
TRIBUNALE DI FOGGIA
III Sezione Civile
Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Villaggio Turistico Foggiamare
contro

~~_____~~
~~_____~~
~~_____~~

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Proc. R.G.E. 175/2020
G.E. Dott.ssa Rosa D'AMBROSIO

Il CTU
Prencipe Laura Rita

Contatti
Cell. 320.4552229
Pec. laurarita.prencipe@ingpec.eu

Giugno/2023

INDICE

PREMESSA	4
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	5
1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI	5
1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	8
1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI	8
1.quinques VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	9
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI	9
2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO	18
3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI	19
4. STIMA DEI BENI	26
4.bis SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE	34
5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO	34
6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA	36
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI	38
8. - 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITÀ	38
10. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI	38
11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	40
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199	40
CONFORMITÀ TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO	40
SCHEDE RIEPILOGATIVE	44

ELENCO ALLEGATI:

- ALLEGATO N.1: VISURA STORICA E PIANTA CATASTALE
- ALLEGATO N.2: ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALLEGATO N.3: ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO
- ALLEGATO N.4: ELABORATO GRAFICO DI LOCALIZZAZIONE
- ALLEGATO N.5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO N.6: PLANIMETRIE STATO DI FATTO
- ALLEGATO N.7: ESTRATTI DALLA BANCA DATI OMI
- ALLEGATO N.8: PERMESSI E AUTORIZZAZIONI RINVENUTI PRESSO L'UTC DI ZAPPONETA
- ALLEGATO N.9: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE
- ALLEGATO N.10: COMUNICAZIONI E VERBALI DEL CTU

Io sottoscritta dott. Ing. PRENCIPE Laura Rita, regolarmente iscritta al n.2707 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale Civile e Penale di Foggia, in riferimento all'incarico ricevuto e conferito in data 10/12/2021 tramite Giuramento Telematico, con la presente relazione in merito ai quesiti posti.

PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il sottoscritto perito ha provveduto, dopo aver richiesto agli uffici preposti la residenza delle esecutate, con invio a mezzo raccomandata A/R, a comunicare alle Sig.re [REDACTED], debitrice esecutate, di aver fissato data e ora per il sopralluogo presso gli immobili pignorati per il giorno 06.07.2022 alle ore 10:00.

A seguito della irreperibilità delle esecutate, il sottoscritto perito comunicava al Giudice per l'Esecuzione l'impossibilità ad accedere agli immobili e contestualmente l'avvenuto decesso della Sig.ra Russo Giulia, anch'essa debitrice esecutata.

In data 30.01.2023 è stato concesso alla sottoscritta l'accesso per il sopralluogo, per iniziare le operazioni peritali affidatemi, alla presenza dell'Avv. De Filippo in temporanea sostituzione del nominato custode giudiziario Avv. Raffaella Tantimonaco. In fase di sopralluogo è stata eseguita un'analisi ispettiva dell'immobile, un rilievo metrico sulla base della pianta catastale e il rilievo fotografico alla presenza del già citato Avv. De Filippo, della Sig.ra [REDACTED] assistita legalmente dall'Avv. Rizzi, e quindi si redigeva verbale letto e sottoscritto dagli intervenuti.

Presso gli uffici tecnici del Comune di Zapponeta è stata effettuato in data 12.08.2022 accesso agli atti per visionare gli atti relativi alle regolarità edilizie/urbanistiche degli immobili oggetto di pignoramento.

I documenti sopra citati (comunicazione e verbale di sopralluogo, e autorizzazioni edilizie sono riportati in allegato alla presente (§ Allegato 8 e 10)).

1. **CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.**

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente una certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La documentazione pertanto può considerarsi completa ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c..

1.bis **RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI**

Attuali proprietari dei beni secondo le risultanze dei vigenti registri catastali:

1. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano terra, Fabbricato b/3 - Lotto 1, ad uso residenziale.

DATI CATASTALI: Immobile di categoria A/3 distinta al Foglio 109 Particella 1473 Subalterno 12, piano T, zona censuaria 2ª, cl.3ª, vani 3, R.C. € 162,68, di proprietà di:

1. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene;
2. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene, in regime di separazione dei beni;
3. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene;
4. [redacted] quota di proprietà del bene.

*) La sig.ra [redacted] Non risulta, nei documenti ufficiali, la voltura catastale a seguito di successione ereditaria.

2. Appartamento in Località Foggiamare**, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scala esterna, Lotto 1, ad uso residenziale.

DATI CATASTALI: Immobile di categoria A/3 distinta al Foglio 109 Particella 1473 Subalterno 13, piano T-1, zona censuaria 2ª, cl.3ª, vani 3, R.C. € 162,68, di proprietà di:

1. [REDACTED] (nata il 20.08.1970 a Barletta (BT) C.F. [REDACTED]), per 1/4 quota di proprietà del bene;
2. [REDACTED] (nata il 08.02.1968 a Barletta (BT) C.F. [REDACTED]), per 1/4 quota di proprietà del bene, in regime di separazione dei beni;
3. [REDACTED], per 1/4 quota di proprietà del bene;
4. [REDACTED] (nata il 25.09.1977 a Barletta (BT) C.F. [REDACTED]), per 1/4 quota di proprietà del bene.

**) L'immobile risulta nei registri catastali erroneamente alla Loc. Ippocampo civ.2, nella realtà è Località Foggiamare o, come riportato per gli altri immobili oggetto della presente, Strada Statale 159 snc.

3. Appartamento in Località Foggiamare**, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scala esterna, Lotto 1, ad uso residenziale.

DATI CATASTALI: Immobile di categoria A/3 distinta al Foglio 109 Particella 1473 Subalterno 18, piano T-1, zona censuaria 2^a, cl.3^a, vani 3,5, R.C. € 189,80, di proprietà di:

1. [REDACTED] (nata il [REDACTED] a [REDACTED]), per 1/4 quota di proprietà del bene;
2. [REDACTED] (nata il [REDACTED] a [REDACTED]), per 1/4 quota di proprietà del bene, in regime di separazione dei beni;
3. [REDACTED] (nata il [REDACTED] a [REDACTED]), per 1/4 quota di proprietà del bene;
4. [REDACTED] (nata il 25.11.19 [REDACTED] a [REDACTED]), per 1/4 quota di proprietà del bene.

4. Posto auto scoperto in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano terra, ad uso autorimessa.

DATI CATASTALI: Immobile di categoria C/6 distinta al Foglio 109 Particella 1571 Subalterno 16, piano T, zona censuaria 2^a, cl.1^a, consistenza 12 mq, R.C. € 30,99, di proprietà di:

1. **Lavecchia Anna** (nata il 20.08.1970 a Barletta (BT) C.F. LVCNNA70M60A669R), per 1/4 quota di proprietà del bene;
2. **Lavecchia Maria** (nata il 08.02.1968 a Barletta (BT) C.F. LVCMRA68B48A669I), per 1/4 quota di proprietà del bene, in regime di separazione dei beni;
3. **Lavecchia Monica Stefania** (nata il 25.09.1977 a Barletta (BT) C.F. LCV MCS77P65A669X), per 1/4 quota di proprietà del bene;

4. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene.

5. Posto auto scoperto in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano terra, ad uso autorimessa.

DATI CATASTALI: Immobile di categoria C/6 distinta al Foglio 109 Particella 1571 Subalterno 17, piano T, zona censuaria 2^a, cl.1^a, consistenza 12 mq, R.C. € 30,99, di proprietà di:

1. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene;
2. [redacted], per 1/4 quota di proprietà del bene, in regime di separazione dei beni;
3. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene;
4. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene.

6. Posto auto scoperto in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano terra, ad uso [redacted]

DATI CATASTALI: Immobile di categoria C/6 distinta al Foglio 109 Particella 1571 [redacted], piano T, zona censuaria 2^a, cl.1^a, consistenza 12 mq, R.C. € 30,99, di proprietà di:

1. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene;
2. [redacted] nata il [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene, in regime di separazione dei beni;
3. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene;
4. [redacted] per 1/4 quota di proprietà del bene.

Gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati da:

1. ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07/11/2018 ai nn.23.395/3.059 – a favore dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione – di € 1.310.819,44 derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di debito emesso dall’Agenzia delle Entrate Riscossione in data 06/11/2018, rep. n.5.395/2018;
2. ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 23/06/2020 ai nn.10.470/1.322 – a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, con sede in Zapponeta (C.F.92005600710), contro

le signore [redacted] per la somma complessiva di € 25.000,00, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Foggia in data 25/11/2019 rep. n.2.723/2019;

3. verbale di pignoramento a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, trascritto ai nn. 13531/10064 del 30/07/2020, contro le signore [redacted]

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, a far data da dicembre 2000, gli immobili presentano le seguenti vicende traslative:

Dal 1997 gli immobili oggetto di pignoramento erano di proprietà della società costruttrice degli stabili EDILRIVOLI – IMPRESA DI COSTRUZIONI SRL, e con atto di compravendita nel 1998 sono stati ceduti ai sig. [redacted] (n.44144, registrato a Foggia in data 17.08.1998.)

Nel 2014, gli immobili oggetto di pignoramento sono succeduti agli eredi del [redacted] er le quote legittime (denuncia per causa di morte del [redacted] registrato in data [redacted])

1.ter' VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del 30/07/2020 e riportati nel fascicolo dell'esecuzione, corrispondono ai dati attualmente registrati in catasto, e verificati in data 25/07/2023, di cui si allegano le visure catastali storiche (§ Allegato 1).

1.quarter VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI

Per gli immobili oggetto di pignoramento è stato eseguito tramite il sito ufficiale della Agenzia delle Entrate una ispezione ipotecaria con ultima data 31/07/2023, dalla quale si evince l'assenza di ulteriori procedure esecutive gravanti sugli stessi immobili. In allegato è riportata l'ispezione ipotecaria eseguita (§ Allegato 2), limitandosi al solo elenco, in quanto non presenti ulteriori atti esecutivi oltre a quelli dell'attuale pignoramento.

1. quinquies VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Si allega alla presente l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori (§ Allegato 3), dal quale si evince che per lo ~~sig. [redacted]~~, con provvedimento del Tribunale di Trani emesso in data ~~07/02/1997~~ è stata omologata la separazione ~~[redacted]~~ coniugata dal 1997, in regime di separazione dei beni, mentre la ~~[redacted]~~
La Sig.ra ~~[redacted]~~

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

L'immobile destinato a residenza estiva, oggetto della presente relazione di stima, si identifica in un appartamento posto al piano terra del Fabbricato b/3 - Lotto 1 che si trova in Località Foggiamare, una zona suburbana del Comune di Zapponeta, composta principalmente da residenze turistiche e villaggi vacanza. Il Fabbricato b/3 è posizionato fronte strada di lottizzazione, e presenta accessi diretti agli appartamenti sia al piano terra che al piano primo. Sulla strada di lottizzazione, sullo stesso lato del complesso residenziale, sono posizionati dei parcheggi scoperti, destinati ai proprietari delle abitazioni dello stesso condominio.

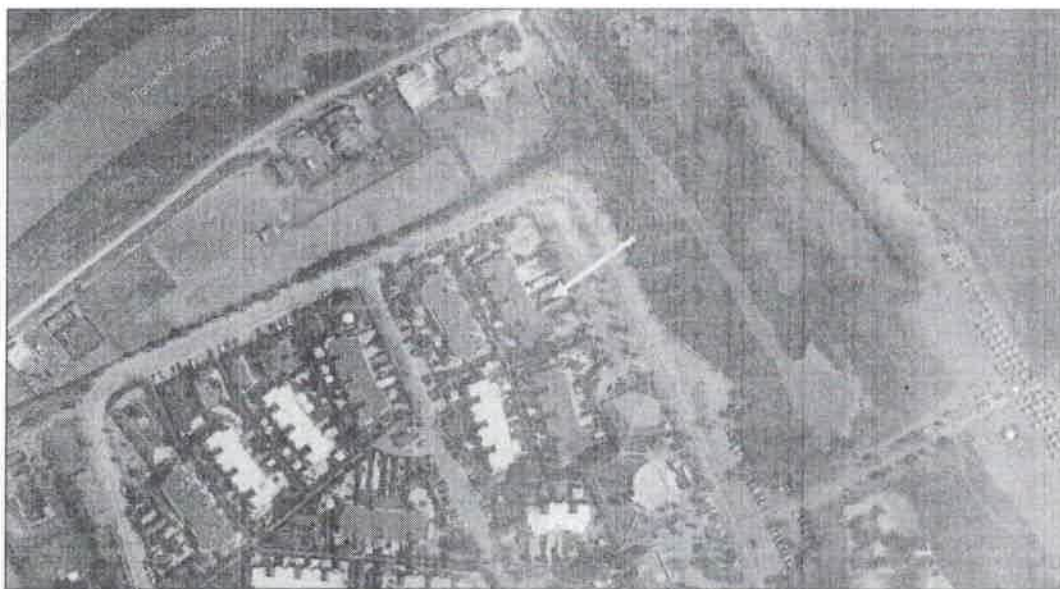


Figura 1 – Posizione del Fabbricato b/3 – Lotto1

Il fabbricato b/3 è una costruzione edilizia che si sviluppa su due piani fuori terra, piano terra e piano primo, e si compone di appartamenti a schiera, adiacenti l'uno all'altro.

Lo stabile è ubicato in Zona omogenea CR6 "Espansione Turistico Ricettivo" del PRG del Comune di Zapponeta.

1. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano terra, Fabbricato b/3 - Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109, P.Illa 1473, Sub.12).

All'immobile ubicato al piano terra, si accede dalla strada di lottizzazione tramite un cancelletto pedonale, posto sul lato sud della proprietà.

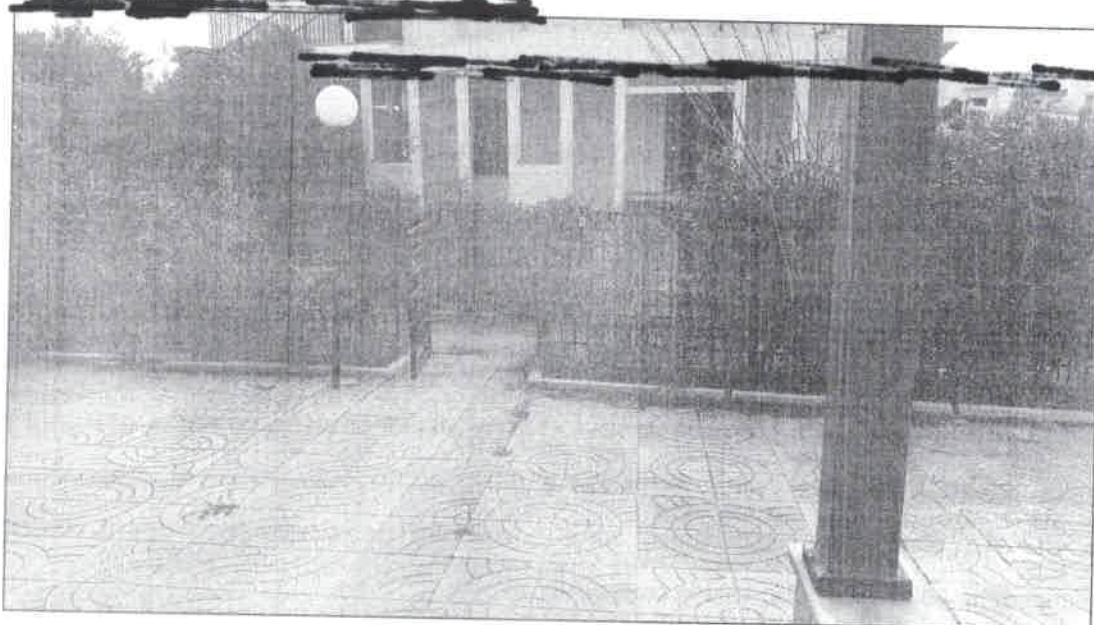


Figura 2 – Ingresso all'immobile – Subalterno 12

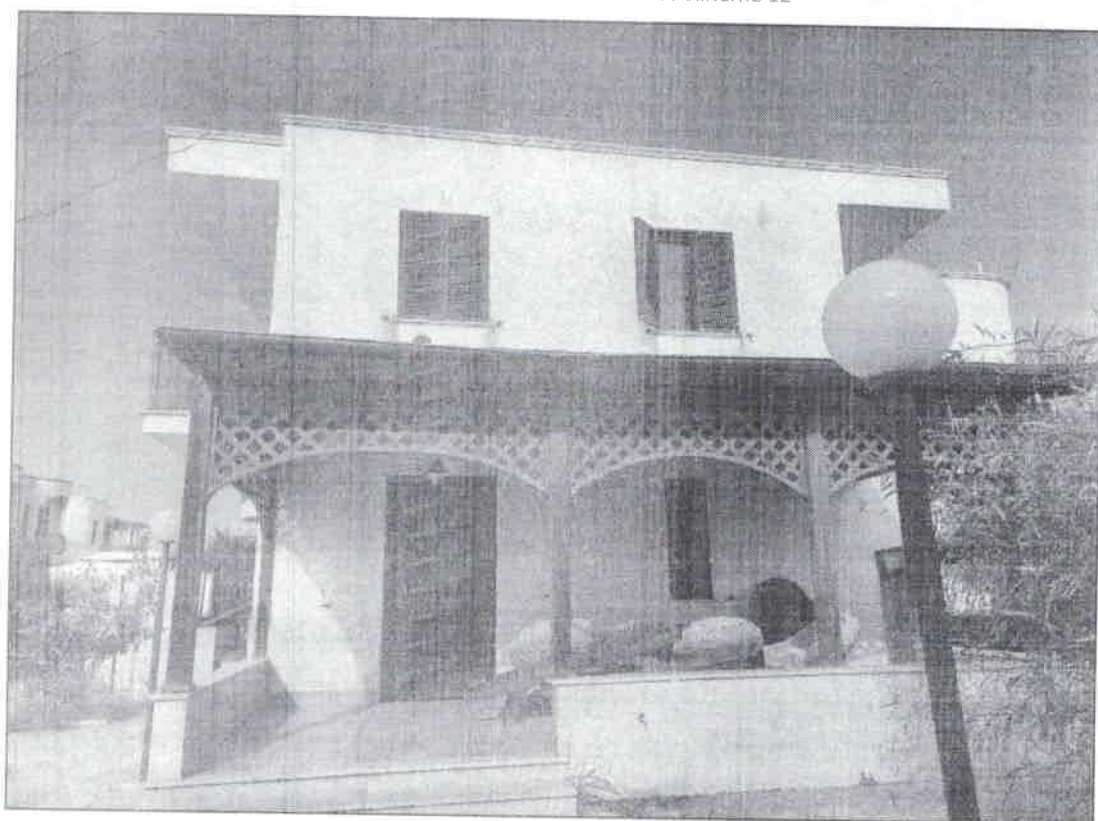


Figura 3 – Prospetto principale (Lato Sud) dell'immobile

L'immobile ha:

- **n.2 affacci a Sud**, composti da n.1 finestre e n.1 porta-finestra che conduce alla veranda di proprietà e quindi al giardino;
- **n.1 affaccio a Est**, composto da n.1 una finestra che affaccia sull'area esterna della proprietà adiacente.

CONFINI

A nord: l'appartamento in parte confina con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio e in parte con la scalinata esterna che conduce ad altro immobile;

ad est: l'appartamento confina con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio;

ad ovest: l'appartamento si affaccia tramite vano finestra su area esterna di terzi, con affaccio su stradina interna pedonale;

a sud: l'appartamento si affaccia tramite una verandina, ed il giardino di pertinenza dell'immobile stesso, verso una stradina interna pedonale.

Si riporta di seguito individuazione dei confini dell'immobile oggetto di stima:

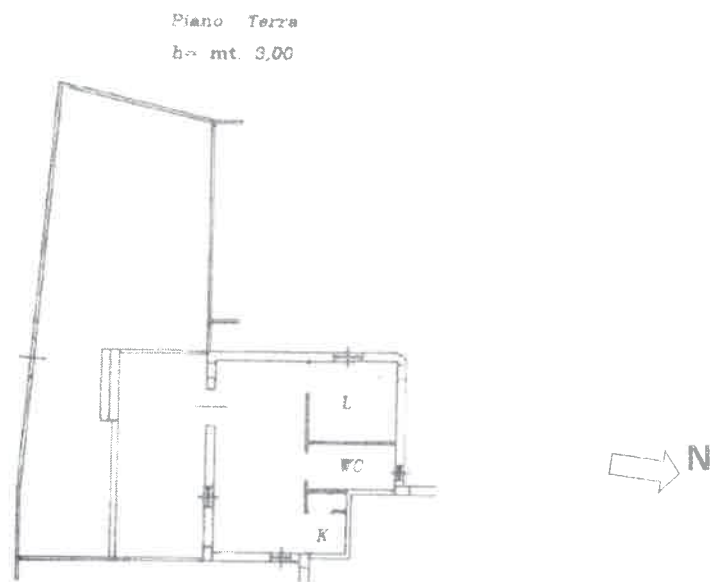


Figura 4 – I confini dell'APPARTAMENTO

DATI CATASTALI

Comune di Zapponeta, Foglio 109, Particella 1473, sub. 12, Categoria A/3, Classe 3, vani 3, Zona Censuaria 2, STRADA STATALE 159 n. snc, piano terra, rendita € 162,68.

POSTO MACCHINA A CIELO APERTO

Proprietà in quota delle esegutate, è il posto auto a cielo aperto catastalmente separato dall'unità immobiliare, e identificato con il Foglio 109 Particella 1571 Subalterno 15, a cui si accede direttamente dalla strada principale della lottizzazione. Il posto auto, delle dimensioni di 13 mq, è parte di una batteria di parcheggi a pettine, posizionati frontalmente al fabbricato b/3 – Lotto 1.

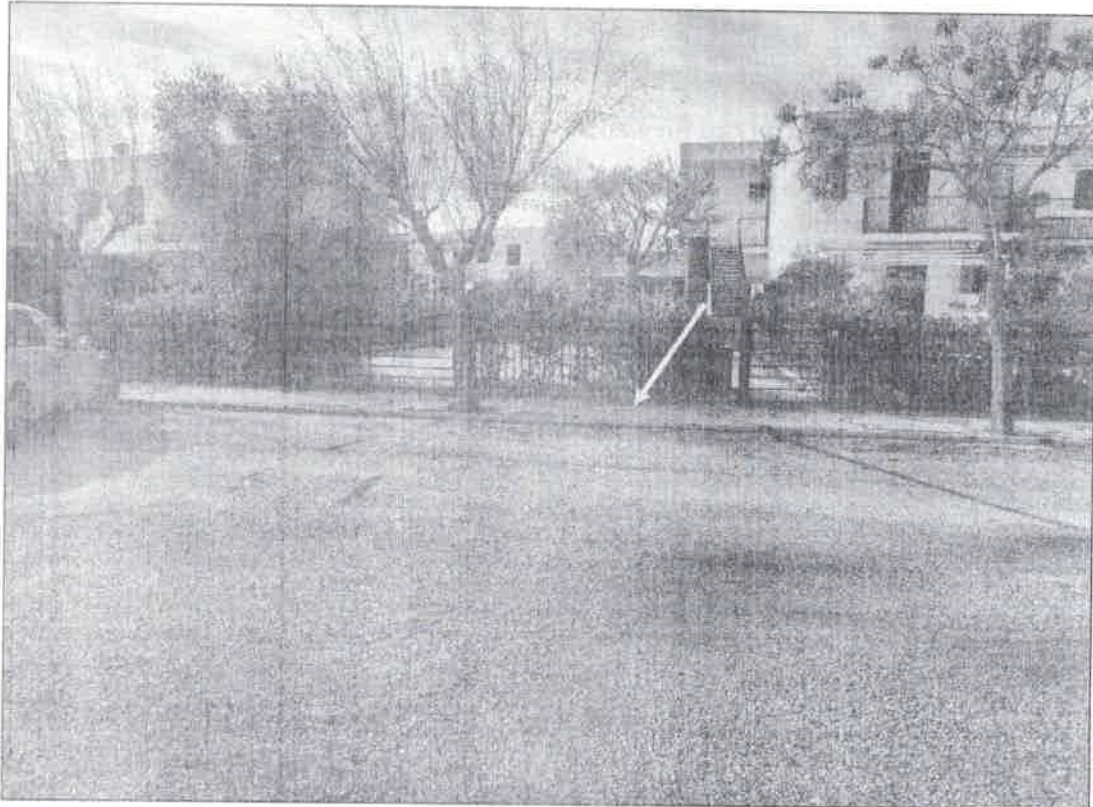


Figura 5 – L'area parcheggio con i posti auto

Il parcheggio si presenta a cielo aperto, ovvero senza copertura, individuato da segnaletica orizzontale, posta sull'asfalto.

DATI CATASTALI

Comune di Zapponeta, Foglio 109, Particella 1571, sub. 15, Categoria C/6, Classe 1, superficie 13 mq, Zona Censuaria 2, STRADA STATALE 159, piano terra, rendita € 30,99.

2. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scala esterna, Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109, P.IIa 1473, Sub.13)

All'immobile ubicato al piano primo, si accede dalla strada di lottizzazione tramite un cancelletto carrabile (non riportato in planimetria catastale) ed uno pedonale, posti sul lato Est della proprietà, da questi poi tramite il giardino, si giunge ad una scalinata scoperta esclusiva, che termina ad un pianerottolo di riposo, dove è posta la porta d'accesso all'appartamento.

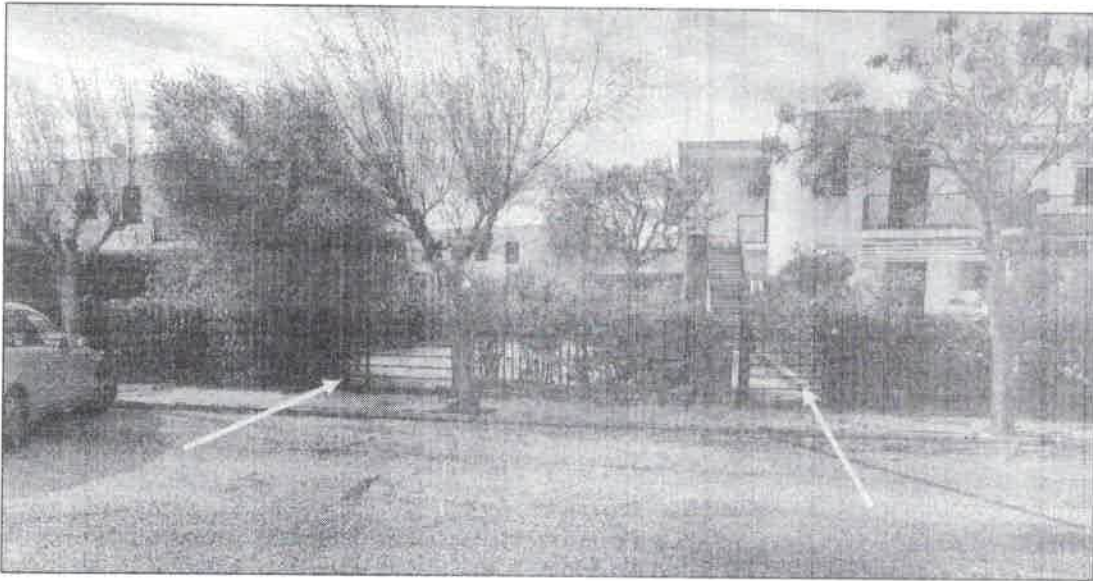


Figura 6 – Ingresso all'immobile – Subalterno 13



Figura 7 – Particolare scala accesso all'immobile al piano primo – Subalterno 13

L'immobile ha:

- **n.1 affaccio a Ovest**, composto da n.1 porta-finestra che conduce al balcone di proprietà; il balcone è posizionato sull'area giardino di pertinenza dell'immobile, e ha vista verso la strada carrabile principale che conduce al lotto in oggetto, e sull'area parcheggi;
- **n.1 affaccio a Sud**, composto da n.1 una porta-finestra, di ingresso all'appartamento, che affaccia sull'area esterna di pertinenza.

CONFINI

A nord: l'appartamento in parte confina con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio e in parte si affaccia tramite balcone su altra proprietà;

ad est: l'appartamento si affaccia tramite balcone, sovrastante l'area giardino di pertinenza dell'immobile stesso, verso la strada di lottizzazione e l'area parcheggio;

ad ovest: l'appartamento confina con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio;

a sud: l'appartamento si affaccia tramite il pianerottolo d'arrivo al piano primo ed il giardino di pertinenza dell'immobile stesso, verso una stradina interna pedonale.

Si riporta di seguito individuazione dei confini dell'immobile oggetto di stima:

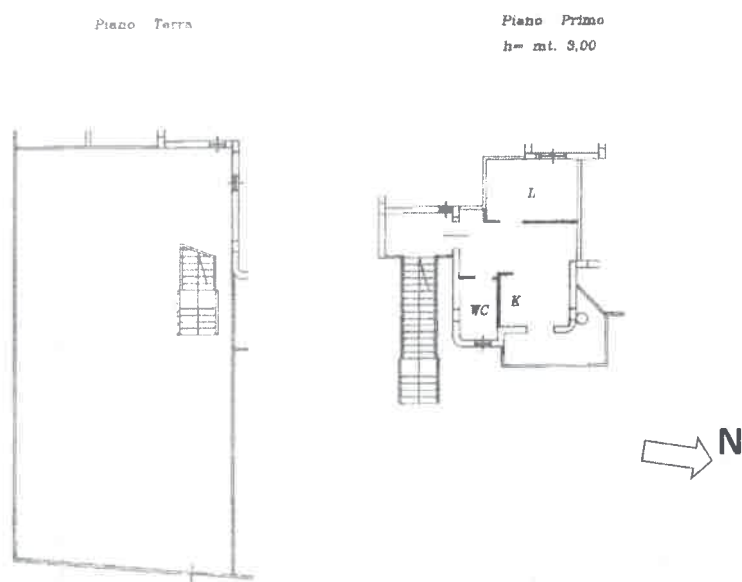


Figura 3 - I confini dell'APPARTAMENTO

DATI CATASTALI: Immobile di categoria A/3 distinta al Foglio 109 Particella 1473 Subalterno 13, piano T-1, zona censuaria 2ª, cl.3ª, vani 3, R.C. € 162,68.

POSTO MACCHINA A CIELO APERTO

Proprietà in quota delle esegutate, è il posto auto a cielo aperto catastalmente separato dall'unità immobiliare, e identificato con il Foglio 109 Particella 1571 Subalterno 16, a cui si accede direttamente dalla strada principale della lottizzazione. Il posto auto, delle dimensioni di 13 mq, è parte di una batteria di parcheggi a pettine, posizionati frontalmente al fabbricato b/3 – Lotto 1.



Figura 9 – L'area parcheggio con i posti auto

Il parcheggio si presenta a cielo aperto, ovvero senza copertura, individuato da segnaletica orizzontale, posta sull'asfalto.

DATI CATASTALI

Comune di Zapponeta, Foglio 109, Particella 1571, sub. 16, Categoria C/6, Classe 1, superficie 12 mq, Zona Censuaria 2, STRADA STATALE 159, piano terra, rendita € 30,99.

3. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scaia esterna, Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109, P.IIa 1473, Sub.18)

All'immobile ubicato al piano primo, si accede dalla strada di lottizzazione tramite un cancelletto pedonale, posti sul lato Ovest della proprietà, che porta ad una scalinata scoperta, che conduce ad un pianerottolo condiviso con l'appartamento adiacente.

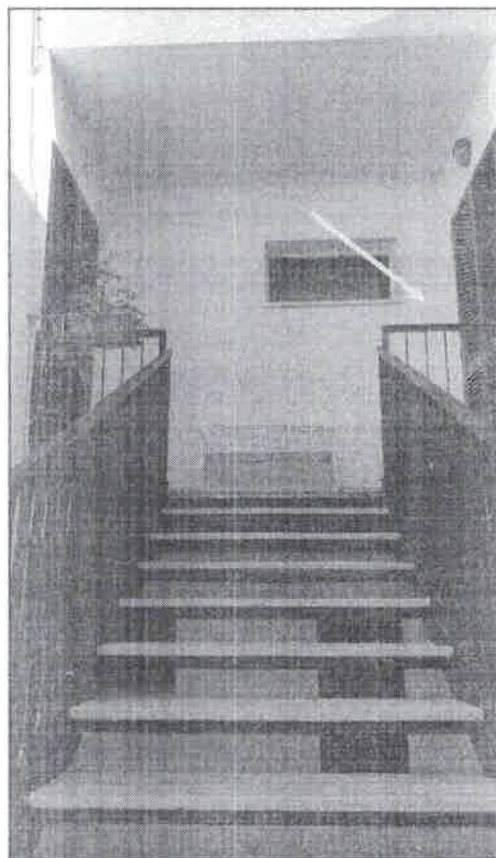


Figura 10 – Figura 11 – Dettaglio della scalinata di accesso e del pianerottolo comune.

Al primo piano l'appartamento oggetto della presente perizia di stima è posizionato a destra salendo dalla scalinata esterna comune.

L'immobile ha:

- **n.1 affaccio a Ovest**, composto da n.1 porta-finestra che conduce al balcone di proprietà; il balcone è posizionato sull'area giardino di pertinenza dell'immobile, e ha vista verso la strada interna pedonale del complesso turistico;
- **n.2 affacci a Sud**, composto da n.2 una finestre, che affacciano sull'area esterna di pertinenza dell'immobile al piano terra.

CONFINI

A nord: l'appartamento confina con scala esterna comune all'immobile adiacente;

ad est: l'appartamento confina con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio;

ad ovest: l'appartamento si affaccia tramite balcone, sovrastante l'area giardino di pertinenza dell'immobile stesso, verso la strada interna pedonale;

a sud: l'appartamento si affaccia sul giardino di pertinenza dell'immobile al piano terra, verso una stradina interna pedonale.

Si riporta di seguito individuazione dei confini dell'immobile oggetto di stima:

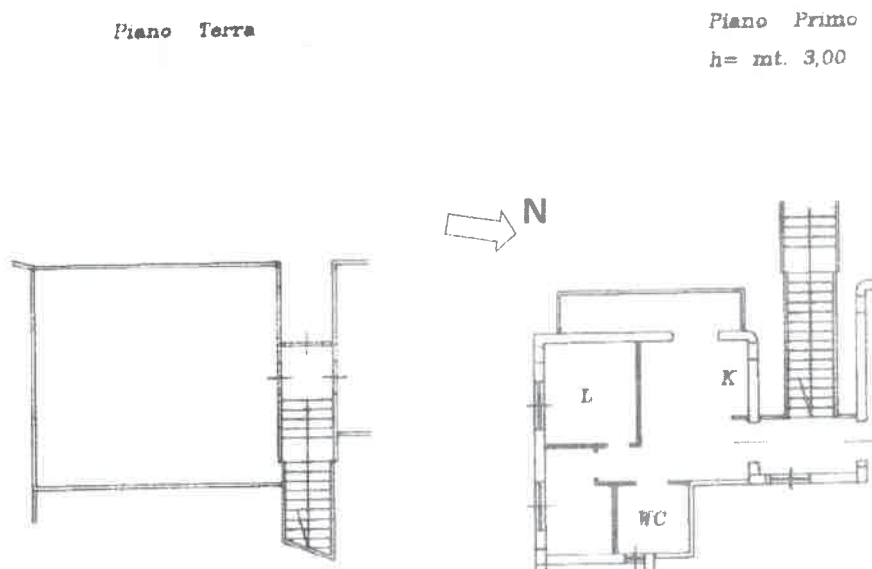


Figura 12 – I confini dell'APPARTAMENTO

DATI CATASTALI: Immobile di categoria A/3 distinta al Foglio 109 Particella 1473 Subalterno 18, piano T-1, zona censuaria 2^a, cl.3^a, vani 3,5, R.C. € 189,80.

POSTO MACCHINA A CIELO APERTO

Proprietà in quota delle esegutate, è il posto auto a cielo aperto catastalmente separato dall'unità immobiliare, e identificato con il Foglio 109 Particella 1571 Subalterno 17, a cui si accede direttamente dalla strada principale della lottizzazione. Il posto auto, delle dimensioni di 13 mq, è parte di una batteria di parcheggi a pettine, posizionati frontalmente al fabbricato b/3 – Lotto 1.



Figura 13 – L'area parcheggio con i posti auto

Il parcheggio si presenta a cielo aperto, ovvero senza copertura, individuato da segnaletica orizzontale, posta sull'asfalto.

DATI CATASTALI

Comune di Zapponeta, Foglio 109, Particella 1571, sub. 17, Categoria C/6, Classe 1, superficie 13 mq, Zona Censuaria 2, STRADA STATALE 159, piano terra, rendita € 30,99.

2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO

Si allega alla presenta un **elaborato grafico** per l'individuazione degli immobile oggetto di pignoramento su mappa ortofoto e sovrapposizione delle mappe catastali (**§ Allegato 4**).

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di esecuzione costituiscono parte integrante di un edificio residence, denominato Fabbricato b/3 – Lotto 1, composto da appartamenti in uso come residenze estive, che si sviluppa per n.2 piani fuori terra (terra, 1°). Ciascun immobile ha il proprio accesso indipendente. La lottizzazione di cui fa parte l'immobile è stato costruito nel 1996 con strutture in cemento armato e solai in laterocemento, copertura piana e tondagnature esterne con laterizi forati rifiniti con intonaco e tinteggiatura in colorazione chiara.

1. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano terra, Fabbricato b/3 - Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109, P.IIa 1473, Sub.12).

L'appartamento consta complessivamente di 2 ambienti principali, oltre i servizi, una piccola verandina, con esposizione a Sud. Gli ambienti hanno forme tendenzialmente rettangolari, con pareti ad angolo retto. L'appartamento si sviluppa con un'ampia sala di ingresso, in uso come cucina/soggiorno sul quale si affacciano i restanti ambienti, n.1 camere da letto e il locale wc.

Soggiorno con angolo cottura: dalla porta di ingresso si accede ad un'ampia sala, con angolo cottura sulla destra; oltre alla porta finestra di accesso sono presenti ulteriori punto luce, una finestra con affaccio sulla verandina e una piccola finestra lucifera posta sulla parete accanto al piano cottura. Trattasi di un locale di ampia metratura (**§ Allegato 5 foto 2 e 8**). Dalla sala si accede ai restanti ambienti.

Da sinistra a destra troviamo:

Camera da letto: un locale di media metratura, con una finestra che affaccia ad Ovest. Questo locale ha una forma pressochè quadra (**§ Allegato 5 foto 4**).

Bagno: un piccolo locale di forma rettangolare, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e doccia. Ospita un piccolo boiler murale elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria (**§ Allegato 5 foto 1**).

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 3,00 m.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore bianco. Sulle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle ceramicate.

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato con piastrelle in ceramica in tinta unita su tonalità chiare e battiscopa in tinta. Anche il pavimento della verandina è piastrellato.

Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore scuro e vetrocamera, e la schermatura solare è realizzata con persiane della stessa tipologia e colorazione.

La porta di accesso alla unità immobiliare è in metallo/anticorodal, come i telai degli infissi esterni (§ Allegato 5 foto 3).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un piccolo boiler elettrico a parete. Non è presente impianto termico per il riscaldamento. L'immobile non è fornito di gas metano, come il resto del villaggio.

La cucina è alimentata con gas in bombole.

Lo scarico delle acque reflue é collegato ad un depuratore gestito dal condominio del villaggio, che provvede successivamente alla subirrigazione in loco. Non c'è collegamento alla rete pubblica.

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi complessivamente buono, e sufficiente può ritenersi, da un'analisi visiva, la condizione in facciata dell'edificio.

L'appartamento è corredato da un'ampia area scoperta di pertinenza, dove sono allocate aiuole e fioriere perimetrate da cordoli in pietra naturale e vari pali per l'illuminazione dell'area stessa, il tutto delimitato da recinzione metallica. L'area è pavimentata con piastrelle per esterni in cemento a trama delle dimensioni di circa 40x40 cm (§ Allegato 5 foto 5 e 7).

La verandina esterna è coperta interamente da una tettoia in legno lamellare, con copertura ad un'unica falda, impermeabilizzata con tegole di guaina ardesiata, sorretta da pilastri anch'essi in legno lamellare ancorati al muretto perimetrale della verandina stessa.

Da evidenziare l'inesistenza di elementi di perimetrazione dell'area, per come viene rappresentata negli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale; l'area bensì risulta un'unico ampio giardino fuso con le aree esterne adiacenti, catastalmente individuate come pertinenze degli appartamenti censiti ai subalterni 13 e 18, oggetto anch'essi della presente relazione.

Posto auto a cielo aperto: La superficie stradale del parcheggio, che comprende il posto auto associato all'appartamento, è in discrete condizioni.

2. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scala esterna, Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109, P.lla 1473, Sub.13)

L'appartamento consta complessivamente di 2 ambienti principali, oltre i servizi. Gli ambienti hanno forme tendenzialmente rettangolari, con pareti ad angolo retto. L'appartamento si sviluppa con un'ampia sala di ingresso, in uso come cucina/soggiorno sul quale si affacciano i restanti ambienti, n.1 camere da letto e il locale wc.

Soggiorno con angolo cottura: dalla porta di ingresso si accede ad un'ampia sala, con angolo cottura sulla destra, dal quale si ha diretto accesso tramite porta finestra al balcone con esposizione Est.. Trattasi di un locale di ampia metratura (**§ Allegato 5 foto 7**). Dalla sala si accede ai restanti ambienti. Sulla sinistra della sala troviamo:

Camera da letto: un locale di media metratura, con una finestra lucifera posta sulla parete Ovest. (**§ Allegato 5 foto 3**).

Mentre immediatamente a sinistra della porta di ingresso troviamo:

Bagno: un piccolo locale di forma rettangolare, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e doccia. Ospita un piccolo boiler murale elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria (**§ Allegato 5 foto 2**).

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 3,00 m.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore bianco. Sulle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle ceramicate.

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato con piastrelle in ceramica in tinta unita su tonalità chiare e battiscopa in tinta.

Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore scuro e vetrocamera, e la schermatura solare è realizzata con persiane della stessa tipologia e colorazione.

La porta di accesso alla unità immobiliare è in metallo/anticorodal, come i telai degli infissi esterni (**§ Allegato 5 foto 5**).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un piccolo boiler elettrico a parete. Non è presente impianto termico per il riscaldamento. L'immobile non è fornito di gas metano, come il resto del villaggio.

La cucina è alimentata con gas in bombole.

Lo scarico delle acque reflue è collegato ad un depuratore gestito dal condominio del villaggio, che provvede successivamente alla subirrigazione in loco. Non c'è collegamento alla rete pubblica.

2. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scala esterna, Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109, P.IIa 1473, Sub.13)

L'appartamento consta complessivamente di 2 ambienti principali, oltre i servizi. Gli ambienti hanno forme tendenzialmente rettangolari, con pareti ad angolo retto. L'appartamento si sviluppa con un'ampia sala di ingresso, in uso come cucina/soggiorno sul quale si affacciano i restanti ambienti, n.1 camere da letto e il locale wc.

Soggiorno con angolo cottura: dalla porta di ingresso si accede ad un ampia sala, con angolo cottura sulla destra, dal quale si ha diretto accesso tramite porta finestra al balcone con esposizione Est.. Trattasi di un locale di ampia metratura (**§ Allegato 5 foto 7**). Dalla sala si accede ai restanti ambienti. Sulla sinistra della sala troviamo:

Camera da letto: un locale di media metratura, con una finestra lucifera posta sulla parete Ovest. (**§ Allegato 5 foto 3**).

Mentre immediatamente a sinistra della porta di ingresso troviamo:

Bagno: un piccolo locale di forma rettangolare, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e doccia. Ospita un piccolo boiler murale elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria (**§ Allegato 5 foto 2**).

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 3,00 m.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore bianco. Sulle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle ceramicate.

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato con piastrelle in ceramica in tinta unita su tonalità chiare e battiscopa in tinta.

Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore scuro e vetrocamera, e la schermatura solare è realizzata con persiane della stessa tipologia e colorazione.

La porta di accesso alla unità immobiliare è in metallo/anticorodal, come i telai degli infissi esterni (**§ Allegato 5 foto 5**).

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un piccolo boiler elettrico a parete. Non è presente impianto termico per il riscaldamento. L'immobile non è fornito di gas metano, come il resto del villaggio.

La cucina è alimentata con gas in bombole.

Lo scarico delle acque reflue é collegato ad un depuratore gestito dal condominio del villaggio, che provvede successivamente alla subirrigazione in loco. Non c'è collegamento alla rete pubblica.

Ovest. Trattasi di un locale di ampia metratura (§ Allegato 5 foto 6). Dalla sala si accede ai restanti ambienti.

In senso orario troviamo:

Bagno: un piccolo locale di forma rettangolare, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e doccia. Ospita un piccolo boiler murale elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Camera da letto1: un locale di media metratura, con una finestra che si affaccia a Sud. (§ Allegato 5 foto 4).

Camera da letto2: un locale di media metratura, con una finestra che si affaccia anch'essa a Sud.

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 3,00 m.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore bianco. Sulle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle ceramicate.

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato con piastrelle in ceramica in tinta unita su tonalità chiare e battiscopa in tinta.

Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore scuro e vetrocamera, e la schermatura solare è realizzata con persiane della stessa tipologia e colorazione.

La porta di accesso alla unità immobiliare è in metallo/anticorodal, come i telai degli infissi esterni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un piccolo boiler elettrico a parete. Non è presente impianto termico per il riscaldamento. L'immobile non è fornito di gas metano, come il resto del villaggio.

La cucina è alimentata con gas in bombole.

Lo scarico delle acque reflue è collegato ad un depuratore gestito dal condominio del villaggio, che provvede successivamente alla subirrigazione in loco. Non c'è collegamento alla rete pubblica.

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi complessivamente buono, e sufficiente può ritenersi, da un'analisi visiva, la condizione in facciata dell'edificio.

L'appartamento è corredato da un'ampia area scoperta di pertinenza, dove sono allocate aiuole e fioriere perimetrate da cordoli in pietra naturale, una doccia scoperta con chiusino di smaltimento delle acque, e vari pali per l'illuminazione dell'area stessa, il tutto delimitato da recinzione metallica.

L'area è pavimentata con piastrelle per esterni in cemento a trama delle dimensioni di circa 40x40 cm.

Come già descritto per gli immobili precedenti, mancano elementi di perimetrazione dell'area, per come viene rappresentata negli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale; l'area

Ovest. Trattasi di un locale di ampia metratura (§ Allegato 5 foto 6). Dalla sala si accede ai restanti ambienti.

In senso orario troviamo:

Bagno: un piccolo locale di forma rettangolare, dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e doccia. Ospita un piccolo boiler murale elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Camera da letto1: un locale di media metratura, con una finestra che si affaccia a Sud. (§ Allegato 5 foto 4).

Camera da letto2: un locale di media metratura, con una finestra che si affaccia anch'essa a Sud.

Tutti i locali hanno la stessa altezza utile di 3,00 m.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è di colore bianco. Sulle pareti del bagno e dell'angolo cottura sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle ceramicate.

Il pavimento dell'intero appartamento è realizzato con piastrelle in ceramica in tinta unita su tonalità chiare e battiscopa in tinta.

Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore scuro e vetrocamera, e la schermatura solare è realizzata con persiane della stessa tipologia e colorazione.

La porta di accesso alla unità immobiliare è in metallo/anticorodal, come i telai degli infissi esterni.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e la produzione di acqua calda sanitaria è realizzata con un piccolo boiler elettrico a parete. Non è presente impianto termico per il riscaldamento. L'immobile non è fornito di gas metano, come il resto del villaggio.

La cucina è alimentata con gas in bombole.

Lo scarico delle acque reflue è collegato ad un depuratore gestito dal condominio del villaggio, che provvede successivamente alla subirrigazione in loco. Non c'è collegamento alla rete pubblica.

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi complessivamente buono, e sufficiente può ritenersi, da un'analisi visiva, la condizione in facciata dell'edificio.

L'appartamento è corredato da un'ampia area scoperta di pertinenza, dove sono allocate aiuole e fioriere perimetrare da cordoli in pietra naturale, una doccia scoperta con chiusino di smaltimento delle acque, e vari pali per l'illuminazione dell'area stessa, il tutto delimitato da recinzione metallica.

L'area è pavimentata con piastrelle per esterni in cemento a trama delle dimensioni di circa 40x40 cm.

Come già descritto per gli immobili precedenti, mancano elementi di perimetrazione dell'area, per come viene rappresentata negli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale; l'area

bensì risulta un'unico ampio giardino fuso con le aree esterne adiacenti, catastalmente individuate come pertinenze degli appartamenti censiti ai subalterni 12 e 13, oggetto anch'essi della presente relazione.

Posto auto a cielo aperto: La superficie stradale del parcheggio, che comprende il posto auto associato all'appartamento, è in discrete condizioni.

PLANIMETRIE DEI LUOGHI

Dai sopralluoghi e dai rilievi metrici effettuati risulta che la planimetria degli immobili residenziali non corrispondono a quanto riportato sulle attuali planimetrie catastali, e sulle planimetrie di progetto allegate alle autorizzazioni urbanistiche.

Le planimetrie sono state correttamente riprodotte dal tecnico e inserite nell'Allegato 12.

4. STIMA DEI BENI

Premessa

Oggetto di stima sono tre immobili ad uso residenza estiva e tre posti auto scoperto, a pochi metri di distanza, direttamente accessibile dall'appartamento attraverso la strada di lottizzazione.

Le proprietà vengono proposte in vendita tre lotti, pertanto nella stima che segue si considera i posti auto come pertinenza di servizio del relativo appartamento.

IMMOBILI AD USO ABITATIVO E POSTO AUTO A CIELO APERTO

Gli immobili/appartamenti oggetto di stima sono situati nel Comune di Zapponeta in Località Foggiamare, e fanno parte della Lottizzazione b/3 costruita nel 1996, in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come E1 in fascia SUBURBANA, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo economico. Tale immobile è attualmente ad uso residenza estiva.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati (§ Allegato 7).

Si riporta in seguito, estratto dell'allegato suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona E1, per il tipo di abitazioni oggetto di stima, che sono abitazioni di tipo economico, categoria catastale A3, relativi all'anno 2022- 2° semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ZONA E1							
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	850	L	2,7	3,2	N

Alla luce dei prezzi di mercato estratti dall'OMI, si è proceduto ad indagini presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto anche del tipo di finiture dell'immobile, dell'anno di costruzione e del contesto in cui è inserito.

RISULTATI RICERCA PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI							
TIPOLOGIA/ INDIRIZZO	ANNO DI COSTRUZION E	SUPERFICIE LORDA [MQ]	Piano appartamento	Piani dell'edificio	PERTINENZE	PREZZO PROPOSTO DI VENDITA	PREZZO €/MQ
Appartamento/ Foggiamare	n.d.	50	1°	2	Verande	€ 62.000	1240
Appartamento/ Foggiamare	2000	59	1°	2	Giardino + posto auto	€ 56.000	949
Appartamento/ Foggiamare	1980	59	1°	2	Giardino + posto auto	€ 58.000	983

Il prezzo medio di vendita , secondo la ricerca sopra riportata e considerando solo immobili simili a quello in esame, è di 1055 €/mq.

Per il caso in esame, considerando l'attuale periodo di recessione del settore immobiliare e la mancanza di richiesta di acquisto, si considera di applicare un valore OMI di 650 €.

Quest'ultimo valore, mediato con la ricerca effettuata presso le Agenzie Immobiliari nella zona in esame, induce ad utilizzare una quotazione di mercato al mq di 850 €.

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

1. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano terra, Fabbricato b/3 - Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109 – P.Ila 1473 – Sub.12)

I coefficienti di merito sono stati dedotti dal sopralluogo eseguito presso l'immobile, con il quale è stato possibile valutare e analizzare diversi aspetti al contorno dell'immobile. Si ritiene pertanto di poter applicare all'immobile in esame i seguenti coefficienti di merito:

- **Tipologia:** Casa a schiera = +5%
- **Stato:** libero = 0%
- **Piano di ubicazione:** primo terra = -5%
- **Stato di conservazione dell'immobile:** Buono stato = 0%
- **Luminosità:** sufficientemente luminoso = 0%
- **Esposizione e vista:** Esterna, verso Sud ed Est = +10%, vista mare
- **Vetustà dell'edificio =** quasi 30 anni - stato di manutenzione sufficiente = -5%
- **Riscaldamento:** assente = -5%
- **Finiture:** economiche = -5 %

- **Confortevolezza dei locali:** locali ampi di forma quasi regolare (rettangolare) con punto luce esterno = +5%;
- **Presenza di spazi comuni o privati esterni:** giardino/corte = +5%
- **Parcheggio:** posto auto scoperto = +5%

Totale coefficienti di merito = +10%

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

A. Superfici coperte =	45 mq
B. Balconi e verande =	21,5 mq
C. Giardino =	71 mq
D. Posto auto scoperto	13 mq

Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: balconi e verande

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione per balconi riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale **“qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):**

- nella misura del 30% fino a 25 m²,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m²” .

Nel caso in esame il coefficiente di omogeneizzazione sarà: 30%

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: Superficie scoperta

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze esclusive, la stessa si computa : “per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso”

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- **al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;**

– al 2% per superfici eccedenti detto limite.

c) **Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: posto auto scoperto**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa *“qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori”*:

– nella misura del 25%.

Superficie commerciale: $A + 30\% \times B + (10\% \div 2\%) \times C + 25\% \times D =$

$= 45 \text{ mq} + 30\% \times 21,5 \text{ mq} + (45 \text{ mq} \times 10\% + 26 \text{ mq} \times 2\%) + 25\% \times 13 \text{ mq} =$

$= 45 \text{ mq} + 6,45 \text{ mq} + (4,5 + 0,52) \text{ mq} + 3,25 \text{ mq} = \mathbf{59,72 \text{ mq}}$

Il valore di mercato del bene in oggetto risulta pertanto pari a:

$59,72 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} \times 1,10 = 55.838,20 \text{ €}$ con arrotondamento **55.800,00 €**.

Il valore di mercato del cespite in esame è: **55.800,00 €**

2. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scala esterna, Fabbricato b/3 - Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109 – P.IIa 1473 – Sub.13).

I coefficienti di merito sono stati dedotti dal sopralluogo eseguito presso l'immobile, con il quale è stato possibile valutare e analizzare diversi aspetti al contorno dell'immobile. Si ritiene pertanto di poter applicare all'immobile in esame i seguenti coefficienti di merito:

- **Tipologia:** Casa a schiera = +5%
- **Stato:** libero = 0%
- **Piano di ubicazione:** primo terra = -5%
- **Stato di conservazione dell'immobile:** Buono stato = 0%
- **Luminosità:** sufficientemente luminoso = 0%
- **Esposizione e vista:** Esterna, verso Sud ed Est = +10%, vista mare
- **Vetustà dell'edificio** = quasi 30 anni - stato di manutenzione sufficiente = -5%
- **Riscaldamento:** assente = -5%
- **Finiture:** economiche = -5 %
- **Confortevolezza dei locali:** locali ampi di forma quasi regolare (rettangolare) con punto luce esterno = +5%;
- **Presenza di spazi comuni o privati esterni:** giardino/corte = +5%
- **Parcheggio:** posto auto scoperto = +5%

Totale coefficienti di merito = +10%

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

A. Superfici coperte =	43 mq
B. Balconi e verande =	13,7 mq
C. Giardino =	182 mq
D. Posto auto scoperto	13 mq

Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: balconi e verande

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione per balconi riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale **“qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):**

- nella misura del 30% fino a 25 m² ,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m²” .

Nel caso in esame il coefficiente di omogeneizzazione sarà: 30%

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: Superficie scoperta

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze esclusive, la stessa si computa : “per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso”

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: posto auto scoperto

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa *“qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori”*:

- nella misura del 25%.

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale: } & A + 30\% \times B + (10\% + 2\%) \times C + 25\% \times D = \\ & = 43 \text{ mq} + 30\% \times 13,7 \text{ mq} + (43 \text{ mq} \times 10\% + 139 \text{ mq} \times 2\%) + 25\% \times 13 \text{ mq} = \\ & = 43 \text{ mq} + 4,11 \text{ mq} + (4,3 + 2,78) \text{ mq} + 3,25 \text{ mq} = \mathbf{57,44 \text{ mq}} \end{aligned}$$

Il valore di mercato del bene in oggetto risulta pertanto pari a:

$$57,44 \text{ mq} \times 850 \text{ €/mq} \times 1,10 = 53.706,40 \text{ €} \text{ con arrotondamento } \mathbf{53.700,00 \text{ €}}.$$

Il valore di mercato del cespite in esame è: 53.700,00 €

3. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scala esterna, Fabbricato b/3 - Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109 – P.IIa 1473 – Sub.18)

I coefficienti di merito sono stati dedotti dal sopralluogo eseguito presso l'immobile, con il quale è stato possibile valutare e analizzare diversi aspetti al contorno dell'immobile. Si ritiene pertanto di poter applicare all'immobile in esame i seguenti coefficienti di merito:

- **Tipologia:** Casa a schiera = +5%
 - **Stato:** libero = 0%
 - **Piano di ubicazione:** primo terra = -5%
 - **Stato di conservazione dell'immobile:** Buono stato = 0%
 - **Luminosità:** sufficientemente luminoso = 0%
 - **Esposizione e vista:** Esterna, verso Ovest e Sud-Ovest = +10%, vista mare
 - **Vetustà dell'edificio** = quasi 30 anni - stato di manutenzione sufficiente = -5%
 - **Riscaldamento:** assente = -5%
 - **Finiture:** economiche = -5 %
 - **Confortevolezza dei locali:** locali ampi di forma quasi regolare (rettangolare) con punto luce esterno = +5%;
 - **Presenza di spazi comuni o privati esterni:** giardino/corte = +5%
 - **Parcheggio:** posto auto scoperto = +5%
- Totale coefficienti di merito = +10%**

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

A. Superfici coperte =	45 mq
B. Balconi e verande =	6,6 mq
C. Giardino =	50 mq
D. Posto auto scoperto	13 mq

Per quanto riguarda i coefficienti di omogeneizzazione:

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: balconi e verande

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione per balconi riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale **“qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):**

- nella misura del 30% fino a 25 m² ,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m²” .

Nel caso in esame il coefficiente di omogeneizzazione sarà: 30%

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare: Superficie scoperta

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze esclusive, la stessa si computa : “per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso”

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare: posto auto scoperto

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa *“qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori”*:

- nella misura del 25%.

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale: } & A + 30\% \times B + (10\% \div 2\%) \times C + 25\% \times D = \\ & = 45 \text{ mq} + 30\% \times 6,6 \text{ mq} + (45 \text{ mq} \times 10\% + 5 \text{ mq} \times 2\%) + 25\% \times 13 \text{ mq} = \\ & = 45 \text{ mq} + 1,98 \text{ mq} + (4,5 + 0,1) \text{ mq} + 3,25 \text{ mq} = \mathbf{54,83 \text{ mq}} \end{aligned}$$

Il valore di mercato del bene in oggetto risulta pertanto pari a:

54,83 mq x 850 €/mq x 1,10 = 51.266,05 € con arrotondamento 51.300,00 €.

Il valore di mercato del cespite in esame è: 51.300,00 €

4.bis

SUPERFICIE E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE

Immobile ad uso residenziale	F.109 P.1473 Sub.12		
Posto auto scoperto	F.109 P.1571 Sub.15		
SUPERFICIE COPERTA	45,00 mq		
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: balconi	DI ORNAMENTO: area scoperta	DI SERVIZIO: posto auto scoperto
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	21,50 mq	71,00 mq	13,00 mq
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	30%	10% ÷ 2%	25%
SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA	6,45 mq	5,02 mq	3,25 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	59,72 mq		

Immobile ad uso residenziale	F.109 P.1473 Sub.13		
Posto auto scoperto	F.109 P.1571 Sub.16		
SUPERFICIE COPERTA	43,00 mq		
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: balconi	DI ORNAMENTO: area scoperta	DI SERVIZIO: posto auto scoperto
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	13,70 mq	182,00 mq	13,00 mq
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	30%	10% ÷ 2%	25%
SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA	4,11 mq	7,08 mq	3,25 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	57,44 mq		

Immobile ad uso
residenziale F.109 P.1473 Sub.18

Posto auto scoperto F.109 P.1571 Sub.17

SUPERFICIE COPERTA 45,00 mq

PRESENZA DI PERTINENZE DI
USO ESCLUSIVO DI ORNAMENTO: balconi DI ORNAMENTO: area scoperta DI SERVIZIO: posto auto scoperto

SUPERFICIE DELLE PERTINENZE
DI USO ESCLUSIVO 6,60 mq 50,00 mq 13,00 mq

COEFFICIENTE DI
OMOGENIZZAZIONE 30% 10% ÷ 2% 25%

**SUPERFICIE PERTINENZE
OMOGENIZZATA 1,98 mq 4,60 mq 3,25 mq**

SUPERFICIE COMMERCIALE 54,83 mq

5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

Gli immobili pignorati, trattandosi come elencato sopra, di beni già catastalmente divisi e separati anche urbanisticamente, sono stati identificati in tre lotti comprendenti ciascuno:

- 1) Appartamento al piano terra (Foglio 109, P.Illa 1473, Sub.12) con relativo giardino e posto auto scoperto (Foglio 109, P.Illa 1571, Sub.15);
- 2) Appartamento al piano primo (Foglio 109, P.Illa 1473, Sub.13) con relativo giardino e posto auto scoperto (Foglio 109, P.Illa 1571, Sub.16);
- 3) Appartamento al piano primo (Foglio 109, P.Illa 1473, Sub.18) con relativo giardino e posto auto scoperto (Foglio 109, P.Illa 1571, Sub.17);

che a loro volta non sono separabili ne ulteriormente divisibili.

6. **INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA**

I lotti da porre in vendita sono:

LOTTO n.1

Dati catastali	F.109 P.1473 Sub.12 - Appartamento
	F.109 P.1571 Sub.15 – Posto auto scoperto
Ubicazione immobili	Località Foggiamare – Fabbricato b/3 Lotto 1
Pertinenza	di ornamento: balconi, giardino
Superficie commerciale	59,72 mq
Confini	Appartamento con affacci a Sud verso la strada pedonale interna lottizzazione; a nord confina con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio; ad ovest: l'appartamento si affaccia su area esterna di pertinenza di altra unità immobiliare dello stesso edificio.
Prezzo base	€ 55.800,00
Spese insolute a carico del venditore (vedi par.8-9)	-
Spese tecniche di regolarizzazione (vedi par.10)	€ 4.500,00
Prezzo di vendita del Lotto (con arrotondamento)	€ 51.300,00

LOTTO n.2

Dati catastali	F.109 P.1473 Sub.13 - Appartamento
	F.109 P.1571 Sub.16 – Posto auto scoperto
Ubicazione immobili	Località Foggiamare – Fabbricato b/3 Lotto 1
Pertinenza	di ornamento: balconi, giardino

Superficie commerciale	57,44 mq
Confini	A nord: in parte confina con altra unità immobiliare e in parte si affaccia tramite balcone su altra proprietà; ad est: l'appartamento si affaccia tramite balcone, sovrastante l'area giardino di pertinenza dell'immobile stesso, verso la strada di lottizzazione e l'area parcheggio; ad ovest: l'appartamento confina con ualtra unità immobiliare; a sud: l'appartamento si affaccia su stradina interna pedonale. Al piano sottostante è presente altra unità immobiliare.
Prezzo base	€ 53.700,00
Spese insolute a carico del venditore (vedi par.8-9)	-
Spese tecniche di regolarizzazione (vedi par.10)	€ 6.000,00
Prezzo di vendita del Lotto (con arrotondamento)	€ 47.700,00

LOTTO n.3

Dati catastali	F.109 P.1473 Sub.18 - Appartamento
	F.109 P.1571 Sub.17 – Posto auto scoperto
Ubicazione immobili	Località Foggiamare – Fabbricato b/3 Lotto 1
Pertinenza	di ornamento: balconi, giardino
Superficie commerciale	54,83 mq
Confini	A nord: l'appartamento confina con scala esterna comune all'immobile adiacente; ad est: confina con altra unità immobiliare; ad ovest: l'appartamento si affaccia tramite balcone, verso la strada interna pedonale; a sud: l'appartamento si affaccia sul giardino di pertinenza dell'immobile al piano terra, verso una stradina interna pedonale.
Prezzo base	€ 51.300,00

Spese insolute a carico del venditore (vedi par.8-9)	-
Spese tecniche di regolarizzazione (vedi par.10)	-
Prezzo di vendita del Lotto (con arrotondamento)	€ 51.300,00

7. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono utilizzati come residenze estive dalle Sig.re Lavecchia, le quali sono intestatarie dei pagamenti IMU, e dell'utenza acqua potabile (singolo contatore per ogni appartamento). L'immobile fa parte del Supercondominio Villaggio Turistico Foggiamare.

8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'

In seguito ad accertamento dei pagamenti tramite la stessa proprietà non sono state rilevate formalità insolute, ad eccezione dei procedimenti per il recupero dei ratei pregressi non corrisposti.

10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

In seguito ad accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Zapponeta è stato possibile individuare gli atti amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione del Fabbricato b/3 – Lotto 1 di Foggiamare, che include gli immobili oggetto di accertamento, comprendendo così la regolarità dei luoghi esaminati. Si elencano di seguito le pratiche/autorizzazioni che hanno riguardato la lottizzazione e quindi gli immobili oggetto di stima:

- in data 19/01/1996 viene rilasciata la concessione edilizia n.2 in favore della Soc. EdilRivoli S.r.l. per la realizzazione di un fabbricato plurifamiliare da ubicarsi sul Lotto 1 in Località "Foggiamare", nell'ambito della Lottizzazione "Lido dei Normanni";
- in data 26/03/1996 viene dichiarato l'inizio lavori;
- in data 18/10/1997 viene rilasciata la variante n.24 alla concessione edilizia n.2 in favore della stessa Soc. EdilRivoli S.r.l.;

- in data 29/10/1997 sono ultimati i lavori come da certificato di ultimazione con Prot. n.5723 del 30/10/1997.

Le autorizzazioni/pratiche sopraelencate sono inserite in **Allegato 8**.

1. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano terra, ad uso residenziale. (Foglio 109 – P.Ila 1473 – Sub.12)

Quanto realizzato ed esistente, relativamente agli immobili pignorati, corrisponde al progetto approvato con la variante n.2 del 1997, ad eccezione della copertura della verandina esterna in legno lamellare richiamata precedentemente.

Inoltre, vanno ripristinati i confini catastali delle aree scoperte di pertinenza (giardino).

Tale circostanza può essere regolarizzata attraverso una pratica amministrativa in sanatoria.

Ad oggi l'appartamento censito al Subalterno 12 del Mappale 1473 al Foglio 109, non corrisponde alla pianta di progetto e alla pianta catastale, in quanto sono presenti lievi difformità sanabili con opportuna pratica edilizia (S.C.I.A. in sanatoria)

SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE:	4.500 €
• PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA	3.000 €
• PRATICA CATASTALE di aggiornamento	1.500 €

2. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scala esterna, Fabbricato b/3 - Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109 – P.Ila 1473 – Sub.13).

Quanto realizzato ed esistente, relativamente agli immobili pignorati, corrisponde al progetto approvato con la variante n.2 del 1997, ad eccezione del gazebo in legno lamellare e le volumetrie ricavate nel sottoscala e al di sotto del pianerottolo di arrivo al piano primo, esclusivo del già citato appartamento.

Inoltre, vanno ripristinati i confini catastali delle aree scoperte di pertinenza (giardino).

Tale circostanza può essere parzialmente regolarizzata attraverso una pratica amministrativa in sanatoria.

Ad oggi l'appartamento censito al Subalterno 13 del Mappale 1473 al Foglio 109, non corrisponde alla pianta di progetto e alla pianta catastale, in quanto sono presenti lievi difformità sanabili con opportuna pratica edilizia (S.C.I.A. in sanatoria).

SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE:	6.000 €
• <i>PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA</i>	3.000 €
• <i>PRATICA CATASTALE di aggiornamento</i>	1.500 €
• <i>RIMOZIONE OPERE NON SANABILI</i>	1.500 €

11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica, come asserito dai proprietari. Il CTU ha provveduto alla stesura del suddetto attestato tramite il software NAMIRIAL TERMO, e li inserisce in allegato alla presente perizia in formato pdf e corredato dell'attestazione di avvenuta registrazione presso il Sistema Informativo APE Puglia (§ Allegato 9).

Gli immobili risultano in classe energetica F.

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199

Per gli immobili in esame non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n.199.

CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO

1. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano terra, ad uso residenziale. (Foglio 109 – P.Ila 1473 – Sub.12)

Fermo restando la corretta ubicazione e superficie complessiva dell'immobile appartamento in esame, si è constatato in fase di sopralluogo che anche la attuale suddivisione degli spazi dell'appartamento oggetto di pignoramento corrisponde alla pianta catastale registrata al Catasto Edilizio nel 1997 contestualmente alla fine lavori, e alle piante di progetto, depositate in Comune e approvate con la concessione edilizia n.2 del 1996 e successiva variante n.24 del 1997.

Fa eccezione la copertura in legno lamellare della verandina esterna dell'appartamento.
Vanno inoltre ripristinati i confini catastali dell'area esterna (giardino) di pertinenza.
Tale circostanza può essere regolarizzata attraverso una pratica amministrativa in sanatoria.

Piano Terra

h= mt. 3,00

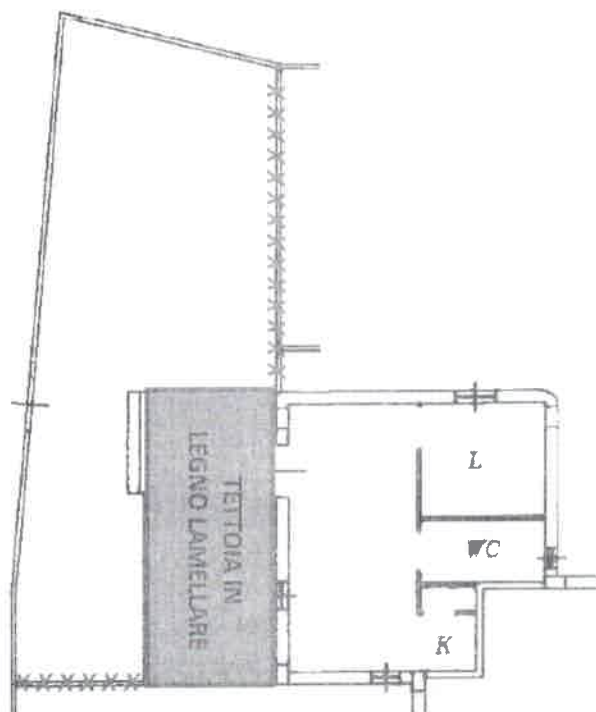


Figura 17 – Pianta come da rilievo (in rosso le modifiche).

Per il posto auto coperto, pertinenza dell'abitazione, non vi sono difformità rispetto alla pianta catastale e al progetto.

2. Appartamento in Località Foggiamare, a Zapponeta (FG), al piano primo con accesso da piano terra con scala esterna, Fabbricato b/3 - Lotto 1, ad uso residenziale. (Foglio 109 – P.lia 1473 – Sub.13).

Fermo restando la corretta ubicazione, si è constatato in fase di sopralluogo che ad oggi l'appartamento, rispetto a quanto previsto a progetto, presenta un aumento di volumetria avendo chiuso parte delle aree esterne di pertinenza.

Presenta pertanto difformità rispetto alla pianta catastale e al progetto.



Come meglio evidenziato nel dettaglio grafico sotto riportato, l'area presente al di sotto del pianerottolo di arrivo al piano primo, è stata chiusa a creare un vano "cucina" attraverso l'installazione di infisso in pvc. Inoltre, è stato realizzato un piccolo vano in legno al di sotto della scalinata che porta all'appartamento del piano primo. Tali difformità non possono essere sanate e quindi vanno rimosse.

Diversa invece la situazione inerente il gazebo in legno lamellare, posto all'interno del giardino di pertinenza dell'appartamento.

Vanno inoltre ripristinati i confini catastali dell'area esterna (giardino) di pertinenza.

Tale circostanza può essere regolarizzata attraverso una pratica amministrativa in sanatoria.

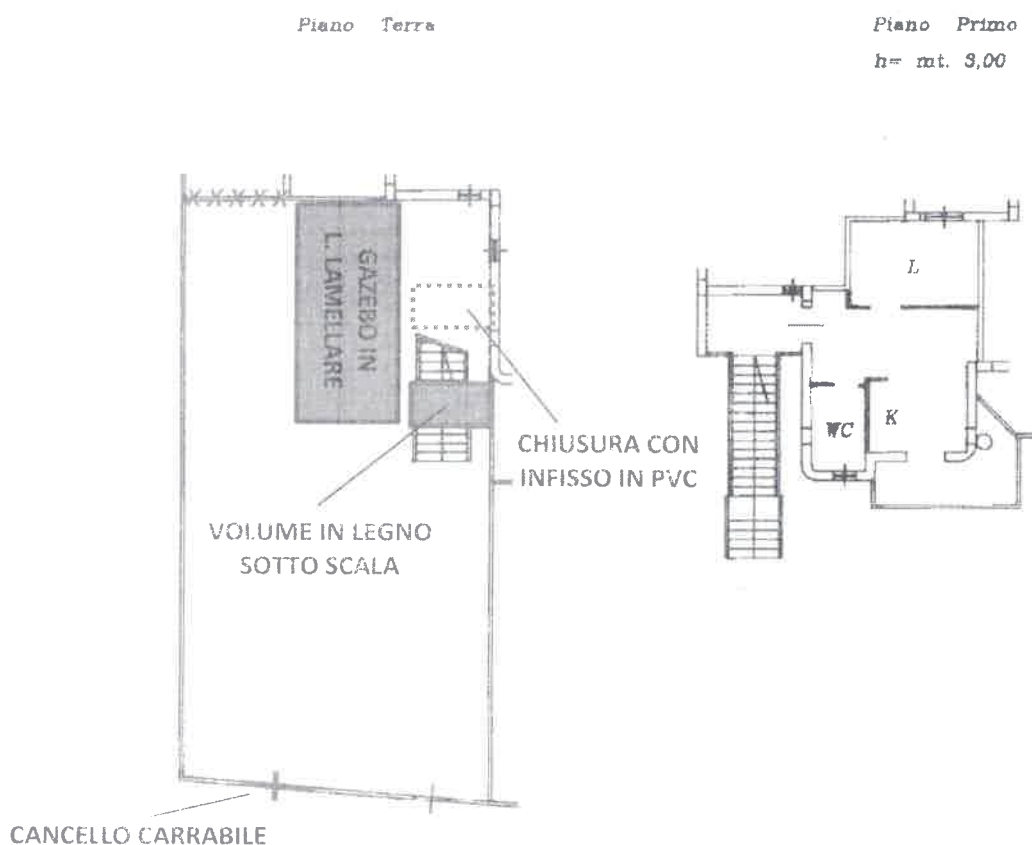


Figura 18 – Pianta come da rilievo (in rosso le modifiche).

In conclusione si riporta una tabella riassuntiva di quanto precedentemente esposto:

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE CONFORMITA'

n. Lotto	Bene immobile	Conformità catastale	Conformità al progetto	Pratica edilizia post-progetto	Necessaria regolarizzazione
1	Appartamento Foggiamare - Zapponeta F.109 P.1473 Sub.12	NO	NO	NO	SI (pratica edilizia e catastale)
2	Appartamento Foggiamare - Zapponeta F.109 P.1473 Sub.13	NO	NO	NO	SI (pratica edilizia e catastale)
3	Appartamento Foggiamare - Zapponeta F.109 P.1473 Sub.18	SI	SI	NO	NO



LOTTO N.1

DESTINAZIONE D'USO	ABITAZIONE
CITTA'	ZAPPONETA
INDIRIZZO	Fabbricato b/3 - Lotto 1 – Foggiamare
PIANO	PIANO TERRA
DATI CATASTALI	F.109 - P.1473- SUB.12 CAT. A/3 – 3 VANI
CONFINI	Appartamento con affacci a Sud verso la strada pedonale interna lottizzazione; a nord confina con un'altra unità immobiliare dello stesso edificio; ad ovest: l'appartamento si affaccia su area esterna di pertinenza di altra unità immobiliare dello stesso edificio.
PROPRIETA'	PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED]
ANNO DI COSTRUZIONE	1996
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07/11/2018 ai nn.23.395/3.059 – a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione • ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 23/06/2020 al nn.10.470/1.322 – a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare; • verbale di pignoramento a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, trascritto al nn. 13531/10064 del 30/07/2020.
STATO DI OCCUPAZIONE	RESIDENZA ESTIVA
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	CONCESSIONE EDILIZIA N.2 del 1996 e successiva variante n.24 del 1997
CONFORMITA' CATASTALE	NO
DESTINAZIONE D'USO	POSTO AUTO A CIELO APERTO
CITTA'	ZAPPONETA
INDIRIZZO	Fabbricato b/3 - Lotto 1 – Foggiamare
PIANO	PIANO TERRA
DATI CATASTALI	F.109 – P.1571- SUB.15 CAT. C/6 – 13 mq
CONFINI	Posto auto a cielo aperto facente parte di un parcheggio condominiale a pettine su strada di lottizzazione

PROPRIETA'	PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED]
ANNO DI COSTRUZIONE	1996
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07/11/2018 al nn.23.395/3.059 – a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione • ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 23/06/2020 al nn.10.470/1.322 – a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare; • verbale di pignoramento a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, trascritto al nn. 13531/10064 del 30/07/2020.
STATO DI OCCUPAZIONE	In uso ai proprietari
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	CONCESSIONE EDILIZIA N.2 del 1996 e successiva variante n.24 del 1997
CONFORMITA' CATASTALE	Si

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO	59,72 mq
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	-
VALORE A BASE D'ASTA	€ 51.300,00

SOMMARIA DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento e relativo posto auto a cielo aperto ubicato all'interno del Fabbricato b/3 - Lotto 1 in Località Foggiamare. Il residence si compone di immobili ad uso residenziale distribuiti a schiera su due piani fuori terra (p.t e piano primo). L'edificio è realizzato con struttura in cls armato e compagnature in laterizio, costruito nel 1996. L'appartamento è al piano terra. Il posto auto a cielo aperto fa parte del parcheggio condominiale ed è posizionato sulla strada principale, fronte edificio, ed è distante poche decine di metri dall'appartamento. Gli ambienti che compongono l'appartamento sono tutti provvisti di punto luce apribile verso l'esterno. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 3,00 m. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, ma soltanto di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

LOTTO N.2

DESTINAZIONE D'USO	ABITAZIONE
CITTA'	ZAPPONETA
INDIRIZZO	Fabbricato b/3 - Lotto 1 – Foggiamare
PIANO	PIANO TERRA/PRIMO
DATI CATASTALI	F.109 - P.1473- SUB.13 CAT. A/3 – 3 VANI
CONFINI	A nord: in parte confina con altra unità immobiliare e in parte si affaccia tramite balcone su altra proprietà; ad est: l'appartamento si affaccia tramite balcone, sovrastante l'area giardino di pertinenza dell'immobile stesso, verso la strada di lottizzazione e l'area parcheggio; ad ovest: l'appartamento confina con ualtra unità immobiliare; a sud: l'appartamento si affaccia su stradina interna pedonale. Al piano sottostante è presente altra unità immobiliare.
PROPRIETA'	PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' [REDACTED]
ANNO DI COSTRUZIONE	1996
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07/11/2018 al nn.23.395/3.059 – a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione • ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 23/06/2020 al nn.10.470/1.322 – a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare; • verbale di pignoramento a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, trascritto al nn. 13531/10064 del 30/07/2020.
STATO DI OCCUPAZIONE	RESIDENZA ESTIVA
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	CONCESSIONE EDILIZIA N.2 del 1996 e successiva variante n.24 del 1997
CONFORMITA' CATASTALE	NO
DESTINAZIONE D'USO	POSTO AUTO A CIELO APERTO
CITTA'	ZAPPONETA
INDIRIZZO	Fabbricato b/3 - Lotto 1 – Foggiamare
PIANO	PIANO TERRA
DATI CATASTALI	F.109 – P.1571- SUB.16 CAT. C/6 – 12 mq
CONFINI	Posto auto a cielo aperto facente parte di un parcheggio condominiale a pettine su strada di lottizzazione

PROPRIETA'	PROPRIETA' 1/ [REDACTED] PROPRIETA' 1/ [REDACTED] PROPRIETA' 1/ [REDACTED] PROPRIETA' 1/ [REDACTED]
ANNO DI COSTRUZIONE	1996
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07/11/2018 al nn.23.395/3.059 - a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione • ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 23/06/2020 al nn.10.470/1.322 - a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare; • verbale di pignoramento a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, trascritto ai nn. 13531/10064 del 30/07/2020.
STATO DI OCCUPAZIONE	In uso ai proprietari
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	CONCESSIONE EDILIZIA N.2 del 1996 e successiva variante n.24 del 1997
CONFORMITA' CATASTALE	Si

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO	57,44 mq
SPESE INSOLUTE	-
VALORE A BASE D'ASTA	€ 47.700,00
SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE	

Trattasi di un appartamento e relativo posto auto a cielo aperto ubicato all'interno del Fabbricato b/3 - Lotto 1 in Località Foggiamare. Il residence si compone di immobili ad uso residenziale distribuiti a schiera su due piani fuori terra (p.t e piano primo). L'edificio è realizzato con struttura in cls armato e compagnature in laterizio, costruito nel 1996. L'appartamento è al piano primo con accesso con scalinata scoperta esclusiva. Il posto auto a cielo aperto fa parte del parcheggio condominiale ed è posizionato sulla strada principale, fronte edificio, ed è distante poche decine di metri dall'appartamento. Gli ambienti che compongono l'appartamento sono tutti provvisti di punto luce apribile verso l'esterno. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 3,00 m. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, ma soltanto di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

LOTTO N.3

DESTINAZIONE D'USO	ABITAZIONE
CITTA'	ZAPPONETA
INDIRIZZO	Fabbricato b/3 - Lotto 1 – Foggiamare
PIANO	PIANO TERRA/PRIMO
DATI CATASTALI	F.109 - P.1473- SUB.18 CAT. A/3 – 3 VANI
CONFINI	A nord: l'appartamento confina con scala esterna comune all'immobile adiacente; ad est: confina con altra unità immobiliare; ad ovest: l'appartamento si affaccia tramite balcone, verso la strada interna pedonale; a sud: l'appartamento si affaccia sul giardino di pertinenza dell'immobile al piano terra, verso una stradina interna pedonale.
PROPRIETA'	PROPRIETA' 1/4 LAVECCHIA MARIA PROPRIETA' 1/4 LAVECCHIA ANNA PROPRIETA' 1/4 LAVECCHIA MONICA STEFANIA PROPRIETA' 1/4 RUSSO GIULIA
ANNO DI COSTRUZIONE	1996
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07/11/2018 ai nn.23.395/3.059 – a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione • ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 23/06/2020 ai nn.10.470/1.322 – a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare; • verbale di pignoramento a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, trascritto ai nn. 13531/10064 del 30/07/2020.
STATO DI OCCUPAZIONE	RESIDENZA ESTIVA
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	CONCESSIONE EDILIZIA N.2 del 1996 e successiva variante n.24 del 1997
CONFORMITA' CATASTALE	SI
DESTINAZIONE D'USO	POSTO AUTO A CIELO APERTO
CITTA'	ZAPPONETA
INDIRIZZO	Fabbricato b/3 - Lotto 1 – Foggiamare
PIANO	PIANO TERRA
DATI CATASTALI	F.109 – P.1571- SUB.16 CAT. C/6 – 12 mq
CONFINI	Posto auto a cielo aperto facente parte di un parcheggio condominiale a pettine su strada di lottizzazione

PROPRIETA'	PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED]
ANNO DI COSTRUZIONE	1996
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07/11/2018 al nn.28.395/3.059 – a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione • ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 23/06/2020 al nn.10.470/1.322 – a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare; • verbale di pignoramento a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, trascritto al nn. 13531/10064 del 30/07/2020.
STATO DI OCCUPAZIONE	In uso ai proprietari
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	CONCESSIONE EDILIZIA N.2 del 1996 e successiva variante n.24 del 1997
CONFORMITA' CATASTALE	SI
SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO	54,83 mq
SPESE INSOLUTE	-
VALORE A BASE D'ASTA	€ 51.300,00
SOMMARIA DESCRIZIONE	
<p>Trattasi di un appartamento e relativo posto auto a cielo aperto ubicato all'interno del Fabbricato b/3 - Lotto 1 in Località Foggiamare. Il residence si compone di immobili ad uso residenziale distribuiti a schiera su due piani fuori terra (p.t e piano primo). L'edificio è realizzato con struttura in cls armato e compagnature in laterizio, costruito nel 1996. L'appartamento è al piano primo con accesso con scalinata scoperta comune con appartamento adiacente. Il posto auto a cielo aperto fa parte del parcheggio condominiale ed è posizionato sulla strada principale, fronte edificio, ed è distante poche decine di metri dall'appartamento. Gli ambienti che compongono l'appartamento sono tutti provvisti di punto luce apribile verso l'esterno. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 3,00 m. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, ma soltanto di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.</p>	

Manfredonia, 31/07/2023

il CTU


PROPRIETA'	PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED] PROPRIETA' 1/4 [REDACTED]
ANNO DI COSTRUZIONE	1996
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	<ul style="list-style-type: none"> • ipoteca legale iscritta a Foggia in data 07/11/2018 al nn.23.395/3.059 - a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione • ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 23/06/2020 al nn.10.470/1.322 - a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare; • verbale di pignoramento a favore del Condominio Villaggio Turistico Foggiamare, trascritto al nn. 13531/10064 del 30/07/2020.
STATO DI OCCUPAZIONE	In uso ai proprietari
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	CONCESSIONE EDILIZIA N.2 del 1996 e successiva variante n.24 del 1997
CONFORMITA' CATASTALE	Si

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO	54,83 mq
SPESE INSOLUTE	-
VALORE A BASE D'ASTA	€ 51.300,00
SOMMARIA DESCRIZIONE	

Trattasi di un appartamento e relativo posto auto a cielo aperto ubicato all'interno del Fabbricato b/3 - Lotto 1 in Località Foggiamare. Il residence si compone di immobili ad uso residenziale distribuiti a schiera su due piani fuori terra (p.t e piano primo). L'edificio è realizzato con struttura in cls armato e compagnature in laterizio, costruito nel 1996. L'appartamento è al piano primo con accesso con scalinata scoperta comune con appartamento adiacente. Il posto auto a cielo aperto fa parte del parcheggio condominiale ed è posizionato sulla strada principale, fronte edificio, ed è distante poche decine di metri dall'appartamento. Gli ambienti che compongono l'appartamento sono tutti provvisti di punto luce apribile verso l'esterno. Tutti i locali hanno un'altezza utile di 3,00 m. L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, ma soltanto di boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Manfredonia, 31/07/2023

il CTU
Laurita Formica