Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione
Esecuzione Immobiliare

R.E. n° 318 / 2022

Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Valentina PATTI

Esperto stimatore
LECCESE geom. Ivano

Relazione Integrativa
di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
(Creditore procedente)

c/

[redacted]
(Soggetto esecutato)

***

Immobili ubicati

Manfredonia (FG) – Località Scalo dei Saraceni
Complesso Edilizio "COCIT" scala D
***
Immobili pertinenziali
1) [N.C.E.U. di Manfredonia - *fgl.84 - p.lla 835 – subb. 25 e 31*]

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Sommario

- ***PREMESSA*** pag. 3

- ***CAP 1*** – IDENTIFICAZIONE DEI BENI pag. 3
  - 1.1 – Identificazione catastale pag. 3
  - 1.2 – Ispezione ipotecaria pag. 4
  - 1.3 – Descrizione dell'immobile pag. 5
    - ✓ 1.3.1 – Descrizione generale pag. 5
    - ✓ 1.3.2 – Descrizione degli immobili pag. 6

- ***CAP 2*** – SITUAZIONE PATRIMONIALE – EDILIZIA - URBANISTICA pag. 10
  - 2.1 – Atto di provenienza – concessioni e/o licenze edilizie pag. 10

- ***CAP 3*** – STATO DI POSSESSO pag. 13

- ***CAP 4*** – COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA pag. 13

- ***CAP 5*** – STIMA IMMOBILIARE pag. 13
  - 5.1 – Valutazione dei beni pag. 13
  - 5.2 – Criteri di stima pag. 13
  - 5.3 – Fonti di informazione pag. 14
  - 5.4 – Stima degli immobili pag. 14

- ***CAP 6*** – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) pag. 16

- ***CAP 7*** – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA pag. 16

- ***ALLEGATI*** pag. 18

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Premessa

Il sottoscritto geom. Ivano LECCESE iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia con il n. 2434, con verbale di udienza del ***12 giugno 2025*** *veniva reimmesso* nel procedimento in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI quale ***esperto stimatore,*** affinché dato atto del pignoramento n. 70/2025, sotto il vincolo del già prestato giuramento, estendesse le attività di stima agli immobili individuati catastalmente al foglio 84 di Manfredonia, particella 835, subalterni 25 e 31.

Il Giudice concedeva all'***esperto*** il termine di 90 gg. per il deposito telematico dell'elaborato peritale integrativo.

***

In data 14 giugno 2025, l'esperto:

- per mezzo di portale telematico dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto di Foggia "SISTER", provvedeva a reperire relative ***visure storiche e planimetrie catastali*** degli immobili oggetto di pignoramento individuati catastalmente al N.C.E.U. della Provincia di Foggia al foglio 84 di Manfredonia, p.lla 835, subb. 25 e 31 – (***all.1***).

***

In data 24 giugno 2025, l'esperto:

- si recava presso l'Agenzia delle Entrate *all'ufficio della Conservatoria di Foggia*, al fine di eseguire ispezione ipotecaria del periodo ventennale riferito agli immobili oggetto di perizia – (***all.2***).

***

L'***esperto*** esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica integrativa.

Cap 1 – Identificazione dei beni

1.1 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati attualmente al N.C.E.U. del Comune di Manfredonia (FG) come di seguito descritti:

1) Immobile ad uso [***Lastrico solare***] - sito nel Comune di Manfredonia (FG) in Località Scalo dei Saraceni, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. E885, Catasto Fabbricati, ***foglio 84 - particella 835 - sub 25***, piano 3°, ***natura F/5***;

2) Immobile ad uso [***Magazzini e Deposito***] - sito nel Comune di Manfredonia (FG) in Località Scalo dei Saraceni, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. E885, Catasto Fabbricati, ***foglio 84 - particella 835 - sub 31***, piano 3°, interno 9, scala D, zona censuaria 2, ***natura C/2,*** classe 1, consistenza *mq.1* – sup. cat. tot. *mq.2*, rendita € 3,05;

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

entrambi gli immobili risultano in ditta: [redacted] – nato a [redacted] (FG) - c.f.: [redacted] – proprietà per 1/1.

1.2 – Ispezione ipotecaria

Ispezione Ipotecaria – Periodo dal 29/10/1990 al 23/06/2025:

Comune di Manfredonia (FG)
Tipo catasto: Fabbricati
Elenco immobili
Foglio 84 – Particella 835 – sub 25 e sub 31

Dalle ispezioni eseguite e riferite ai due immobili oggetto di pignoramento, si riscontrava quanto segue:

Elenco omonimi
1. [redacted]

Luogo di nascita	Manfredonia (FG)
Data di nascita	04/02/1982
Sesso	M
Codice fiscale	[redacted]

Elenco sintetico delle formalità

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/02/2025 – Registro Particolare 3468 - Registro Generale 4342
Pubblico Ufficiale – TRIBUNALE – Repertorio 439 del 17/02/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ***VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI***
Immobili siti in MANFREDONIA (FG)

Con l'ispezione della trascrizione come al suddetto punto 3), si riscontrava quanto segue:

Richiedente trascrizione avv. Franco BUONASORTE

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n.1
Immobile 1

Comune di	Manfredonia (FG)
Catasto	Fabbricati
Foglio	84
Particella	***23***
Natura	A3 – abitazione

Unità negoziale n.2
Immobile 2
Comune di Manfredonia (FG)

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Catasto	Fabbricati
Foglio	84
Particella	***25***
Natura	F5 – lastrico solare

Unità negoziale n.3

Immobile 3	
Comune di	Manfredonia (FG)
Catasto	Fabbricati
Foglio	84
Particella	***31***
Natura	C2 – magazzini e locali di deposito

A Favore AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro [redacted]

1.3 – Descrizione dell'immobile

1.3.1 – Descrizione generale

Gli immobili sono situati nel Comune di Manfredonia (FG), in Località Scalo dei Saraceni – Condominio denominato "COCIT" e ricadente in zona ***di Lottizzazione Scalo dei Saraceni complesso B/7*** – zona suburbana (OMI – E1). Il comparto residenziale è composto da due lotti entrambi per complessivi 40 unità immobiliari accedenti da quattro scalinate (A-B-C-D) sprovviste di impianto ascensore.



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a





I corpi di fabbrica sono realizzati con materiale di mediocre qualità, del tipo intonacato a civile di colore bianco, nonché copertura del tipo piana, il tutto in ***mediocri condizioni manutentive***.

1.3.2 – Descrizione degli immobili

1. Immobile (*lastrico solare*) - ***foglio 84, particella 835, sub 25.***

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

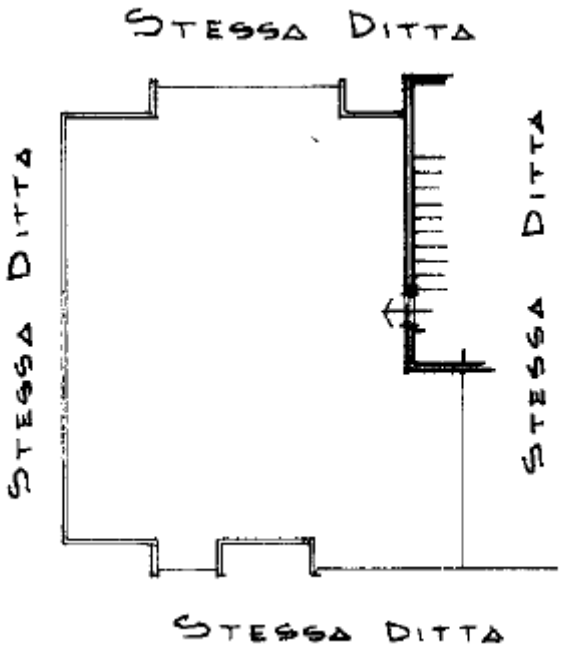
Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

L'area individuata come ***lastrico solare*** e solaio di copertura dell'immobile sottostante quest'ultimo, anch'esso oggetto di pignoramento (*foglio 84, p.lla 835, sub 23*), posto al 3° piano fuori terra dello stabile Condominiale citato, si accede tramite torrino vano scala comune percorrendo la scalinata denominata con la lettera "D".

Con l'espletamento della prima operazione peritale effettuata in data ***12 giugno 2024***, l'esperto riscontrava che tale immobile ***risultava condotto dall'esecutato in persona del sig.*** [redacted] ed inoltre verificava la *conformità catastale,* in merito a tutta la documentazione reperita dagli Uffici competenti;

A tal proposito e con la documentazione attualmente reperita presso gli Uffici di competenza, si riscontra la "conformità catastale".

Planimetria catastale vigente



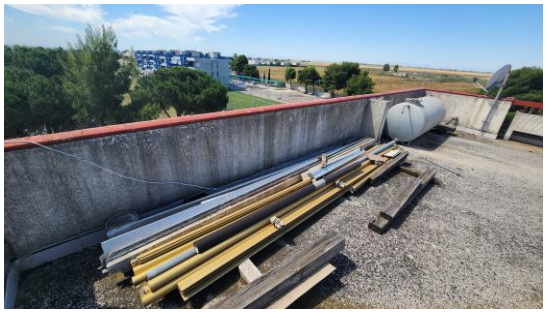
Le caratteristiche estrinseche dell'immobile ad oggetto risultano in ***scarso stato manutentivo*** con materiali risalenti all'anno di costruzione (1981).

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Così si illustra:








2. Immobile (*magazzino/deposito*) - ***foglio 84, particella 835, sub 31.***

L'area individuata come ***deposito***, anch'esso oggetto di pignoramento (*foglio 84, p.lla 835, sub 31*), posto al 3° piano fuori terra dello stabile Condominiale citato, si accede tramite torrino vano scala comune percorrendo la scalinata denominata con la lettera "D".

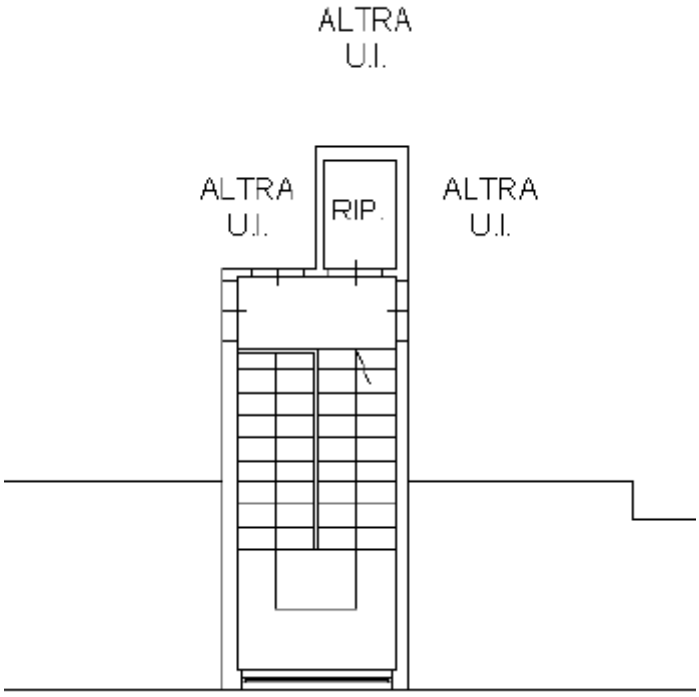
Con l'espletamento della prima operazione peritale effettuata in data ***12 giugno 2024***, l'esperto riscontrava che tale immobile ***risultava condotto dall'esecutato in persona del sig.*** [redacted] ed inoltre verificava la *conformità catastale,* in merito a tutta la documentazione reperita dagli Uffici competenti;

A tal proposito e con la documentazione attualmente reperita presso gli Uffici di competenza, si riscontra la "conformità catastale".

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Planimetria catastale vigente



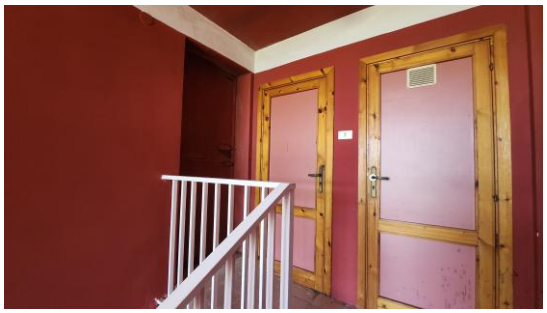
Le caratteristiche estrinseche dell'immobile ad oggetto risultano in ***scarso stato manutentivo*** con materiali risalenti all'anno di costruzione (1981).

Così si illustra:









Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Cap 2 – Situazione patrimoniale – edilizia – urbanistica

2.1 – Atto di provenienza/Concessioni e/o licenze edilizie

Con Atto Pubblico di Compravendita del 26/07/2010 presso Notar RIZZO CORALLO Antonio in Manfredonia (FG) - [*rep. 2568 – racc. 1746*], il sig. [redacted] vendeva al sig. [redacted] la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del "Fabbricato B" del complesso edilizio denominato "Residence CO.CI.T.", sito in Manfredonia, Località "Scalo dei Saraceni", Piazza della Darsena n. s.c. e precisamente:
- appartamento posto al piano secondo, della scala D, distinto con il numero interno nove, con ingresso dalla porta a destra salendo, composto da tre vani ed accessori, confinante con spazi condominiali a più lati e proprietà [redacted] o aventi causa, salvo altri;
- terrazzo al piano terzo della stessa scala D, distinto con il numero interno nove, della superficie complessiva di circa metri quadrati 69 (sessantanove);
- piccolo ripostiglio ivi esistente, con ingresso dalla porta di fronte salendo la scala condominiale, il tutto formante un unico corpo confinante con spazi condominiali a più lati e proprietà [redacted], salvo altri - ***il tutto formante un unico corpo.***
Quindi sia il lastrico che il piccolo ripostiglio risultano pertinenziali dell'appartamento residenziale.
Detti immobili risultavano censiti al Catasto Fabbricati a nome del signor [redacted] ed ivi descritti al Foglio 84, particella 835 con i subalterni:
- 23, Scalo Saraceni, piano 2, interno 9, scala D, Z.C. 2, Categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. Euro 178,95 - (l'appartamento);
- 25, Scalo Saraceni – (lastrico solare);
- 31, Contrada Scalo dei Saraceni snc, piano 3, interno 9 scala D, Z.C. 2, Categoria C/2, classe 1, mq. 1, R.C. Euro 3,05 - (il ripostiglio).
Compreso nella vendita risultava il diritto di utilizzare in via esclusiva il posto auto a cielo aperto, ubicato nel cortile condominiale esterno al fabbricato, contraddistinto con il numero due, confinante con posti macchina numeri uno e tre, spazi di manovra a due lati, salvo altri; il tutto come meglio risulta dalla piantina allegata sotto la lettera "A" all'atto per notar Materangelis del 23 marzo 1983 rep. n. 5.255, registrato a Foggia l'11 aprile 1983 al n. 1682/1.
Compresi altresì nella vendita risultavano i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato e dell'intero complesso edilizio in oggetto, nonché sulle parti e servizi destinati ad uso comune, quali risultano da leggi, consuetudini e regolamento di condominio depositato, unitamente alle tabelle millesimali, nei rogiti del notaio Materangelis con verbale del 23 marzo 1983 rep. n. 5.254, registrato a Foggia l'11 aprile 1983 al n. 1681/1.
Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed in particolare all'articolo 40 della Legge n. 47/1985 ed al D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, la parte venditrice, dichiarava che quanto oggetto del presente atto era commerciabile ai sensi della predetta normativa, affermando ed attestando:
che quanto alienato faceva parte di edificio costruito in base a Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Manfredonia il 14 marzo 1981 n. 64 ed alla successiva variante n. 68 del 16 marzo 1981 e che ***successivamente lo stesso non aveva subito interventi edilizi o mutamenti***

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire.

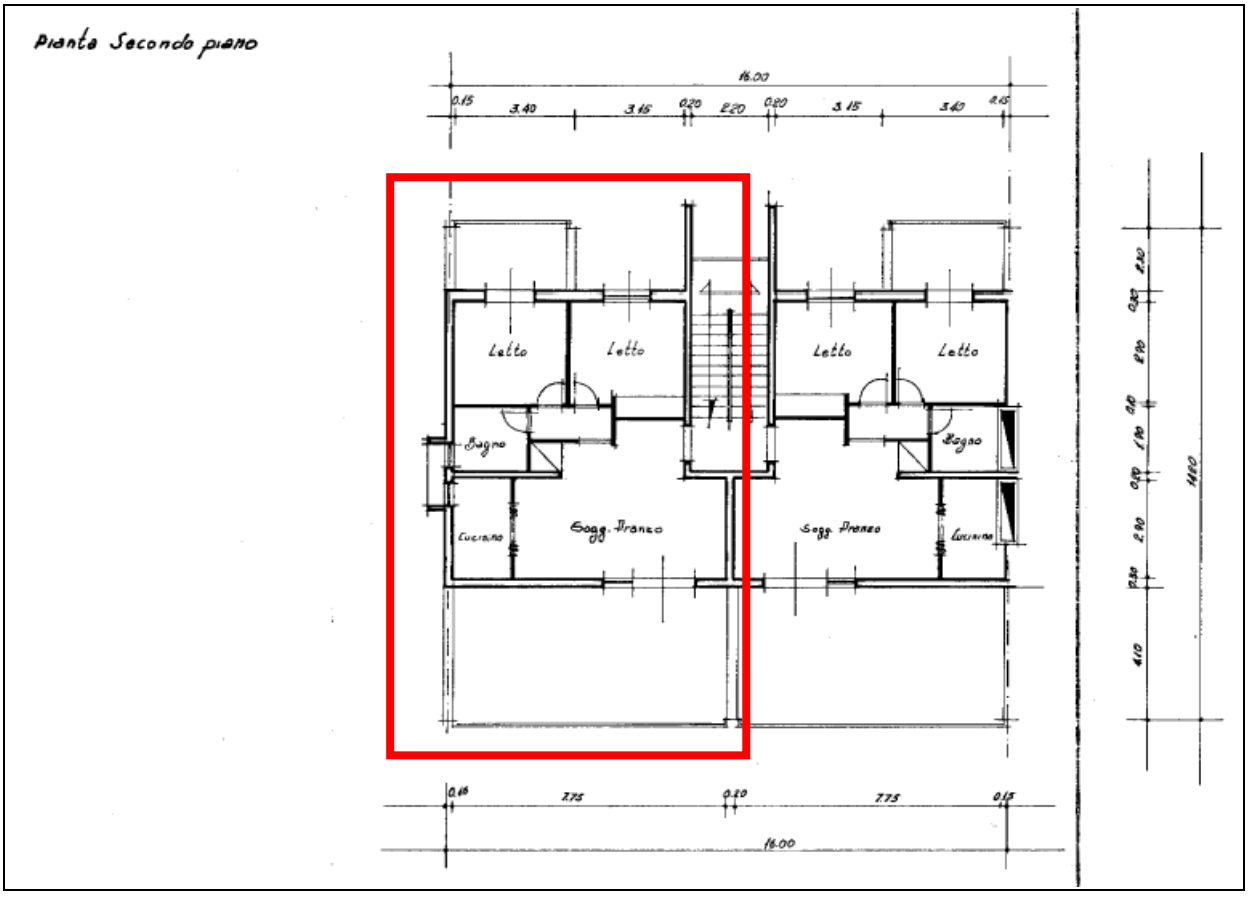
Documentazione urbanistica

Lo scrivente esperto per mezzo di regolare accesso agli atti presso il Comune di Manfredonia (FG) riceveva documentazione urbanistica appresso elencata:

Concessione edilizia n.64/1981.

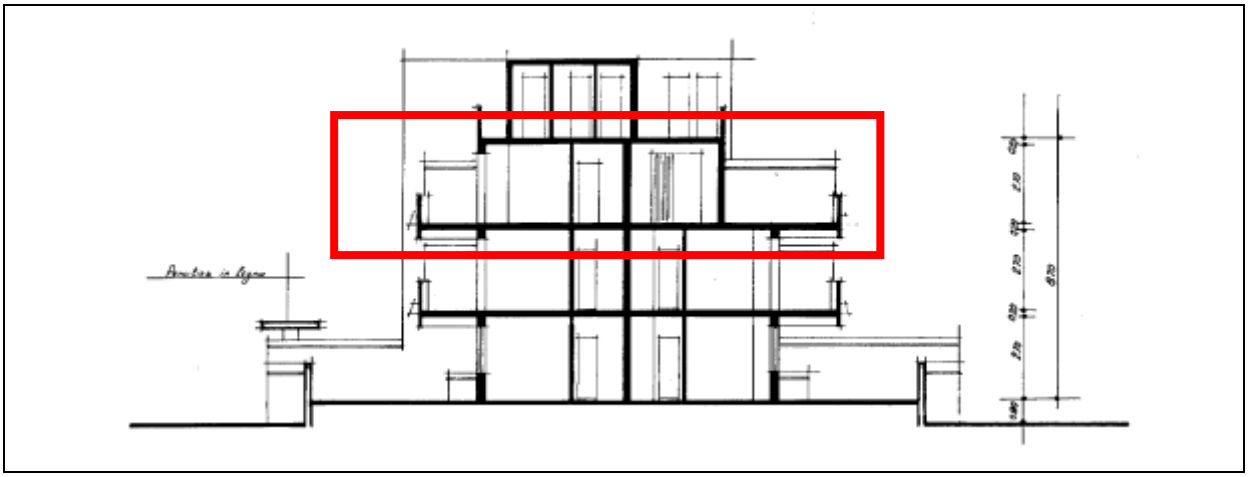
Il Comune di Manfredonia rilasciava [*in data 14/03/1981 prto. N. 5133*], alla Società di Costruzioni Citro – Tucci "CO.CI/TI" residente in Foggia, Concessione edilizia per l'esecuzione del complesso E/7, costituito da n. 2 corpi di fabbrica per complessivi n. 40 mini appartamenti aventi destinazione residenziale, il tutto in agro di Manfredonia – lottizzazione "Scalo dei Saraceni".

La presente concessione sostituiva ed annullava a tutti gli effetti di legge la preesistente concessione n.255 di reg. del 20/07/1978.



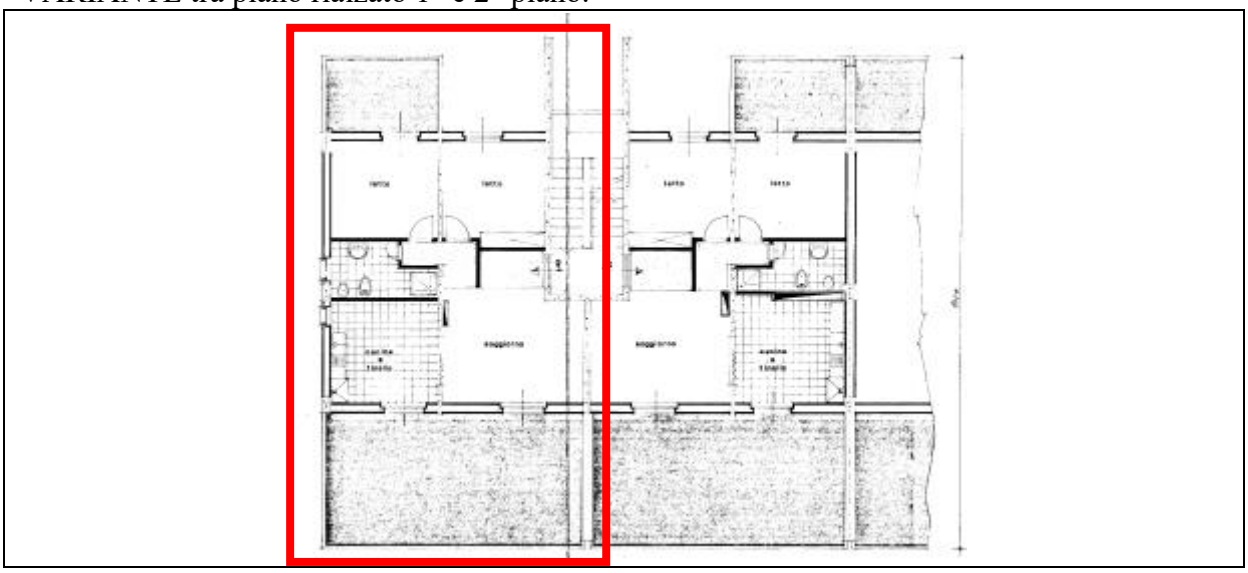
Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

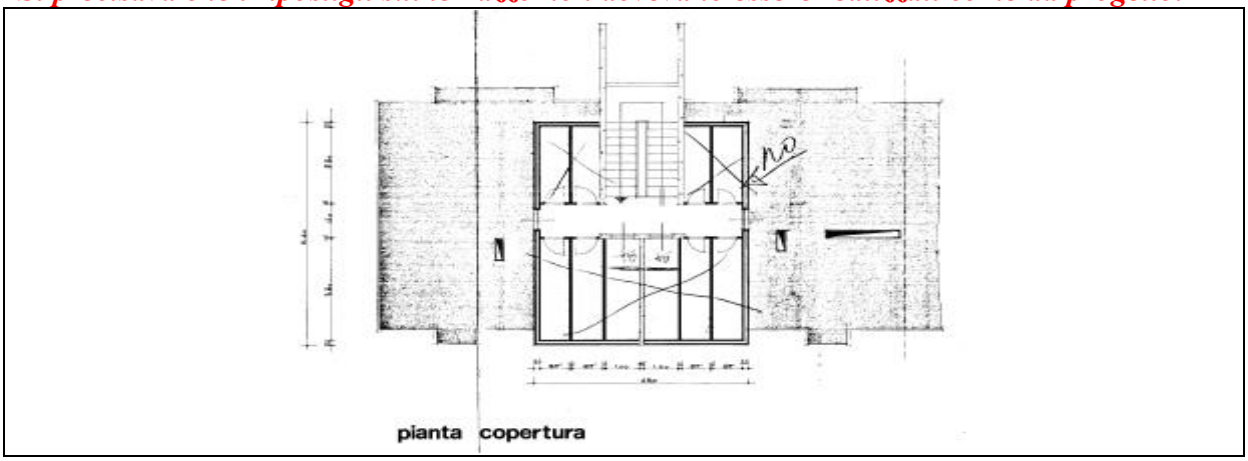


Concessione edilizia n.68/1981 - VARIANTE

Il Comune di Manfredonia rilasciava [*in data 16/03/1981 prto. N. 5478*], alla Società di Costruzioni Citro – Tucci "CO.CI/TI" residente in Foggia, Concessione edilizia per la VARIANTE tra piano rialzato 1° e 2° piano.



Si precisava che i ripostigli sul terrazzo non dovevano essere realizzati come da progetto.



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Quindi da quanto riscontrato agli atti Comunali e da più accurate indagini il ripostiglio individuato con il subalterno 31 risulterebbe assentito ai fini urbanistici.
Dagli atti del Comune non risulta che il citato complesso edilizia abbia ricevuto l'agibilità.

Cap 3 – Stato di possesso

[Comune di Manfredonia – Scalo dei Saraceni – Scala D – Palazzo COCIT]
- foglio 84 – p.lla 835 – subb. 25 e 31

Gli immobili sopra citati risultano condotti dall'esecutato/proprietario ***sig.*** [redacted].

Cap 4 – Costituzione dei lotti di vendita

L'esperto dopo attenta valutazione dei luoghi oggetto della presente procedura esecutiva e tenuto conto della ***condizione di pertinenzialità*** all'immobile residenziale individuato catastalmente con il subalterno 23 anch'esso oggetto di pignoramento, individua gli immobili descritti nella presente relazione integrativa quale unico lotto di vendita da aggiungere alla stima del valore al ridetto immobile residenziale - ***LOTTO DI VENDITA N° 1***.

Cap 5 – Stima Immobiliare

5.1 – Valutazione dei beni

Va premesso che la valutazione di stima avviene sulla scorta dei sopralluoghi ricognitivi eseguiti in loco dall'***esperto*** alla presenza del ***sig.*** [redacted] tenutisi in data ***12 giugno 2024***.
Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente l'***esperto*** ha provveduto ad effettuare idonee visure di atti presso gli uffici competenti; il tutto al fine di reperire notizie e dati necessari per poter eseguire compiutamente le valutazioni di cui al presente documento.

5.2 – Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene si sceglieva il metodo di raffronto o di comparazione.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.
Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).
Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.
Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate che tiene già conto di tutte le suddette valutazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili simili nella stessa zona di riferimento.

5.3 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (***valori rilevati***) e indagini di mercato della zona per immobili simili.

5.4 – Stima degli immobili

Superficie Commerciale lastrico solare:
- Sup. lorda ***lastrico solare piano 3° - 100%*** mq. 69,00

Valutazione di mercato secondo le *quotazioni rilevate*
Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e indagini di mercato
***
--- Lastrico solare --

L'immobile oggetto di stima sito in Manfredonia (FG) Loc. Scalo dei Saraceni, risulta essere ubicato secondo la cartografia (*GEOPOI*) dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia "***E1***" – zona suburbana.
L'Agenzia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato di abitazioni di tipo economico.

Valore tra il minimo €/mq. 650,00 e massimo €/mq. 900,00.
Come sopra descritto tenuto conto della peculiarità e delle condizioni manutentive scarse riguardante la tipologia costruttiva ad oggetto, ***l'esperto ha ritenuto applicare il valore minimo in percentuale del 25% per superfici di ornamento come indicato da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate***.

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata come lastrico solare possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

Totale Più Probabile Valore di mercato
Lastrico solare

mq. 69,00 x (€/mq. 650,00 x 25%) = € 11.212,50

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Superficie Commerciale magazzino/deposito:
- Sup. lorda ***lastrico solare piano 3° - 100%*** mq. 2,00

§§§

Valutazione di mercato secondo le *quotazioni rilevate*
Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e indagini di mercato
***
--- Magazzino/deposito --

L'immobile oggetto di stima sito in Manfredonia (FG) Loc. Scalo dei Saraceni, risulta essere ubicato secondo la cartografia (*GEOPOI*) dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia "***E1***" – zona suburbana.

Valore scaturito da indagini di mercato €/mq. 350,00.

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata come magazzino/deposito possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

Totale Più Probabile Valore di mercato
Magazzino/deposito

mq. 2,00 x €/mq. 350,00 = € 700,00

***

TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1
(lastrico solare + magazzino/deposito [foglio 84 – p.lla 835 – subb. 25 e 31)

[€ 11.212,50 + € 700,00] = € 11.912,50

in cifra tonda

€ 12.000,00
(euro dodicimila / 00)

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Cap 6 – Attestato di prestazione energetica (APE)

Si riferisce che lo scrivente esperto è in possesso dei requisiti di legge per poter redigere Attestato di prestazione energetica nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539.
Previa ispezione di luoghi e verifica della documentazione reperita presso gli organi competenti, le categorie catastali e relative destinazioni degli immobili oggetto di pignoramento, non risultano essere interessati dalla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Cap 7 – Descrizione riepilogativa

Gli immobili oggetto della presente vertenza esecutiva veniva ispezionati in data 12/06/2024.

1) Immobile ad uso [***Lastrico solare***] - sito nel Comune di Manfredonia (FG) in Località Scalo dei Saraceni, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. E885, Catasto Fabbricati, ***foglio 84 - particella 835 - sub 25***, piano 3°, ***natura F/5***;

2) Immobile ad uso [***Magazzini e Deposito***] - sito nel Comune di Manfredonia (FG) in Località Scalo dei Saraceni, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. E885, Catasto Fabbricati, ***foglio 84 - particella 835 - sub 31***, piano 3°, interno 9, scala D, zona censuaria 2, ***natura C/2,*** classe 1, consistenza *mq.1* – sup. cat. tot. *mq.2*, rendita € 3,05;

entrambi gli immobili risultano in ditta: [redacted] – nato a [redacted] (FG) - c.f.: [redacted] – proprietà per 1/1.

Con Atto Pubblico di Compravendita del 26/07/2010 presso Notar RIZZO CORALLO Antonio in Manfredonia (FG) - [*rep. 2568 – racc. 1746*], il sig. [redacted] vendeva al sig. [redacted] la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del "Fabbricato B" del complesso edilizio denominato "Residence CO.CI.T.", sito in Manfredonia, Località "Scalo dei Saraceni", Piazza della Darsena n. s.c. e precisamente:
- appartamento posto al piano secondo, della scala D, distinto con il numero interno nove, con ingresso dalla porta a destra salendo, composto da tre vani ed accessori, confinante con spazi condominiali a più lati e proprietà [redacted] o aventi causa, salvo altri;
- terrazzo al piano terzo della stessa scala D, distinto con il numero interno nove, della superficie complessiva di circa metri quadrati 69 (sessantanove);
- piccolo ripostiglio ivi esistente, con ingresso dalla porta di fronte salendo la scala condominiale, il tutto formante un unico corpo confinante con spazi condominiali a più lati e proprietà [redacted], salvo altri - ***il tutto formante un unico corpo.***
Quindi sia il lastrico che il piccolo ripostiglio risultano pertinenziali dell'appartamento residenziale.
Detti immobili risultavano censiti al Catasto Fabbricati a nome del signor [redacted] ed ivi descritti al Foglio 84, particella 835 con i subalterni:
- 23, Scalo Saraceni, piano 2, interno 9, scala D, Z.C. 2, Categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. Euro 178,95 - (l'appartamento);

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

- 25, Scalo Saraceni – (lastrico solare);
- 31, Contrada Scalo dei Saraceni snc, piano 3, interno 9 scala D, Z.C. 2, Categoria C/2, classe 1, mq. 1, R.C. Euro 3,05 - (il ripostiglio).

L'esperto dopo attenta valutazione dei luoghi oggetto della presente procedura esecutiva e tenuto conto della ***condizione di pertinenzialità*** all'immobile residenziale individuato catastalmente con il subalterno 23 anch'esso oggetto di pignoramento, individua gli immobili descritti nella presente relazione integrativa (sub 25 e sub 31) quale unico lotto di vendita da aggiungere alla stima del valore al ridetto immobile residenziale - ***LOTTO DI VENDITA N° 1***.

***

TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1
(lastrico solare + magazzino/deposito [foglio 84 – p.lla 835 – subb. 25 e 31)

[€ 11.212,50 + € 700,00] = € 11.912,50

in cifra tonda

€ 12.000,00
(euro dodicimila / 00)

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Allegati

1. Visure e planimetrie catastali
2. Accesso agli atti Conservatoria di Foggia (Uff. Ipocatastale)

L'esperto nominato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione, per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria ad esclusione dei fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice al prelievo informatico.

Foggia, lì 25/06/2025

L'esperto stimatore
geom. Ivano LECCESE



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

A L L E G A T I

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a