

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 232/2017 R.G. Es.

BANCAPULIA S.p.a.

contro



**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Relazione di C.T.U. nell'Espropriazione Immobiliare:

[REDACTED]

(n. 232/2017 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott. Michele Palagano

PREMESSA

In data 4.6.2019, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nelle procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 24.9.2019 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nella data sopraccitata, prestato il giuramento di rito, venivano posti i quesiti, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguarda immobili di piena proprietà della Agrofertil S.r.l. (in liquidazione), ovvero, parte del complesso turistico sito nel Comune di Vieste, in località Cutinazzo, piccoli appartamenti catastalmente contraddistinti da:

- *foglio 11, particella 677, sub 13, C.da Chiesola snc P1, categoria A/3, cl. 3, v. 4;*
- *foglio 11, particella 677, sub 14, C.da Chiesola snc P1, categoria A/3;*
- *foglio 11, particella 677, sub 15, C.da Chiesola snc , categoria A/3;*



- foglio 11, particella 677, sub 16, C.da Chiesola snc , categoria A/3.

I beni sono così descritti nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 13.4.2017, rep. 4649, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 9.5.2017 ai n.ri 9795/7258, contro [REDACTED] liquidazione, proprietà pari ad $\frac{1}{1}$.

Effettuate le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio, si notificava alle parti l'avviso di sopralluogo per le operazioni peritali, da svolgersi presso gli immobili oggetto della procedura.

Le operazioni di sopralluogo erano state fissate il 30 ottobre 2019, alle ore 15,00. Ma nessuno è comparso sia per la parte procedente che per l'esecutato, per cui a seguito di richiesta del sottoscritto del 4.11.2019, la S.V. in data 1.12.2019, provvedeva alla nomina del Custode giudiziario nella persona dell'Avv. Fabrizio De Meo.

Con l'ausilio del suddetto Professionista, in data 30.1.2020, è stato possibile accedere agli immobili oggetto dell'esecuzione.

Al sopralluogo era presente oltre al sottoscritto e all'Avv. Fabrizio De Meo, l'Avv. Fabio Prattichizzo in qualità di procuratore della Società esecutata. unitamente al [REDACTED] liquidatore della stessa.

Essendo tutti i beni fisicamente separati, dotati di autonomo godimento e ben identificati catastalmente, si sono creati n. 4 lotti, ciascuno per ogni singolo appartamento.



LOTTO N. 1

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** dell'immobile sito in **Vieste**, riportati al Catasto fabbricati del medesimo Comune, al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 13**, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4 vani, superficie catastale 46 mq (totale escluso aree scoperte 43 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1;

intestato: [REDACTED]

QUESITO N. 1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Agli atti è presente, la certificazione notarile depositata, in data 8.6.2017 a cura dell'Avv. Gianfranco Chiarelli, Legale di parte procedente. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

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



L'immobile di cui al presente lotto, insieme a quelli degli altri tre lotti oggetto della presente esecuzione, pervennero, **nella loro attuale consistenza**, alla Società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Torremaggiore, con atto di compravendita del 13.7.2010, n. 153125 di rep. rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, registrato a San Severo, trascritto a Foggia il 27.7.2010 ai n.ri 16496/11130.

[REDACTED] aveva acquisito la proprietà di una parte di tali cespiti **nella consistenza di foglio 11, p.lla 677, sub 2, cat. D/2, piano 1-2,** [REDACTED]

[REDACTED]

Nel medesimo atto del Notaio Lorenzo Cassano (n. 139103 del 28.12.2006), [REDACTED]

[REDACTED]

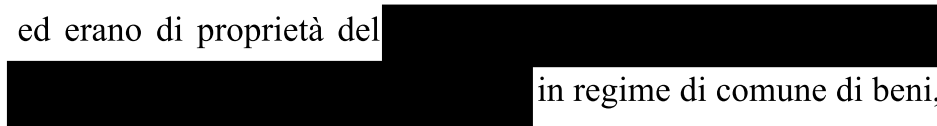
ne di beni, gli immobili alienati nel 2006 e di cui al **foglio 11, p.lla 677, sub 2, cat. D/2, piano 1-2**, erano pervenuti dagli stessi





edita rogato dal Notaio Daniela Trinastich in Manfredonia del 29.12.1998, n. 1185 di rep., trascritto a Foggia il 13.1.1999 ai n.ri 696/614.

Infine, i terreni su cui sorgono tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento sono censiti catastalmente nel Comune di Vieste al **foglio 11, p.lla 677, di 763 mq e p.lla 418 di 263 mq**, ed erano di proprietà del



in regime di comune di beni, che li aveva acquisiti con atto di compravendita rogato dal Notaio Pompilio Massarelli in Vieste del 6.3.1991, n. 35944 di rep., trascritto a Foggia il 21.3.1991 ai n.ri 7174/6061.

QUESITO N. 1 ter

Proceda l'esperto alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene attualmente è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Vieste** ed è riportato al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 13**, categoria A/3, classe 3[^], 4 vani, superficie catastale 46 mq (totale escluse aree scoperte 43 mq),



rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1;
intestato ad [REDACTED]

I medesimi identificativi sono riportati nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, in data 13.4.2017, rep. 4649, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 9.5.2017 ai n.ri 9795/7258, a carico della [REDACTED] (p. IVA 02180160711) in liquidazione.

QUESITO N. 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.

Da una verifica effettuata dalla consultazione della certificazione notarile, è emerso che a carico del medesimo esecutato non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.

Nell'attuale procedura risulta intervenuta la [REDACTED]

Si rappresenta che sugli immobili, oltre al pignoramento citato in premessa e legato alla presente esecuzione, nel ventennio si rileva:

- **Iscrizione del 2.2.2007 per ipoteca volontaria** reg. n.ri 2755/375, a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo contro Bbp Real Estate S.r.l. con sede in Torremaggiore, in virtù di atto del Notaio Lorenzo Cassano in San Severo del 25.1.2007 n. 139514 di rep., sugli immobili di cui al **foglio 11**,



p.lla 677, sub. 1 (cat. D/2 - P.T.) e 2 (cat. D/2 – P. 1 e 2),
nonché sul **terreno** di cui al **foglio 11, p.lla 418;**

su tale iscrizione vi sono le seguenti annotazioni:

- atto del Notaio Lorenzo Cassano del 29.1.2009, trascritto il 19.2.2009 ai n.ri 4342/589 di erogazione a saldo;
 - atto del Notaio Lorenzo Cassano del 29.1.2009, trascritto il 19.2.2009 ai n.ri 4343/590 di frazionamento in quota fra gli immobili di cui al **foglio 11, p.lla 677, sub. 13 (capitale € 110.000,00, ipoteca 220.000,00)** – sub. 14 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00) — sub. 15 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00) – sub. 16 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00);
 - atto del Notaio Lorenzo Cassano del 26.11.2009, trascritto l'11.2.2010 ai n.ri 3255/535 di modifica del piano di ammortamento del mutuo in 30 anni con rate semestrali.
- **Trascrizione del regolamento di condominio in data 25.11.2009**, n.ri 27392/18376 a favore del Residence Belvedere con sede in Vieste, rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, n. 150814 del 27.10.2009, sugli immobili siti in via Chiesola, 51 a Vieste, catastalmente censiti al **foglio 11, p.lla 677, subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.**
 - **Iscrizione ipoteca giudiziale del 16.1.2015 n.ri 635/47**, a favore dell'██████████ con sede in Bologna, contro ██████████ ██████████ in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna dell'11.12.2014 rep. n. 2793/2014, sugli immobili siti in



Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**

- [REDACTED] in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 16.3.2015 rep. n. 1374/2015, sugli immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**
- .Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 9.5.2017, n.ri 9795/7258, a favore della Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo, [REDACTED] in liquidazione, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 13.4.2017 rep. n. 4649/2017, sugli immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**

QUESITO N. 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.

La presente procedura è a carico di una Società.

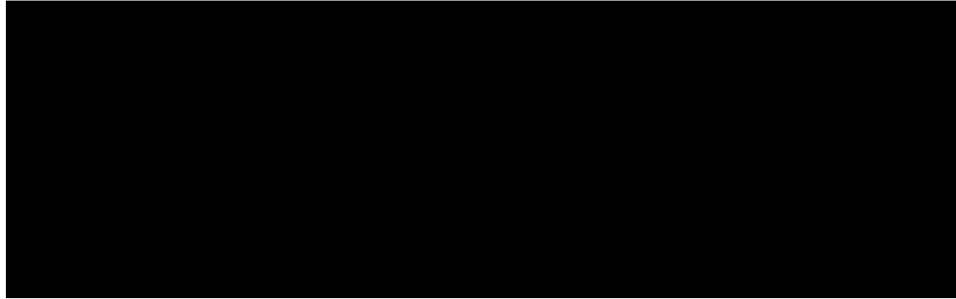
QUESITO N. 2

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.

Immobile urbano ubicato in Vieste e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Vieste** al:



L'immobile è costituito da un miniappartamento ad uso prettamente estivo, collocato al primo piano di un fabbricato accessibile da via Chiesola, costituito da tre ambienti, compresa la cucina abitabile, oltre il bagno, confinante con vano scala (sub. 5) in comune con il sub. 14, con l'appartamento sub. 14, con l'appartamento avente accesso dal sottostante piano terra e si affaccia, inoltre, con un ampio balcone su area comune.

Il fabbricato, complessivamente, confina con Via Chiesola, p.lle 418, 263 e 664, salvo altri.

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e 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.

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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.

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** di un mini appartamento ad uso prettamente estivo, posto al primo piano di un fabbricato posto alla periferia dell'abitato di Vieste, con ingresso autonomo principale da Via Chiesola. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno. Il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate normalmente, mentre quelle del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è completamente assente. Esso risulta allacciato le reti elettriche ed idriche cittadine,



ma non a quella del gas, l'alimentazione della cucina avviene tramite normali bombole a GPL, mentre l'acqua sanitaria è assicurata da un boiler elettrico. Nel complesso il locale si presenta in buono stato di manutenzione.

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 N. 4 bis

Proceda l'esperto alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che par-



tendo dalle quotazioni del mercato edilizio turistico del Comune di Vieste, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "*unitario*" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "*a corpo*" e non "*a misura*".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Per l'immobile e relative pertinenze:

- superficie complessiva del mini appartamento = 43 mq;
- superficie complessiva, compreso aree scoperte valutate ad $\frac{1}{3}$ = 46 mq.

Sulla base di un valore a metro quadrato desunto dall'O.M.I. di € 1.500,00/mq, il valore è di € 69.000,00.

Considerando una riduzione del valore di mercato del 5%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ovvero per alcune anomalie (sanabili) riscontrate in loco rispetto a quanto autorizzato ed accatastato, di cui si dirà avanti, nonché delle presumibili spese di regolarizzazione urbanistica, **il valore a base d'asta è di € 65.000,00.**

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un



bene indiviso, alla 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 maggiore 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 in questione non è indiviso.

QUESITO N. 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.

Piena proprietà di un immobile (miniappartamento ad uso prettamente estivo) ubicato in Vieste e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Vieste** al **foglio 11, particella 677, sub 13**, cat. A/3, classe 3, superficie catastale 46 mq, escluso aree scoperte 43 mq, rendita € 278,89. Indirizzo contrada Chiesola snc, piano 1. Intestato a [REDACTED] con sede in Bari prop. ¹/₁.

L'immobile è un miniappartamento, sito al primo piano di un fabbricato alla periferia del Comune di Vieste ricevante accesso autonomo da via Chiesola, composto da tre ambienti (soggiorno-cucina e due camere da letto), oltre i servizi costituiti dal bagno.

Il tutto confinante con Via Chiesola, con vano scala (sub. 5) in comune con il sub. 14, con l'appartamento sub. 14, con l'appartamento avente accesso dal sottostante piano terra, salvo, altri. **Il prezzo a base d'asta è di € 65.000,00.**



QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 di una 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.

Attualmente, il bene è nella disponibilità della Società esecutata.

QUESITO N. 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, ecc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

Per questo si fa riferimento a quanto già esposta ai quesiti precedenti. Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

Il Regolamento Condominiale, con annesse tabelle millesimali, è



stato trascritto in data 25.11.2009, ai n.ri 27392/18376, a favore del Residence Belvedere con sede in Vieste, con atto rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, n. 150814 del 27.10.2009, sugli immobili siti in via Chiesola, 51 a Vieste, catastalmente censiti al **foglio 11, p.lla 677, subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.**

QUESITO N. 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.

Per tale quesito, ci si rifà a quanto già esposto nei punti che precedono.

QUESITO N. 10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

QUESITO N. 11

Proceda l'esperto 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





licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se essi 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;*

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura, fu realizzato abusivamente sulle particelle 677 e 418 del foglio 11, negli anni 1990 - 1991.

Esso fu regolarizzato con **Concessione Edilizia in sanatoria n. 72 del 25.11.1997**, rilasciata dal Comune di Vieste agli originari proprietari [REDACTED]



La certificazione di **idoneità sismico-statica** dello stabile venne redatta dal geom. Leonardo Manfrini il 20.10.1997 e depositata presso gli Uffici del Genio Civile di Foggia in data **6.11.1997**, al **n. 5630**.

Per tale concessione in sanatoria **l'abitabilità del fabbricato**, vista la richiesta del 26.6.2003 del sig. [REDACTED] cangelo, venne autorizzata dall'U.T.C. con nota del **23.6.2003**.

[REDACTED]

dell'immobile), venne variata la distribuzione interna dei cespiti e vennero creati i balconi esterni al primo piano, conformemente alla situazione riscontrata in loco, anche a livello catastale.

L'accatastamento definitivo fu presentato presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 27.11.2008 a cura del geom. Giuseppe Focareta.

A margine si evidenzia che rispetto all'ultimo permesso di costruire e alla planimetria catastale, manca una finestra sul prospetto laterale dell'edificio (in corrispondenza della 1^a camera da letto), mentre è stata realizzata una seconda finestra sul prospetto principale dell'edificio (a sinistra della porta d'ingresso, in corrispondenza del soggiorno-cucina).

Tali anomalie sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente con-



cedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative;

Non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, 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.

Gli immobili, per le loro caratteristiche e metratura, non consentono l'applicazione della norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

LOTTO N. 2

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** dell'immobile sito in **Vieste**, riportati al Catasto fabbricati del medesimo Comune, al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 14**, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4 vani, superficie catastale 47 mq, (totale escluso aree scoperte 44 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1;



intestato: AGROFERTIL S.r.l. con sede in Bari, proprietà per ¹/₁.

QUESITO N. 1

Agli atti è presente, la certificazione notarile depositata, in data 8.6.2017 a cura dell'Avv. Gianfranco Chiarelli, Legale di parte procedente. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

L'immobile di cui al presente lotto, insieme a quelli degli altri tre lotti oggetto della presente esecuzione, pervennero, **nella loro attuale consistenza**, [redacted] con atto di compravendita del 13.7.2010, n. 153125 di rep. rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, registrato a San Severo, trascritto a Foggia il 27.7.2010 ai n.ri 16496/11130.

[redacted] aveva acquisito la proprietà di una parte di tali cespiti **nella consistenza di foglio 11, p.lla 677, sub 2, cat. D/2, piano 1-2**, [redacted] (nato a San Giovanni R. il 3.12.1962) e [redacted] ([redacted] coniugi in separazione di beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, con atto di compravendita rogato dal notaio Lorenzo Cassano in San Severo del 28.12.2006, n. 139103 di rep., trascritto a Foggia il 17.1.2007 ai n.ri 1308/1037.

Nel medesimo atto del Notaio Lorenzo Cassano (n. 139103 del 28.12.2006), [redacted] aveva, inoltre, acquisito la proprietà dell'altra parte dei cespiti **nella consistenza di foglio 11, p.lla 677, sub 1, cat. D/2, piano T**, e la **p.lla 418, natura**



CO, dai coniugi [REDACTED] (nato a San Giovanni R. il 7.1.1964) [REDACTED] (nata a Vico del Gargano il 21.6.1967) in regime di comune di beni, la cui trascrizione è avvenuta in Foggia il 17.1.2007 ai n.ri 1307/1036.

[REDACTED] originariamente in comunio-

Infine, i terreni su cui sorgono tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento sono censiti catastalmente nel Comune di Vieste al **foglio 11, p.lla 677, di 763 mq e p.lla 418 di 263 mq**, ed erano di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] in regime di comune di beni, che li aveva acquisiti con atto di compravendita rogato dal Notaio Pompilio Massarelli in Vieste del 6.3.1991, n. 35944 di rep., trascritto a Foggia il 21.3.1991 ai n.ri 7174/6061.

QUESITO N. 1 ter

Il bene attualmente è censiti nel **Catasto Fabbricati del Comune di Vieste** ed è riportato al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 14**, categoria A/3, classe 3[^], 4 vani, superficie catastale 47 mq (totale escluse aree scoperte 44 mq),





I medesimi identificativi sono riportati nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, in data 13.4.2017, rep. 4649, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 9.5.2017 ai n.ri 9795/7258, a carico della



QUESITO N. 1 quater

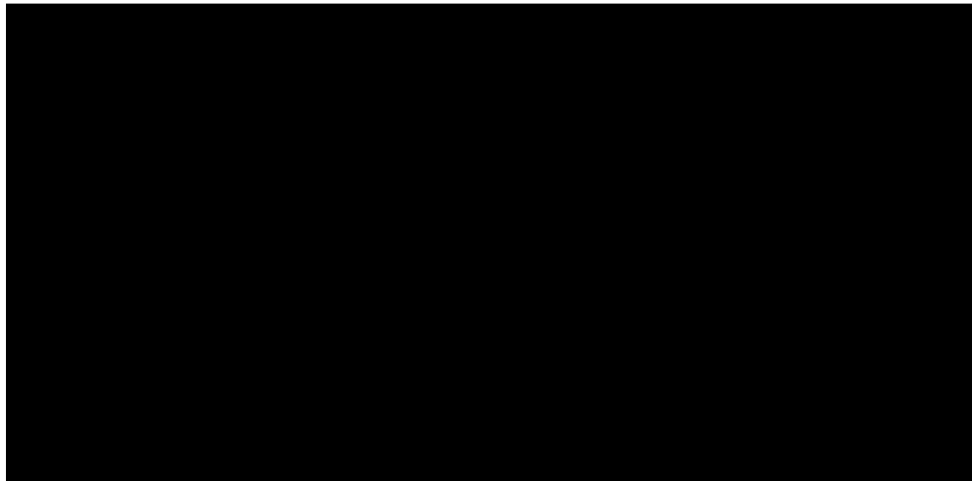
Da una verifica effettuata dalla consultazione della certificazione notarile, è emerso che a carico del medesimo esecutato non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.

Nell'attuale procedura risulta intervenuta la



Si rappresenta che sugli immobili, oltre al pignoramento citato in premessa e legato alla presente esecuzione, nel ventennio si rileva:

•



- atto del Notaio Lorenzo Cassano del 29.1.2009, trascritto il 19.2.2009 ai n.ri 4342/589 di erogazione a saldo;



- atto del Notaio Lorenzo Cassano del 29.1.2009, trascritto il 19.2.2009 ai n.ri 4343/590 di frazionamento in quota fra gli immobili di cui al foglio 11, p.lla 677, sub. 13 (capitale € 110.000,00, ipoteca 220.000,00) – **sub. 14 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00)** — sub. 15 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00) – sub. 16 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00);
- atto del Notaio Lorenzo Cassano del 26.11.2009, trascritto l'11.2.2010 ai n.ri 3255/535 di modifica del piano di ammortamento del mutuo in 30 anni con rate semestrali.
- **Trascrizione del regolamento di condominio in data 25.11.2009**, n.ri 27392/18376 a [REDACTED] [REDACTED], rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, n. 150814 del 27.10.2009, sugli immobili siti in via Chiesola, 51 a Vieste, catastalmente censiti al **foglio 11, p.lla 677, subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.**
- **Iscrizione ipoteca giudiziale del 16.1.2015 n.ri 635/47**, a favore della UNIPOL S.p.a. con sede in Bologna, contro Agrofert S.r.l., in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna dell'11.12.2014 rep. n. 2793/2014, sugli immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**
- [REDACTED]



immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**

- .Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 9.5.2017, n.ri 9795/7258, a favore della Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo, contro [REDACTED] in liquidazione, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 13.4.2017 rep. n. 4649/2017, sugli immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**

QUESITO N. 1 quinquies

La presente procedura è a carico di una Società.

QUESITO N. 2

Immobile urbano ubicato in Vieste e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Vieste** al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 14**, categoria A/3, classe 3[^], 4 vani, superficie catastale 47 mq (totale escluse aree scoperte 44 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1; intestato a [REDACTED]

L'immobile è costituito da un miniappartamento ad uso prettamente estivo, collocato al primo piano di un fabbricato accessibile da via Chiesola, costituito da tre ambienti, compresa la cucina abitabile, oltre il bagno, confinante con vano scala (sub. 5) in comune con il sub. 13, con l'appartamento sub. 13, con l'appartamento avente accesso dal sottostante piano terra e si affaccia, inoltre, con un ampio balcone su area comune.



Il fabbricato, complessivamente, confina con Via Chiesola, p.lle 418, 263 e 664, salvo altri.

QUESITO N. 2 bis

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** di un mini appartamento ad uso prettamente estivo, posto al primo piano di un fabbricato posto alla periferia dell'abitato di Vieste, con ingresso autonomo principale da Via Chiesola. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno. Il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate normalmente, mentre quelle del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è completamente assente. Esso risulta allacciato le reti elettriche ed idriche cittadine, ma non a quella del gas, l'alimentazione della cucina avviene tramite normali bombole a GPL, mentre l'acqua sanitaria è assicurata da un boiler elettrico. Nel complesso il locale si presenta in buono stato di manutenzione.

QUESITI N. 4 e 4 bis

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio turistico del Comune di Vieste, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del



settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Per l'immobile e relative pertinenze:

- superficie complessiva del mini appartamento = 44 mq;
- superficie complessiva, compreso aree scoperte valutate ad $\frac{1}{3}$ = 47 mq.

Sulla base di un valore a metro quadrato desunto dall'O.M.I. di € 1.500,00/mq, il valore è di € 70.500,00.

Considerando una riduzione del valore di mercato del 5%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ovvero per alcune anomalie (sanabili) riscontrate in loco rispetto a quanto autorizzato ed accatastato, di cui si dirà avanti, nonché delle presumibili spese di regolarizzazione urbanistica, **il valore a base d'asta è di € 66.000,00.**

QUESITO N. 5

Il bene in questione non è indiviso.

QUESITO N. 6

Piena proprietà di un immobile (miniappartamento ad uso



prettamente estivo) ubicato in Vieste e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Vieste** al **foglio 11, particella 677, sub 14**, cat. A/3, classe 3, superficie catastale 47 mq, escluso aree scoperte 44 mq, rendita € 278,89. Indirizzo contrada Chiesola snc, piano 1. Intestato a [REDACTED] con sede in Bari prop. ¹/₁.

L'immobile è un miniappartamento, sito al primo piano di un fabbricato alla periferia del Comune di Vieste ricevente accesso autonomo da via Chiesola, composto da tre ambienti (soggiorno-cucina e due camere da letto), oltre i servizi costituiti dal bagno.

Il tutto confinante con Via Chiesola, con vano scala (sub. 5) in comune con il sub. 13, con l'appartamento sub. 13, con l'appartamento avente accesso dal sottostante piano terra, salvo, altri. **Il prezzo a base d'asta è di € 66.000,00.**

QUESITO N. 7

Attualmente, il bene è nella disponibilità della Società esecutata.

QUESITO N. 8

Per questo si fa riferimento a quanto già esposta ai quesiti precedenti. Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

Il Regolamento Condominiale, con annesse tabelle millesimali, è stato trascritto in data 25.11.2009, ai n.ri 27392/18376, a favore del [REDACTED] con sede in Vieste, con atto rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, n. 150814 del 27.10.2009, sugli immobili siti in via Chiesola, 51 a Vieste, catastalmente censiti al **foglio 11, p.lla 677, subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12,**



13, 14, 15 e 16.

QUESITO N. 9

Per tale quesito, ci si rifà a quanto già esposto nei punti che precedono.

QUESITI N. 10 e 11

Non essendo dotato l'immobile, così come gli altri appartamenti dello stesso stabile, di impianto di riscaldamento, ma semplicemente di condizionatori elettrici per il raffrescamento, non si ritiene possibile emettere alcuna certificazione in merito.

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 quantificarne i costi occorrenti;*

ad oggi gli immobili risultano regolarmente accatastati presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Foggia, **Comune di Vieste** al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 14**, categoria A/3, classe 3[^], 4 vani, superficie catastale 47 mq (totale escluse aree scoperte 44 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1;

intestato: [REDACTED]

- 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 rap-*



presentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

- c) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se essi 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;*



Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura, fu realizzato abusivamente sulle particelle 677 e 418 del foglio 11, negli anni 1990 - 1991.

Esso fu regolarizzato con **Concessione Edilizia in sanatoria n. 72 del 25.11.1997**, rilasciata dal Comune di Vieste agli originari proprietari [REDACTED]

La certificazione di **idoneità sismico-statica** dello stabile venne redatta dal geom. [REDACTED] e depositata presso gli Uffici del Genio Civile di Foggia in data **6.11.1997**, al **n. 5630**.

Per tale concessione in sanatoria **l'abitabilità del fabbricato**, vista la richiesta del 26.6.2003 del sig. Mastromatteo Michele Arcangelo, venne autorizzata dall'U.T.C. con nota del **23.6.2003**.

Successivamente, con **Permesso di Costruire n. 5578 del 18.4.2007**, rilasciato dall'U.T.C. di Vieste alla Società [REDACTED]

[REDACTED] (divenuta nel frattempo proprietaria dell'immobile), venne variata la distribuzione interna dei cespiti e vennero creati i balconi esterni al primo piano, conformemente alla situazione riscontrata in loco, anche a livello catastale.

L'accatastamento definitivo fu presentato presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 27.11.2008 a cura del geom. Giuseppe Focareta.

A margine si evidenzia che rispetto all'ultimo permesso di costruire e alla planimetria catastale, manca una finestra sul prospetto principale dell'edificio (in corrispondenza della 1^ camera da letto), mentre è stata realizzata una finestra sullo stesso pro-



spetto principale dell'edificio (in corrispondenza del soggiorno-cucina).

Tali anomalie sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

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;

Non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

Gli immobili, per le loro caratteristiche e metratura, non consentono l'applicazione della norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

LOTTO N. 3

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** dell'immobile sito in **Vieste**, riportati al Catasto fabbricati del medesimo Comune, al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 15**, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4 vani, superficie catastale 51 mq, (totale escluso aree scoperte 47 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1;

intestato: [REDACTED] con sede in Bari, proprietà per ¹/₁



QUESITO N. 1

Agli atti è presente, la certificazione notarile depositata, in data 8.6.2017 a cura dell'Avv. Gianfranco Chiarelli, Legale di parte procedente. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

L'immobile di cui al presente lotto, insieme a quelli degli altri tre lotti oggetto della presente esecuzione, pervennero, **nella loro attuale consistenza**, alla Società eseguita dalla Bbp [REDACTED] con sede in Torremaggiore, con atto di compravendita del 13.7.2010, n. 153125 di rep. rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, registrato a San Severo, trascritto a Foggia il 27.7.2010 ai n.ri 16496/11130.

[REDACTED] aveva acquisito la proprietà di una parte di tali cespiti **nella consistenza di foglio 11, p.lla 677, sub 2, cat. D/2, piano 1-2**, dai sig.ri [REDACTED] (nato a San Giovanni R. il 3.12.1962) e [REDACTED] ([REDACTED] coniugi in separazione di beni, per la quota di ½ ciascuno, con atto di compravendita rogato dal notaio Lorenzo Cassano in San Severo del 28.12.2006, n. 139103 di rep., trascritto a Foggia il 17.1.2007 ai n.ri 1308/1037.

Nel medesimo atto del Notaio Lorenzo Cassano (n. 139103 del 28.12.2006), la Bbp [REDACTED] aveva, inoltre, acquisito la proprietà dell'altra parte dei cespiti **nella consistenza di foglio 11, p.lla 677, sub 1, cat. D/2, piano T**, e la **p.lla 418, natura CO**, dai coniugi Mastromatteo Michele Arcangelo (nato a San



[REDACTED]
[REDACTED] in regime di comune di beni, la cui trascrizione è avvenuta in Foggia il 17.1.2007 ai n.ri 1307/1036.

[REDACTED] originariamente in comunione di beni, gli immobili alienati nel 2006 e di cui al **foglio 11, p.lla 677, sub 2, cat. D/2, piano 1-2**, erano pervenuti dagli stessi

[REDACTED]
21.6.1967) in regime di comune di beni, con atto di compravendita rogato dal Notaio Daniela Trinastich in Manfredonia del 29.12.1998, n. 1185 di rep., trascritto a Foggia il 13.1.1999 ai n.ri 696/614.

Infine, i terreni su cui sorgono tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento sono censiti catastalmente nel Comune di Vieste al **foglio 11, p.lla 677, di 763 mq e p.lla 418 di 263 mq**, ed erano di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] in regime di comune di beni, che li aveva acquisiti con atto di compravendita rogato dal Notaio Pompilio Massarelli in Vieste del 6.3.1991, n. 35944 di rep., trascritto a Foggia il 21.3.1991 ai n.ri 7174/6061.

QUESITO N. 1 ter

Il bene attualmente è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Vieste** ed è riportato al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 15**, categoria A/3, classe 3[^], 4 vani, superficie catastale 51 mq (totale escluse aree scoperte 47 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1;



intestato ad [REDACTED] proprietà pari ad $\frac{1}{1}$.

I medesimi identificativi sono riportati nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, in data 13.4.2017, rep. 4649, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 9.5.2017 ai n.ri 9795/7258, a carico della

[REDACTED]

QUESITO N. 1 quater

Da una verifica effettuata dalla consultazione della certificazione notarile, è emerso che a carico del medesimo esecutato non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.

Nell'attuale procedura risulta intervenuta la UNIPOL S.p.a. .

Si rappresenta che sugli immobili, oltre al pignoramento citato in premessa e legato alla presente esecuzione, nel ventennio si rileva:

- **Iscrizione del 2.2.2007 per ipoteca volontaria** reg. n.ri 2755/375, a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo contro [REDACTED] con sede in Torremaggiore, in virtù di atto del Notaio Lorenzo Cassano in San Severo del 25.1.2007 n. 139514 di rep., sugli immobili di cui al **foglio 11, p.lla 677, sub. 1 (cat. D/2 - P.T.) e 2 (cat. D/2 – P. 1 e 2)**, nonché sul **terreno** di cui al **foglio 11, p.lla 418**;
su tale iscrizione vi sono le seguenti annotazioni:
 - atto del Notaio Lorenzo Cassano del 29.1.2009, trascritto il 19.2.2009 ai n.ri 4342/589 di erogazione a saldo;



- atto del Notaio Lorenzo Cassano del 29.1.2009, trascritto il 19.2.2009 ai n.ri 4343/590 di frazionamento in quota fra gli immobili di cui al **foglio 11, p.lla 677**, sub. 13 (capitale € 110.000,00, ipoteca 220.000,00) – sub. 14 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00) — **sub. 15 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00)** – sub. 16 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00);
- atto del Notaio Lorenzo Cassano del 26.11.2009, trascritto l'11.2.2010 ai n.ri 3255/535 di modifica del piano di ammortamento del mutuo in 30 anni con rate semestrali.
- **Trascrizione del regolamento di condominio in data 25.11.2009**, n.ri 27392/18376 a favore del Residence Belvedere con sede in Vieste, rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, n. 150814 del 27.10.2009, sugli immobili siti in via Chiesola, 51 a Vieste, catastalmente censiti al **foglio 11, p.lla 677, subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16**.
- **Iscrizione ipoteca giudiziale del 16.1.2015 n.ri 635/47**, a favore della [REDACTED] con sede in Bologna, contro [REDACTED] in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna dell'11.12.2014 rep. n. 2793/2014, sugli immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16**.
- **Iscrizione ipoteca giudiziale del 7.5.2015 n.ri 7828/877**, a favore della [REDACTED] con sede in Milano, contro [REDACTED] in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 16.3.2015 rep. n. 1374/2015, sugli



immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**

- .Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 9.5.2017, n.ri 9795/7258, a [REDACTED] con sede in San Severo, contro [REDACTED] in liquidazione, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 13.4.2017 rep. n. 4649/2017, sugli immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**

QUESITO N. 1 quinquies

La presente procedura è a carico di una Società.

QUESITO N. 2

Immobile urbano ubicato in Vieste e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Vieste** al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 15**, categoria A/3, classe 3[^], 4 vani, superficie catastale 51 mq (totale escluse aree scoperte 47 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1; intestato a [REDACTED] proprietà pari ad $\frac{1}{1}$.

L'immobile è costituito da un miniappartamento ad uso prettamente estivo, collocato al primo piano di un fabbricato accessibile da un'area scoperta raggiungibile da una strada privata perpendicolare a via Chiesola, costituito da tre ambienti, compresa la cucina abitabile, oltre il bagno, confinante con vano scala in comune con il sub. 16, con l'appartamento sub. 16, con



l'appartamento avente accesso dal sottostante piano terra e si affaccia, inoltre, con un ampio balcone su area comune.

Il fabbricato, complessivamente, confina con Via Chiesola, p.lle 418, 263 e 664, salvo altri.

QUESITO N. 2 bis

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** di un mini appartamento ad uso prettamente estivo, posto al primo piano di un fabbricato posto alla periferia dell'abitato di Vieste, con ingresso autonomo da una strada privata perpendicolare a Via Chiesola. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno. Il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate normalmente, mentre quelle del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è completamente assente. Esso risulta allacciato le reti elettriche ed idriche cittadine, ma non a quella del gas, l'alimentazione della cucina avviene tramite normali bombole a GPL, mentre l'acqua sanitaria è assicurata da un boiler elettrico. Nel complesso il locale si presenta in buono stato di manutenzione.

QUESITI N. 4 e 4 bis

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che par-



tendo dalle quotazioni del mercato edilizio turistico del Comune di Vieste, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Per l'immobile e relative pertinenze:

- superficie complessiva del mini appartamento = 47 mq;
- superficie complessiva, compreso aree scoperte valutate ad $\frac{1}{3}$ = 51 mq.

Sulla base di un valore a metro quadrato desunto dall'O.M.I. di € 1.500,00/mq, il valore è di € 76.500,00.

Considerando una riduzione del valore di mercato del 5%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ovvero per alcune anomalie (sanabili) riscontrate in loco rispetto a quanto autorizzato ed accatastato, di cui si dirà avanti, nonché delle presumibili spese di regolarizzazione urbanistica, **il valore a base d'asta è di € 72.000,00.**

QUESITO N. 5

Il bene in questione non è indiviso.



QUESITO N. 6

Piena proprietà di un immobile (miniappartamento ad uso prettamente estivo) ubicato in Vieste e riportato nel catasto fabbricati del Comune di Vieste al foglio 11, particella 677, sub 15, cat. A/3, classe 3, superficie catastale 51 mq, escluso aree scoperte 47 mq, rendita € 278,89. Indirizzo contrada Chiesola snc, piano 1. Intestato a [REDACTED] con sede in Bari prop. ¹/₁.

L'immobile è un miniappartamento, sito al primo piano di un fabbricato alla periferia del Comune di Vieste ricevente accesso autonomo da una strada privata perpendicolare a via Chiesola, composto da tre ambienti (soggiorno-cucina e due camere da letto), oltre i servizi costituiti dal bagno.

Il tutto confinante con Via Chiesola, con vano scala in comune con il sub. 16, con l'appartamento sub. 16, con l'appartamento avente accesso dal sottostante piano terra, salvo, altri. **Il prezzo a base d'asta è di € 72.000,00.**

QUESITO N. 7

Attualmente, il bene è nella disponibilità della Società esecutata.

QUESITO N. 8

Per questo si fa riferimento a quanto già esposta ai quesiti precedenti. Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

Il Regolamento Condominiale, con annesse tabelle millesimali, è stato trascritto in data 25.11.2009, ai n.ri 27392/18376, a favore del Residence Belvedere con sede in Vieste, con atto rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, n. 150814 del



27.10.2009, sugli immobili siti in via Chiesola, 51 a Vieste, catastalmente censiti al **foglio 11, p.lla 677, subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.**

QUESITO N. 9

Per tale quesito, ci si rifà a quanto già esposto nei punti che precedono.

QUESITI N. 10 e 11

Non essendo dotato l'immobile, così come gli altri appartamenti dello stesso stabile, di impianto di riscaldamento, ma semplicemente di condizionatori elettrici per il raffrescamento, non si ritiene possibile emettere alcuna certificazione in merito.

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 quantificarne i costi occorrenti;*

ad oggi gli immobili risultano regolarmente accatastati presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Foggia, **Comune di Vieste** al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 15**, categoria A/3, classe 3[^], 4 vani, superficie catastale 51 mq (totale escluse aree scoperte 47 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1; intestato: [REDACTED] proprietà pari ad $\frac{1}{1}$.

- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti,*



precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

- c) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se essi 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;

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura, fu realizzato abusivamente sulle particelle 677 e 418 del foglio 11, negli anni 1990 - 1991.

Esso fu regolarizzato con **Concessione Edilizia in sanatoria n. 72 del 25.11.1997**, rilasciata dal Comune di Vieste agli originari proprietari Mastromatteo Michele Arcangelo e Luciani Libera.

La certificazione di **idoneità sismico-statica** dello stabile venne redatta dal geom. Leonardo Manfrini il 20.10.1997 e depositata presso gli Uffici del Genio Civile di Foggia in data **6.11.1997**, al **n. 5630**.

Per tale concessione in sanatoria **l'abitabilità del fabbricato**, vista la richiesta del 26.6.2003 del sig. [REDACTED]

[REDACTED] venne autorizzata dall'U.T.C. con nota del **23.6.2003**.

Successivamente, con **Permesso di Costruire n. 5578 del 18.4.2007**, rilasciato dall'U.T.C. di Vieste alla Società "BBP

[REDACTED] (divenuta nel frattempo proprietaria dell'immobile), venne variata la distribuzione interna dei cespiti e vennero creati i balconi esterni al primo piano, conformemente alla situazione riscontrata in loco, anche a livello catastale.

L'accatastamento definitivo fu presentato presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 27.11.2008 a cura del geom. Giuseppe Focareta.

A margine si evidenzia che rispetto all'ultimo permesso di costruire e alla planimetria catastale, manca una finestra sul prospetto laterale dell'edificio (in corrispondenza della 1^a camera da



letto), mentre è stata realizzata una seconda finestra sul prospetto retrostante dell'edificio (in corrispondenza del soggiorno-cucina). Tali anomalie sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

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;

Non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

Gli immobili, per le loro caratteristiche e metratura, non consentono l'applicazione della norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

LOTTO N. 4

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** dell'immobile sito in **Vieste**, riportati al Catasto fabbricati del medesimo Comune, al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 16**, categoria A/3, classe 3[^], consistenza 4 vani, superficie catastale 52 mq, (totale escluso aree scoperte 48 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1;

intestato: [REDACTED] proprietà per ¹/₁



QUESITO N. 1

Agli atti è presente, la certificazione notarile depositata, in data 8.6.2017 a cura dell'Avv. Gianfranco Chiarelli, Legale di parte procedente. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

L'immobile di cui al presente lotto, insieme a quelli degli altri tre lotti oggetto della presente esecuzione, pervennero, **nella loro attuale consistenza**, alla Società eseguita dalla [REDACTED] con sede in Torremaggiore, con atto di compravendita del 13.7.2010, n. 153125 di rep. rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, registrato a San Severo, trascritto a Foggia il 27.7.2010 ai n.ri 16496/11130.

[REDACTED] aveva acquisito la proprietà di una parte di tali cespiti **nella consistenza di foglio 11, p.lla 677, sub 2, cat. D/2, piano 1-2**, dai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] ([REDACTED] coniugi in separazione di beni, per la quota di ½ ciascuno, con atto di compravendita rogato dal notaio Lorenzo Cassano in San Severo del 28.12.2006, n. 139103 di rep., trascritto a Foggia il 17.1.2007 ai n.ri 1308/1037.

Nel medesimo atto del Notaio Lorenzo Cassano (n. 139103 del 28.12.2006), [REDACTED] aveva, inoltre, acquisito la proprietà dell'altra parte dei cespiti **nella consistenza di foglio 11, p.lla 677, sub 1, cat. D/2, piano T, e la p.lla 418, natura CO**, [REDACTED] (nato a San



[REDACTED]
[REDACTED] in regime di comune di beni, la cui trascrizione è avvenuta in Foggia il 17.1.2007 ai n.ri 1307/1036.

[REDACTED] originariamente in comunione di beni, gli immobili alienati nel 2006 e di cui al **foglio 11, p.la 677, sub 2, cat. D/2, piano 1-2**, erano pervenuti dagli stessi

[REDACTED]
[REDACTED] in regime di comune di beni, con atto di compravendita rogato dal Notaio Daniela Trinastich in Manfredonia del 29.12.1998, n. 1185 di rep., trascritto a Foggia il 13.1.1999 ai n.ri 696/614.

Infine, i terreni su cui sorgono tutti gli immobili oggetto del presente pignoramento sono censiti catastalmente nel Comune di Vieste al **foglio 11, p.la 677, di 763 mq e p.la 418 di 263 mq**,

[REDACTED]
trascritto a Foggia il 21.3.1991 ai n.ri 7174/6061.

QUESITO N. 1 ter

Il bene attualmente è censiti nel **Catasto Fabbricati del Comune di Vieste** ed è riportato al:

- **foglio 11, p.la 677, sub. 16**, categoria A/3, classe 3[^], 4 vani, superficie catastale 52 mq (totale escluse aree scoperte 48 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1;



[REDACTED] proprie-
tà pari ad $\frac{1}{1}$.

I medesimi identificativi sono riportati nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, in data 13.4.2017, rep. 4649, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 9.5.2017 ai n.ri 9795/7258, a carico della [REDACTED] in liquidazione.

QUESITO N. 1 quater

Da una verifica effettuata dalla consultazione della certificazione notarile, è emerso che a carico del medesimo esecutato non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.

Nell'attuale procedura risulta intervenuta la UNIPOL S.p.a. .

Si rappresenta che sugli immobili, oltre al pignoramento citato in premessa e legato alla presente esecuzione, nel ventennio si rileva:

- **Iscrizione del 2.2.2007 per ipoteca volontaria** reg. n.ri 2755/375, a favore di [REDACTED] con sede in San Severo contro [REDACTED] con sede in Torremaggiore, in virtù di atto del Notaio Lorenzo Cassano in San Severo del 25.1.2007 n. 139514 di rep., sugli immobili di cui al **foglio 11, p.lla 677, sub. 1 (cat. D/2 - P.T.) e 2 (cat. D/2 – P. 1 e 2)**, nonché sul **terreno** di cui al **foglio 11, p.lla 418**;
su tale iscrizione vi sono le seguenti annotazioni:
 - atto del Notaio Lorenzo Cassano del 29.1.2009, trascritto il 19.2.2009 ai n.ri 4342/589 di erogazione a saldo;



- atto del Notaio Lorenzo Cassano del 29.1.2009, trascritto il 19.2.2009 ai n.ri 4343/590 di frazionamento in quota fra gli immobili di cui al **foglio 11, p.lla 677**, sub. 13 (capitale € 110.000,00, ipoteca 220.000,00) – sub. 14 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00) — sub. 15 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00) – **sub. 16 (capitale € 100.000,00, ipoteca 200.000,00);**
- atto del Notaio Lorenzo Cassano del 26.11.2009, trascritto l'11.2.2010 ai n.ri 3255/535 di modifica del piano di ammortamento del mutuo in 30 anni con rate semestrali.

- [REDACTED]
[REDACTED], rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, n. 150814 del 27.10.2009, sugli immobili siti in via Chiesola, 51 a Vieste, catastalmente censiti al **foglio 11, p.lla 677, subb. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.**

- [REDACTED]
[REDACTED] in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna dell'11.12.2014 rep. n. 2793/2014, sugli immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**

- [REDACTED]
[REDACTED] in virtù del decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze del 16.3.2015 rep. n. 1374/2015, sugli



immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**

- .Trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 9.5.2017, n.ri 9795/7258, a favore della Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo, contro [REDACTED] in liquidazione, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia del 13.4.2017 rep. n. 4649/2017, sugli immobili siti in Vieste alla C.da Chiesola S.n.c. e di cui al **foglio 11, p.lla 677, subb. 13, 14, 15 e 16.**

QUESITO N. 1 quinquies

La presente procedura è a carico di una Società.

QUESITO N. 2

Immobile urbano ubicato in Vieste e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Vieste** al:

- **foglio 11, p.lla 677, sub. 16**, categoria A/3, classe 3[^], 4 vani, superficie catastale 52 mq (totale escluse aree scoperte 48 mq), rendita € 278,89, ubicazione: Contrada Chiesola snc, piano 1; intestato a [REDACTED] (p. IVA 02180160711) proprietà pari ad $\frac{1}{1}$.

L'immobile è costituito da un miniappartamento ad uso prettamente estivo, collocato al primo piano di un fabbricato accessibile da un'area scoperta raggiungibile da una strada privata perpendicolare a via Chiesola, costituito da tre ambienti, compresa la cucina abitabile, oltre il bagno, confinante con vano scala in comune con il sub. 15, con l'appartamento sub. 15, con



l'appartamento avente accesso dal sottostante piano terra e si affaccia, inoltre, con un ampio balcone su area comune.

Il fabbricato, complessivamente, confina con Via Chiesola, p.lle 418, 263 e 664, salvo altri.

QUESITO N. 2 bis

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** di un mini appartamento ad uso prettamente estivo, posto al primo piano di un fabbricato posto alla periferia dell'abitato di Vieste, con ingresso autonomo da strada privata perpendicolare a Via Chiesola. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con tramezzature interne in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, quelli interni in legno. Il pavimento è in mattonelle di ceramica, le pareti sono affrescate normalmente, mentre quelle del bagno e dell'angolo cottura sono in ceramica. L'impianto di riscaldamento è completamente assente. Esso risulta allacciato le reti elettriche ed idriche cittadine, ma non a quella del gas, l'alimentazione della cucina avviene tramite normali bombole a GPL, mentre l'acqua sanitaria è assicurata da un boiler elettrico. Nel complesso il locale si presenta in buono stato di manutenzione.

QUESITI N. 4 e 4 bis

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che par-



tendo dalle quotazioni del mercato edilizio turistico del Comune di Vieste, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Per l'immobile e relative pertinenze:

- superficie complessiva del mini appartamento = 48 mq;
- superficie complessiva, compreso aree scoperte valutate ad $\frac{1}{3}$ = 52 mq.

Sulla base di un valore a metro quadrato desunto dall'O.M.I. di € 1.500,00/mq, il valore è di € 78.000,00.

Considerando una riduzione del valore di mercato del 5%, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, ovvero per alcune anomalie (sanabili) riscontrate in loco rispetto a quanto autorizzato ed accatastato, di cui si dirà avanti, nonché delle presumibili spese di regolarizzazione urbanistica, **il valore a base d'asta è di € 74.000,00.**

QUESITO N. 5

Il bene in questione non è indiviso.



QUESITO N. 6

Piena proprietà di un immobile (miniappartamento ad uso prettamente estivo) ubicato in Vieste e riportato nel catasto fabbricati del Comune di Vieste al foglio 11, particella 677, sub 16, cat. A/3, classe 3, superficie catastale 52 mq, escluso aree scoperte 48 mq, rendita € 278,89. Indirizzo contrada Chiesola snc, piano 1. Intestato a [REDACTED] con sede in Bari prop. ¹/₁.

L'immobile è un miniappartamento, sito al primo piano di un fabbricato alla periferia del Comune di Vieste ricevente accesso autonomo da una strada privata perpendicolare a via Chiesola, composto da tre ambienti (soggiorno-cucina e due camere da letto), oltre i servizi costituiti dal bagno.

Il tutto confinante con Via Chiesola, con vano scala in comune con il sub. 15, con l'appartamento sub. 15, con l'appartamento avente accesso dal sottostante piano terra, salvo, altri. **Il prezzo a base d'asta è di € 74.000,00.**

QUESITO N. 7

Attualmente, il bene è nella disponibilità della Società esecutata.

QUESITO N. 8

Per questo si fa riferimento a quanto già esposta ai quesiti precedenti. Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

Il Regolamento Condominiale, con annesse tabelle millesimali, è stato trascritto in data 25.11.2009, ai n.ri 27392/18376, a favore del [REDACTED] con atto rogato dal Notaio Lorenzo Cassano in San Severo, n. 150814 del



precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

- c) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se essi 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;

Il fabbricato all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura, fu realizzato abusivamente sulle particelle 677 e 418 del foglio 11, negli anni 1990 - 1991.

[REDACTED] n.
[REDACTED] nari

La certificazione di **idoneità sismico-statica** dello stabile venne redatta dal geom. Leonardo Manfrini il 20.10.1997 e depositata presso gli Uffici del Genio Civile di Foggia in data **6.11.1997**, al **n. 5630**.

[REDACTED]

Successivamente, con **Permesso di Costruire n. 5578 del 18.4.2007**, rilasciato dall'U.T.C. di Vieste alla Società [REDACTED]

[REDACTED] (divenuta nel frattempo proprietaria dell'immobile), venne variata la distribuzione interna dei cespiti e vennero creati i balconi esterni al primo piano, conformemente alla situazione riscontrata in loco, anche a livello catastale.

L'accatastamento definitivo fu presentato presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 27.11.2008 a cura del geom. Giuseppe Focareta.

A margine si evidenzia che rispetto all'ultimo permesso di costruire e alla planimetria catastale, manca una finestra sul prospetto laterale dell'edificio (in corrispondenza della 1^a camera da



dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax 0884631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

letto).

Tale anomalia è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

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;

Non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

Gli immobili, per le loro caratteristiche e metratura, non consentono l'applicazione della norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

RIEPILOGO PREZZI A BASE D'ASTA DEI LOTTI

LOTTO N. 1 = € 65.000,00

LOTTO N. 2 = € 66.000,00

LOTTO N. 3 = € 72.000,00

LOTTO N. 4 = € 74.000,00

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Foggia, 2 febbraio 2020

ing. Amedeo Petronelli



ALLEGATI RELATIVI A TUTTI I LOTTI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria;
- 4) Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
- 5) Schede di consultazione storica catastale;
- 6) Planimetrie catastali;
- 7) Concessione Edilizia in sanatoria n. 72/97 e atti connessi;
- 8) Planimetrie degli immobili allegate alla C.E. in sanatoria;
- 9) Permesso di costruire n. 5578 del 18.4.2007 e atti connessi;
- 10) Quotazioni di mercato dell'O.M.I..

