**TRIBUNALE DI FOGGIA**

**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI – G.E. DOTT. CARUSO CLAUDIO**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 14/2025**

[redacted]

Ubicazione dell'immobile su Ortofoto




Sovrapposizione Catastale su Ortofoto




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Committente: Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott. CARUSO Claudio | | | | |
| Tecnico: Geom. Aldo Lauriola | | Firma: | | |
| commessa: | | Tavola/ Elaborato: **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE** Quesito di stima in data 05/09/2025 | | |
| Codice Tav: RVI | | | | |
| Rev: | Scala: | Data | Descrizione | Disegnatore |
| 00 | ---- | Aprile 2026 | emissione | --- |
| | | | | |
| | | | | |

*Studio Tecnico Geom. Aldo Lauriola*
*Via dell'Arcangelo, 7 – 71043 Manfredonia (FG) – tel. 0884287753 - 3471432503*
*e-mail: studio.lauriola@libero.it - pec: aldo.lauriola@geopec.it*
*C.F.: LRLLDA 51L17 E885T – P.IVA: 04227440718*

**PREMESSE**

La S.V. nominava quale esperto nella procedura esecutiva R.G. Es. n. 14/2025 promossa da Immobiliare [redacted] Geom. Aldo LAURIOLA 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. 1240 invitandolo a prestare il giuramento di rito all'udienza del 21.01.2026 o telematicamente un giorno prima di tale data. Lo scrivente, nei termini stabiliti, confermava l'accettazione dell'incarico e contestualmente prestava giuramento telematicamente. Con lo stesso provvedimento veniva nominato Custode Dr. Michele SCARALE.
La S.V. avendo accertato l'accettazione e giuramento dell'incarico da parte dello scrivente fissava il termine di 90 gg. per la consegna del rapporto di valutazione con scadenza il 21.04.2026.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

il Custode Dr. Michele SCARALE, telefonicamente mi comunicava che aveva fissato l'inizio delle operazioni per il giorno 06.02.2026, alle ore 11,00 presso l'immobile staggito sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8.
Il giorno e l'ora fissati, lo scrivente congiuntamente al Custode, si recava presso l'immobile staggito riscontrando la presenza [redacted] che ha consentito l'accesso.
Lo scrivente, sulla scorta della planimetria catastale, regolarmente estratta dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, ha proceduto all'acquisizione di tutti i dati metrici e della documentazione richiesta necessaria al fine di rispondere ai quesiti posti dalla S.V., redigendo altresì anche una documentazione fotografica che verrà allegata di seguito per la descrizione e la valutazione dei cespiti.

**RISPOSTE AI QUESITI**

1. **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 nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;**

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo dei seguenti documenti:

- Relazione Notarile del 31.01.2025 redatta [redacted] in Orta di Atella (CE) del distretto notarile di Santa Maria Capua a Vetere.

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 (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile dalla quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**

Da un'attenta analisi della Relazione Notarile già in atti si riportano di seguito i vari passaggi che nell'arco del ventennio hanno interessato l'immobile pignorato:

Procedura esecutiva immobiliare promossa da:

[redacted]

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - **in data 23 gennaio 2025 ai numeri 1442 registro generale e 1128 registro particolare.**

Io sottoscritto **Luca DELL'AQUILA, Notaio in Orta di Atella**, iscritto nel ruolo del distretto notarile di Santa Maria Capua Vetere, sulla base delle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia),

c e r t i f i c o

quanto segue:

immobile oggetto dell'esecuzione, come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare:

*"casa di civile abitazione sita nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG) avente accesso dal portone comune che si immette su via Montanara 8 posta al piano primo e composta da 3,5 vani catastali. Detto immobile nel Catasto fabbricati di detto Comune con i seguenti dati: Foglio 41, part. 922, subalterno 5, via Montanara n. CN, piano 1, Scala 1, cat. A/3, cl. 3, vani 3,5.*
*L'immobile viene pignorato unitamente alle relative accessioni, dipendenze, pertinenze,*

*accessori, quote condominiali, quote comuni, aderenze, sovrastante, ampliamenti, sopraelevazioni, nuove costruzioni, accessori e diritti inerenti, quando anche non fossero specificati nella descrizione sotto riportata e su tutto quanto sia comunque gravabile ai sensi di legge, nonché i relativi frutti."*

Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

- [redacted] proprietà per 1/2, al foglio 41 particella 922 sub. 5, Via Montanara, Scala 1, Piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie totale 71 mq., Rendita Euro 316,33.

Storia ipotecaria ultraventennale **dall'attualità a ritroso**:

[redacted] Placentino Maria nata a San Giovanni Rotondo il 12/10/1967 [redacted] **compravendita** per [redacted] di San Giovanni Rotondo dell'8/8/2003 repertorio n. 34956, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 12/8/2003 ai nn. 19237 registro generale e 14567 registro particolare.

Nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopraindicato, sul conto degli esecutati e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 11520 registro particolare n. 2233 del 12/5/2006 di euro 60.000,00

[redacted] Rotondo dell'8/8/2003 repertorio n. 34957. Mutuo di euro 30.000,00 da rimborsare in 15 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in San Giovanni Rotondo, alla Via distinta al Catasto Urbano al foglio 41 particella 922 sub. 5 natura A3 di 3,5 vani al piano 1, di cui i signori [redacted] ciascuno.

- iscrizione ipoteca legale registro generale n. 18359 registro particolare n. 3578 del23/7/2008 di euro 33.205,70

[redacted] in virtù di atto dell'Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia del 22/7/2008 repertorio n. 14607. A garanzia della somma di euro 16.602,85. Ipoteca su: diritti pari un mezzo di

proprietà dell'unità immobiliare in San Giovanni Rotondo, alla Via Montanara, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 922 sub. 5 natura A3.

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 3297 registro particolare n. 655 del 10/2/2011 di euro 86.406 02
[redacted] con sede in Foggia codice fiscale 80002590711, domicilio ipotecario eletto presso [redacted]
in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Foggia del 25/10/2010 repertorio n. 1343.
A garanzia della somma di euro 43.203,01. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in San Giovanni Rotondo, alla Via Montanara, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 922 sub. 5 natura A3 di 3,5 vani al piano 1.
- iscrizione ipoteca della riscossione registro generale n. 11779 registro particolare n. 1482 del 28/5/2018 di euro 99.614,86
[redacted]
domicilio ipotecario eletto in Reggio nell'Emilia via F.lli Manfredi n. 6
[redacted]
in virtù di atto del Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 25/5/2018 repertorio n. 1989.
A garanzia della somma di euro 49.807,43. Ipoteca su: diritti pari a un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in San Giovanni Rotondo, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 922 sub. 5 natura A3 di 3,5 vani.
- iscrizione ipoteca in rinnovazione registro generale n. 16681 registro particolare n. 1687 del 7/7/2023 di euro 210.000,00
[redacted]
Giovanni Rotondo il 21/1/1978
in virtù di atto per notar [redacted] di San Giovanni Rotondo dell'8/8/2003 repertorio n. 34957. Formalità di riferimento: iscrizione del 12/08/2003 registro particolare n. 3064. Mutuo di euro 70.000,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in San Giovanni Rotondo, alla Via Montanara n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 922 sub. 5 natura A3 di 3,5 vani al piano 1, di cui i signori [redacted] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 21910 registro particolare n. 17293 del 22/9/2023
[redacted]
in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 30/5/2023 repertorio n. 2211. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in San Giovanni Rotondo, alla Via Montanara n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 922 sub. 5 natura A3 di 3,5 vani scala 1 al piano 1, di cui [redacted]
- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1442 registro particolare n. 1128 del 23/1/2025

[redacted]

in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Foggia del 30/12/2024 repertorio n. 7566. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in San Giovanni Rotondo, alla Via Montanara, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 922 sub. 5 natura A3 di 3,5 vani scala 1 al piano 1, di cui i signor[redacted]

**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 (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;**

Dall'analisi delle visure catastali aggiornate, si è riscontrata la corrispondenza dei dati in essa riportati con quelli dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione in atti.

**1.quater** **Proceda l'esperto 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;**

Si è accertato presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia che non sussistono altre procedure in corso se non quella attuale la procedura relativa al procedimento trascritto al R.G. 21910 e R.P. 17293 del 22.09.2023 risulta chiusa.

**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**

Dal certificato "Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio" rilasciato dal Comune di San Giovanni Rotondo in data 12.01.2026, come da registro al N. 28P. 2S.A anno 2004, risulta che [redacted]

**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**

*Identificazione dell'immobile*: L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è posto al primo piano di una piccola palazzina composta da due piani fuori terra oltre al sottotetto sul lato Ovest e tre oltre al sottotetto sul lato Est, sita in zona periferica del Comune San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8. L'immobile si compone di tre vani utili oltre a un bagno, un ripostiglio, un disimpegno e un balcone. il tutto per una superficie netta di mq. 60,50 e lorda di mq. 82,00, oltre al balcone di mq. 7,00.
*Tipologia:* Residenziale, abitazione.

*Ubicazione:* Comune di San Giovanni Rotondo – Via Montanara civ. 8.

*Accesso:* Si accede percorrendo Via Sant'Onofrio e tramite Via Curatone ci si immette su Via Montanara dove dopo un breve tratto si arriva al portone individuato dal civ. 8.

*Confini:* a Nord con altra proprietà, a Sud e ad Est con Via Calatafimi e ad Ovest con Via Montanara.

*Dati Catastali:* Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

- Foglio 41, Particella 922, Sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 70 mq., rendita catastale € 316,33, Via Montanara n. CN, 1° piano;
- [redacted]

*Pertinenza:* l'immobile non ha pertinenze.

*Accessori:* l'immobile è munito di tutti gli impianti, elettrico, idrico-fognante e gas.

*Millesimi di parti comuni:* L'immobile non è costituito in condominio comunque fa parte del bene la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

**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, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;**

Dal sopralluogo eseguito e dall'elaborato grafico allegato, il bene oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si precisa che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica del Villino nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è uno sfasamento in quanto la mappa catastale (2D) è leggermente spostata rispetto l'ortofoto (3D).

**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;**

**LOTTO "UNICO"**

**Immobile al 1° piano uso abitazione, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8**

*Caratteristiche strutturali:* Il fabbricato ove insiste l'immobile staggito è stato costruito nel 1968 con struttura portante interamente in muratura dello spessore di cm. 50 con cordoli perimetrali in c.a., i solai dei piani intermedi e quello di copertura sono in latero cemento armato.

*Caratteristiche distributive:* l'immobile, come già detto, è adibito ad abitazione ed è composto da 3 vani utili, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno oltre ad un balcone. Il tutto per una superficie complessiva netta di circa mq. 60,50 e lorda di mq. 82,00, oltre a mq. 7.00 di balcone. Si è preferito riportare solo la superficie dei vani in quanto tutte le misure sono riportate nell'elaborato grafico allegato.
L'immobile nell'insieme si compone di una cucina di mq. 25,00, di un ripostiglio sottoscala di mq. 4,60 ricavato nel disimpegno di mq. 6,00, dallo stesso si accede alla cameretta di mq. 9,00 e alla successiva camera matrimoniale di mq. 13,00 e proseguendo al bagno di mq. 3,50; la cucina e la camera matrimoniale hanno accesso al balcone che affaccia su Via Calatafimi, la cameretta e il bagno affacciano sempre sulla predetta via tramite finestre.

*Altezza utile interna*: L'immobile ha un'altezza di m. 2,95.

*Rifiniture:* Esterne, i prospetti che affacciano sulle Vie Montanara e Calatafimi sono normalmente protetti con intonaco per esterni e dipinti con pittura lavabile di colore rosa; i balconi sono delimitati da una copertina in pietra e all'interno pavimentati con mattonelle di gres, a protezione dello stesso è stata installata una ringhiera in ferro lavorato; le riquadrature di porte e finestre sono in pietra; gli infissi sono in PVC muniti di vetrocamera e protetti da tapparelle in plastica e zanzariere.
Interne, le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile dipinte con pittura lavabile di vari colori mentre i soffitti di colore bianco; il pavimento in tutte le camere compreso il ripostiglio e il disimpegno è in parquet in legno, mentre il bagno è pavimentato e rivestito fino ad una altezza di circa 2,00 m. con mattonelle in gres ceramico monocolore e dotato di tutti i sanitari compreso la doccia; le porte interne sono in legno scorniciate con vetro.

*Stato di manutenzione e conservazione:* come si evince dalla documentazione fotografica allegata, attualmente l'immobile risulta in uno stato di conservazione discreto, all'interno si percepisce una sensazione di confusione dovuta a roba sparsa dappertutto, tanto da far fatica a camminarci.

*Proprietà condominiali:* L'immobile non è costituito in condominio comunque fa parte del bene la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

*Dotazione degli impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08:* L'immobile è dotato dei seguenti impianti tutti sottotraccia: elettrico munito di luci, prese e interruttori; idrico-fognante completi di accessori igienico sanitari e rubinetteria; riscaldamento alimentato da caldaia a gas e radiatori in acciaio.
Gli impianti citati sono sprovvisti della certificazione di conformità al D.M. 37/08.

4. **Procedere alla stima dei beni, in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e**

**gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi**

**QUESITO DI STIMA IN DATA 05.09.2025**

**LOTTO "UNICO"**

**Immobile al 1° piano uso abitazione, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8**

**4.1 Metodo di valutazione utilizzato**

- *Processo Sintetico Comparativo:* si sviluppa attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri pressoché analoghi già contrattati sul mercato ove è ubicato l'immobile oggetto di procedura ed esattamente nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG);

**4.2 Quotazioni riferite alla data del quesito di stima**

- *Processo Sintetico Comparativo:* le indagini assunte sul posto per immobili simili, come dimensioni, caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicazione e stato manutentivo, quotano dai 900 €/mq. a 1.100/mq., dalla media di detti valori si è ottenuto il seguente risultato
- *Media tra i valori riscontrati:* (900 + 1.100) /2= 1.000,00 €/mq.

Da quanto su esposto considerato la posizione dell'immobile e lo stato di conservazione e manutenzione, si ritiene che il prezzo di mercato equo sia pari a **1.000,00 €/mq.**.

**4.3 Calcolo delle Superfici**

Superficie Coperta
- Sup. abitazione = mq. 82,00
- Sup. balconi = mq. 7,00

Superficie Commerciale
- Sup. abitazione = mq. 82,00 x coeff. corr. 100% = mq. 82,00
- Sup. balconi = mq. 7,00 x coeff, corr. 30% = mq. 2,10

**Totale Superficie Commerciale = mq. 84,10 arr. a mq. 84,00**

**4.4 Valore di Mercato**

Mq. 84,00 x 1000,00 €/mq. = **84.000,00 €/mq.**

**Adeguamenti e correzioni della stima**:

1. riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:
   - Si prevede una percentuale pari al 2 % sul valore di mercato arr. a: € 1.700,00
2. oneri per regolarizzazione urbanistica:
   - CILA in Sanatoria per variazioni interne, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, compreso di compenso al tecnico, sanzione, spese per bolli e diritti di segreteria: € 3.600,00
3. oneri per regolarizzazione catastale:

- Variazione catastale relativa a modifiche interne, compreso di compenso al tecnico, e diritti di registrazione: € 700,00

4. stato d'uso e manutenzione:
   - Normale
5. stato di possesso:
   - Nella disponibilità degli esecutati che vi conservano ancora tutta la roba nonostante risiedono in altro posto
6. vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo:
   - Dagli atti non risultano tali vincoli
7. spese condominiali scadute:
   - Non è costituito in condominio e non risultano spese scadute
8. spese per operazioni di bonifica rifiuti tossici nocivi:
   - Non risultano rifiuti tossici nocivi.

**Sommano gli adeguamenti e correzioni della stima:** **€ 6.000,00**

**Importo a base d'asta:** € 84.000,00 - € 6.000,00 = **€ 78.000,00**

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

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

**LOTTO "UNICO"**

**Immobile al 1° piano uso abitazione, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8**

Superficie Coperta

- Sup. abitazione = mq. 82,00
- Sup. balconi = mq. 7,00

Superficie Commerciale

- Sup. abitazione = mq. 82,00 x coeff. corr. 100% = mq. 82,00
- Sup. balconi = mq. 7,00 x coeff, corr. 30% = mq. 2,10

**Totale Superficie Commerciale = mq. 84,10 arr. a mq. 84,00**

**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;**

Il bene pignorato individuato non rientra nella casistica dei beni indivisi.

**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**

**LOTTO "UNICO"**

**Immobile al 1° piano uso abitazione, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8**

*Ubicazione:* Comune di San Giovanni Rotondo (FG), Via Montanara civ. 8.

*Accesso:* Allo stesso si accede direttamente dalla predetta via tramite il portone d'ingresso comune contrassegnato col civ. 8.

*Consistenza:* l'immobile, come già detto, è adibito ad abitazione ed è composto da 3 vani utili, un bagno, un ripostiglio e un disimpegno oltre ad un balcone. Il tutto per una superficie complessiva netta di circa mq. 60,50 e lorda di circa mq. 82,00, oltre a mq. 7.00 di balcone.

*Confini:* a Nord con altra proprietà, a Sud e ad Est con Via Calatafimi e ad Ovest con Via Montanara.

*Dati Catastali:* Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

- Foglio 41, Particella 922, Sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 70 mq., rendita catastale € 316,33, Via Montanara n. CN, 1° piano;



*Prezzo:* Come si evince dal quesito 4 l'immobile complessivamente è stato valutato € 84.000,00 che a seguito delle correzioni e detrazioni della stima pari ad € 6.000,00, con gli arrotondamenti si è ridotto ad **€ 78.000,00.**

**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 comma 3 C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;**

Per il bene staggito, individuato quale Lotto Unico con destinazione abitazione, al momento del sopralluogo, sulla scorta della documentazione prodotta e visionata si è riscontrato quanto segue:

- *stato di possesso*: l'immobile attualmente non è occupato da nessuno ma è ancora nella disponibilità degli esecutati che vi conservano ancora tutta la roba nonostante risiedono in altro posto ed esattamente a Rubiera (RE) alla Via A. Manzoni civ. 28, come risulta dal Certificato di Residenza che si allega;
- *utenze* domestiche: tutte le utenze sono staccate da un po' di anni per i motivi pocanzi esposti;

- situazione *condominiale*: l'immobile non è costituito in condominio;
- *verifica del canone di locazione*: l'immobile non è occupato da nessuno.

**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 usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;**

**LOTTO "UNICO"**

**Immobile al 1° piano uso abitazione, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8**

Dalle indagini effettuate non risultano vincoli od oneri di quelli citati nel quesito che resteranno a carico dell'acquirente.

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

**LOTTO "UNICO"**

**Immobile al 1° piano uso abitazione, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8**

Da quanto emerge dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio risultano le seguenti formalità, che qui si riportano integralmente:

**Ispezione Ipotecaria Foglio 41, P.lla 922, Sub. 5**

1. TRASCRIZIONE del 13/01/2000 - Registro Particolare 407 Registro Generale 488
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 29427 del 21/12/1999
   ATTO TR A VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 14567 Registro Generale 19237
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 34956 del 08/08/2003
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 12/08/2003 - Registro Particolare 3064 Registro Generale 19238
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 34957 del 08/08/2003
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Documenti successivi correlati:
   1. Iscrizione n. 1687 del 07/07/2023
4. ISCRIZIONE del 12/05/2006 - Registro Particolare 2233 Registro Generale 11520
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3713/1419 del 11/05/2006
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
5. ISCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 3578 Registro Generale 18359
   Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 14607/2008 del 22/07/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

6. ISCRIZIONE del 10/02/2011 - Registro Particolare 655 Registro Generale 3297
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1343 del 25/10/2010
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
7. ISCRIZIONE del 28/05/2018 - Registro Particolare 1482 Registro Generale 11779
   Pubblico ufficiale [redacted]1989/9518 del 25/05/2018
   IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
8. ISCRIZIONE del 07/07/2023 - Registro Particolare 1687 Registro Generale 16681
   Pubblico ufficiale FRUMENTO GIANNINO Repertorio 34957 del 08/08/2003
   IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3064 del 2003
9. TRASCRIZIONE del 22/09/2023 - Registro Particolare 17293 Registro Generale 21910
   Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2211 del 30/05/2023
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
10. TRASCRIZIONE del 23/01/2025 - Registro Particolare 1128 Registro Generale 1442
    Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 7566 del 30/12/2024
    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 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.**

**LOTTO "UNICO"**

**Immobile al 1° piano uso abitazione, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8**

*Regolarità edilizia ed urbanistica*: lo scrivente, da una visura effettuata presso l'Archivio Notarile di Foggia riscontrava nell'atto di compravendita che il fabbricato dove è ubicato l'immobile staggito è stato regolarmente autorizzato con Licenza Edilizia n. 337 in data 31.08.1968 e che i lavori ebbero inizio il 29.04.1969 e furono ultimati nel 1971. Con l'acquisizione di tali dati, lo scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG) e accertava che oltre al titolo abilitativo originario, [redacted] 14.07.2008 principalmente per unire i due balconi che affacciano sul lato Est. Lo scrivente essendo in possesso di tali dati in data 12.03.2026, prot. 9239, inviava telematicamente un'istanza di accesso agli atti (allegata alla presente) e dopo svariati solleciti in data 14.04.2026, prot. n. 0013119, il Dirigente dell'Area 3 Lavori Pubblici ed Urbanistica comunicava che "*a seguito delle verifiche effettuate presso gli archivi d'ufficio, sia cartacei che digitali, non è stato possibile rinvenire la documentazione richiesta*" chiedendo allo scrivente altri ulteriori dati non

in suo possesso. Sinceramente nel leggere la nota di riscontro del Comune sono rimasto basito perché almeno la pratica relativa alla D.I.A., accompagnata [redacted] cofirmataria della nota) era stata rintracciata e l'avevo vista fisicamente da dove avevo attinto gli estremi che ho inserito nella richiesta di accesso agli atti.

*Dichiarazione di Agibilità*: Per gli stessi motivi non si è potuto accertare se l'immobile è dotato di tale certificato.

*Certificazione di destinazione Urbanistica*: non ci sono terreni.

**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;**

**LOTTO "UNICO"**

**Immobile al 1° piano uso abitazione, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8**

Per l'immobile staggito non si è potuto procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in quanto non è stato reperito né il libretto della caldaia né il certificato periodico delle ispezioni, condizione questa indispensabile e prevista per legge.

**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;**

- l'immobile staggito risulta regolarmente accatastato in data 22.07.1985.

**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;**

- in sede di sopralluogo è stato accertato che lo stato di fatto non è risultato conforme alla planimetria catastale, rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Foggia ed allegata agli atti, per i seguenti motivi:
  - sono stati uniti due balconi che affacciano sul lato est;
  - chiusura di un sottoscala dove è stato ricavato un ripostiglio;
  - l'eliminazione di parte dei muri che delimitavano la cucina dalla zona pranzo rendendolo un unico ambiente;
  - realizzazione di due nicchie ricavate nella muratura portante del disimpegno sul lato dx prima di arrivare al bagno.

Le attività da porre in atto riguardano la variazione catastale con l'aggiornamento della planimetria con un costo pari ad € 700,00, previa presentazione di pratica comunale CILA in sanatoria con un costo pari ad € 3.600,00, come già detto e riportato nel precedente quesito 4., punto 3. degli "adeguamenti e correzioni alla stima".

**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), ovvero concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**

- Il fabbricato ove è ubicato l'immobile staggito è stato costruito dopo il 01.09.1967 con i seguenti titoli abilitativi:
  - Licenza Edilizia n. 337 del 31.08.1968;
  - Inizio lavori 29.04.1969;
  - Fine lavori 1971;
  - D.I.A. Prot. n. 17631 del 14.07.2008.

**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;**

- Tale verifica non si è potuta fare in quanto, come risulta dalla nota del Dirigente dell'Area 3° Lavori Pubblici ed Urbanistica, sia dagli archivi cartacei che digitali non è stato possibile rinvenire alla documentazione richiesta. Comunque essendo il fabbricato munito di Licenza Edilizia e dei certificati di Inizio Lavori e soprattutto il Fine Lavori che dovrebbe accertare la regolarità e il rispetto alla L. E., si presume che sia stato realizzato nel rispetto delle norme in vigore all'epoca.

**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;**

- in sede di sopralluogo è stato accertato che lo stato di fatto non è risultato conforme alla planimetria catastale, rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Foggia ed allegata agli atti, per i seguenti motivi:
  - sono stati uniti due balconi che affacciano sul lato est;
  - chiusura di un sottoscala dove è stato ricavato un ripostiglio;
  - l'eliminazione di parte dei muri che delimitavano la cucina dalla zona pranzo rendendolo un unico ambiente;
  - realizzazione di due nicchie ricavate nella muratura portante del disimpegno sul lato dx prima di arrivare al bagno.
- Detti abusi, ad eccezione dell'unione dei balconi prevista nella D.I.A., possono essere normalmente sanati con una C.I.L.A. in sanatoria con un costo pari ad € 3.700,00, già previsti nel quesito 4., al punto 2. degli "adeguamenti e correzioni alla stima"

**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**

- Il suolo su cui sorge il fabbricato, ove è ubicato l'immobile staggito, non fa parte di edilizia convenzionata.

**Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno della gestione degli stessi;**

- Non siamo in presenza di immobili ad uso industriale.

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

- Non ci sono terreni tra gli immobili staggiti.

**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**

Art. 1 – quater – 1, "*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……*"

- Per l'immobile staggito non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della predetta legge.

Lo scrivente ritiene, con il presente rapporto di valutazione che si compone di n. 17 pagine, oltre al prospetto di riepilogo, e di n. 10 allegati, di aver assolto l'incarico; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Manfredonia, 21.04.2026 L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

**Allegati LOTTO UNICO**

**01** Documentazione Fotografica
**02** Elaborato Grafico
**0**3 Ispezioni Ipotecarie
**04** Visure Catastali
**05** Planimetria Catastale
**06** Estratto di Mappa
**07** Sovrapp. Catasto-Ortofoto
**08** Banca Dati OMI
**09** Estratto di Matrimonio
**10** Certificato di. Residenza
**11** Riscontro accesso agli atti

- Segue il prospetto riepilogativo del LOTTO UNICO.

**RIEPILOGO LOTTO "UNICO" DA PORRE IN VENDITA**

**Immobile al 1° piano uso abitazione, sito in San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8**

| | |
|---|---|
| **Tipologia del bene** | – Residenziale |
| **Sommaria descrizione** | – L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è posto al primo piano di una piccola palazzina composta da due piani oltre al sottotetto sul lato Ovest e tre piani oltre al sottotetto sul lato Est, sita in zona periferica del Comune San Giovanni Rotondo (FG) alla Via Montanara civ. 8. Esso si compone di tre vani, utili, cucina-pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio, oltre al disimpegno e al balcone. il tutto per una superficie netta di mq. 60,50 e lorda di mq. 82,00. |
| **Ubicazione: comune, via, confini, estensione dati catastali** | – *Comune:* San Giovanni Rotondo (FG)<br>– *Via*: Montanara civ. 8<br>– *Confini:* a Nord con altra proprietà, a Sud e ad Est con Via Calatafimi e ad Ovest con Via Montanara.<br>– *Dati Catastali:* Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:<br>- Foglio 41, Particella 922, Sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 70 mq., rendita catastale € 316,33, Via Montanara n. CN, 1° piano;<br>- [redacted] |
| **Attuali proprietari** | – [redacted] |
| **Titoli di Possesso** | – Atto di compravendita per Notar [redacted] di San Giovanni Rotondo dell'8/8/2003, repertorio 34956, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 12/8/2003 ai nn. 19237 di registro generale e 14567 di registro particolare. |
| **Eventuale stato di comproprietà** | – [redacted] |
| **Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui medesimi** | 1. TRASCRIZIONE del 13/01/2000 – Reg. Part. 407 Reg. Gen. 488 Pubblico ufficiale [redacted] Rep. 29427 del 21/12/1999 ATTO TR A VIVI - COMPRAVENDITA<br>2. TRASCRIZIONE del 12/08/2003 – Reg. Part. 14567 Reg. Gen. 19237 Pubblico ufficiale [redacted] Rep. 34956 del 08/08/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA<br>3. ISCRIZIONE del 12/08/2003 – Reg. Part. 3064 Registro Generale 19238 Pubblico ufficiale [redacted] Rep. 34957 del 08/08/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO |

| | |
|---|---|
| | Documenti successivi correlati:<br>1. Iscrizione n. 1687 del 07/07/2023<br>4. ISCRIZIONE del 12/05/2006 – Reg. Part. 2233 Reg. Gen.11520<br>Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 3713/1419 del 11/05/2006<br>IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO<br>5. ISCRIZIONE del 23/07/2008 – Reg. Part. 3578 Reg. Gen. 18359<br>Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Repertorio 14607/2008 del 22/07/2008<br>IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI<br>6. SCRIZIONE del 10/02/2011 – Reg. Part. 655 Reg. Gen. 3297<br>Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1343 del 25/10/2010<br>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO<br>7. SCRIZIONE del 28/05/2018 – Reg. Par. 1482 Reg. Gen. 11779<br>Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Rep. 1989/9518 del 25/05/2018<br>IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO<br>8. ISCRIZIONE del 07/07/2023 – Reg. Part. 1687 Reg. Gen. 16681<br>Pubblico ufficiale [redacted]ep. 34957 del 08/08/2003<br>IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO<br>Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3064 del 2003<br>9. TRASCRIZIONE del 22/09/2023 – Reg. Part. 17293 Reg. Gen. 21910<br>Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 2211 del 30/05/2023<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI<br>10. TRASCRIZIONE del 23/01/2025 – Reg. Part. 1128 Reg. Gen.1442<br>Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 7566 del 30/12/2024<br>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI |
| **Stato di occupazione** | – Anche se attualmente gli esecutati risiedono altrove custodiscono ancora tutta la loro roba. |
| **Regolarità edilizio - urbanistica** | – Non risulta regolare. |
| **Conformità catastale** | – L'immobile non è conforme. |
| **Abitabilità e agibilità** | – L'immobile non è dotato del Certificato di Abitabilità/Agibilità. |
| **Valore del bene a base d'asta - diritto e quota** | – Importo a base d'asta, al netto degli adeguamenti e correzioni alla stima, **€ 78.000,00.**<br>– Proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno. |

Manfredonia, 21.04.2026 L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola