Al Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia

Dott.ssa Maria Michela Amalia VALENTE

Procedimento Esecutivo n.104/2025 del R.G. Esec., promosso da *Villaggio SCIALE DEGLI ZINGARI Gestione Beni Comuni* contro [redacted]

****

Premesse. Nella procedura notata al n.104/2025 R.G. Esec., tra ***Villaggio SCIALE DEGLI ZINGARI Gestione Beni Comuni***, rappresentata e difesa dall'**Avv. Tanya Caterina D'AGOSTINO**, ed il signo[redacted] con comunicazione di cancelleria del 05.09.2025 trasmesso con PEC del 10.09.2025, la S.V. dispose la nomina di me sottoscritto **geom. D'ORIA Antonio Marco**, domiciliato con studio tecnico in Manfredonia al Corso Manfredi civ.164 - Galleria ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Foggia con il n.1703, ad *esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis delle disp. att. c.p.c.*.

Accettato l'incarico con giuramento telematico del giorno 05.11.2025, mi furono posti i seguenti quesiti:

esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
1. bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1. ter - alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
1. quater - alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
1. quinquies - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
2. bis - alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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;

4. bis - alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'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;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla 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 questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio 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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni; c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa; d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato; e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua

demolizione; f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi; Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/*quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita; La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone il diritto e quota.

Per il completo espletamento dell'incarico ottenni il termine di giorni 90 per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Per lo svolgimento dell'incarico mi fu prescritto di effettuare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, avrei dovuto relazionare alla S.V. per

le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Fui autorizzato, inoltre:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a fare uso del mezzo proprio.

Mi è stato prescritto, infine, che terminata la relazione, avrei dovuto inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Iniziai quindi ad esaminare attentamente gli atti nel fascicolo processuale ed oggetto di esecuzione, effettuando un preventivo *monitoraggio catastale ed urbanistico* dell'immobile ed *aggiornando le visure catastali e le ispezioni pubblicitarie delle formalità trascrittive* (per queste ultime ho limitato da subito la visualizzazione delle ispezioni, preferendo attendere due mesi per l'acquisizione delle *visure*).

Successivamente ho provveduto a comunicare all'esecutato, con il contributo del custode giudiziario, ed alla società creditrice procedente con PEC del 07.01.2026 (**allegato n.1**) l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per il **giorno 09.01.2026 alle ore 9:30** presso gli immobili in accertamento siti in Manfredonia alla Località "Sciale degli Zingari", individuati in Catasto al Foglio 54 – Particella 222 – Subalterno 15 l'immobile residenziale e sub 85 il posto macchina scoperto.

Giunto sui luoghi il signor [redacted] che risulta residente presso l'immobile pignorato, non risultò presente in casa.

Effettuai così nello stesso giorno del 09.01.2026 una ulteriore comunicazione con raccomandata A.R. fissando la data delle operazioni peritali il **giorno 27.01.2026 alle ore 9:30** (**allegato n.2**), chiedendo altresì al custode giudiziario di voler prendere contatti con l'esecutato al fine di convincerlo a garantirmi l'accesso (**allegato n.3**).

Giunto nuovamente sui luoghi nel termine fissato rinvenni il signor [redacted] che mi consentì l'accesso solo al fine di effettuare i rilievi metrici e fotografici, per i quali prendevo appunti su fogli separati.

Acquisivo altresì tutta la documentazione tecnica richiesta dalla S.V., oltre a quella necessaria per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

In armonia all'incarico conferitomi dalla S.V. e sulla base degli accertamenti da me accuratamente effettuati, nonché dai rilievi avanzati dall'esecutata, ho redatto la presente relazione che, per comodità espositive, ho diviso nei seguenti vari capitoli:

CAP.1°) CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C..

Dagli atti posti a corredo del *fascicolo di espropriazione immobiliare*, è affiorata la completezza della documentazione prevista dall'art.567 – 2° comma del C.P.C..

CAP. 1 BIS) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI.

Dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sulla base della documentazione già in atti, è emerso il pignoramento in oggetto, trascritto a Foggia in data 4 febbraio 2025 ai nn.7540/5984 a favore del "VILLAGGIO SCIALE DEGLI ZINGARI GESTIONE PARTI COMUNI - Codice Fiscale n.92058340719, con sede in Manfrendonia, S. P. 141, Km.5, 2, contro il signor [redacted] nat[redacted] a [redacted] con attuale domicilio, anche fiscale, in Manfredonia, Località Sciali degli Zingari - Interno: 9 - Codice Fiscale [redacted] (**allegato n.4**).

Preciso che in atti l'esecutato risulta avere la residenza in [redacted]

Il pignoramento risulta effettuato sulla piena proprietà dei seguenti beni immobili, siti in Manfredonia (FG)alla località "Sciale degli Zingari" al Km. 4 + 500 circa della Strada Provinciale 141 (ex Strada Statale 159 delle Saline), nel 1 Lotto "C/ 7" del progetto di lottizzazione:

1. APPARTAMENTO al piano terra - interno 9 (nove), composto da tre piccoli vani oltre il bagno, con annesse due porzioni di corte esterna, quali attualmente recintate, il tutto formante un unico corpo, ed

in confine con zona condominiale per due lati, con proprietà Simone - Di Candia, con proprietà Lobozzo D'Emilio;

quanto sopra è riportato nel Catasto Fabbricati di Manfredonia al Foglio 54 - Particella 222 - Subalterno 15, Via Sciale degli Zingari i. 9, p. T, zona censuaria 2, categoria A3, classe 1, vani 4, con rendita catastale di Euro 159,07 (già Foglio 54 - Particella 184 – Subalterno 10);

2. POSTO MACCHINA a cielo aperto distinto con il numero 30 (trenta), della consistenza catastale complessiva di metri quadrati 12 (dodici), vincolato a parcheggio con trascrizione eseguita a Foggia in data 21 settembre 1982 ai numeri 14322/141453, confinante con area comune per due lati; con posto macchina numero 29 (ventinove), con posto macchina numero 31 (trentuno);

   quanto sopra è riportato nel Catasto Fabbricati di Manfredonia al Foglio Foglio 54 - Particella 222 - Subalterno 85, Via Sciale degli Zingari i. 30, p. T, zona censuaria 2, categoria C6, classe 3, mq. 12, con rendita catastale di Euro 42,76 (già Foglio 54 - Particella 180 - Subalterno 2).

Le risultanze della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, attestano quanto segue:

- gli immobili sopra descritti sono di piena proprietà del Sig. [redacted] nat[redacted], con attuale domicilio, anche fiscale, in Manfredonia, Località Sciali degli Zingari - Interno: 9 - Codice Fiscale [redacted] (**allegato n.4**), precedentemente con domicilio, anche fiscale, in [redacted] per acquisto fatto dai Sigg.ri

[redacted]

non risulta a carico degli immobili, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, nessuna formalità pregiudizievole fatta ad eccezione per il pignoramento che ha dato luogo alla presente esecuzione immobiliare trascritto a Foggia in data 4 febbraio 2025 ai nn. 7540/5984 a favore del "VILLAGGIO SCIALE DEGLI ZINGARI GESTIONE PARTI COMUNI " e contro [redacted]

CAP. 1 TER) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI

Giuste *visure catastali* acquisite con sistema telematico presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio in data 05.11.2025 (**allegati n.5 e n.6**), è emerso che gli immobili oggetto di pignoramento risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia:

- L'appartamento al Foglio 54 - Particella 222 - Subalterno 15, Via Sciale degli Zingari i. 9, p. T, zona censuaria 2 , categoria A3, classe 1, vani 4, rendita catastale di Euro 159,07;
- Il posto auto al Foglio 54 - Particella 222 - Subalterno 85 - Via Sciale degli Zingari i.30, p. T, zona censuaria 2, categoria C6, classe 3, mq. 12 , rendita catastale Euro 42,76.

I dati identificativi catastali sopra riportati sono identici a quelli riportati nell'*atto di pignoramento* e nella *nota di trascrizione*.

CAP. 1 QUATER) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Alla data odierna non sussistono ulteriori procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

CAP. 1 QUINQUIES) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il signor [redacted] ha acquistato gli immobili oggetto della presente procedura dichiarando di essere celibe, pertanto egli, dal momento dell'acquisto dei beni, non essendo legato da matrimonio o unione civile, ha la piena e separata titolarità del proprio patrimonio immobiliare.

CAP 2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I due immobili oggetto della presente procedura (subalterni catastali 15 e 85) fanno parte di uno stesso complesso residenziale la cui costruzione risulta avviata nel 1980 ed ultimata nel 1982:

- l'immobile identificato in Catasto al Foglio 54 – Particella 222 – Subalterno 15 è destinato ad "*abitazione*";
- l'immobile identificato in Catasto al Foglio 54 – Particella 222 – Subalterno 85 è destinato a "*posto auto*".

Si accede ai predetti immobili attraverso liberi accessi dalla strada principale del Villaggio "*Sciale degli Zingari*". L'appartamento gode di un accesso attraverso un camminamento di lottizzazione ed ulteriori due accessi per ognuna delle aree esterne di pertinenza esclusiva.

Il tutto così come si evince dall'elaborato grafico posto a corredo della presente relazione (**allegato n.7**).

L'appartamento, che è costituito da n.3 piccoli vani oltre l'accessorio w.c. e due aree scoperte di pertinenza esclusiva, ha la seguente consistenza:

- superficie netta calpestabile coperta di circa mq.41,13;
- superficie lorda coperta di circa mq.50,04;
- superficie scoperta complessiva di circa mq.79,97;
- superficie lorda commerciale di circa mq.58,04 (comprensiva della superficie del 20% del posto auto);
- ha un'altezza utile interna di circa mt.2,70.

Il posto auto scoperto, che è vincolato a parcheggio con trascrizione eseguita a Foggia in data 21.09.1982 ai numeri 14322/141453, ha una superficie nominale di circa mq.12,00.

Il tutto così come risulta dall'*elaborato grafico planimetrico* posto a corredo della presente relazione (**allegato n.7**).

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti:

- i pavimenti sono in mattonelle di ceramica di vario tipo;
- i rivestimenti murali interni sono in pittura decorativa e ceramica maiolicata antibatterica nella cucina e nel bagno;
- gli apparecchi sanitari e le rubinetteria sono di tipo ordinario;
- i rivestimenti esterni sono in pittura plastica al quarzo;

- gli infissi esterni e la porta d'ingresso principale sono costituiti da profili in alluminio anodizzato color avorio dello spessore di circa mm.45, completi di vetro semidoppio, persiane e grate di protezione;
- gli infissi interni sono in legno;
- l'impianto elettrico non risulta dotato di certificazione di conformità, essendo l'immobile costruito prima dell'entrata in vigore della Legge n.46/90, prima norma fondamentale in Italia per la sicurezza degli impianti;
- l'immobile è sprovvisto di impianto termico e risulta riscaldato con una stufa a pellet;
- l'immobile è caratterizzato da componenti murarie attaccate dalla muffa, a causa della forte trasmittanza termica generata dai ponti termici, non adeguatamente isolati;

  altre muffe, localizzate nelle parti basse delle pareti, sono riconducibili al fenomeno di risalita per capillarità dell'umidità dalla sottofondazione;
- la struttura portante dell'edificio è in latero-cemento-armato.

Il posto auto, misurata sulla base della struttura ombreggiante che lo sovrasta, risulta avere una superficie di circa mq.9,00, inferiore rispetto a quella catastale (probabilmente la struttura ombreggiante ha una dimensione sul profilo longitudinale inferiore rispetto all'area effettivamente compravenduta).

Il tutto così com'è rilevabile attraverso la documentazione fotografica posta a corredo della presente relazione (**allegato n.8**).

CAP. 2 BIS) ESATTA INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte di un fabbricato ubicato in una zona baricentrica della località "*Sciali delle Rondinelle*", villaggio posto a circa 9 chilometri dal centro storico di Manfredonia, così come risulta dall'*inquadramento territoriale* (**allegato n.9**).

In allegato alla presente v'è anche una cartografia della *mappa catastale* sovrapposta all'*ortofoto satellitare* acquisita attraverso l'applicazione web creata da STIMATRIX che permette di georeferenziare e consultare informazioni immobiliari (terreni e fabbricati) in tutta Italia (**allegato n.10**).

Attraverso le predette cartografie è possibile individuare e localizzare con esattezza l'immobile oggetto della presente procedura.

CAP. 3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

I beni immobiliari fanno parte di un fabbricato costruito tra il 1980 ed il 1982, con una struttura intelaiata di pilastri e travi in cemento armato su fondazioni cementizie poggianti direttamente sul terreno di sottofondazione.

Gli ambienti si presentano a forma geometrica abbastanza regolare e le distribuzioni interne sono meglio reppresentate, graficamente, secondo i rilievi da me accuratamente eseguiti in sede di sopralluogo (**allegato n.7**).

Le rappresentazioni grafiche sono rilevabili anche dalle *planimetrie catastali* acquisite attraverso la piattaforma telematica "*Sister*" dell'Agenzia delle Entrate in data 05.11.2025 (**allegati n.11 e n.12**).

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle due unità immobiliari sono evidenziate attraverso la documentazione fotografica da me prodotta in sede di sopralluogo (**allegato n.8**).

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è abbastanza buono, fatta eccezione per le componenti murarie attaccate dalla muffa.

L'appartamento è dotato di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 non è verificabile, anche perché risulta mancante la certificazione di conformità.

CAP. 4) STIMA DEI BENI

Al fine della determinazione del valore di mercato dei predetti immobili, si rende necessario esporre alcuni concetti estimativi di particolare rilievo, finalizzati alla corretta individuazione del ***criterio di stima*** adottabile.

La stima immobiliare, secondo gli *standard estimativi internazionali*, è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti liberi, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (*international valutation standards, IVS 1 – 3.1*).

Passando alla individuazione del *criterio di stima*, preciso che gli standard europei ci impongono, in ordine, l'utilizzo dei seguenti *criteri di stima*:

1. il *market comparison approach*, che rappresenta il classico metodo “pluricomparativo” e viene applicato quando sono presenti, nello stesso *segmento di mercato*, immobili aventi simili caratteristiche e compravenduti nel periodo recente (necessiterebbe la individuazione di almeno tre unità immobiliari di cui devono essere noti i prezzi e le date delle compravendite);
2. l'*income approach*, che esprime il valore degli immobili mediante la capitalizzazione dei redditi che gli stessi immobili potenzialmente possono produrre o che in effetti producono (è indispensabile rilevare sul mercato anche la potenziale maggiore redditualità degli immobili ed i tassi di capitalizzazione); in sostanza questo processo analizza la capacità degli immobili di generare benefici monetari e la possibilità di convertire questi benefici in termini di valore;
3. il *cost approach*, che si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un altro immobile sostituito che rappresenta la stessa utilità funzionale; di conseguenza per un immobile edificato il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione, diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

Poiché il primo metodo (*market comparison approach*) è quello più accreditato dall'estimo giuridico, ho voluto verificare se l'unità immobiliare in parola potesse inserirsi in questo contesto.

A tal fine devo premettere che per l'applicazione di questo metodo è indispensabile ottenere una serie di dati, primi tra i quali l'esistenza di tre compravendite recenti di immobili simili a quelli da stimare e situati nello stesso *segmento di mercato*.

L'estimo corrente prescrive che delle tre compravendite devono essere noti i seguenti elementi:

I) le date delle compravendite con gli estremi degli atti pubblici;

II) il valore reale delle transazioni (a tal fine è opportuno andare alla ricerca di transazioni recenti tra soggetti privati in quanto questi, sulla base delle recenti normative emanate per combattere l'elusione fiscale, non hanno alcun motivo per non esprimere i prezzi realmente trattati per le compravendite degli immobili);

III) la *consistenza commerciale* o la *superficie catastale* degli immobili, acquisibile dalla banca-dati catastale, cioè dalle *visure catastali*, qualora non indicate in atto pubblico;

IV) le caratteristiche intrinseche ed estrinseche generali degli immobili in comparazione;

V) lo stato di manutenzione e conservazione degli stessi.

L'unico grado di aleatorietà può essere rappresentato dai dati relativi alle caratteristiche intrinseche degli immobili presi in comparazione, ivi compreso lo stato manutentivo interno.

Per quanto concerne le consistenze, laddove queste non siano indicate negli atti di trasferimento, i dati sono rilevabili attraverso la banca-dati catastale che fornisce una base sufficientemente attendibile attraverso le *superfici catastali* riportate nelle visure catastali.

Per quanto riguarda invece le caratteristiche intrinseche, bisognerebbe effettuare le indagini esplorative attraverso i residenti della zona per attingere le notizie più attendibili.

Laddove non risultasse possibile acquisire notizie reali e/o credibili sulle particolari qualità degli immobili presi in comparazione, si dovrebbe far riferimento ad un livello qualitativo pari a quello rilevabile dall'involucro edilizio esterno dell'intero fabbricato rilevabile attraverso la piattaforma di "*google maps*" ed in particolare attraverso la sua funzionalità integrata di "*google street view*".

Durante la fase di calcolo della stima vanno rapportati, con appositi indici di marginalità, le singole caratteristiche degli immobili presi in comparazione (*comparables*) agli immobili oggetto di stima (*subjet*), secondo un calcolo definito dall'estimo giuridico che fa ricavare il "*valore di mercato medio ordinario ritraibile*" degli immobili da stimare, quale espressione incontestabile del mercato immobiliare in un determinato momento.

Dalle indagini da me personalmente effettuate è emerso che **l'attuale fase del mercato immobiliare nell'abitato di Manfredonia è sicuramente caratterizzata da una rilevante flessione, maggiormente più tangibile nelle zone periferiche, semi-periferiche e decentrate del litorale sud come quella in cui è collocato il nostro immobile (Sciale degli Zingari)**.

Il mercato immobiliare è apparso, quindi, piuttosto statico, tant'è che, pur avendo preso contatti con alcuni studi notarili che operano sul territorio di Manfredonia, sono riuscito a rilevare la presenza di due sole transazioni, aventi ad oggetto immobili simili collocati nello stesso segmento di mercato (Sciale degli Zingari).

Poiché gli immobili presi in comparazione, oltre ad essere stati compravenduti nel 2025 sono collocati ad appena 300 metri dagli immobili oggetto della presente procedura, ritengo che il metodo di stima pluri-comparativa possa applicarsi anche se non è stato possibile reperire la terza comparazione.

L'abbassamento dei prezzi nelle zone periferiche, semi-periferiche e del litorale sud sono riconducibili all'assenza dei servizi primari (negozi, uffici pubblici, palestre, chiese ecc.) ed ai livelli qualitativi infrastrutturali, nettamente inferiori alle zone più baricentriche della città.

Durante la fase di calcolo della stima vanno rapportati, con appositi indici di marginalità, le singole caratteristiche degli immobili presi in comparazione (***comparables***) agli immobili oggetto di stima (***subjet***), secondo un calcolo definito dall'estimo giuridico che fa ricavare il "*valore di mercato medio ordinario ritraibile*" dell'immobile da stimare, quale espressione incontestabile del mercato immobiliare in questo determinato momento.

Così come ho innanzi evidenziato, la ricerca delle compravendite da me accuratamente eseguita attraverso le banche dati degli studi notarili della zona ha fatto scaturire la presenza di n.2 transazioni immobiliari, ottimamente comparabili perché oltre ad essere state rogitate nel periodo recente, hanno ad oggetto il trasferimento di immobili del tutto simili e collocati nello stesso segmento di mercato (Sciale degli Zingari), così come risulta dagli inquadramenti territoriali posti a corredo della presente relazione (**allegati n.9 e n.10**).

Si tratta dei seguenti atti di compravendita:

1. ***comparable n.1*** - atto di compravendita rogitato per mezzo del Notaio [redacted] di Manfredonia il 02.07.2025 – Rep. n.5.578 – Racc. n.4.268, avente ad oggetto la compravendita della piena proprietà: **a)** di un appartamento al piano terra, sito in Manfredonia alla località "*Sciale degli Zingari*" – distinto con l'interno n.14, individuato nel NCEU al Foglio 54 - Particella 112 - Subalterno 45 graffato con il sub 67 - Categoria A/3, Classe 1, Vani 3,0, Superficie Catastale mq.54 (escluso aree scoperte mq.43) - Rendita €.119,30; **b)** di un posto auto a cielo aperto distinto con l'interno n.22, vincolato a parcheggio, individuato nel NCEU al Foglio 54 - Particella 112 - Subalterno 23 - Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq.13, Superficie Catastale mq.13 - Rendita €.33,57;
   - anno di costruzione 1982-1984;
   - il prezzo di compravendita è stato di **€.60.000,00*(sessantamila/00)**;
2. ***comparable n.2*** - atto di compravendita rogitato per mezzo del Notaio [redacted] di Manfredonia il 26.09.2025 – Rep. n.5.704 – Racc. n.4.371, avente ad oggetto la compravendita della piena proprietà: **a)** di un appartamento al piano terra, sito in Manfredonia alla località "*Sciale degli Zingari*" – distinto con l'interno n.15, individuato nel NCEU al Foglio 54 - Particella 112 -

Subalterno 43 graffato con il sub 65 - Categoria A/3, Classe 1, Vani 2,0, Superficie Catastale mq.41 (escluso aree scoperte mq.33) - Rendita €.79,53; **b)** di un posto auto a cielo aperto distinto con l'interno n.24, vincolato a parcheggio, individuato nel NCEU al Foglio 54 - Particella 112 - Subalterno 25 - Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq.13, Superficie Catastale mq.13 - Rendita €.46,33;

- anno di costruzione 1982-1984;
- il prezzo di compravendita è stato di **€.36.000,00*(trentaseimila/00)**;

Come da tabella di calcolo della stima allegata (**allegato n.13**), redatta secondo il metodo MCA, emerge che il valore venale in comune commercio dell'immobile residenziale oggetto della presente procedura è pari ad **€.46.200,00*(quarantaseimiladuecento/00).**

Il predetto valore risulta attendibile anche in base alla forbice dei valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferita alla zona E1 a cui appartiene il nostro immobile.

Secondo tale Osservatorio la forice di valori per le abitazioni di tipo civile come nel caso che ci occupa è compreso tra €./mq.650,00 ed €./mq.900,00 (**allegato n.14 – parti evidenziate in giallo**), valori all'interno dei quali si inserisce il parametro valutativo calcolato con il criterio pluricomparativo del MCA, pari ad €./mq.796,00.

Le *superfici commerciali* degli immobili oggetto di stima, riportate anche sulle planimetrie da me redatte (**allegato n.7**), sono state calcolate secondo le modalità previste dal "DPR n.138/98 – allegato C" (modalità adottata e recepita anche dalla "*norma UNI 10750/2005*"), pertanto tali superfici, per le unità immobiliari oggetto della presente procedura, vengono così determinate:

✓	superficie coperta al lordo dei muri	mq.50,04 x k.1,00 =	mqe.50,04
✓	superficie scoperta fino a 50 mq.	mq.50,00 x k.0,10 =	mqe. 5,00
✓	superficie scoperta fino a mq.29,97	mq.29,97 x 0,02 =	mqe. 0,60
✓	superficie del posto auto a cielo aperto	mq.12,00 x 0,20 =	mqe. 2,40
		Totale	mqe.58,04

Pertanto la superficie commerciale del'appartamento comprensivo del posto auto a cielo aperto è di circa mqe.58,04 ed il valore venale in comune commercio è pari ad €.46.200,00 (mq.58,04 x €./mq.796,00).

CAP. 4 BIS) SPECIFICAZIONE DELLE SUPERFICI

Così come innanzi riportato, le *superfici commerciali* degli immobili oggetto di stima, riportate finanche sulle planimetrie da me redatte (**allegato n.7**), sono state calcolate secondo le modalità previste dal "DPR n.138/98 – allegato C", modalità adottata e recepita anche dalla "*norma UNI 10750/2005*", pertanto le *superfici commerciali* dell'appartamento e del box sono state determinate sommando i seguenti parametri:

- il 100% delle superficie nette calpestabili;
- il 100% dei muri di divisione interna;
- il 100% dei muri perimetrali per spessori dei muri fino a cm.50;
- il 50% dei muri perimetrali in comunione con spessori dei muri fino a cm.25;
- il 10% delle superfici scoperte fino a mq.50,00;
- il 2% delle superfici scoperte fino a mq.29,97.

Pertanto la superficie commerciale delle due unità immobiliari è risultata pari a complessivi mq.58,04.

CAP. 5) VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

L'istante ha chiesto di voler sottoporre a pignoramento la piena proprietà delle due predette unità immobiliari che, per cui non si è reso necessario fare valutazioni in tal senso.

In ogni caso le unità immobiliari in esame, per propria consistenza e conformazione, non risultano tecnicamente divisibili.

CAP.6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

E' individuabile un unico lotto così composto:

- appartamento con annesse aree scoperte esterne al piano terra sito in Manfredonia alla Località "*Sciale delgli Zingari*" – interno n.9, identificato in Catasto al Foglio 54 – Particella 222 – Subalterno 15, costituito da n.3 piccoli ambienti oltre ad un accessorio w.c.;
- posto auto a cielo aperto al piano terra sito in Manfredonia alla Località "*Sciale delgli Zingari*" – interno n.30, identificato in Catasto al Foglio 54 – Particella 222 – Subalterno 85;

Superficie commerciale complessiva mq.58,04 - Prezzo base complessivo del lotto €.46.200,00* (quarantaseimiladuecento/00).

CAP.7) STATO DI POSSESSO DEI BENI

Attualmente l'appartamento ed il posto auto a cielo aperto risultano condotti dallo stesso proprietario/esecutato, signor [redacted] che risulta avere la propria residenza (**allegato n.4**).

CAP. 8) – ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI

Giuste *visure ipo-catastali* acquisite in data 09.03.2026 (**allegati n.15 e n.16)**, sulle due unità immobiliari in esame è risultata la presenza della sola formalità correlata alla presente procedura esecutiva.

CAP.9) - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI ULTERIORI FORMALITA'

Dalle predette *visure ipo-catastali* (**allegati n.15 e n.16**), successivamente alla trascrizione della procedura che ci occupa, non risulta l'esistenza di ulteriori formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

CAP.10) – VERIFICA SULLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI

Il complesso immobiliare all'interno del quale ricadono le due unità immobiliari in esame risulta costruito a seguito di Concessione Edilizia n.202 del 10.09.1980 (**allegato n.17**) e successiva Concessione Edilizia in Variante n.118 del 09.06.1982 (**allegato n.18**).

Effettuato l'accesso degli atti posti a corredo della Concessione Edilizia in Variante n.118/1982, ho acquisto:

- l'elaborato generale da dove si rilevano gli ingombri del fabbricato e delle aree esterne (**allegato n.19 – parte cerchiata in rosso**);
- la planimetria dell'intero piano terra (**allegato n.20 – parte cerchiata in rosso**);
- l'ingrandimento della planimetria riguardante solo l'appartamento in esame che, per quanto di pessima qualità, prova la conformità della stessa con l'attuale stato dei luoghi (**allegato n.21**);

Ad ultimazione dei lavori di costruzione il Comune di Manfredonia rilasciò il Certificato di Ultimazione Lavori prot. n.28250 del 21.06.1982 (**allegato n.22 – parte sottolineata in rosso**) ed il Certificato di Abitabilità prot. n.22338/86 del 05.11.1983 (**allegato n.23 – parte sottolineata in rosso**).

Per l'intero complesso edilizio risultano rilasciate alcune Concessioni Edilizie in Sanatoria e precisamente le nn. 362/S/88 - 365/S/88 - 366/S/88 - 367/S/88 - 368/S/88 - 369/S/88 - 370/S/88: tali sanatorie si riferiscono a componenti dell'intera lottizzazione poiché gli immobili in esame risultano già conformi alla Concessione Edilizia in Variante n.118/1982.

Pertanto posso in buona fede asserire che le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono urbanisticamente conformi e conseguentemente rispettano la legge sulla commerciabilità dei beni immobili.

CAP.11) VERIFICHE SULLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E DELLA CONFORMITA' CATASTALE

L'appartamento oggetto della procedura esecutiva non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità (quello allegato al titolo di provenienza risulta scaduto il 20.01.2021), pertanto ho redatto il nuovo *Attestato di Prestazione Energetica* (**allegato n.24**) sulla base dei dati di consistenza delle "*superfici disperdenti*" e del sistema di climatizzazione invernale attualmente in uso (stufa a pellet).

In merito alla conformità catastale ho accertato che le piante catastali dell'appartamento e del posto auto a cielo aperto sono conformi allo stato dei luoghi (**allegati n.11 e n.12**).

CAP.12) CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopra esposto posso in buona fede dare risposta a tutti i quesiti, concludendo sinteticamente come qui di seguito:

1. ho accertato la completezza dei documenti di cui all'art.567 – comma 2 del C.P.C.;
2. ho ricostruito le vicende traslativa degli immobili pignorati;
3. ho verificato la corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati;
4. ho verificato la insussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili;
5. ho verificato il regime patrimoniale del debitore;
6. ho identificato i beni immobili;

7. ho eseguito l'esatta individuazione cartografica degli immobili pignorati;
8. ho descritto analiticamente i beni immobiliari;
9. ho eseguito la stima dei beni pignorati, pari a complessivi €.46.200,00, dando contezza del criterio pluricomparativo adottato;
10. ho eseguito il calcolo specifico delle superfici commerciali dei beni immobiliari oggetto di pignoramento;
11. ho verificato l'impossibilità di separare in natura la quota indivisa del 50% spettante all'esecutato;
12. ho individuato e descritto il lotto da porre in vendita, attribuendo il valore complessivo di €.46.200,00;
13. ho accertato lo stato di possesso dei beni;
14. ho accertato l'esistenza delle formalità gravanti sui beni;
15. ho accertato l'inesistenza di ulteriori formalità sui beni pignorati;
16. ho relazionato sulla mancata possibilità di verificare la conformità urbanistica dei beni;
17. ho verificato l'assenza dell'attestato di prestazione energetica ed ho provveduto a redigere quello per l'appartamento;
18. ho verificato la conformità catastale dell'appartamento e la difformità catastale (distributiva interna) del deposito.

Spero di aver risposto, piuttosto esaurientemente e con sufficiente chiarezza, ai quesiti propostimi.

Ringrazio per la fiducia accordata e resto a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allego alla presente:

- ✓ **allegato n.1** – *comunicazione di sopralluogo* del 07.01.2026;
- ✓ **allegato n.2** – *nuova comunicazione di sopralluogo* all'esecutato del 09.01.2026 (Racc.ta A.R.);
- ✓ **allegato n.3** – *comunicazione PEC* al custode giudiziario del 13.01.2026;
- ✓ **allegato n.4** – *certificato di residenza* dell'esecutato;
- ✓ **allegato n.5** – *visura catastale* dell'appartamento;
- ✓ **allegato n.6** – *visura catastale* del posto auto a cielo aperto;
- ✓ **allegato n.7** – *planimetria reale* dell'appartamento e planimetria delimitativa del posto auto a cielo aperto;

- ✓ **allegato n.8** – *documentazione fotografica* costituita da n.15 foto formato cartolina;
- ✓ **allegato n.9** – *inquadramento territoriale* con l'ubicazione degli immobili pignorati;
- ✓ **allegato n.10** – *cartografia* catastale sovrapposta all'ortofoto satellitare;
- ✓ **allegato n.11** – *pianta catastale* dell'appartamento;
- ✓ **allegato n.12** – *pianta catastale* del posto auto a cielo aperto;
- ✓ **allegato n.13** – *tabella della stima MCA* con la determinazione dei valori immobiliari;
- ✓ **allegato n.14** – *stralcio delle quotazioni OMI* con la indicazione della forbice di valori nella zona di riferimento;
- ✓ **allegato n.15** – *visura ipo-catastale* dell'appartamento;
- ✓ **allegato n.16** – *visura ipo-catastale* del posto auto a cielo aperto;
- ✓ **allegato n.17** – copia della *Concessione Edilizia n.202/1980*;
- ✓ **allegato n.18** – copia della *Concessione Edilizia in Variante n.118/1982*;
- ✓ **allegato n.19** – copia dell'*elaborato generale* posto a corredo della Concessione Edilizia in Variante n.118/1982;
- ✓ **allegato n.20** – copia della *planimetria dell'intero piano terra* posta a corredo della Concessione Edilizia in Variante n.118/1982;
- ✓ **allegato n.21** – copia ingrandita della *planimetria* dell'appartamento posta a corredo della Concessione Edilizia in Variante n.118/1982;
- ✓ **allegato n.22** – copia del *certificato di ultimazione lavori*;
- ✓ **allegato n.23** – copia del *certificato di abitabilità*;
- ✓ **allegato n.24** – *Attestato di Prestazione Energetica* redatto per l'appartamento.

Deferenti Saluti.

Manfredonia lì 10.03.2026.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(geom. D'ORIA Antonio Marco)