

# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**SEZIONE ESECUZIONI**

**Esecuzione Immobiliare n° 670/10 R.G. Es.**

riunita con le procedure 315/2012 e 356/2013 R.G. es.

Giudice dott.ssa Valentina PATTI

## **LA RELAZIONE DI STIMA**

**CTU**

**ing. Antonio FALCONE**



## Sommario

<i>1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.;</i>	<i>.6</i>
<i>2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;</i>	<i>9</i>
<i>3) sommaria descrizione dei beni;</i>	<i>11</i>
<i>4) stima dei beni, in base al loro valore di mercato;</i>	<i>14</i>
<i>5) individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita;</i>	<i>27</i>
<i>6) individuazione dello stato dei possessi;</i>	<i>29</i>
<i>7) accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;</i>	<i>31</i>
<i>8) accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;</i>	<i>32</i>
<i>9) verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi;</i>	<i>38</i>
<i>10) verifica della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggito;</i>	<i>43</i>
<i>11) verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.</i>	<i>44</i>



**PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Ing. Antonio Falcone, con studio in Manfredonia alla via Campanile n.39, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2001 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Foggia, il giorno 17/09/2015 alle ore 9:00 dalla S.V.I. è stato nominato "esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine.

All'udienza del 17.09.2015 lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico e si impegnava a rispondere ai quesiti posti dall' ill.mo G.E., che qui si riportano:

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previ a effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, Proceda:*

*1) 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;*

*1)-bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*

*2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

*3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*

*4) alla stima dei beni, facendo applicazione dei parametri stabiliti dall'art. 569 CPC come modellato dal Dl 83/15, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota si venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione dell'immobile relativi ad eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata richiesta di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione;*

*5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

*6) alla individuazione dello stato dei possessi, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo a base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

*7) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed 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 degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;*

*8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



9) 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 vigente normativa;

10) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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 necessario.

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

a) accertare se risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di opere 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;

d) 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.*

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.*

11) 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.



Con successiva nota del 25.01.2016 il G.E. dott.ssa Valentina Patti ha differito le operazioni peritali sino a nuovo ordine.

Successivamente, facendo seguito alla riunione della procedura n° R.G. es. 356/2013 con la procedura n° R.G. es. 670/201 e con la procedura n° R.G. es. 315/2012, il G.E. nell'udienza del 27.04.2017 ha riassegnato i termini al sottoscritto CTU comunicando anche di escludere l'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 13, p.lla 1588, sub 5.

### **FASI E OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto è stato costretto a disporre tre successive date di accesso agli immobili a causa dell'indisponibilità del sig. [REDACTED]

Nello specifico:

- al primo sopralluogo fissato per il giorno **23.05.2017** il sig. [REDACTED] non si presentava;
- la seconda convocazione fissata per il giorno **03.06.2017** (peraltro non pervenuta tramite posta) veniva rinviata a causa di una sua comunicata indisponibilità al giorno 10.06 seguente, appuntamento al quale il sig. [REDACTED] non si presentava;
- l'accesso agli immobili veniva poi consentito il giorno **17.06.2017** previo accordo telefonico tenuto conto che anche questa raccomandata veniva restituita al mittente.
- In data **19.06.2017** provvedevo alla ricerca della documentazione catastale agli atti presso il Catasto di Foggia quale visure catastali, planimetrie catastali e visure ipotecarie.
- In data **21.06.2017** provvedevo alla prima ricerca della documentazione inerente la regolarità urbanistica ed edilizia (titoli abilitativi) agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste.
- In data **21.06.2017** provvedevo alla prima ricerca della documentazione inerente la regolarità urbanistica ed edilizia (titoli abilitativi) agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste.
- In data **03.07.2017** provvedevo alla seconda ricerca della documentazione inerente la regolarità urbanistica ed edilizia (titoli abilitativi) agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste.
- In data **19.07.2017** provvedevo alla terza ricerca della documentazione inerente la regolarità urbanistica ed edilizia (titoli abilitativi) agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste.



**RISPOSTE AI QUESITI**

*1) 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;*

Dall'esame dei documenti in atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, l'Esperto ha riscontrato che l'istanza di vendita è completa dei documenti di cui all'art. 567, comma 2.

*1)-bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*

1. L'immobile sito in Vieste, alla via Francesco Petrarca n. 7, piano secondo, censito al NCEU del Comune di Vieste al foglio 12, particella 609, subalterno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, è pervenuto al signor [REDACTED] con atto di donazione della nuda proprietà da parte del padre [REDACTED] per notaio Valentino Caiola di San Marco in Lamis del 20 dicembre 1998 n. rep. 87860.

Con atto di donazione per notaio Pasquale De Candia di Carpino del 26 febbraio 2002, registrato a San Severo il 13 marzo 2002 n. rep. 20418, il signor [REDACTED] riceveva in donazione dal padre [REDACTED] l'usufrutto dell'immobile sopra descritto.

L'immobile fa parte dello stabile edificato dal donante [REDACTED] a propria cura e spesa, su suolo allo stesso pervenuto, in virtù di acquisto con atto a rogito del notaio Delfino Marano in data 16 gennaio 1957, registrato a Vieste al n. 122 e trascritto a Lucera il 5 febbraio 1957 ai n.ri 217/371600.

2. L'immobile sito in Vieste, alla via Gaetano Salvemini n. SN (già via da denominarsi), piano primo sottostrada, censito NCEU del Comune di Vieste al foglio 12, particella 1727, subalterno 54, categoria C/6, classe 3, consistenza 58 mq, è pervenuto al signor [REDACTED] dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Pasquale De Candia di Vieste dell'11 settembre 2003 n. rep. 24717, registrato a Manfredonia il 25 settembre 2003 al n. 1952.

L'immobile è pervenuto alla signora [REDACTED] in virtù di acquisto con atto a rogito del notaio Pasquale De Candia di Carpino del 15 dicembre 1999, trascritto a Foggia il 27 detti ai nn. 23090/16376, per acquisto fattone da [REDACTED] alla quale l'immobile pervenne con atto di acquisto per notaio Pompilio Massarelli di Vieste del 29 agosto 1989, n. rep. 34.893, trascritto a Foggia il 12 settembre 1989 ai nn. 17128 Reg. Gen. e 265883 Reg. Part., per acquisto fattone da [REDACTED]

3. Gli immobili siti in Vieste, in Località Calma n. 10, censiti al NCEU del Comune di Vieste al foglio 18, particella 1120, subalterno 6, categoria D/8, non hanno vicende traslative.

Il terreno sul quale insiste l'immobile, prima censito al catasto terreni del Comune di Vieste al foglio 10, particella 37 e al foglio 18 particella 151, è pervenuto al signor [REDACTED]



dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Pasquale De Candia di Vieste dell'18 settembre 2003 n. rep. 24760.

4. L'immobile sito in Vieste, Località Calma n. 10, censito NCEU del Comune di Vieste al foglio 18, particella 1120, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, non ha vicende traslative. Il terreno sul quale insiste l'immobile, prima censito al catasto terreni del Comune di Vieste al foglio 10, particella 37 e al foglio 18 particella 151, è pervenuto al signor [REDACTED] dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Pasquale De Candia di Vieste dell'18 settembre 2003 n. rep. 24760.

5. L'immobile sito in Vieste, alla via Alessandro Manzoni n. SN, piano terra, censito al NCEU del Comune di Vieste al foglio 12, particella 367, subalterno 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 19 mq, è pervenuto al signor [REDACTED] con atto di donazione della nuda proprietà da parte del padre [REDACTED] per notaio Valentino Caiola di San Marco in Lamis de 20 dicembre 1998, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Foggia in data 19 gennaio 1999 ai nn. 1051 Registro Generale e 844 Registro Particolare.

Con atto di donazione per notaio Pasquale De Candia di Carpino del 26 febbraio 2002, registrato a San Severo il 13 marzo 2002 al n. 1101, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Foggia in data 13 marzo 2002 ai nn. 5898 Registro Generale e 4257 Registro Particolare, il signor [REDACTED] riceveva in donazione dal padre [REDACTED] l'usufrutto dell'immobile sopra descritto.

L'immobile fa parte dello stabile edificato dal donante [REDACTED] a propria cura e spesa, su suolo allo stesso pervenuto, in virtù di acquisto con atto a rogito del notaio Delfino Marano in data 16 gennaio 1957, registrato a Vieste al n. 122 e trascritto a Lucera il 5 febbraio 1957 ai nn. 217/371600.

6. L'immobile sito in Vieste, alla via Nazario Sauro n. 4, piano terra, censito al NCEU del Comune di Vieste al foglio 13 particella 1588 subalterno 6, categoria C/2, consistenza 21 mq, è pervenuto al signor [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] con atto di compravendita per notar Pasquale De Candia di Vieste del 14/06/2007 repertorio n. 36.772, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Foggia in data 29 giugno 2007 ai nn. 16573 Registro Generale e 11286 Registro Particolare.

L'immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] e [REDACTED] in virtù di acquisto con atto ricevuto dal Notaio Lorenzo Cassano di San Severo in data 22 febbraio 1996, registrato a San Severo il 13 marzo 1996 al n. 1114 volume 1, trascritto a Foggia il 15 maggio 1996 al numero 7788 registro generale ed al numero 6025 registro particolare e successivo consolidamento di usufrutto alla nuda proprietà in seguito al decesso del signor [REDACTED]



██████████ precisando che i signori ██████████ per l'intero usufrutto vitalizio e i signori ██████████ e ██████████ per la nuda proprietà, avevano acquistato da ██████████ il quale aveva edificato l'immobile medesimo parte su area di risulta e parte su area pervenutagli con atto per notaio Germano De Cinque di Chieti del 7 febbraio 1987, n. 25.637 di Rep., registrato il 26 detti al n. 745 – Mod. I e trascritto a Foggia il 4 marzo 1987 ai nn. 3715/216685.



2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

1. **Bene: *Immobilabile sito in Vieste, alla via Francesco Petrarca n. 7***, piano secondo, abitazione.  
Proprietà: intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.  
Catastali: NCEU del Comune di Vieste al foglio 12, particella 609, subalterno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 490,63.  
Confini: vano scala e pianerottolo, con proprietà di altro stabile, con Via Manzoni e Via Petrarca.
  
2. **Bene: *Immobilabile sito in Vieste, alla via Gaetano Salvemini n. SN (già Via da denominare n. SN)***, piano primo sottostrada, autorimessa.  
Proprietà: intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.  
Catastali: NCEU del Comune di Vieste al foglio 12, particella 1727, subalterno 54, categoria C/6, classe 3, consistenza 58 mq, rendita € 251,62.  
Confini: rampa di accesso, con proprietà [REDACTED]  
[REDACTED]
  
3. **Bene: *Immobili siti in Vieste, Località Calma n. 10***, destinazione D/8.  
Proprietà: intestati a [REDACTED] proprietà per 1/1.  
Catastali: NCEU del Comune di Vieste al foglio 18, particella 1120, subalterno 6, categoria D/8, rendita € 5702,80.  
Confini: abitazione di cui al foglio 18, particella 1120, subalterno 7 e area di mavovra di cui al foglio 18, particella 1120, subalterno 6.
  
4. **Bene: *Immobilabile sito in Vieste, Località Calma n. 10***, abitazione.  
Proprietà: intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.  
Catastali: NCEU del Comune di Vieste al foglio 18, particella 1120, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 206,58.  
Confini: immobili di cui al foglio 18, particella 1120, subalterno 7 e area di maovra del foglio 18, particella 1120, subalterno 6.
  
5. **Bene: *Immobilabile sito in Vieste, alla via Alessandro Manzoni n. SN***, piano terra, deposito.  
Proprietà: intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.  
Catastali: NCEU del Comune di Vieste al foglio 12, particella 367, subalterno 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 130,51.  
Confini: Via Manzoni e con altra proprietà per due lati.



6. Bene: *Immobile sito in Vieste, alla via Nazario Sauro n. 4*, al piano terra, deposito.

Proprietà: intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1.

Catastali: NCEU del Comune di Vieste al foglio 13, particella 1588, subalterno 6, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita € 123,64.

Confini: vano scala e pianerottolo, con altra proprietà [REDACTED] con altro edificio in aderenza.



3) *alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*

1. Appartamento sito in Vieste, alla via Francesco Petrarca n. 7

L'immobile è situato al piano secondo (terzo fuori terra) di un edificio costruito di complessivi cinque piani fuori terra, con una superficie interna utile di circa mq 79,00 e con la seguente distribuzione interna: ingresso su ampia zona giorno *open space* adibita a soggiorno e cucina-pranzo, ripostiglio che si affaccia sulla zona giorno, disimpegno attraverso il quale si accede alla zona notte costituita da due camere da letto e bagno.

L'edificio non è dotato di ascensore.

All'esterno, sul prospetto prospiciente Via A. Manzoni, sono presenti un balcone e una veranda.

L'immobile è in buone condizioni, con un livello di finiture buono. Gli infissi sono in legno-alluminio con vetrocamera e persiane in alluminio. Gli impianti presenti sono: impianto elettrico, idrico-sanitario, condizionamento a pompa di calore e acqua calda sanitaria.

L'immobile gode di una buona luminosità naturale.

2. Autorimessa sita in Vieste, alla via Gaetano Salvemini n. SN (già Via da denominare N. SN)

L'immobile è situato al piano primo sottostrada, con affaccio e accesso su rampa carrabile a cielo aperto in comune con altri immobili. E' costituito da un unico vano rettangolare, di superficie utile di circa mq 61,65, con un portone di accesso carrabile in ferro verniciato a tre ante e una piccola finestra in ferro con monovetro con grata di protezione in ferro. L'immobile si presenta in condizioni mediocri, con pavimentazione in ceramica e pareti ad intonaco. L'impianto elettrico interno esistente è attualmente scollegato dalla rete elettrica.

3. Immobili siti in Vieste, Località Calma n. 10, D/8

Le unità immobiliari, identificate in catasto con un unico subalterno (foglio 18, particella 1120, subalterno 6), sono così definite nell'elaborato planimetrico catastale:

- corpo di fabbrica identificato con le sigle "A1" (deposito) e "B" (ufficio);
- corpo di fabbrica identificato con la sigla "A2" adibito a deposito;
- corpo di fabbrica identificato con la sigla "A3" adibito a deposito;
- area di manovra C.

Gli immobili sono stati realizzati sul terreno a destinazione agricola di mq 6240,00 (ha 0,6240) , prima censito al catasto terreni del Comune di Vieste al foglio 10 particella 37 e al foglio 18 particella 151, e sviluppano in totale una superficie lorda coperta di circa di 827,00 mq. Il terreno agricolo, recintato con rete metallica e cancello in ferro scorrevole di ingresso, è stato spianato e ricoperto in alcune zone con breccia e in altre con manto bituminoso. Lungo la recinzione metallica sono stati piantumati alberi.



- *L'immobile "A1 deposito-B ufficio"* è un fabbricato di un piano, con struttura portante intelaiata in cemento armato, con solaio di copertura in laterocemento e compagnature in mattoni forati. La facciata esterna è intonacata al finito di colore bianco. Gli ambienti interni sono al rustico, con le pareti e soffitti privi di intonaco e il piano di calpestio in cemento. Il fabbricato ha delle aperture, finestre alte e portoni di accesso in ferro carrabili. Non è stato possibile accedere a tutti i locali interni dell'immobile. Sono presenti l'impianto elettrico, un impianto di climatizzazione (motore visibile dall'esterno), una stufa (canna fumaria visibile dall'esterno) e un impianto di videosorveglianza (telecamere visibili dall'esterno). Le condizioni generali dell'immobile sono precarie.
- *L'immobile A2 deposito* è un fabbricato di un piano, con struttura portante in muratura di blocchetti di cemento, con solaio in laterocemento. E' costruito in aderenza all'immobile a destinazione abitazione identificato al NCEU al foglio 18, particella 1120, subalterno 7. La facciata esterna è su alcuni fronti intonacata al finito di colore bianco, su alcuni intonacata al rustico. Non è stato possibile accedere ai i locali interni dell'immobile. Dall'esterno è possibile definire che l'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto di allarme. Il fabbricato ha portoni di accesso carrabili. Sulla facciata Est è presente un piccolo vano con copertura a falda all'interno del quale è in corso di realizzazione un servizio igienico.
- *L'immobile A3 deposito* è un fabbricato di un piano, con struttura portante in muratura di blocchetti di cemento, con solaio in laterocemento. La facciata esterna è su alcuni fronti intonacata al finito di colore bianco, su alcuni intonacata al rustico. Non è stato possibile accedere a tutti i locali interni dell'immobile. I locali interni visionati sono delimitati e distinti in ambienti con utilizzi diversi: un'officina meccanica, un deposito cicli e motocicli, un laboratorio per lavorazione ferro. Alcuni ambienti sono intonacati e pavimentati, altri sono al rustico.  
Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e di impianto di videosorveglianza (telecamere visibili dall'esterno). Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri.
- *L'area di manovra C*, in parte sterrata in parte bituminata, è adibita a parcheggio auto. In una zona dell'area è stata installata una struttura metallica con copertura in lamiera, aperta sui lati, per il ricovero di auto. In alcune zone dell'area esterna vi è la presenza di rocce da scavo e materiale di risulta di tipo edile.

Tutti i locali nei quali non è stato possibile accedere erano chiusi da lucchetti dei quali il sig. [REDACTED] dichiarava di non possedere chiavi in quanto nella disponibilità del soggetto occupante gli stessi. Ad ogni modo si è ritenuto non necessario richiedere l'accesso coatto a dette parti degli immobili in quanto non rilevante ai fini della valutazione in considerazione del fatto che trattasi di immobili costruiti in assenza di titolo abilitativo, il tutto come meglio descritto nei paragrafi successivi.



4. Immobile siti in Vieste, Località Calma n. 10, abitazione

L'immobile, con destinazione abitazione, è un fabbricato di un solo piano, con struttura portante in muratura di blocchetti di cemento, con solaio in laterocemento, costruito in aderenza all'immobile A2 del fabbricato identificato al NCEU al foglio 18 particella 1120 subalterno 6, sullo stesso terreno agricolo agricolo recintato.

La facciata esterna è intonacata al finito di colore bianco. Sono presenti delle aperture trasparenti in alluminio con scuroni esterni in ferro.

Non è stato possibile accedere a i locali interni dell'immobile.

Dall'esterno si evince che l'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto tv satellitare, di un impianto di climatizzazione (motore visibile dall'esterno) e impianto di allarme.

Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri.

5. Deposito sito in Vieste, alla via Alessandro Manzoni n. SN

L'immobile è una unità immobiliare isolata su un unico livello a piano terra, con accesso carrabile su Via A. Manzoni. È costituito da un unico vano rettangolare, di superficie interna utile di circa mq 24,00, con un portone di accesso carrabile con serranda metallica e due finestroni alti sul prospetto Est.

Le condizioni generali esterne dell'immobile sono mediocri.

6. Deposito sito in Vieste, alla via Nazario Sauro n. 4

L'immobile è situato al piano terra di un edificio di complessivi quattro piani fuori terra, con una superficie interna utile di circa mq 17,20 mq ed è così articolato: ingresso, locale e wc.

Attualmente l'immobile è utilizzato come ufficio.

L'immobile è dotato di impianto elettrico allacciato alla rete elettrica e di impianto idrico-sanitario.

L'immobile non ha aperture o luci verso l'esterno e dunque non ha illuminazione e ventilazione naturale.

Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri.



4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza di diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota si venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione dell'immobile relativi ad eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata richiesta di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

### **Criteri di Stima**

La stima del valore di mercato dei beni è stata determinata effettuando la media aritmetica dei risultati ottenuti con due metodi di stima diversi:

- **stima per comparazione per punti di merito:** il valore di mercato bene si determina come prodotto del valore di mercato medio di altri beni presi in riferimento adeguato con dei coefficienti correttivi (punti di merito) che descrivono le caratteristiche di diversificazione del bene stesso;
- **stima indiretta per capitalizzazione dei redditi:** il valore di mercato di un bene si determina come sommatoria all'attualità dei redditi netti del bene locato o da locare.

### **Fonti di informazioni**

I dati necessari per determinare il valore di mercato degli immobili con i due criteri di stima sopra descritti sono stati reperiti dai seguenti Enti:

- Catasto di Foggia,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia,
- Ufficio Tecnico del comune di Vieste (FG)
- Agenzie immobiliari del Comune di Vieste (FG)
- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016

### **Calcolo Superfici Commerciali**

Le superfici commerciali degli immobili sono state determinate secondo quanto previsto dal DPR 138/98

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità

(cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- 50% Vani accessori comunicanti



- 25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti
- 10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta



IMMOBILE	<b>Appartamento sito in Via Francesco Petrarca n. 7 - Vieste - (FG)</b>								
Proprietà	Proprietà 1/1 [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	12	Particella	609	Sub.	5	Cat.	A/3
	Anno di costruzione/ristrutturazione								
	Descrizione								

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	97,16	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	28,63
al 35%		al 20%		al 2%	
Superficie commerciale mq <b>98,59</b>					

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Secondo: 0,90	PSA	0,900	x	-12.817
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà		VET		x	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	-12.817
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione		LOC		x	
Stabile	Economico: 0,95	STA	0,950	x	-6.408
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo			<b>0,7695</b>		<b>-29.542</b>

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017**

Metodo di stima per comparazione

Valore zona per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.300,00	x	0,7695	=	1.000,35	x	98,59	=	<b>98.625</b>



IMMOBILE **Appartamento sito in Via Francesco Petrarca n. 7 - Vieste - (FG)**

Proprietà **Proprietà 1/1**

Destinazione **Residenziale** Foglio **12** Particella **609** Sub. **5** Cat. **A/3**

Anno di costruzione/ristrutturazione

Descrizione



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	97,16	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	28,63
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq <b>98,59</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Secondo: 0,90	PSA	0,900	x	-12.817
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x	0
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio	mq 70 + mq 100: 1,00	TAG	1,000	x	0
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x	0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà		VET		x	
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	x	0
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	-12.817
Efficienza energetica		EFF		x	
Localizzazione		LOC		x	
Stabile	Economico: 0,95	STA	0,950	x	-6.408
Parcheggio	Normale: 1,00	PAR	1,000	x	0
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	x	0
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	x	0
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo per locazione <b>0,7695</b>		Coefficiente correttivo <b>0,7695</b>			<b>-29.542</b>

Metodo di stima per comparazione

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017**

Metodo di stima per capitalizzazione

Locazione annuale EUR	Spese annuali EUR	Reddito annuo netto EUR	Saggio di capitalizzazione	Valore stimato EUR
<b>5.400,00</b>	<b>1.400</b>	<b>4.000,00</b>	<b>3,50 %</b>	<b>114.286</b>



IMMOBILE **Autorimessa sita in Via Gaetano Salvemini SN - 71019 Vieste - (FG)**

Proprietà **Proprietà 1/1**

Destinazione **Autorimessa** Foglio **12** Particella **1727** Sub. **54** Cat. **C/6**

Anno di costruzione/ristrutturazione

Descrizione



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	66,62	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq <b>66,62</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		X	
Piano senza ascensore		PSA		X	
Orientamento		ORI		X	
Esposizione		ESP		X	
Affaccio		AFF		X	
Taglio		TAG		X	
Balconi		BAL		X	
Distribuzione		DIS		X	
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	X	-1.666
Vetustà		VET		X	
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	X	-3.331
Manutenzione: immobile	+ stabile Scadente: 0,90	MAN	0,900	X	-3.331
Riscaldamento		RIS		X	
Efficienza energetica		EFF		X	
Locazione		LOC		X	
Stabile		STA		X	
Parcheggio		PAR		X	
Trasporti		TRAS		X	
Traffico		TRAF		X	
Zona		ZON		X	
Produttività		PROD		X	
Altro		ALT		=	
			Coefficiente correttivo	<b>0,7695</b>	<b>-7.678</b>

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017**

Metodo di stima per comparazione

Valore zona per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
<b>500,00</b>	x	<b>0,7695</b>	=	<b>384,75</b>	x	<b>66,62</b>	=	<b>25.632</b>



IMMOBILE	Autorimessa sita in Via Gaetano Salvemini SN - 71019 Vieste - (FG)								
Proprietà	Proprietà 1/1								
Destinazione	Autorimessa	Foglio	12	Particella	1727	Sub.	54	Cat.	C/6
	Anno di costruzione/ristrutturazione								
	Descrizione								

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	66,62	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	<b>66,62</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	x	-1.666
Vetustà		VET		x	
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x	-3.331
Manutenzione: immobile	+ stabile Scadente: 0,90	MAN	0,900	x	-3.331
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Localizzazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio		PAR		x	
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
Coefficiente correttivo per localizzazione			0,7695		
Coefficiente correttivo			0,7695		-7.678

Metodo di stima per comparazione

Il valore di localizzazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017**

Metodo di stima per capitalizzazione

Locazione annuale EUR	Spese annuali EUR	Reddito annuo netto EUR	Saggio di capitalizzazione	Valore stimato EUR
1.800,00	350	1.450,00	6,00 %	24.167



**STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif. Immobile: 3

IMMOBILE	Immobile sito in Località Calma n. 10 - Vieste - (FG)				
Proprietà	Proprietà 1/1 [REDACTED]				
Destinazione		Foglio	18	Particella	1120
				Sub.	6
				Cat.	D/8

**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE**

Valuta: EUR

**Metodo di stima analitico****Computo metrico estimativo del Valore Agricolo Medio del terreno e stima dei costi di demolizione di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo**

ID	Descrizione	U.m.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
1	Valore agricolo medio terreno comparabile limitrofo ad uliveto.	ha	0,565	15.225,60	8.602,46
2	Demolizione totale di fabbricati con l'ausilio di mezzi meccanici, valutata vuoto per pieno.	mc	3.312,74	-28,50	-94.413,09
3	Trasporto materiale di risulta a discarica autorizzata e oneri di conferimento.	mc	733,01	-30,00	-21.990,30

**VALORE A LUGLIO 2017**Il più probabile valore - EUR **-107.801****STIMA DELL'IMMOBILE**

Rif. Immobile: 4

IMMOBILE	Appartamento in Località Calma n. 10 - Vieste - (FG)				
Proprietà	Proprietà 1/1 [REDACTED]				
Destinazione	Residenziale	Foglio	18	Particella	1120
				Sub.	7
				Cat.	A/3

**CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE**

Valuta: EUR

**Metodo di stima analitico****Computo metrico estimativo del Valore Agricolo Medio del terreno e stima dei costi di demolizione di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo**

ID	Descrizione	U.m.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
1	Valore agricolo medio terreno comparabile limitrofo ad uliveto.	ha	0,059	15.225,60	898,31
2	Demolizione totale di fabbricati con l'ausilio di mezzi meccanici, valutata vuoto per pieno.	mc	240,57	-28,50	-6.856,25
3	Trasporto materiale di risulta a discarica autorizzata e oneri di conferimento.	mc	69,38	-30,00	-2.081,40

**VALORE A LUGLIO 2017**Il più probabile valore - EUR **-8.039**

IMMOBILE	<b>Appartamento in Località Calma n. 10 - Vieste - (FG)</b>								
Proprietà	Proprietà 1/1 [REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	18	Particella	1120	Sub.	7	Cat.	A/3
	Anno di costruzione/ristrutturazione								
	Descrizione								

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	58,00	al 33,3%		al 15%		Superficie commerciale mq	<b>58,00</b>
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
al 50%		al 25%		al 5%			
al 35%		al 20%		al 2%			

**Computo metrico estimativo Demolizione di opere abusive**

ID	Descrizione	U.m.	Quantità	Prezzo unit.	Importo
1	Demolizione totale di fabbricati con struttura	mc	240,57	28,50	6.856,25
2	Trasporto con qualunque mezzo a discarica	mc	69,38	30,00	2.081,40

**VALORE ANALITICO A LUGLIO 2017**

 Il più probabile valore analitico - EUR **8.938**


IMMOBILE **Deposito sito in Via Alessandro Manzoni n. SN - Vieste - (FG)**

Proprietà **Proprietà 1/1**

Destinazione **Deposito** Foglio **12** Particella **367** Sub. **1** Cat. **C/2**

Anno di costruzione/ristrutturazione

Descrizione



**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	30,95	al 33,3%		al 15%	
Sup. al 60%		al 30%		al 10%	
al 50%		al 25%		al 5%	
al 35%		al 20%		al 2%	
					Superficie commerciale mq <b>30,95</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	1.393
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà		VET		x	
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x	-2.786
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	-2.786
Efficienza energetica		EFF		x	
Localione		LOC		x	
Stabile	Peggior della media della zona: 0,95	STA	0,950	x	-1.393
Parcheggio		PAR		x	
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro	Senza Energia Elettrica	ALT	0,900	=	-2.786
Coefficiente correttivo					<b>0,727178</b>
					<b>-7.599</b>

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017**

Metodo di stima per comparazione

Valore zona per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
900,00	x	0,727178	=	654,46	x	30,95	=	20.256



IMMOBILE	<b>Deposito sito in Via Alessandro Manzoni n. SN - Vieste - (FG)</b>								
Proprietà	Proprietà 1/1 [REDACTED]								
Destinazione	Deposito	Foglio	12	Particella	367	Sub.	1	Cat.	C/2
	Anno di costruzione/ristrutturazione								
	Descrizione								

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	30,95	al 33,3%		al 15%		
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		
					Superficie commerciale mq	<b>30,95</b>

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore		PSA		x	
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x	1.393
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x	0
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000	x	0
Vetustà		VET		x	
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x	-2.786
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x	-2.786
Efficienza energetica		EFF		x	
Localione		LOC		x	
Stabile	Peggior della media della zona: 0,95	STA	0,950	x	-1.393
Parcheggio		PAR		x	
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona		ZON		x	
Produttività		PROD		x	
Altro	Senza Energia Elettrica	ALT	0,900	=	-2.786
Coefficiente correttivo per localione			0,727178		
Coefficiente correttivo			<b>0,727178</b>		<b>-7.599</b>

Metodo di stima per comparazione

Il valore di localione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017**

Metodo di stima per capitalizzazione

Locazione annuale EUR	Spese annuali EUR	Reddito annuo netto EUR	Saggio di capitalizzazione	Valore stimato EUR
2.400,00	500	1.900,00	6,00 %	<b>31.667</b>

IMMOBILE	Deposito sito in Via Nazario Sauro n. 4 - Vieste - (FG)								
Proprietà	Proprietà 1/1 [REDACTED]								
Destinazione	Deposito	Foglio	13	Particella	1588	Sub.	6	Cat.	C/2
	Anno di costruzione/ristrutturazione								
	Descrizione								

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE** Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Sup. al 100%	21,51	al 33,3%		al 15%		Superficie commerciale mq	<b>21,51</b>
Sup. al 60%		al 30%		al 10%			
al 50%		al 25%		al 5%			
al 35%		al 20%		al 2%			

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

Prezzi marginali

Piano con ascensore		PCA		x	
Piano senza ascensore	Terra: 0,80	PSA	0,800	x	-4.732
Orientamento		ORI		x	
Esposizione		ESP		x	
Affaccio		AFF		x	
Taglio		TAG		x	
Balconi		BAL		x	
Distribuzione		DIS		x	
Luminosità	Luminosità: assente 0,90	LUM	0,900	x	-2.366
Vetustà		VET		x	
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x	-2.366
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN		x	
Riscaldamento		RIS		x	
Efficienza energetica		EFF		x	
Locazione		LOC		x	
Stabile		STA		x	
Parcheggio		PAR		x	
Trasporti		TRAS		x	
Traffico		TRAF		x	
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x	0
Produttività		PROD		x	
Altro		ALT		=	
			<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>0,648</b>	<b>-8.329</b>

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017**

Metodo di stima per comparazione

Valore zona per mq		Coefficiente correttivo		Valore per mq		Superficie commerciale mq		Valore stimato EUR
1.100,00	x	0,648	=	712,80	x	21,51	=	15.332



IMMOBILE	Deposito sito in Via Nazario Sauro n. 4 - Vieste - (FG)								
Proprietà	Proprietà 1/1 - [REDACTED]								
Destinazione	Deposito	Foglio	13	Particella	1588	Sub.	6	Cat.	C/2
	Anno di costruzione/ristrutturazione								
	Descrizione								

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA**

Sup. al 100%		al 33,3%		al 15%		Superficie commerciale netta mq
Sup. al 60%		al 30%		al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		

**COEFFICIENTI CORRETTIVI**

COEFFICIENTI CORRETTIVI		Prezzi marginali	
Piano con ascensore		PCA	x
Piano senza ascensore	Terra: 0,80	PSA	0,800 x
Orientamento		ORI	x
Esposizione		ESP	x
Affaccio		AFF	x
Taglic		TAG	x
Balconi		BAL	x
Distribuzione		DIS	x
Luminosità	Luminosità: assente 0,90	LUM	0,900 x
Vetustà		VET	x
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900 x
Manutenzione: immobile	+ stabile	MAN	x
Riscaldamento		RIS	x
Efficienza energetica		EFF	x
Localione		LOC	x
Stabile		STA	x
Parcheggio		PAR	x
Trasporti		TRAS	x
Traffico		TRAF	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000 x
Produttività		PROD	x
Altro		ALT	=
Coefficiente correttivo per locazione	0,648	Coefficiente correttivo	0,648
			-8.329

Metodo di stima per comparazione

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2017**

Metodo di stima per capitalizzazione				
Locazione annuale EUR	Spese annuali EUR	Reddito annuo netto EUR	Saggio di capitalizzazione	Valore stimato EUR
2.160,00	- 550	= 1.610,00	/ 7,00 %	= 23.000

n.	Bene immobile	Valore Stima comparazione	Valore stima capitalizzaz.	Stima analitica	Valore di mercato
1	NCEU Comune di Vieste foglio 12, part. 609, sub. 5, Via F. Petrarca n. 7, p. 2 A/3, c.5, 5 vani, R.c. E.490,63	€ 98.625,00	€ 114.286,00		<b>€ 106.000</b>
2	NCEU Comune di Vieste foglio 12, part.1727, sub. 54, via G. Salvemini n. SN, p.S1 C/6, c. 3, R.c. Euro 251,62	€ 25.632,00	€ 24.167,00		<b>€ 25.000</b>
3	NCEU Comune di Vieste foglio 18, part. 1120, sub. 6, Località Calma n. 10, piano T D/8, R.c. Euro 5702,80			€ 8.602,46 - € 116.403,00 = - <b>€ 107.801,00</b>	
4	NCEU Comune di Vieste foglio 18, part. 1120, sub. 7, Località Calma n. 10, piano T A/3, c. 4, 2,5 vani, R.c. E. 206,58			€ 898,31 - 8.937,65 = - <b>€ 8.039,00</b>	
5	NCEU Comune di Vieste foglio 12, part.367, sub.o 1, Via A. Manzoni n. SN, p. T C/2, c.5, 19 mq, R.c. E. 206,58	€ 20.256,00	€ 31.667,00		<b>€ 25.000</b>
6	NCEU Comune di Vieste foglio 13, part. 1588, sub.6, Via N. Sauro n. 4, piano T C/2, c. 4, 21 mq, R.c. E.123,64	€ 15.332,00	€ 23.000,00		<b>€ 19.000</b>

I beni riportati in tabella ai **nn. 3 e 4** non sono stati valutati con i due metodi di stima utilizzati per gli altri beni in quanto sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo e pertanto non commerciabili. Ciò che potrebbe essere venduto è il terreno. Per questi beni il valore del terreno, al netto delle opere di demolizione e ripristino dei luoghi ex ante, è negativo.



5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

- **Lotto 1:** piena proprietà abitazione al piano secondo, avente accesso dalla porta a destra salendo le scale condominiali, facente parte dello stabile sito in Vieste (FG) alla Via Francesco Petrarca n. 7, e confinante con vano scala e pianerottolo, con proprietà di altro stabile, con Via Manzoni e Via Petrarca.  
Censita al catasto fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, particella 609, subalterno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 490,63.  
**PREZZO BASE D'ASTA: € 106.000** (diconsi euro centoseimila)  
Tale prezzo non include gli oneri tecnici e sanzionatori per la regolarizzazione delle difformità riscontrate così come riportati al Quesito n. 9 c).
  
- **Lotto 2:** piena proprietà autorimessa al piano interrato, avente accesso dalla seconda porta a sinistra della rampa carrabile comune a cielo aperto, facente parte dello stabile sito in Vieste (FG) alla via Salvemini n. 36 (già lottizzazione C1/ SUD), confinante rampa carrabile comune di accesso e con proprietà [REDACTED]  
Censita al catasto fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, particella 1727, subalterno 54, categoria C/6, classe 3, consistenza 58 mq, rendita € 251,62.  
**PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000** (diconsi euro venticinquemila).  
Tale prezzo non include gli oneri tecnici e sanzionatori per la regolarizzazione delle difformità riscontrate così come riportati al Quesito n. 9 c).
  
- **Lotto 3 :** piena proprietà del terreno agricolo in località Calma, compreso fabbricati su esso insistenti e catastalmente identificati al foglio 18, particella 1120, subalterni 6 e 7. Per quanto più ampiamente esposto ai paragrafi 9), detto lotto non risulta vendibile in quanto il suo valore risulta negativo così come riportato al paragrafo 4).
  
- **Lotto 4:** piena proprietà deposito al piano terra con accesso a piano strada da Via Alessandro Manzoni n. SN, confinante con Via Manzoni e con altra proprietà per due lati.  
Censito al catasto fabbricati del Comune di Vieste al foglio 12, particella 367, subalterno 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 130,51.  
**PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000** (diconsi euro venticinquemila).  
Tale prezzo non include gli oneri tecnici e sanzionatori per la regolarizzazione delle difformità riscontrate così come riportati al Quesito n. 9 c).



- **Lotto 5:** piena proprietà deposito al piano terra con accesso da vano scala condominiale, facente parte dello stabile sito in Vieste (FG) alla via Nazario Sauro n. 4, confinante con vano scala e pianerottolo, con altra proprietà [REDACTED] con altro edificio in aderenza.

Censito al catasto fabbricati del Comune di Vieste al foglio 13, particella 1588, subalterno 6, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita € 123,64.

**PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000** (diconsi euro venticinquemila).



6) alla individuazione dello stato dei possessi, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo a base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

1. L'immobile sito in Vieste, alla via Francesco Petrarca n. 7, piano secondo, risulta di proprietà del sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, come da atto di donazione della nuda proprietà da parte del padre [REDACTED] per notaio Valentino Caiola di San Marco in Lamis (FG) del 20 dicembre 1998 n. rep. 87860 e successivo atto di donazione di usufrutto da parte del padre [REDACTED] per notaio Pasquale De Candia in Carpino (FG) del 26 febbraio 2002 n. rep. 20418. L'immobile risulta posseduto ed abitato dall'esecutato e dalla sua famiglia.
  
2. L'immobile sito in Vieste, alla via Gaetano Salvemini n. SN, piano primo sottostrada, risulta di proprietà del sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, come da atto di compravendita per notaio Pasquale De Candia di Vieste (FG) dell'11 settembre 2003 n. rep. 24717. L'immobile risulta posseduto dall'esecutato.
  
3. Gli immobili siti in Vieste, in Località Calma n. 10, censito al NCEU del Comune di Vieste al foglio 18, particella 1120, subalterno 6, categoria D/8, risultano intestato in catasto al sig. [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Non ci sono atti di proprietà degli immobili in questione in quanto sono stati realizzati senza titolo abilitativo su terreno agricolo. Il terreno agricolo, prima censito al catasto terreni del Comune di Vieste al foglio 10, particella 37 e al foglio 18 particella 151, è pervenuto al signor [REDACTED] dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Pasquale De Candia di Vieste dell'18 settembre 2003 n. rep. 24760. Attualmente gli immobili sono occupati da terzi senza titolo formale. Nello specifico gli immobili erano occupati dalla delegazione ACI e da artigiani vari.
  
4. L'immobile sito in Vieste, Località Calma n. 10, censito NCEU del Comune di Vieste al foglio 18, particella 1120, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, risulta intestato in catasto al sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni. Non ci sono atti di proprietà degli immobili in questione in quanto sono stati realizzati senza titolo abilitativo su terreno agricolo. Il terreno sul quale insiste l'immobile, prima censito al catasto terreni del Comune di Vieste al foglio 10, particella 37 e al foglio 18 particella 151, è pervenuto al signor [REDACTED] dalla signora [REDACTED] con atto di compravendita per notaio Pasquale De Candia di Vieste dell'18 settembre 2003 n. rep. 24760. Attualmente l'immobile è occupato da terzi senza titolo formale.



5. L'immobile sito in Vieste, alla via Alessandro Manzoni n. SN, piano terra, risulta di proprietà del sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, come da atto di donazione della nuda proprietà da parte del padre [REDACTED] per notaio Valentino Caiola di San Marco in Lamis (FG) del 20 dicembre 1998 n. rep. 87860 e successivo atto di donazione di usufrutto da parte del padre [REDACTED] per notaio Pasquale De Candia in Carpino (FG) del 26 febbraio 2002 n. rep. 20418. L'immobile risulta posseduto dall'esecutato.
6. L'immobile sito in Vieste, alla via Nazario Sauro n. 4, piano terra, risulta di proprietà del sig. [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, come da atto di compravendita da parte dai signori [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per notar Pasquale De Candia di Vieste (FG) del 14 giugno 2007 n. rep. 36772/17510. L'immobile risulta posseduto dall'esecutato.



*7) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed 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 degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;*

È stata accertata l'assenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale gravante sui beni e che resteranno a carico dell'acquirente.



8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dalla documentazione allegata al fascicolo, di cui al certificato ai sensi dell'art. 567 C.P.C. del Notaio dott. Giovanni Gentile in Rodi Garganico, relativamente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, nonché da ispezioni e visure presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, è stato accertato che per i beni oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

**1. Immobile sito in Vieste, alla via Francesco Petrarca n. 7, piano secondo, al foglio 12, particella 609, subalterno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita € 490,63.**

- iscrizione ipoteca volontaria n.12560 di registro generale e n. 2409 di registro particolare del 15 maggio 2009 dell'importo di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero centesimi) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] a garanzia di un mutuo ipotecario dell'importo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero centesimi), avente la durata di quindici anni, concesso con atto per notaio Pasquale De Candia di Vieste del 14 maggio 2009, n. 41.277 di Rep. E n. 20.978 di Racc.;
- trascrizione pignoramento immobiliare n. 2062 di registro generale e n. 1421 di registro particolare del 27 gennaio 2011, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento di immobili – atto giudiziario n. 1903 del 13 dicembre 2010 – Tribunale di Foggia;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 5000 di registro generale e n. 1098 di registro particolare del 3 marzo 2011 dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero centesimi) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 107 di Rep. Emesso in data 8 luglio 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 5251 di registro generale e n. 1136 di registro particolare del 7 marzo 2011 dell'importo di Euro 49.200,00 (quarantanovemiladuecento virgola zero centesimi) a favore [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 4166 di Rep. emesso in data 20 ottobre 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 8108 di registro generale e n. 1800 di registro particolare del 6 aprile 2011 dell'importo di Euro 6.284,00 (seimiladuecentottantaquattro virgola zero centesimi) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 485/2009 di Rep. emesso in data 16 febbraio 2010;
- trascrizione pignoramento immobiliare n. 21363 di registro generale e n. 16286 di registro particolare del 27 gennaio 2011, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]



nascente da verbale di pignoramento di immobili – atto giudiziario n. 681 del 30 luglio 2013 – Tribunale di Foggia.

**2. Immobile sito in Vieste, alla via Gaetano Salvemini n. SN, piano primo sottostrada, autorimessa al foglio 12, particella 1727, subalterno 54, categoria C/6, classe 3, consistenza 58 mq, rendita € 251,62.**

- iscrizione ipoteca volontaria n.12560 di registro generale e n. 2409 di registro particolare del 15 maggio 2009 dell'importo di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero centesimi) a favore della contro a garanzia di un mutuo ipotecario dell'importo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero centesimi), avente la durata di quindici anni, concesso con atto per notaio Pasquale De Candia di Vieste del 14 maggio 2009, n. 41.277 di Rep. E n. 20.978 di Racc.;
- iscrizione ipoteca legale (a norma del'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 23559 di registro generale e n. 4199 di registro particolare del 5 novembre 2010 dell'importo di Euro 257.124,56 (duecentocinquantasettemilacentoveventiquattro virgola cinquantasei) a favore della contro nascente da atto amministrativo n. 6651/43 di Rep. emesso in data 2 novembre 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 5000 di registro generale e n. 1098 di registro particolare del 3 marzo 2011 dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero centesimi) a favore di contro nascente da decreto ingiuntivo n. 107 di Rep. Emesso in data 8 luglio 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 5251 di registro generale e n. 1136 di registro particolare del 7 marzo 2011 dell'importo di Euro 49.200,00 (quarantanovemiladuecento virgola zero centesimi) a favore contro nascente da decreto ingiuntivo n. 4166 di Rep. emesso in data 20 ottobre 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 8108 di registro generale e n. 1800 di registro particolare del 6 aprile 2011 dell'importo di Euro 6.284,00 (seimiladuecentottantaquattro virgola zero centesimi) a favore di contro nascente da decreto ingiuntivo n. 485/2009 di Rep. emesso in data 16 febbraio 2010;
- iscrizione ipoteca legale (a norma del'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 24668 di registro generale e n. 2347 di registro particolare del 24 dicembre 2012 dell'importo di Euro 667.202,68 (seicentosesantasettemiladuecentodue virgola sessantotto centesimi) a favore della contro nascente da atto amministrativo n. 491/4312 di Rep. emesso in data 20 dicembre 2012.



**3. Immobile sito in Vieste, Località Calma n. 10, destinazione D/8al foglio 18, particella 1120, subalterno 6, categoria D/8, rendita € 5702,80.**

- iscrizione ipoteca volontaria n.12560 di registro generale e n. 2409 di registro particolare del 15 maggio 2009 dell'importo di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero centesimi) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] a garanzia di un mutuo ipotecario dell'importo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero centesimi), avente la durata di quindici anni, concesso con atto per notaio Pasquale De Candia di Vieste del 14 maggio 2009, n. 41.277 di Rep. E n. 20.978 di Racc.;
- iscrizione ipoteca legale (a norma del'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 23559 di registro generale e n. 4199 di registro particolare del 5 novembre 2010 dell'importo di Euro 257.124,56 (duecentocinquantasettemilacentoventiquattro virgola cinquantasei) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da atto amministrativo n. 6651/43 di Rep. emesso in data 2 novembre 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 5000 di registro generale e n. 1098 di registro particolare del 3 marzo 2011 dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero centesimi) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 107 di Rep. Emesso in data 8 luglio 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 5251 di registro generale e n. 1136 di registro particolare del 7 marzo 2011 dell'importo di Euro 49.200,00 (quarantanovemiladuecento virgola zero centesimi) a favore [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 4166 di Rep. emesso in data 20 ottobre 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 8108 di registro generale e n. 1800 di registro particolare del 6 aprile 2011 dell'importo di Euro 6.284,00 (seimiladuecentottantaquattro virgola zero centesimi) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 485/2009 di Rep. emesso in data 16 febbraio 2010;
- iscrizione ipoteca legale (a norma del'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 24668 di registro generale e n. 2347 di registro particolare del 24 dicembre 2012 dell'importo di Euro 667.202,68 (seicentosesantasettemiladuecentodue virgola sessantotto centesimi) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da atto amministrativo n. 491/4312 di Rep. emesso in data 20 dicembre 2012.

**4. Immobile sito in Vieste, Località Calma n. 10, abitazione, al foglio 18, particella 1120, subalterno 7, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita € 206,58.**

- iscrizione ipoteca volontaria n.12560 di registro generale e n. 2409 di registro particolare del 15 maggio 2009 dell'importo di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero centesimi) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]



- ██████████ a garanzia di un mutuo ipotecario dell'importo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero centesimi), avente la durata di quindici anni, concesso con atto per notaio Pasquale De Candia di Vieste del 14 maggio 2009, n. 41.277 di Rep. E n. 20.978 di Racc.;
- iscrizione ipoteca legale (a norma del'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 23559 di registro generale e n. 4199 di registro particolare del 5 novembre 2010 dell'importo di Euro 257.124,56 (duecentocinquantasettemilacentotrentaquattro virgola cinquantasei) a favore della ██████████ contro ██████████ nascente da atto amministrativo n. 6651/43 di Rep. emesso in data 2 novembre 2010;
  - iscrizione ipoteca giudiziale n. 5000 di registro generale e n. 1098 di registro particolare del 3 marzo 2011 dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero centesimi) a favore di ██████████ contro ██████████ nascente da decreto ingiuntivo n. 107 di Rep. Emesso in data 8 luglio 2010;
  - iscrizione ipoteca giudiziale n. 5251 di registro generale e n. 1136 di registro particolare del 7 marzo 2011 dell'importo di Euro 49.200,00 (quarantanovemiladuecento virgola zero centesimi) a favore ██████████ contro ██████████ nascente da decreto ingiuntivo n. 4166 di Rep. emesso in data 20 ottobre 2010;
  - iscrizione ipoteca giudiziale n. 8108 di registro generale e n. 1800 di registro particolare del 6 aprile 2011 dell'importo di Euro 6.284,00 (seimiladuecentotrentaquattro virgola zero centesimi) a favore di ██████████ contro ██████████ nascente da decreto ingiuntivo n. 485/2009 di Rep. emesso in data 16 febbraio 2010;
  - iscrizione ipoteca legale (a norma del'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 24668 di registro generale e n. 2347 di registro particolare del 24 dicembre 2012 dell'importo di Euro 667.202,68 (seicentosesantasettemiladuecentodue virgola sessantotto centesimi) a favore della ██████████ contro ██████████ nascente da atto amministrativo n. 491/4312 di Rep. emesso in data 20 dicembre 2012.

**5. Immobile sito in Vieste, alla via Alessandro Manzoni n. SN, piano terra, deposito al foglio 12, particella 367, subalterno 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 19 mq, rendita € 130,51.**

- iscrizione ipoteca volontaria n.12560 di registro generale e n. 2409 di registro particolare del 15 maggio 2009 dell'importo di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero centesimi) a favore della ██████████ contro ██████████ a garanzia di un mutuo ipotecario dell'importo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero centesimi), avente la durata di quindici anni, concesso con atto per notaio Pasquale De Candia di Vieste del 14 maggio 2009, n. 41.277 di Rep. E n. 20.978 di Racc.;
- iscrizione ipoteca legale (a norma del'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 23559 di registro generale e n. 4199 di registro particolare del 5 novembre 2010 dell'importo di Euro 257.124,56



- (duecentocinquantasettemilacentoventiquattro virgola cinquantasei) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da atto amministrativo n. 6651/43 di Rep. emesso in data 2 novembre 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 5000 di registro generale e n. 1098 di registro particolare del 3 marzo 2011 dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero centesimi) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 107 di Rep. Emesso in data 8 luglio 2010;
  - iscrizione ipoteca giudiziale n. 5251 di registro generale e n. 1136 di registro particolare del 7 marzo 2011 dell'importo di Euro 49.200,00 (quarantanovemiladuecento virgola zero centesimi) a favore [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 4166 di Rep. emesso in data 20 ottobre 2010;
  - iscrizione ipoteca giudiziale n. 8108 di registro generale e n. 1800 di registro particolare del 6 aprile 2011 dell'importo di Euro 6.284,00 (seimiladuecentottantaquattro virgola zero centesimi) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 485/2009 di Rep. emesso in data 16 febbraio 2010;
  - iscrizione ipoteca legale (a norma dell'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 24668 di registro generale e n. 2347 di registro particolare del 24 dicembre 2012 dell'importo di Euro 667.202,68 (seicentosesantasettemiladuecentodue virgola sessantotto centesimi) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da atto amministrativo n. 491/4312 di Rep. emesso in data 20 dicembre 2012;
  - trascrizione pignoramento immobiliare n. 21363 di registro generale e n. 16286 di registro particolare del 27 gennaio 2011, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da verbale di pignoramento di immobili – atto giudiziario n. 681 del 30 luglio 2013 – Tribunale di Foggia.

**6. Immobile sito in Vieste, alla via Nazario Sauro n. 4, al piano terra, deposito, al foglio 13, particella 1588, subalterno 6, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita € 123,64.**

- iscrizione ipoteca volontaria n.12560 di registro generale e n. 2409 di registro particolare del 15 maggio 2009 dell'importo di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero centesimi) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] a garanzia di un mutuo ipotecario dell'importo di Euro 350.000,00 (trecentocinquantamila virgola zero centesimi), avente la durata di quindici anni, concesso con atto per notaio Pasquale De Candia di Vieste del 14 maggio 2009, n. 41.277 di Rep. E n. 20.978 di Racc.;



- iscrizione ipoteca legale (a norma del'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 23559 di registro generale e n. 4199 di registro particolare del 5 novembre 2010 dell'importo di Euro 257.124,56 (duecentocinquantasettemilacentovequattro virgola cinquantasei) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da atto amministrativo n. 6651/43 di Rep. emesso in data 2 novembre 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 5000 di registro generale e n. 1098 di registro particolare del 3 marzo 2011 dell'importo di Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero centesimi) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 107 di Rep. Emesso in data 8 luglio 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 5251 di registro generale e n. 1136 di registro particolare del 7 marzo 2011 dell'importo di Euro 49.200,00 (quarantanovemiladuecento virgola zero centesimi) a favore [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 4166 di Rep. emesso in data 20 ottobre 2010;
- iscrizione ipoteca giudiziale n. 8108 di registro generale e n. 1800 di registro particolare del 6 aprile 2011 dell'importo di Euro 6.284,00 (seimiladuecentottantaquattro virgola zero centesimi) a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da decreto ingiuntivo n. 485/2009 di Rep. emesso in data 16 febbraio 2010;
- iscrizione ipoteca legale (a norma del'art. 77 del D.P.R. 29/9/1973 n. 602) n. 24668 di registro generale e n. 2347 di registro particolare del 24 dicembre 2012 dell'importo di Euro 667.202,68 (seicentosessantasettemiladuecentodue virgola sessantotto centesimi) a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] nascente da atto amministrativo n. 491/4312 di Rep. emesso in data 20 dicembre 2012.



9) 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 vigente normativa;

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

a) accertare se risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio emerge la seguente situazione catastale:

n.	Bene immobile	Dati Catastali	Ditta Catastale	Planimetria catastale
1	NCEU Comune di Vieste foglio 12, particella 609, subalterno 5, Via Francesco Petrarca n. 7, piano 2 A/3, classe 5, 5 vani, R.c. Euro 490,63	Conformi	Conforme	Difforme
2	NCEU Comune di Vieste foglio 12, particella 1727, subalterno 54, via Gaetano Salvemini n. SN, piano S1 C/6, classe 3, R.c. Euro 251,62	Conformi	Conforme	Difforme
3	NCEU Comune di Vieste foglio 18, particella 1120, subalterno 6, Località Calma n. 10, piano T D/8, R.c. Euro 5702,80	Conformi	Conforme	Difforme
4	NCEU Comune di Vieste foglio 18, particella 1120, subalterno 7, Località Calma n. 10, piano T A/3, classe 4, 2,5 vani, R.c. Euro 206,58	Conformi	Conforme	Conforme
5	NCEU Comune di Vieste foglio 12, particella 367, subalterno 1, Via Alessandro Manzoni n. SN, piano T C/2, classe 5, 19 mq, R.c. Euro 206,58	Conformi	Conforme	Conforme
6	NCEU Comune di Vieste foglio 13, particella 1588, subalterno 6, Via Nazario Sauro n. 4, piano T C/2, classe 4, 21 mq, R.c. Euro 123,64	Conforme	Conforme	Non presente

Le difformità delle planimetrie catastali riscontrate per i beni immobili di cui ai riferimenti **nn. 1 e 2** della tabella non possono essere regolarizzate con la sola pratica catastale. Occorrerà prima procedere alla sanatoria edilizia delle opere realizzate in difformità con pratica urbanistica e solo successivamente si potrà regolarizzare la situazione catastale con pratica di variazione docfa.

Il bene di cui al punto **n. 3** ha agli atti una planimetria catastale difforme rispetto allo stato dei luoghi riscontrato in fase di sopralluogo. Per la regolarizzare la documentazione catastale occorrerà aspettare l'esito della richiesta di condono richiesta per le opere eseguite.

Per il bene di cui al punto **n. 6** della tabella non ha la planimetria rasterizzata presente agli atti.



*b) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vieste emerge la seguente situazione urbanistica:

<b>n.</b>	<b>Bene immobile</b>	<b>Ante 01/09/1967</b>	<b>Titoli Abilitativi</b>	<b>Certificato di Agibilità</b>
1	NCEU Comune di Vieste foglio 12, part. 609, sub. 5, via F.Petrarca n. 7, piano 2 A/3, classe 5, 5 vani, R.c. E. 490,63	Si	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C.E. n. 1156 del 19/02/1963</li> <li>- L.E. n. 4 del 10/04/1975</li> <li>- C.E. n. 19796/98 di prot. del 17/06/1999 et n. 4635 di prot. del 09/11/1998</li> <li>- Autorizzazione n. 2115 di prot. del 18/05/2000</li> <li>- Concessione in sanatoria n. 15 del 25/11/2010, n. 4977/86 di prot.</li> </ul>	Non presente
2	NCEU Comune di Vieste foglio 12, par. 1727, sub. 54, via G. Salvemini n. SN, p. S1 C/6, classe 3, R.c. E.251,62	No	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C.E. n. 42 del 29/11/1982, 11983/81 di prot. e succ. variante</li> </ul>	Non presente
3	NCEU Comune di Vieste foglio 18, part. 1120, sub. 6, Località Calma n. 10, piano T D/8, R.c. Euro 5702,80	No	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi L. 326/03 (ex D.L. 269/03) L. 191/04 L.R. n. 28/03 e 19/04 e succ.</li> </ul>	Non presente
4	NCEU Comune di Vieste foglio 18, part. 1120, sub. 7, Località Calma n. 10, piano T A/3, cl. 4, 2,5 vani, R.c. E. 206,58	No		Non presente
5	NCEU Comune di Vieste foglio 12, part.367, sub.1, Via A. Manzoni n. SN, p. T C/2, cl.5, 19 mq, R.c. E. 206,58	No	<ul style="list-style-type: none"> <li>- C.E. n. 7884 di prot. del 26 settembre 1989</li> </ul>	Non presente
6	NCEU Comune di Vieste foglio 13, part. 1588, sub. 6, Via N. Sauro n. 4, piano T C/2, cl.4, 21 mq, R.c. E. 123,64	No	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concessione edilizia n. 5 del 25/03/1988</li> <li>- Concessione edilizia variante n. 10998 del 09/09/1988</li> </ul>	Agibilità del 28/11/1989

*c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di opere 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;*

1. **Bene: *Immobilie sito in Vieste, alla via Francesco Petrarca n. 7, piano secondo, abitazione.***

L'edificio, di cui l'immobile in questione al piano secondo fa parte, è stato oggetto nel tempo dei seguenti interventi edilizi:

- Con C.E. n. 1156 del 19/02/1963 è stato realizzato il piano terra, il piano primo e il piano secondo;
- Con L.E. n. 4 del 10/04/1975 è stato realizzato un ampliamento parziale in sopraelevazione al piano secondo sulla copertura;
- Nell'anno 1975 sono stati realizzati abusivamente (senza titolo abilitativo) l'intero piano terzo e piano quarto.
- Nell'anno 1986, con le istanze di condono n. 4976 e n. 4977 del 07.04.1986, è stata fatta richiesta di condono per le opere realizzate al piano terzo e piano quarto.
- Nell'aprile 1998 l'Arch. Giuseppe La Tosa redigeva un Certificato di Idoneità Statica-Sismica, depositato all'Ufficio del Genio Civile di Foggia con pratica n. prot. 6378 del 12 maggio 1998, che certificava l'idoneità statica e sismica dell'edificio trasformato da tre piani fuori terra a cinque piani fuori terra con la realizzazione abusiva del piano terzo e piano quarto.
- Con C.E. n. 19796/98 di prot. del 17/06/1999 et n. 4635 di prot. del 09/11/1998 è iniziata la realizzazione di verande con struttura portante in c.a. giuntata alla struttura esistente dell'edificio, a tutti i piani, sull'intero fronte prospiciente Via A. Manzoni. In corso d'opera, a causa di opposizioni dei proprietari confinanti l'immobile riguardo la realizzazione della veranda su tutto il fronte, è stata richiesta la possibilità di limitare la realizzazione delle verande a parte del fronte di Via A Manzoni, ottenuta con Autorizzazione n. 2115 di prot. del 18/05/2000.
- Nel 2010 è stata rilasciata Concessione in sanatoria n. 15 del 25/11/2010, n. 4977/86 di prot. per le opere eseguite relativo al terzo e quarto piano in sopraelevazione al piano terra, piano primo e secondo esistenti.

Confrontato lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, come riportato nella documentazione fotografica e nella planimetria dello stato di fatto allegate, con la documentazione relativa ai titoli abilitativi dell'immobile presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste (FG), sono emerse delle difformità edilizie interne consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni che interessa sia divisori interni non portanti, sia la struttura interna portante in muratura di tufo.

In particolare le murature portanti interne sono state sostituite con una struttura portante in pilastri e travi, evidentemente realizzata prima o durante i lavori di sopraelevazione del quarto e quinto piano fuori terra, tenuto conto che sarebbe stato tecnicamente "quasi" impossibile realizzarli successivamente. Pertanto dette varianti sono sanate dal Certificato di Idoneità Statica depositato all'Ufficio del Genio Civile di Foggia con pratica n. prot. 6378 del 12 maggio 1998.

Per regolarizzare le opere realizzate in difformità occorrerà produrre la seguente documentazione:



- Pratica SCIA in sanatoria per le difformità riscontrate: € 1.500,00
- Sanzioni/oblazioni per sanatoria: € 1.000,00
- Pratica catastale di variazione: € 700,00
- Pratica agibilità: € 1.500,00

2. Bene: *Immobile sito in Vieste, alla via Gaetano Salvemini n. SN*, piano primo sottostrada, autorimessa.

L'immobile è stato realizzato in forza al titolo C.E. n. 42 del 29/11/1982, 11983/81 di prot. e succ. variante.

Confrontato lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo, come riportato nella documentazione fotografica e nella planimetria dello stato di fatto allegate, con la documentazione relativa ai titoli abilitativi dell'immobile presente all'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste (FG), sono emerse delle difformità edilizie consistenti in:

- una diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta con la demolizione delle tramezzature interne dei due ripostigli;
- una variazione prospettica consistente nella realizzazione di una finestra delle dimensioni 40 x 50 cm sul prospetto prospiciente la rampa carrabile.

Per regolarizzare le opere realizzate in difformità occorrerà produrre la seguente documentazione:

- Pratica SCIA in sanatoria per le difformità riscontrate: € 1.000,00
- Sanzioni/oblazioni per sanatoria: € 1.000,00
- Pratica catastale di variazione: € 500,00
- Pratica richiesta agibilità: € 1.000,00

3. Bene: *Immobili siti in Vieste, Località Calma n. 10*, destinazione D/8.

Gli immobili sono stati realizzati su un terreno a destinazione agricola.

Il terreno agricolo, recintato con rete metallica e cancello in ferro scorrevole di ingresso, è stato spianato e ricoperto in alcune zone con breccia e in altre con manto bituminoso. Lungo la recinzione metallica sono stati piantumati alberi.

All'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste non sono presenti titoli abilitativi inerenti la realizzazione della recinzione e dei fabbricati.

I beni ricadono in un'area sottoposta a vincolo Paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 e del D.lgs 42/2004.

In data 9 dicembre 2004 il sig. Rollo Matteo inoltra all'Ufficio Tecnico istanza di definizione degli illeciti ai sensi della L. 326/03 così come modificata dalla L. n. 191/04 e succ., per la legittimazione di parte dei fabbricati realizzati in assenza di titolo abilitativo, corrispondendo la somma di euro 530,12



(cinquecentotrenta virgola dodici centesimi) quale “saldo L.R. 28/03 – L. 19/04, 10% condono edilizi L.326/03” e la somma di euro 861,35 (ottocentosessantuno virgola trenta cinque centesimi).

Nel 2012 il sig. Rollo Matteo ha provveduto ad accatastare tutti i fabbricati che insistono sul terreno.

I fabbricati, identificati in catasto con un unico subalterno (foglio 18, particella 1120, subalterno 6), sono così definiti nell’elaborato planimetrico catastale:

- immobile A1 deposito e B ufficio;
- immobile A2 deposito;
- immobile A3 deposito;
- area di manovra C.

Dei fabbricati identificati in catasto come suindicato è stata inoltrata richiesta di condono solamente per il fabbricato “A2 deposito”.

L’esito della pratica di condono è subordinato al parere della Commissione edilizia Comunale e al parere della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici oltre che del Parco Nazionale del Gargano, non è pertanto possibile in sede di perizia stabilirne l’esito.

Per i fabbricati “A1 deposito e B ufficio”, “A3 deposito”, l’“area di manovra C” e la recinzione non è stata avanzata nessuna richiesta di condono e sono pertanto da ritenersi abusivi e non sanabili.

4. Bene: *Immobilabile sito in Vieste, Località Calma n. 10*, abitazione.

I locali censiti catastalmente al foglio 18, particella 1120, sub 7 sono facenti parte del corpo di fabbrica identificato come “A2 deposito” del sub 6 (descritto nel precedente punto). Pertanto, anche per questo bene per il quale è stata presentata istanza di condono edilizio, non è possibile stabilirne l’esito e la conseguente possibilità di regolarizzarlo in quanto subordinato a pareri ambientali e paesaggistici.

5. Bene: *Immobilabile sito in Vieste, alla via Alessandro Manzoni n. SN*, piano terra, deposito.

L’immobile in questione al piano terra, è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia n. 7884 di prot. del 26 settembre 1989.

Lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo è conforme ai titoli abilitativi assentiti.

6. Bene: *Immobilabile sito in Vieste, alla via Nazario Sauro n. 4*, al piano terra, deposito.

L’edificio, di cui l’immobile in questione al piano secondo fa parte, è stato realizzato in forza alla Concessione Edilizia n. 5 del 25/03/1988 e successiva Concessione Edilizia in Variante n. 10998 del 09/09/1988.

Lo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo è conforme ai titoli abilitativi assentiti.

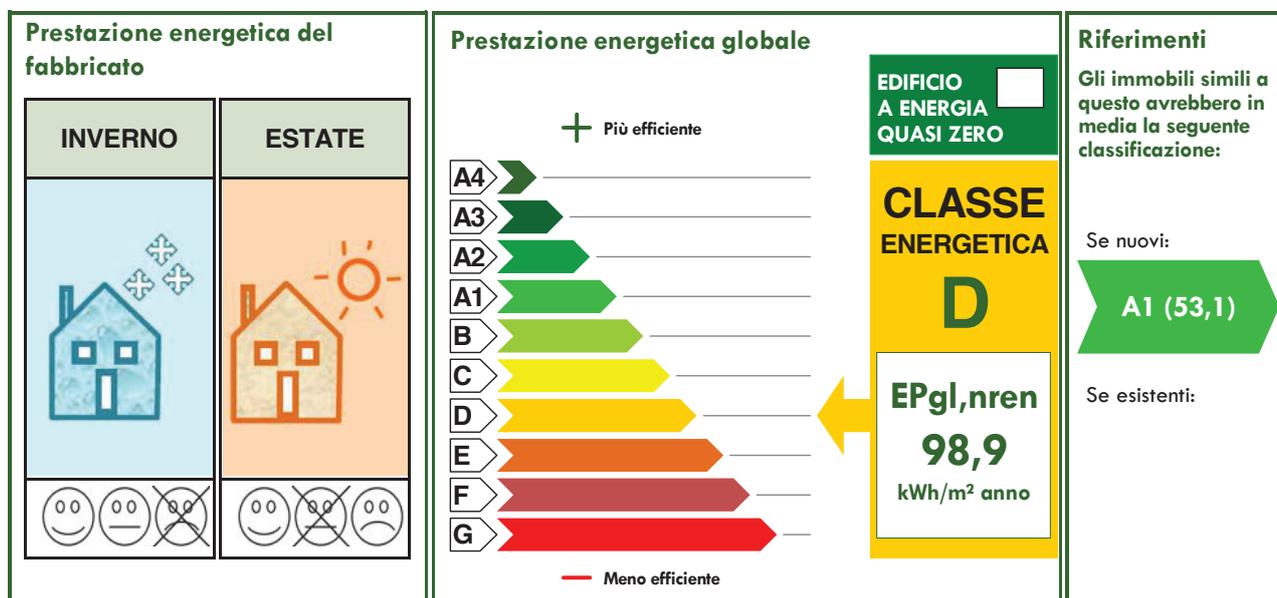


10) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

Dei cespiti pignorati, l'immobile ad uso abitativo di Via Francesco Petrarca n. 7 è l'unico per il quale la normativa vigente in materia energetica impone la redazione dell'attestato di prestazione energetica. L'esperto, dopo aver verificato l'assenza dell'attestato per l'immobile in questione, essendo abilitato per la redazione dello stesso, ha provveduto alla sua predisposizione. In allegato si ripota l'attestato.

### PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.



*11) 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.*

Per gli immobili ad uso abitativo occupati a titolo di abitazione principale, ad esclusione di quelli che rientrano nelle categorie A/1 e A/2, l'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 prevede la possibilità di cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari.

L'esecutato per l'immobile ad uso abitativo di Via Francesco Petrarca n. 7, censito nella categoria A/3 ed occupato a titolo di abitazione principale, potrà formulare istanza di cessione in proprietà all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Tanto doveva l'esperto per l'incarico ricevuto.

Con Osservanza

Ing. Antonio Falcone

## ALLEGATI

A) RACCOMANDATE PER CONVOCAZIONE SOPRALLUOGHI - VERBALE DI SOPRALLUOGO _____	pag. 45
B) INQUADRAMENTO URBANO e PLANIMETRIE STATO DEI LUOGHI ____	pag. 49
C) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA _____	pag. 57
D) VISURE CATASTALI _____	pag. 84
E) DOCUMENTAZIONE URBANISTICA _____	pag. 87
F) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA _____	pag. 141

