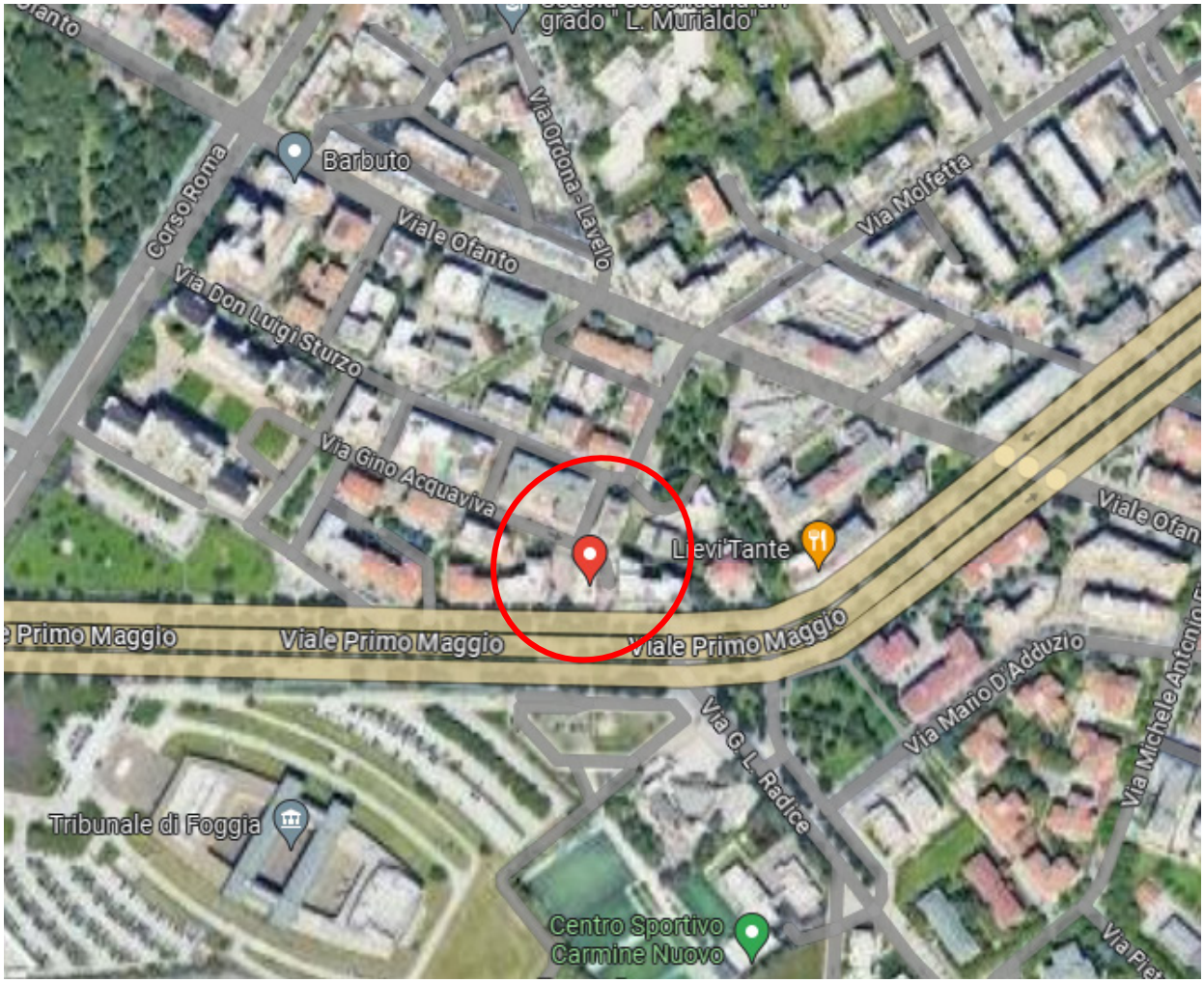
TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 24/2022

ORGANA c/ [redacted] L. + 1



committente: Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa S. RIGNANESE				
tecnico: geom. Cornelia Mazzamurro			firma:	
commessa:		Tavola/ Elaborato: Rapporto di Valutazione Immobiliare Quesito di stima in data 12/01/2024		
codice tav: R				
Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	----	24/06/2024	emissione	---

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

PREMESSE

Con provvedimento del 12/01/2024 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva nominato quale "esperto" nella pr [redacted] tiva iscritta al R.G.Es. al n. 24/2022 promossa da ORGANA GIA INTESA SAN PAOLO c/ [redacted] L. +1. Con lo stesso provvedimento il G.E. dott.ssa Rignanese fissava il giurament [redacted] per il giorno 21/02/2024. In data 22/02/2024 avendo accertato l'accettazione dell'incarico da parte dello scrivente il G.E. mi assegnava il termine di 90 giorni per la consegna del rapporto di valutazione, con scadenza 22/05/2024. Termine prorogato di altri 40 gg come da disposizione del G.E. del 20/05/2024

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Foggia, gli indirizzi di residenza degli esecutati, lo scrivente inviava agli stessi a mezzo raccomandata A/R l'inizio delle operazioni peritali convocate per il giorno 26/03/2024 direttamente presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Foggia alla via Acquaviva, 27. A seguito di tale nota, venivo contattata dall'esecutato che mi comunicava l'impossibilità di accesso per tale data in quanto fuori sede e si riprogrammavano le operazioni peritali per il giorno 05/04/2024 sempre in Foggia.

Il giorno ed all'ora stabiliti alla presenza dell'esecutato si è visionato l'immobile sito in Foggia alla via Acquaviva, 27, effettuando il rilievo metrico e redigendo la documentazione fotografica che verranno allegati alla presente. Nel contempo si fissavano le operazioni peritali per l'immobile sito in Ippocampo per il giorno 10/04/2024. Successivamente venivo ricontattata dall'esecutato che per motivi personali era impossibilitato per la data stabilita e mi comunicava la propria disponibilità per il giorno 17/04/2024. Il girono confermato si è proceduto al rilievo dell'immobile sito in Manfredonia alla loc. Ippocampo, redigendo anche per questo immobile rilievo metrico e documentazione fotografica che verranno allegati alla presente.

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

RISPOSTE AI QUESITI

Proceda l'esperto 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, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stata riscontrata la relazione notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Foggia, datata 10/03/2022.

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

Da un'attenta analisi del Certificato Notarile già in atti, si evince che:

Pignoramento trascritto il 25/01/2022 al n. 1326 di formalità

Immobili:

Comune di Foggia, via G. Acquaviva, 27

Catasto fabbricati
- Foglio 94, p.lla 678 sub. 20 (ex p.lla 278 sub. 20), p.1, cat. A/3, cl. 4, di vani 4, rendita di € 444,15;

Comune di Foggia, via L. Sturzo, 25

Catasto fabbricati
- Foglio 94, p.lla 678 sub. 40 (ex p.lla 278 sub. 40), p.S1, cat. C/6, cl. 3, di mq. 14, rendita di € 91,10;

Comune di Manfredonia, viale delle Rosen. snc

Catasto fabbricati
- Foglio 85, p.lla 178 sub. 60, (ex p.lla 178 sub. 8 e p.lla 170) p.t, cat. A/3, cl. 3, di vani 4, rendita di € 216,91;
- Mappali terreni collegati: fgl. 94, p.lla 678, fgl. 85, p.lla 178

PROVENIENZA VENTENNALE

Per quanto riguarda il Foglio 94, p.lla 678 sub. 20:

- entenni [redacted] nato a [redacted], [redacted] nata a [redacted] di pien le pubb [redacted], rogito notaio Mazzeo del 07/03/1988 rep. 9740 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 15/03/1988 al n. 235556/5016 di formalità;

Per quanto riguarda il Foglio 94, p.lla 678 sub. 40:

- Ante ventennio, già di proprietà di [redacted] nato a [redacted], pervenuto con atto notarile pubblico di compra otaio A 0 rep. 8126 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09/05/1990 al n. 279257 di formalità;

Per quanto riguarda il Foglio 85, p.lla 178 sub. 60:

- Atto notarile pubblico di compravendita a notaio Dott. Alba Mazzeo del 18/12/2003 rep.

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

45390/11312 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – ità Immo 1/1 di forma nato a e nat a e nato a pe

- Ante ventennio già di proprietà della parte venditrice, loro pervenuto a rogito dott. Amodio Roberto del 02/05/1996 rep. 7022, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 10/05/1996 al n. 5707 di formalità

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

…in base a detti documenti e registri, assum sponsa oggetto di attestazion proprie nato a per ½ di proprietà e nata a i a il fgl. 85 p.lla 4 p.lla nato a per 1/1 di proprietà per quanto riguarda il fgl. 94 p.lla 67 tutto il i da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipoteche e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA n. 2626 del 21/06/2005 favore: Bancap in Sa ci esso la : nato a , nata a ; ,00 di p da con i mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mazzeo Alba, Notaio in Foggia, in data 20/06/2005 rep. 47691/12506
- IPOTECA VOLONTARIA n. 780 del 10/03/2010 favore: Bancapul San Se la pro nato a , nata a 00,00 di p da con i mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mazzeo Alba, Notaio in Foggia, in data 09/03/2010 rep. 53793/16127
- IPOTECA LEGALE n. 2476 del 04/12/2013 favore: con se ipotecario eletto: via Gramsci, 43 Foggia) e contro: nato a , per euro 420.366,18 di cui euro 210.183,09 per ca fficiale i Roma, in data 21/11/2013 rep. 1098/4313
- IPOTECA LEGALE n. 705 del 15/04/2015 favore: E con se ipotecario eletto: via Gramsci, 43 Foggia) e contro: nato a , per euro 60.325,38 di cui euro 30.162,69 per ca fficiale: i Roma, in data 14/04/2015 rep. 1303/4315
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 1326 del 25/01/2022 favor o spa co i : avv. D nato a , nata a iale: Tri a 7/2022

1.ter Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, ad eccezione dell'intestazione catastale che per l'immobile sito in Foggia ed

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

i [redacted] 678, sub [redacted] ione al sig. [redacted] ed alla sig.ra "[redacted]" anziché [redacted].

Dato sicuramente da rettificare ma che non influisce sulla consistenza dell'immobile.

1.quater Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Esaminando la documentazione agli atti e da controlli effettuati presso la cancelleria del Tribunale di Foggia non risultano altre procedure in essere

1.quinquies Proceda l'esperto 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

A seguito della richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa agli esecutati, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia, in data 21/02/2024 lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto (vedasi certificato allegato):

- l'Estratto per riassunto dell'atto di Matr [redacted] 9 Atto n. 8 [redacted] l quale attesta che il giorno 18/03/1989 il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted] hanno contratto matrimonio. Lo stesso riporta [redacted] i "annotazi
  - Con atto in data 26/11/2 [redacted] n [redacted] del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi [redacted] e [redacted], entrambi domiciliati in Foggia hanno costituito un [redacted] le;
  - Con atto in data 26/05/2 [redacted] o [redacted] anto del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi [redacted] e [redacted] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

2. Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

I beni che risultano essere oggetto del presente rapporto, sono due abitazioni ed un box-auto come di seguito riportati:

a) <u>Immobile sito in Foggia (FG), via G. Acquaviva, 27 – Abitazione – 1^ p.</u>

Allo stesso si accede per mezzo un cancello posto a delimitazione di un'area esterna condominiale che consente l'accesso ai due vani scala e l'immobile interessato ha accesso dalla scala B.

Confina a nord con area condominiale, a sud affaccia su via Primo Maggio, ad est con area condominiale ed ad ovest con altra proprietà e vano scala.

E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 94, p.lla 678, sub. 20,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* Classe 4, Consistenza 4 vani, rendita € 444,15.

b) <u>Immobile sito in Foggia (FG), via G. Acquaviva, 27 – Box-auto p. seminterrato</u>

Allo stesso si accede dalla porta su via Acquaviva snc percorrendo la corsia di manovra.

Confina a nord con il sub. 39, a sud con il sub. 41, ad est con il sub 43 ed ad ovest con la corsia di manovra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 94, p.lla 678, sub. 40,** Zona censuaria 1 **cat. C/6** *Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse,* rendita € 91,10.

c) <u>Immobile sito in Manfredonia (FG), - loc. Ippocampo – Abitazione p.t.</u>

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

Lo stesso fa parte del Villaggio Ippocampo e vi si accede dal cancelletto esterno che immette nell'area di pertinenza dell'abitazione da via delle Rose.
Confina a nord con via delle Rose, a este ed ad ovest con altre particelle ed a sud con l'area esterna del fabbricato di fronte.
E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 85, p.lla 178, sub. 60,** Zona censuaria 2 **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita € 216,91.

2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

Dal sopralluogo fatto il bene oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è un certo sfasamento in quanto la mappa catastale è spostata rispetto all'Ortofoto ma le sagome sono uguali. Vedasi elaborato grafico allegato tratto dal sito "Formaps".

3. Proceda l'esperto 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 riproduzione 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 della presente perizia sono i seguenti:

a) FOGGIA - via Acquaviva, abitazione e box auto

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili è un fabbricato sito in Foggia al civ. 27 di via G. Acquaviva. Arrivati alla fine di via Acquaviva ci si trova di fronte ad una recinzione, dove sono praticate un'apertura carrabile ed una pedonale. Attraversando le stesse si viene immessi nell'area condominiale antistante il fabbricato composto da due scale. All'immobile oggetto di perizia si accede dalla scala "B".
Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in c.a. e solai piani. Si compone di un piano seminterrato, un piano rialzato e 5 piani superiori oltre il piano attico.
Lo stesso è rifinito esternamente in mattoncini di colore rosso che lasciano a vista le travi di piano.
L'abitazione oggetto di pignoramento è sita al 1^ piano mentre il box-auto è ubicato al piano seminterrato che ha accesso indipendente dall'esterno all'area comune sopra riportata.
Al 1^ piano è ubicato l'appartamento a cui si accede per tramite della scala "B". Allo stesso si arriva tramite scalinata o ascensore che collega tutti i piani. Entrando si viene immessi direttamente nel corridoio delle dimensioni di circa mq. 11,70 che collega tutti gli ambienti, partendo in senso antiorario c'è il ripostiglio interno delle dimensioni di circa mq. 1,85, poi c'è la camera n. 1 delle dimensioni di circa mq. 18,00, a seguire la seconda camera delle dimensioni di circa mq. 17,95, il bagno delle dimensioni di circa mq. 6,55 e la terza camera delle dimensioni di circa mq. 17,00; l'immobile si completa con due balconi (camera 2 e camera 3), della superficie di mq. 4,30 e 7,55. Ad eccezione del ripostiglio interno tutti gli ambienti affacciano o prospettano sulla sottostante area condominiale.
Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da tapparelle in plastica e grate in ferro, mentre quelli interni sono in legno. Le pareti sono rifinite con pittura di colore chiaro, quelle del bagno sono rivestite in gres a quasi tutt'altezza; i pavimenti sono in

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

marmette 40x40.
L'immobile è dotato di impianto idrico sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo tutti realizzati sottotraccia. Al momento del sopralluogo l'esecutato ha dichiarato che era staccata la fornitura di gas che alimenta l'impianto di riscaldamento
L'abitazione ha un'altezza utile di circa m. 3,00
L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente.
Pertinenza dell'immobile è il box auto posto al piano seminterrato.

Si precisa che l'immobile catastalmente risulta abitazione di fatto viene utilizzato come ufficio.

Oltrepassando la cancellata d'ingresso e percorrendo la rampa interna si arriva al **box-auto,** lo stesso si compone di un unico vano della superficie netta di circa mq. 13,15, verso la parte retrostante è posizionata una scala che da accesso al soppalco della superficie di circa mq. 11,20. Il box-auto è protetto da saracinesca metallica, internamente le pareti sono rifinite con pittura di colore bianco, i pavimenti sono in gres ed è dotato di impianto elettrico sotto traccia.
Ha un'altezza utile netta di m. 4,95, la parte sotto al soppalco è di m. 2,62 e quella sopra di circa m. 2,20
L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente.

b) **MANFREDONIA – loc. Ippocampo**, **Abitazione**

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile è sito in Manfredonia alla loc. Ippocampo, via delle Rose. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in setti in blocchetti di calcestruzzo e solai piani. Si compone di un piano terra e 1^ primo piano.
E' rifinito esternamente con intonaco di tipo rustico.
L'immobile oggetto di pignoramento è sito al piano terra.
L'accesso allo stesso avviene direttamente da via delle Rose, attraversando i giardini condominiali e la veranda antistante delle dimensioni di circa mq. 22,20, si viene immessi direttamente nell'ingresso cucina/soggiorno delle dimensioni di circa mq. 20,85, da questo ambiente si ha accesso diretto al w.c. interno (ricavato sotto la scala di accesso al 1^p.) delle dimensioni di circa mq. 3,55, ed all'adiacente ripostiglio sempre interno delle dimensioni di circa mq. 1,25. Continuando si ha un piccolo corridoio interno delle dimensioni di circa mq. 2,90, questo collega una prima camera interna (delimitata da chiusura a soffietto) delle dimensioni di circa mq. 8,45, ed una seconda camera delle dimensioni di circa mq. 11,95. Quest'ultima da' accesso ad una camera delle dimensioni di circa mq. 14,15 alla quale è collegata un'area delle dimensioni di circa mq. 4,20 di accesso al giardino retrostante ed al secondo w.c. delle dimensioni di circa mq. 1,65. L'immobile si completa con un area esterna retrostante delle dimensioni di circa mq. 33,45

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro protetti da scuri e zanzariere applicate su profili metallici di sicurezza, mentre quelli interni sono in legno. Le pareti sono rifinite con pittura nella parte soprastante e boiserie in legno nella parte bassa, le pareti dei bagni dell'ultima camera e della zona cucina sono rivestite in gres, i pavimenti sono sempre in gres, mentre quello del giardino retrostante e della veranda sono in gres ma di foggia diversa.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia.

Altezza utile interna è di circa mt. 2,55.

L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente.

4. Procedere alla 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi

Il valore di mercato dei beni è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo indagini circa l'andamento del mercato locale per quanto riguarda gli immobili siti sia a Foggia che a Manfredonia. Le indagini condotte son state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

QUESITO DI STIMA IN DATA 12/01/2024

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via G. Acquaviva civ. 27 1^p. e relativo box-auto

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 2^ semestre dell'anno 2023) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 1.250,00 €/mq ed un max di 1.450,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.250,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per l'abitazione sita in Foggia (FG) alla via G. Acquaviva, 27 – 1^ p. e relativo box-auto è pari ad € 1.250,00 x mq. 98,00 = € 122.500,00

Valore di mercato = € 122.500,00

- Sup. abitazione = mq. 91,58
- Sup. balcone 1 = mq. 4,30
- Sup. balcone 1 = mq. 7,55
- Sup. box-auto = mq. 11,60

- Sup. comm. abitazione = mq. 91,58 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 91,58
- Sup. comm. balcone 1= mq. 4,30 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,29
- Sup. comm. balcone 2= mq. 7,55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 2,26
- Sup. comm. balcone = mq. 11,60 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 2,90

Totale sup. commerciale = mq. 98,03 arrot. 98,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 8.788,57 arrot. € 8.800,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia – catastale= da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Foggia non si sono reperiti gli atti autorizzativi dell'immobile, pertanto in considerazione che l'accatastamento è un atto da redigersi a fine lavori per l'ottenimento dell'agibilità e dovrebbe rispecchiare lo stato autorizzato, ci si è basati per la regolarità urbanistica sullo stesso (salvo vizi occulti non potuti accertare) e considerando che lo stato di fatto non rispecchia quanto riportato nell'accatastamento, per lievi modifiche interne di diversa distribuzione degli ambienti, sarebbe opportuno procedere ad una sanatoria con conseguente variazione catastale = € 3.500,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità degli esecutati
- ✓ spese condominiali = € 1.788,57 (Abitazione € 1.620,50 di cui € 1.024,64 per saldi prec. anno2022 e Box-auto € 1.701,27 di cui € 508,56 per saldi prec. anno2022)
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 3% del valore di mercato = € 3.500,00

Riduzione del valore di mercato = € 122.500,00 - € 8.800,00 = € 113.700,00

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), loc. Ippocampo – via delle Rose, snc - p.t.

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 2^ semestre dell'anno 2023 – ultimo dato riportato) per uno stato di conservazione "normale" variano tra un minimo di 650,00 €/mq ed un max di 900,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 650,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato per il l'abitazione sita in Manfredonia (FG) alla loc. Ippocampo, via delle Rose, snc – p.t. è pari ad € 700,00 x mq. 82,00 = € 57.400,00

Valore di mercato = € 57.400,00

- Sup. abitazione = mq. 76,05
- Sup. area ext anteriore = mq. 23,65
- Sup. area ext posteriore = mq. 34,95

- Sup. comm. abitazione = mq. 76,05 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 76,05
- Sup. comm. area ext anteriore = mq. 23,65 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 2,36
- Sup. comm. area ext posteriore = mq. 34,95 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 3,49

Totale sup. commerciale = mq. 81,90 arrot. 82,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 2.271,00, arrot. 2.300,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia = € 0,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 500,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione = € 0,00
- ✓ stato di possesso = nella disponibilità degli esecutati
- ✓ spese condominiali = € 71,00 (per l'esercizio corrente iniziato il 01/07/2023 e che si concluderà il 30/06/2024, è stato versato un acconto di € 199,00 a fronte di una quota annua pari ad € 270,00)
- ✓ assenza della garanzia per vizi occulti pari a circa il 3% del valore di mercato = € 1.700,00

Riduzione del valore di mercato = € 57.400,00 - € 2.300,00 = € 55.100,00

4.bis Proceda 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 omogenizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superfice commerciale vendibile

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttovi:

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via G. Acquaviva civ. 27
1^p. e relativo box-auto

- Sup. comm. abitazione = mq. 91,58 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 91,58
- Sup. comm. balcone 1= mq. 4,30 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 1,29
- Sup. comm. balcone 2= mq. 7,55 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 2,26
- Sup. comm. balcone = mq. 11,60 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 2,90

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 98,03 ARROT. 98,00

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), loc. Ippocampo – via delle Rose, snc - p.t.

- Sup. comm. abitazione = mq. 76,05 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 76,05
- Sup. comm. area ext anteriore = mq. 23,65 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 2,36
- Sup. comm. area ext posteriore = mq. 34,95 x Coeff. Corr. 10 % = mq. 3,49

TOTALE SUP. COMMERCIALE = MQ. 81,90 ARROT. 82,00

5 Proceda l'esperto in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore della 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

I beni di che trattasi, considerate le dimensioni, i valori, etc., sono da considerarsi come beni singoli ed indivisibili al di sotto dei singoli LOTTI così come individuato nei paragrafi in precedenza.

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

I lotti da porre in vendita sono:

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via G. Acquaviva civ. 27
1^p. e relativo box-auto

Abitazione composta da ingresso nel corridoio, ripostiglio, n. 3 camere un bagno e due balconi, con relativo box- auto al piano seminterrato. Lotto non dotato di comproprietà condominiali.

L'Abitazione confina a nord con area condominiale, a sud affaccia su via Primo Maggio, ad est con area condominiale ed ad ovest con altra proprietà e vano scala.

E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 94, p.lla 678, sub. 20,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* Classe 4, Consistenza 4 vani, rendita € 444,15.

Il box-auto di pertinenza dell'abitazione di cui sopra, confina a nord con il sub. 39, a sud con il sub. 41, ad est con il sub 43 ed ad ovest con la corsia di manovra.

E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 94, p.lla 678, sub. 40,** Zona censuaria 1 **cat. C/6** *Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse,* rendita € 91,10.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 122.500,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), loc. Ippocampo – via delle Rose, snc - p.t.

Abitazione composta da cucina/ soggiorno, n. 3 camere, 2 w.c. e ripostiglio oltre aree esterne antistante e retrostante la stessa. Il Lotto ha quale comproprietà condominiale un appartamento, ubicato nel condominio Le corolle secondo lotto Serpico, per millesimi (16,67).

Confina a nord con via delle Rose, a est ed ad ovest con altre particelle ed a sud con l'area esterna del fabbricato di fronte.

E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 85, p.lla 178, sub. 60,** Zona censuaria 2 **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita €

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

216,91.

Il valore di mercato stimato per il Lotto individuato è pari ad **€ 57.400,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

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

Tutti i Lotti come sopra individuati sono nella disponibilità degli esecutati

8 Proceda l'esperto 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 fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

- i Lotti così come individuati sono costituiti in condominio;
- per il lotto A risultano spese condominiali scadute e non pagate come riportate al p.to 4,
- per il lotto B risultano spese condominiali scadute e non pagate come riportate al p.to 4;
- non risultano vincoli di carattere storico-artistico;

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

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- gli immobili di cui ai precedenti Lotti sono costituiti in condominio con le pendenze come riportate al p.to 4
- per il LOTTO A e B sussistono le seguenti ISCRIZIONI/ ANNOTAZIONI/ TRASCRIZIONI:
  - ISCRIZIONE del 10/03/2010 – Reg. Par. 780 Reg. Gen. 5405
    Pubblico ufficiale MAZZEO ALBA Rep. 53793/16127 del 09/03/2010
    IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  - ISCRIZIONE del 04/12/2013 – Reg. Par. 2476 Reg. Gen. 24241
    Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1098/4313 del 21/11/2013
    IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  - ISCRIZIONE del 15/04/2015 – Reg. Par. 705 Reg. Gen. 6291
    Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1303/4315 del 14/04/2015
    IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
  - ISCRIZIONE del 28/09/2015 – Reg. Par. 2026 Reg. Gen. 17850
    Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1476/4315 del 25/09/2015

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)
1. Annotazione n. 135 del 26/01/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 25/01/2022 – Reg. Par. 1326 Reg. Gen. 1625
  Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 107/2022 del 12/01/2022
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10 Proceda l'esperto 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 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.

Lo scrivente in ragione dei lotti individuati riporterà i riferimenti Edilizi come di seguito:

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via G. Acquaviva civ. 27
1^p. e relativo box-auto

Nonostante la richiesta di accesso agli atti presentata all'ufficio tecnico del comune di Foggia lo stesso non ha riscontrato la richiesta presentata dallo scrivente e pertanto non si è in grado di accertarne la regolarità. Da un confronto con quella che è la planimetria catastale in atti dal 05/09/1967 e lo stato di fatto dell'immobile, lo stesso non ha subito trasformazioni rilevanti se non la demolizione di un piccolo tramezzo.

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), loc. Ippocampo – via delle Rose, snc - p.t.

- Concessione Edilizia n. 287 del 1/08/1977 prot. 5408, rilasciata per la realizzazione di un complesso di case a schiera sul Lotto 2 in località Ippocampo;
- Concessione Edilizia in Variante n. 329 del 30/09/1978 prot. 25890;
- Richiesta di condono prot. 9044 del 2/3/2004 – per cui non è stato ancora rilasciato il titolo in sanatoria;

Agibilità non presente

11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

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

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 gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti),

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

ovvero 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 presumibili 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 aumento 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 i lotti individuati nel presente rapporto di valutazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e lo scrivente ha preferito non redigerli in quanto come dichiarato dall'esecutato l'impianto è presente ma non funzionante privo di libretto di impianto, etc

---

LOTTO A
ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via G. Acquaviva civ. 27
1^p. e relativo box-auto

---

a) L'abitazione, sita nel Comune di Foggia (FG) alla via G. Acquaviva, 27 – 1^p. e relativo box-auto p. seminterrato, risultano regolarmente accatastati;
b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo, non è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegata agli atti (solo per l'abitazione);
c) Come riportato, il comune di Foggia non ha riscontrato le richieste dello scrivente, comunque l'abitazione in questione risale a prima del 01/09/1967;
d) L'immobile staggito confrontato con la planimetria catastale in atti dal 1967 evidenzia delle lievi difformità nella distribuzione interna degli immobili;
e) Come riportato al precedente p.to le opere abusive che si evidenziano dal raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale sono delle lievi modifiche rispetto alle tramezzature interne che delimitano il vano cucina;
f) L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, non fa parte di edilizia convenzionata;

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), loc. Ippocampo – via delle Rose, snc - p.t.

---

a) L'abitazione, sita nel Comune di Manfredonia (FG) alla loc- Ippocampo p.t., risulta regolarmente accatastata;
b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo, non è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegata agli atti;
c) Come riportato, presso il comune di Manfredonia, per l'abitazione in questione si sono riscontrati i seguenti titoli:
   - Concessione Edilizia n. 287 del 1/08/1977 prot. 5408, rilasciata per la realizzazione di un complesso di case a schiera sul Lotto 2 in località Ippocampo;

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

- Concessione Edilizia in Variante n. 329 del 30/09/1978 prot. 25890;
- Richiesta di condono prot. 9044 del 2/3/2004 – per cui non è stato ancora rilasciato il titolo in sanatoria;

d) L'immobile staggito è stato realizzato conformemente ai titoli rilasciati;
e) Quelle che erano le opere realizzate in difformità sono state sanate con richiesta di Condono;
f) L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, non fa parte di edilizia convenzionata;

12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di 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

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, gli immobili di che trattasi non rientrano in quanto previsto dall'art. 1-quater come sopra.

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO A - ABITAZIONE sita in Foggia (FG), alla via G. Acquaviva civ. 27 1^p. e relativo box-auto

Tipologia del bene	Residenziale
Sommaria descrizione	Abitazione sita a primo piano, con box-auto pertinenziale
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Abitazione sita in Foggia, alla via G. Acquaviva, 27 – 1^p. e box-auto; L'abitazione confina a nord con area condominiale, a sud affaccia su via Primo Maggio, ad est con area condominiale ed ad ovest con altra proprietà e vano scala. E' censita in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 94, p.lla 678, sub. 20,** Zona censuaria 1, **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* Classe 4, Consistenza 4 vani, rendita € 444,15. Il box-auto confina a nord con il sub. 39, a sud con il sub. 41, ad est con il sub 43 ed ad ovest con la corsia di manovra. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 94, p.lla 678, sub. 40,** Zona censuaria 1 **cat. C/6** *Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse,* rendita € 91,10.
Attuale proprietario	Abitazione entrambi gli [redacted] e [redacted] Box-auto esecutati sig. [redacted]
Titolo di Possesso	Abitazione: atto di compravendita, notaio Mazzeo del 07/03/1988 rep. 9740 Box-auto: atto di compravendita, notaio Augelli del 30/04/1990 rep. 8126
Eventuale stato di comproprietà	Abitazione comproprietà tra gli esecutati al 50% Box-auto piena proprietà del solo esecutato sig. [redacted] L.
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 10/03/2010 – Reg. Par. 780 Reg. Gen. 5405 Pubblico ufficiale MAZZEO ALBA Rep. 53793/16127 del 09/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ISCRIZIONE del 04/12/2013 – Reg. Par. 2476 Reg. Gen. 24241 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1098/4313 del 21/11/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) - ISCRIZIONE del 15/04/2015 – Reg. Par. 705 Reg. Gen. 6291 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1303/4315 del 14/04/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) - ISCRIZIONE del 28/09/2015 – Reg. Par. 2026 Reg. Gen. 17850 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1476/4315 del 25/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) 1. Annotazione n. 135 del 26/01/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE) - TRASCRIZIONE del 25/01/2022 – Reg. Par. 1326 Reg. Gen. 1625 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 107/2022 del 12/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Stato di occupazione	Nella disponibilità degli esecutati
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto non corrisponde a quello legittimato dal Comune di Foggia
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Non si è potuta accertare la presenza del certificato di Agibilità

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 122.500,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota abitazione di proprietà 100% degli esecutati - [redacted]uota box-auto di proprietà al 100% del solo esecutato sig. [redacted] L.

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

LOTTO B
ABITAZIONE sita in Manfredonia (FG), loc. Ippocampo – via delle Rose, snc - p.t.

Tipologia del bene	Residenziale
Sommaria descrizione	Abitazione sita a piano terra
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	Abitazione sita in Manfredonia, loc. Ippocampo – p.t.; Confina a nord con via delle Rose, a este ed ad ovest con altre particelle ed a sud con l'area esterna del fabbricato di fronte. E' censito in Catasto Fabbricati del comune di Manfredonia al **foglio 85, p.lla 178, sub. 60,** Zona censuaria 2 **cat. A/3** *Abitazioni di tipo economico,* Classe 3, Consistenza 4 vani, rendita € 216,91.
Attuale proprietario	Esecutati
Titolo di Possesso	Atto notarile pubblico di compravendita notaio Dott. Alba Mazzeo del 18/12/2003 rep. 45390/11312
Eventuale stato di comproprietà	comproprietà tra gli esecutati al 50%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- ISCRIZIONE del 10/03/2010 – Reg. Par. 780 Reg. Gen. 5405 Pubblico ufficiale MAZZEO ALBA Rep. 53793/16127 del 09/03/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - ISCRIZIONE del 04/12/2013 – Reg. Par. 2476 Reg. Gen. 24241 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1098/4313 del 21/11/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) - ISCRIZIONE del 15/04/2015 – Reg. Par. 705 Reg. Gen. 6291 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1303/4315 del 14/04/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) - ISCRIZIONE del 28/09/2015 – Reg. Par. 2026 Reg. Gen. 17850 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 1476/4315 del 25/09/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) 1. Annotazione n. 135 del 26/01/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE) - TRASCRIZIONE del 25/01/2022 – Reg. Par. 1326 Reg. Gen. 1625 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Rep. 107/2022 del 12/01/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Stato di occupazione	Nella disponibilità degli esecutati
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto corrisponde a quello legittimato dal Comune di Manfredonia (anche a seguito di richiesta di sanatoria)
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Non è dotato del certificato di Agibilità
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	- Importo a base d'asta € 57.400,00 (salvo detrazioni come riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100% degli esecutati

Manfredonia, 24/06/2024

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263

ALLEGATI

- documentazione fotografica
- sovrapposizione catasto – ortofoto
- estratto di matrimoni
- mappa
- visure catastali
- planimetrie catastali
- rilievo stato di fatto
- prospetto OMI
- ispezioni ipotecarie
- nota trasmessa al comune
- certificazioni amministratori

Firmato Da: MAZZAMURRO CORNELIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5b6e9b04bbe63f9039b80f6576ff5263