat. Ingegneri al nr.485

---

- ortofoto con sovrapposizione catastale;
- attestato di prestazione energetica sub.11 – sub.12
- certificato di ispezione ipocatastale;
- copia istanza presentata al comune di Manfredonia(FG);
- copia agibilità, concessioni edilizie rilasciate agli immobili oggetto di esecuzione;
- certificato di matrimonio.

**La presente perizia di stima si compone di n.44 pagine più n.11 allegati da trasmettere a mezzo telematico al TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI secondo il Decreto Legge n. 90/2014**

Tanto doveva l'esperto per l'incarico affidatogli e resta a V.stra completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Cerignola, addì 02/08/2022

**L'ESPERTO**

*( dott. ing. Salvatore Paolo Romagnuolo )*