

**TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

# **RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA**

## **-Versione 3-**

**Procedura n° 172/2021 r.g. Esec. Imm.**

---

*Complesso residenziale turistico + terreni agricoli*

*Comune di Vieste (Fg)*

*Località San Giuliano*

*Creditore: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A  
INTRUM ITALY S.P.A*

*Debitore: )*

*Giudice: dott. Michele Palagano*



Arch. Antonio MARINO

PREMESSA: In virtù della disposizione del giudice pervenuta tramite pec in data 06/02/2023, il sottoscritto ha preso in considerazione le osservazioni delle parti ed ha provveduto a rettificare la perizia, inviandone preventiva copia alle parti. Per semplificazione narrativa, si invia la seguente perizia in sostituzione della precedente.

Il sottoscritto arch. Antonio Marino, iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Foggia al n. 129, in data 05/07/2022 è stato convocato dall'Ill.mo Giudice dott. Michele Palagano al fine di ricevere l'incarico come C.T.U. della procedura in oggetto. In data 15/09/2022 il sottoscritto, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, prende visione degli atti e dei documenti prodotti al fine di poter ottemperare all'incarico affidatogli. Come richiesto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto ha proceduto a svolgere l'incarico assegnatogli, il quale consisteva testualmente:

- 1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1 bis. alla ricostruzione delle vicende traslative immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, base della documentazione già in atti, esplicitando i passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1 ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento , (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1 quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni per tali;*
- 1 quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2 bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storicoartistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'acquirente.

10. alla verifica della regolarità edilizia e 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11. alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

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

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentite col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Si premette che il sottoscritto, al fine di adempiere correttamente al suo incarico, ha svolto le seguenti mansioni:

- in data 15/09/2022, a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C., ha inviato la comunicazione di sopralluogo;
- in data 15/09/2022, mezzo P.E.C. ha presentato regolare richiesta di accesso ai documenti tecnico-amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune del comune di competenza al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile;
- in data 08/10/2022, previo accordi telefonici, si è recato sul luogo oggetto di perizia per effettuare il rilievo metrico e produrre la documentazione fotografica dell'immobile oggetto di perizia;
- in data 20/11/2022, attraverso il portale SISTER (Sistema Interscambio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate) ha effettuato le verifiche catastali e ipotecarie.
- In data 01/05/2023 si è recato nuovamente sul luogo oggetto di perizia per effettuare i controlli sulle discordanze rilevate dal custode giudiziario.

Conseguentemente alle informazioni raccolte dalle succitate mansioni, si procede allo svolgimento dell'incarico, rispondendo singolarmente ad ogni singolo quesito.

### PREMESSA

I beni pignorati sono riconducibili a più immobili distinti, pertanto si procederà alla loro descrizione nella seguente suddivisione:

VILLAGGIO TURISTICO

TORRE STORICA

TERRENO PARTICELLA 268

TERRENO PARTICELLA 294

## 1. CONTROLLI PRELIMINARI

Dalle verifiche catastali, ipotecarie e dalle note di trascrizione esaminate nell'arco temporale antecedente il ventennio dalla data di pignoramento, non è emersa nessuna discordanza o carenza. Si elencano, di seguito, i passaggi avvenuti nell'arco temporale esaminato:

### VILLAGGIO TURISTICO

#### STORICO CATASTALE INTESTARI

<i>Foglio 28 particella 267 subalterno 1</i>	
VARIAZIONE del 11/07/2014 Pratica n. ) FG0149675 in atti dal 11/07/2014 nato a BARI (BA) il 03/05/1949 DICHIARAZIONE ART.19 DL78/2010 (n. Diritto di: Proprieta' per 3/4 35397.1/2014)	
	nato a BARI (BA) il 26/05/1977 Diritto di: Proprieta' per 1/4

#### STORICO CATASTALE VARIAZIONI

Foglio 28 particella 267 subalterno 1	VARIAZIONE del 19/02/2015 Pratica n. FG0043966 in atti dal 19/02/2015 ANNOTAZIONE PER CONTENZIOSO (n. 18694.1/2015)
---------------------------------------	--

#### STORICO SITUAZIONE IPOTECARIA

ISCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 254 Registro Generale 2342 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3734/4320 del 31/01/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
TRASCRIZIONE del 01/06/2021 - Registro Particolare 9960 Registro Generale 12461 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1669 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### TORRE STORICA

#### STORICO CATASTALE INTESTARI

<i>Foglio 28 particella 525</i>
---------------------------------

Foglio 28 particella 267 subalterno 1 - Foglio 28 particella 294 subalterno 1 - Foglio 28 particella 525

<p>COSTITUZIONE del 13/12/2011 Pratica n. FG0349035 in atti dal 13/12/2011 COSTITUZIONE (n. 11286.1/2011)</p>	<p>nato a BARI (BA) il 03/05/1949 Diritto di: Proprieta' per 3/4</p> <p>nato a BARI (BA) il 26/05/1977 Diritto di: Proprieta' per 1/4</p>
---	---

STORICO CATASTALE VARIAZIONI

<p>Foglio 28 particella 525</p>	<p>VARIAZIONE del 14/12/2018 Pratica n. FG0186009 in atti dal 14/12/2018 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 45845.1/2018) Annotazioni: stato della u.i.u. confermato a seguito di sopralluogo del 13 dicembre 2018. verbale sopr. prot. n. 13476 del 14 dicembre 2018.</p>
---------------------------------	---

STORICO SITUAZIONE IPOTECARIA

<p>VARIAZIONE del 14/12/2018 Pratica n. FG0186009 in atti dal 14/12/2018 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 45845.1/2018) Annotazioni: stato della u.i.u. confermato a seguito di sopralluogo del 13 dicembre 2018. verbale sopr. prot. n. 13476 del 14 dicembre 2018.</p>
<p>TRASCRIZIONE del 01/06/2021 - Registro Particolare 9960 Registro Generale 12461 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1669 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>

TERRENO PARTICELLA 268

STORICO CATASTALE

<p><i>particella originaria n.89</i></p>	
<p>Impianto meccanografico del 30/06/1987.</p>	<p>nato a VIESTE (FG) il 04/09/1902</p>
<p>DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/06/1973 - UR Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione Volume 95 registrato in data 06/12/1973 - Voltura n. 3281 in atti dal 01/04/1981</p>	<p>(CF ..... ) nato a CHIETI (CH) il 29/09/1928 dal 11/06/1973 al 29/07/1974 Diritto di: Proprieta' nata a VICO DEL GARGANO</p>

	(FG) dal 11/06/1973 al 29/07/1974 Diritto di: Usufruttuario
Atto del 29/07/1974 Pubblico ufficiale Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 58634 – UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 3705 registrato in data 16/12/1974 - Voltura n. 598481 in atti dal 07/10/1985	(CF IN) nata a NETTUNO (RM) il 04/05/1933
Atto del 25/05/1981 Pubblico ufficiale Sede MANFREDONIA (FG) Repertorio n. 67109 - UR Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione n. 1571 registrato in data 15/06/1981 - Voltura n. 712881 in atti dal 07/10/1985	nata a NAPOLI (NA) il 12/02/1949
<i>FRAZIONAMENTO del 06/07/1991 in atti dal 06/07/1991 (n. 1163.1/1991) costituente part. 268</i>	
Atto del 22/12/2000 Pubblico ufficiale Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 99772 registrato in data – COMPRAVENDITA Trascrizione n. 239.1/2001 Reperto PI di FOGGIA - Pratica n. 17996 in atti dal 28/02/2001	nato a BARI (BA) il 03/05/1949
Atto del 22/12/2000 Pubblico ufficiale NOT. Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 99772 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 169 registrato in data 11/01/2001 - Voltura n. 18301.1/2001 - Pratica n. 00017996 in atti dal 11/09/2001	nata a BARI (BA) il 30/03/1950 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione  nato a BARI (BA) il 03/05/1949 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/12/2003 - UR Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione n. 557 registrato in data 16/12/2004 - MAZZONE SILVANA Voltura n. 874.1/2005 - Pratica n. FG0006761 in atti dal 20/01/2005	nato a BARI (BA) il 03/05/1949 Diritto di: Proprieta' per 3/4  nato a BARI (BA) il 26/05/1977 Diritto di: Proprieta' per 1/4

PUBBLICAZIONE AUTOMATICA DEL SISTEMA INFORMATICO DELLA UNIVERSITA' DI FOGGIA

STORICO SITUAZIONE IPOTECARIA

TRASCRIZIONE del 09/01/2001 - Registro Particolare 239 Registro Generale 303 Pubblico ufficiale pertorio 99772 del 22/12/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 17/01/2005 - Registro Particolare 918 Registro Generale 1206 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 557/2004 del 16/12/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
ISCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 254 Registro Generale 2342 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3734/4320 del 31/01/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
TRASCRIZIONE del 01/06/2021 - Registro Particolare 9960 Registro Generale 12461 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1669 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TERRENO PARTICELLA 294

STORICO CATASTALE

<i>particella originaria n.88</i>	
Impianto meccanografico del 30/06/1987.	nato a VIESTE (FG) il 04/09/1902
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/06/1973 - UR Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione Volume 95 registrato in data 06/12/1973 - Voltura n. 3281 in atti dal 01/04/19. 12906.1/2002 - Pratica n. 00179149 in atti dal 06/08/2002	(CF E) nato a CHIETI (CH) il 29/09/1928 dal 11/06/1973 al 29/07/1974 Diritto di: Proprieta' a a VICO DEL GARGANO (FG) dal 11/06/1973 al 29/07/1974 Diritto di: Usufruttuario
Atto del 29/07/1974 Pubblico ufficiale Sede FOGGIA (FG) Repertorio n. 58634 - UR Sede FOGGIA (FG) Registrazione n. 3705 registrato in data 16/12/1974 - Voltura n. 598481 in atti dal 07/10/1985	(CF ta a NETTUNO (RM) il 04/05/1933
Atto del 25/05/1981 Pubblico ufficiale Sede MANFREDONIA (FG) Repertorio n. 67109 Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione n. 1571 registrato in data	nata a NAPOLI (NA) il 12/02/1949

15/06/1981 - n. 7128.1/1981 in atti dal 19/04/1994	
<i>FRAZIONAMENTO del 24/10/2000 Pratica n. 91701 in atti dal 24/10/2000 (n. 2025.1/2000)</i>	
Atto del 22/12/2000 Pubblico ufficiale Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 99772 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 239.1/2001 Reparto PI di FOGGIA - Pratica n. 17996 in atti dal 28/02/2001	nato a BARI (BA) il 03/05/1949
Atto del 22/12/2000 Pubblico ufficiale NOT. Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 99772 - UR Sede SAN SEVERO (FG) Registrazione n. 169 registrato in data 11/01/2001 - Voltura n. 18301.1/2001 - Pratica n. 00017996 in atti dal 11/09/2001	nata a BARI (BA) il 30/03/1950 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione nato a BARI (BA) il 03/05/1949 Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di comunione dei beni
<i>FRAZIONAMENTO del 07/05/2002 Pratica n. 84360 in atti dal 07/05/2002 (n. 970.1/2002)</i>	
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 20/12/2003 - UR Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione n. 557 registrato in data 16/12/2004 - MAZZONE SILVANA Voltura n. 874.1/2005 - Pratica n. FG0006761 in atti dal 20/01/2005	nato a BARI (BA) il 03/05/1949 Diritto di: Proprieta' per 3/4 nato a BARI (BA) il 26/05/1977 Diritto di: Proprieta' per 1/4

STORICO SITUAZIONE IPOTECARIA

TRASCRIZIONE del 17/01/2005 - Registro Particolare 918 Registro Generale 1206 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 557/2004 del 16/12/2004 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
ISCRIZIONE del 03/02/2020 - Registro Particolare 254 Registro Generale 2342 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 3734/4320 del 31/01/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
TRASCRIZIONE del 01/06/2021 - Registro Particolare 9960 Registro Generale 12461 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1669 del 03/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà degli esecutati; si ricapitola di seguito la titolarità dei beni:

<p>VILLAGGIO TURISTICO</p>	<p>Foglio 28 Particella 267 Subalterno 1 Rendita: Euro 8.690,08 Categoria D/2</p>	<p>nato a BARI (BA) il 03/05/1949 Diritto di: Proprieta' per 3/4  ( ) nato a BARI (BA) il 26/05/1977 Diritto di: Proprieta' per 1/4</p>
<p>TORRE STORICA</p>	<p>Foglio 28 Particella 525 Categoria F/2</p>	<p>(C nato a BARI (BA) il 03/05/1949 Diritto di: Proprieta' per 3/4  nato a BARI (BA) il 26/05/1977 Diritto di: Proprieta' per 1/4</p>
<p>TERRENO PARTICELLA 268</p>	<p>Foglio 15 Particella 268 Redditi: dominicale Euro 5,53 agrario Euro 4,15 qualità: SEMINATIVO - ARBOREO classe 3 Superficie: 1.786 mq</p>	<p>nato a BARI (BA) il 03/05/1949 Diritto di: Proprieta' per 3/4  nato a BARI (BA) il 26/05/1977 Diritto di: Proprieta' per 1/4</p>
<p>TERRENO PARTICELLA 294</p>	<p>Foglio 15 Particella 294 Redditi: dominicale Euro 22,09 agrario Euro 10,64 qualità: ULIVETO classe 2 Superficie: 3.169 m2</p>	<p>1) nato a BARI (BA) il 03/05/1949 Diritto di: Proprieta' per 3/4  nato a BARI (BA) il 26/05/1977 Diritto di: Proprieta' per 1/4</p>

Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Dalle ricerche ipotecarie non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sull'immobile in oggetto.

Il sig. \_\_\_\_\_ non risulta in comunione dei beni in quanto la consorte è deceduta.

Il sig. \_\_\_\_\_ risulta in regime di separazione dei beni

## 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Tutti i beni sono ubicati in una zona periferica della città di Vieste, denominata Località San Giuliano, più precisamente a sud della città e ad ovest rispetto la zona balneare, lungo le pendici di declivio. I beni sono tutti adiacenti tra loro. Essi sono raggiungibili tramite una strada comunale denominata "strada vicinale Macchione"

### *VILLAGGIO TURISTICO*

Il Villaggio turistico è composto da un compendio articolato in più immobili e da un'area circostante interamente recintata. Il compendio confina a nord, a est e ad ovest con la strada vicinale mentre a ovest con un'area libera di altra proprietà. Si specifica che all'interno dell'area è presente anche l'immobile oggetto di pignoramento denominato TORRE STORICA

### *TORRE STORICA*

Trattasi di un unico immobile posto all'interno del compendio del villaggio turistico

### *TERRENO PARTICELLA 268*

L'appezzamento di terreno è posto a nord del villaggio turistico, diviso da quest'ultimo dalla strada vicinale. Esso confina a sud con la strada vicinale, a est ed a nord con la particella n. 294 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare) e ad est con la particella n.267. Non sono presenti i confini della particella

### *TERRENO PARTICELLA 294*

L'appezzamento di terreno è posto a nord del villaggio turistico, diviso da quest'ultimo dalla strada vicinale. Esso confina a sud con la strada vicinale e la particella 268 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a est con la particella n. 272, a nord con strada comunale e con la particella 295 ed a ovest con la particella 265. Non sono presenti i confini della particella

Da un controllo incrociato tra le mappe catastali e le ortofoto si è potuto constatare la effettiva individuazione e corrispondenza dell'edificio e dell'appartamento.

### 3. DESCRIZIONE DEL BENE

#### *VILLAGGIO TURISTICO*

Il villaggio turistico è edificato sulle pendici di un declivio collinare, in posizione frontale alla baia di Vieste; esso gode di un ottima vista panoramica. Il compendio è articolato in più immobili di cui, alcuni di essi, possono considerarsi autonomi e indipendenti. Il compendio si articola in 4 corpi di fabbrica sparsi su un'area adibita a verde, parcheggi e viabilità interna di circa 3.800 mq.

Si tratterà la loro descrizione in maniera separata.

#### A - Hotel

Trattasi di un edificio che si sviluppa su 3 livelli di piano fuori terra avente una superficie chiusa totale lorda pari a 1095 mq coperti + 475 mq di terrazzi. L'immobile è stato costruito nei primi anni 2000; la struttura portante è a telaio in cemento armato con solai di laterocemento e chiusure perimetrali con compattature in laterizio. Esternamente è rifinito con intonacato di colore rosa tenue.

Il piano terra, della superficie lorda coperta pari a 380 mq ed un'altezza interna pari a 3.20, è articolato in due ambienti separati da una vano scala centrale; L'ambiente si presenta allo stato grezzo ed attualmente è adibito a deposito idrico; il vano di sinistra è rifinito ed è adibito ad alloggio privato. Questi ultimi 2 vani presentano delle difformità rispetto alle piante catastali ed urbanistiche fornite dall'ufficio tecnico del comune di Vieste.

L'accesso al piano primo avviene attraverso un vano scale con ascensore; la superficie di piano coperta lorda è pari a 118 mq + una terrazza scoperta di 250 mq; l'altezza interna è pari a 3.20 m. Difronte alla scala è presente la reception mentre nella parte destra sinistra si trova la sala ristorazione con annessa cucina; nella parte retrostante sono presenti i bagni a servizio della sala ristorazione e dei vani tecnici. Anche in questa parte si delle difformità rispetto alle piante catastali ed urbanistiche fornite dall'ufficio tecnico del comune di Vieste.

Nella parte sinistra, invece, sono presenti 6 stanze tutte articolate con un ingresso/soggiorno, bagno e camera da letto; l'accesso alle stanze avviene esternamente, attraverso un'ampia terrazza scoperta.

Il piano secondo ha una estensione coperta lorda di 301 mq ed un'altezza interna è pari a 3.20 m. Su questo livello sono presenti 6 camere, tutte articolate in cucina, bagno, camera da letto matrimoniale e veranda coperta. Sullo stesso livello di piano è presente anche un lastrico solare di circa 225 mq.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti rifinite con dipintura lavabile, ad eccezione dei bagni e delle cucine le quali sono rivestite da piastrellature in ceramica fino ad un'altezza di 2.00m. Gli infissi, negli ambienti comuni, sono in anticorodal a doppio vetro mentre quelli delle stanze sono in legno a doppio vetro camera con sistema oscurante a tapparella. L'intero stabile è dotato di impianto di riscaldamento mediante caldaia a gas (non è presente il libretto della caldaia e non risulta essere stata effettuata la manutenzione annuale prevista da legge) e di impianto di raffrescamento mediante condizionatori con sistema a split. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono

perfettamente efficienti in tutti gli ambienti. Tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti (si specifica che i beni mobili non sono oggetto di perizia e non risultano pignorati dalla seguente procedura).

Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive; al momento del sopralluogo l'attività lavorativa era sospesa per la pausa invernale ma nel suo complesso la struttura si presenta in totale efficienza.

#### B - Magazzino

Trattasi di un piccolo vano posto a nord-ovest del compendio della superficie lorda di 15 mq ed un'altezza interna di 2.50 m. Catastalmente viene definita come "direzionale" ma di fatto viene utilizzato come deposito/lavanderia. Esternamente è rifinita con intonaco mentre internamente è presente una pavimentazione in ceramica e pareti in dipintura lavabile. E' presente impianto elettrico ed idrico-sanitario. Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

#### C - Residence 1

Questo immobile è posto in posizione centrale nel compendio, tra l'hotel e il Residence 2. L'estensione complessiva lorda è pari a 220 mq. Questo immobile è suddiviso in 4 mini appartamenti identici tra loro, organizzati in soggiorno, angolo cottura, bagno e camera da letto per una superficie complessiva lorda di 40mq + una veranda coperta di 16 mq. Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti rifinite con dipintura lavabile, ad eccezione dei bagni e delle cucine le quali sono rivestite da piastrellature in ceramica fino ad un'altezza di 2.00m. Gli infissi sono in anticorodal a doppio vetro. Il riscaldamento e il raffrescamento avvengono mediante condizionatori con sistema a split. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono perfettamente efficienti in tutti gli appartamenti. Tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti (si specifica che i beni mobili non sono oggetto di perizia e non risultano pignorati dalla seguente procedura). Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

#### D - Residence 2

Questo immobile è posto a nord-est nel compendio, a valle del Residence 1. L'estensione complessiva lorda è pari a 110 mq. Questo immobile è suddiviso in 2 mini appartamenti identici tra loro, organizzati in soggiorno, angolo cottura, bagno e camera da letto per una superficie complessiva lorda di 40mq + una veranda coperta di 16 mq. Tutti gli ambienti sono rifiniti con pavimentazione in ceramica e pareti rifinite con dipintura lavabile, ad eccezione dei bagni e delle cucine le quali sono rivestite da piastrellature in ceramica fino ad un'altezza di 2.00m. Gli infissi sono in anticorodal a doppio vetro. Il riscaldamento e il raffrescamento avvengono mediante condizionatori con sistema a split. L'impianto elettrico e l'impianto idrico-sanitario sono perfettamente efficienti in tutti gli appartamenti. Tutti gli ambienti sono arredati e funzionanti (si specifica che i beni mobili non sono oggetto di perizia e non risultano pignorati dalla seguente procedura). Complessivamente l'edificio si presenta in buone condizioni manutentive.

#### TORRE STORICA

Questo immobile, seppur accatastato con una differente particella (n. 525) si trova all'interno del complesso turistico. Trattasi di una antica torre di avvistamento a forma quadrata che si erge su 2 livelli di piano. La sua superficie in pianta è pari a circa 40 mq. Strutturalmente è composta da muratura a sacco. Il bene si presenta in carenti condizioni strutturali, priva anche della copertura e di porte e finestre. L'immobile è quindi inagibile. Il suo valore è riconducibile solo alla valenza storica dello stesso. Il bene è sottoposto sotto la tutela della soprintendenza.

#### TERRENO PARTICELLA 268

Trattasi di un terreno agricolo a forma pressoché trapezoidale avente estensione catastale pari a 1786 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è raggiungibile mediante una strada vicinale. Esso confina a sud con la strada vicinale, a est ed a nord con la particella n. 294 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare) e ad est con la particella n.267. L'andamento del terreno è in declivio verso nord; non sono presenti strade o piste battute che attraversano il terreno. Non è stato possibile accertarsi della sussistenza di eventuali servitù di passaggio o similari. Catastalmente il fondo ha destinazione seminativo-arboreo ma in loco è presente una piantagione di uliveti in buono stato di coltura, pertanto non vi è corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto presente in loco. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Vieste.

#### TERRENO PARTICELLA 294

Trattasi di un terreno agricolo a forma irregolare avente estensione catastale pari a 3169 mq; non è stato possibile effettuare una misurazione metrica in loco poiché i termini di confine non erano materializzati. Il fondo è raggiungibile mediante una strada comunale. Esso confina a sud con la strada vicinale e la particella 268 (anch'essa oggetto della seguente esecuzione immobiliare), a est con la particella n. 272, a nord con strada comunale e con la particella 295 ed a ovest con la particella 265. L'andamento del terreno è in declivio verso nord; non sono presenti strade o piste battute che attraversano il terreno. Non è stato possibile accertarsi della sussistenza di eventuali servitù di passaggio o similari. Catastalmente il fondo ha destinazione Uliveto ed in loco è presente proprio una piantagione di uliveti in buono stato di coltura, pertanto vi è corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto presente in loco. Al momento del sopralluogo non si sono rivenuti pozzi o altre fonti di approvvigionamento idrico. Urbanisticamente il fondo ricade in zona E (area agricola) del comune di Vieste.

#### 4. STIMA DEL BENE

I beni si trovano in una zona periferica della città, a prevalenza agricola ma con la presenza di altre strutture ricettive nei paraggi.

Per quanto riguarda il Villaggio Turistico, trattandosi di una struttura ricettiva turistica, è indicato prendere a riferimento la zona C1 della banca dati dell'O.M.I, la quale vi è una massiccia presenza di strutture simili. Questa zona, per le attività con destinazione terziaria, viene assegnata una stima tra i 1350€/mq e i 1750€/mq. Da una consultazione presso accreditate agenzie immobiliari della città e consultando svariati annunci di vendita, per la tipologia in questione il costo di vendita medio di tali strutture si aggira intorno ai 1.500€/mq. Interpolando i valori raccolti e considerando lo stato manutentivo degli stabili, la zona, la regolarità urbanistica, la regolarità edilizia, la regolarità catastale e tutti gli altri fattori correlati, si può attribuire un valore pari a 1500€/mq. Per quanto attiene l'area libera, invece, benché sia un'area di pertinenza del complesso turistico, esso ricade in un'area urbanisticamente agricola e pertanto non gode di un indice di edificabilità rilevante, pertanto si equipara il suo valore a quello di un fondo agricolo.

Compito più difficile è la stima della Torre Storica; gli immobili di particolare interesse storico ed artistico scaturisce dall'applicazione di canoni e criteri aventi un grado notevole di opinabilità, poiché basati sulla valutazione del contenuto artistico e della rilevanza storica dei beni, con l'effetto dell'ampiezza della discrezionalità esercitata. Il pessimo stato manutentivo della torre non permette la fruizione della stessa perciò non possibile eseguire una stima diretta, indiretta o comparativa, ne tanto meno, vi è un listino di riferimento. Il suo valore è riconducibile fondamentalmente alla sua valenza storica e alla plusvalenza che un tale bene può apportare come attrattiva turistica al complesso turistico di cui fa parte. Non potendo procedere ad una stima analitica il sottoscritto deve inevitabilmente procedere con una valutazione personale basata sulla propria esperienza di oltre 40 anni di attività. Il valore più coerente che si può attribuire a tale bene è pari a 30.000€.

Per quanto riguarda la stima dei fondi agricoli si è proceduto alla consultazione presso le agenzie immobiliari accreditate della zona e ad una indagine di mercato svolta presso siti web di vendita di immobili; il costo medio di fondi agricoli con pari caratteristiche si aggira attorno ai 25.000€ / ettaro (10.000mq); pertanto si prenderà a riferimento tale valore (2.5€/mq).

Fatte le opportune premesse, si riporta di seguito una tabella riportate i valori dei singoli beni:

IMMOBILE	DIMENSIONE	VALORE UNITARIO	STIMA	TOTALE
Complesso Turistico - hotel	superficie coperta: 1095	1.500€/mq	1.642.500 €	1.880.000 €
	superficie scoperta: 475	500€/mq (1500€/3)	237.500 €	
Complesso Turistico - Magazzino	superficie coperta: 15	1.500€/mq	22.500 €	22.500 €
Complesso Turistico - Residence 1	superficie coperta: 160	1.500€/mq	2400.000 €	272.000 €
	superficie scoperta: 64	500€/mq (1500€/3)	32.000 €	

Complesso Turistico – residence 2	superficie coperta: 80 superficie scoperta: 32	1.500€/mq 500€/mq (1500€/3)	120.000 € 16.000 €	136.000 €
Complesso Turistico – area libera	superficie scoperta: 3800	2,5 €/mq	9.500 €	9.500 €
Torre Storica				30.000 €
Terreno 268	superficie: 1786	2,5 €/mq	4.465 €	4.465 €
Terreno 294	superficie: 3169	2,5 €/mq	7.922 €	7.922 €

## 5. DIVISIBILITA' DEL BENE

Il villaggio turistico potrebbe essere frazionato in 3 lotti (hotel + magazzino, residence 1 e residence 2) considerando l'area libera come un bene comune tra essi; questa suddivisione è possibile mediante la presentazione di un idoneo titolo abilitativo presso l'ufficio comunale di competenza e la successiva presentazione della pratica presso l'ufficio catastale. A completamento di tale suddivisione, andrebbero anche divise/definite le eventualmente servitù degli impianti (ad esempio scarichi, adduzione idrica, fornitura elettrica, etc) che i vari immobili hanno in comune. Considerata la complessità dell'iter, a meno di una specifica esigenza, si sconsiglia in questa fase la divisione del villaggio turistico.

Per quanto attiene la Torre Storica ed entrambi i terreni, sebbene divisibili mediante lo stesso iter sopra illustrato, si sconsiglia la loro divisione poiché deprezzerebbe il loro valore.

## 6. DESCRIZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto della procedura sono i seguenti:

BENE	IDENTIFICATIVO	VALORE
<i>Villaggio Turistico</i>	Foglio 28 Particella 267 Subalterno 1 Rendita: Euro 8.690,08 Categoria D/2	2.320.000,00 €
<i>Torre Storica</i>	Foglio 28 Particella 525 Categoria F/2	30.000,00 €
<i>Terreno Particella 268</i>	Foglio 15 Particella 268 Redditi: dominicale Euro 5,53 agrario Euro 4,15 qualità: SEMINATIVO - ARBOREO classe 3 Superficie: 1.786 mq	4.465,00 €
<i>Terreno Particella 294</i>	Foglio 15 Particella 294	7.922,00 €

	Redditi: dominicale Euro 22,09 agrario Euro 10,64 qualità: ULIVETO classe 2 Superficie: 3.169 m2	
--	--	--

I terreni identificati rispettivamente con le particelle 268 e 294, essendo indipendenti e divisi, possono essere posti in vendita in due distinti lotti.

Caso differente per quanto attiene il Villaggio Turistico e la Torre Storica; quest'ultima, sebbene accatastata con una propria particella, è ubicata all'interno del compendio del villaggio, pertanto la sua alienazione dovrebbe prevedere un diritto di passaggio attraverso la particella del Villaggio Turistico al fine di raggiungere il bene. Inoltre occorre effettuare una valutazione anche dal punto di vista commerciale: considerata la sua natura (un bene artistico), lo stato manutentivo (decadente), la superficie (esigua) e la sua collocazione (all'interno del compendio del villaggio) la vendita individuale di questo immobile susciterebbe scarso interesse. Diversamente, l'alienazione della Torre unitamente al Villaggio Turistico comporterebbe un fattore attrattivo e di lustro per quest'ultimo. Pertanto si ritiene di maggior interesse formare un unico lotto di vendita tra essi.

Si riporta di seguito l'elenco dei lotti da porre in vendita

LOTTO	BENE	IDENTIFICATIVO	DESCRIZIONE	IMPORTO
LOTTO 1	<i>Villaggio Turistico</i>	Foglio 28 Particella 267 Subalterno 1 Rendita: Euro 8.690,08 Categoria D/2	Villaggio Turistico composto da: un Hotel avente superficie coperta pari a 1095 mq + superficie scoperta di 475 mq; magazzino di superficie pari a 15 mq; Residence composto da 6 mini appartamenti avente una superficie complessiva coperta di 240 mq e superficie scoperta di 96 mq; Residence composto da 2 mini appartamenti avente superficie complessiva coperta di 80 mq e superficie scoperta di 32 mq; Area libera di pertinenza	2.350.000,00 €
	<i>Torre Storica</i>	Foglio 28 Particella 525 Categoria F/2		



## 9. VINCOLI E ONERI CANCELLABILI DALLA PROCEDURA

Attualmente l'unica ipoteca gravante sull'immobile è quella scaturita dall'esecuzione immobiliare in oggetto, pertanto essa verrà estinta a valle della procedura in atto.

## 10. REGOLARITA' URBANISTICA

Da una ricerca presso l'archivio comunale si è risalito al titolo di costruzione che nella fattispecie trattasi del Permesso a Costruire prot. 11730/03 del 31/08/2004.

Nel sopraluogo effettuato in data 01/05/2023 (a differenza di quanto riscontrato nel precedente sopraluogo) si sono riscontrate delle difformità rispetto a quanto riportato negli elaborati forniti dall'ufficio tecnico del comune di Vieste. L'esecutato ha dichiarato che tali variazioni godono di regolare titolo abilitativo in quanto è stata presentata una s.c.i.a. edilizia; tale documentazione, però, non è stata mostrata né tanto meno è stata rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Vieste al momento dell'accesso agli atti. Pertanto, allo stato attuale, si può asserire che sul lotto 1 –villaggio turistico- vi sono delle difformità edili sulla disposizione interna degli ambienti. Tali difformità consistono in:

- Piano Terra: creazione di tramezzi nel deposito a destra
- Piano Terra: creazione di tramezzi nel deposito a sinistra
- Piano Terra: creazione di tramezzi per ricavare la reception/ufficio
- Piano Terra: creazione di bagni
- Piano Primo: creazione di tramezzi nel vano cucina
- Piano primo: chiusura di varchi di accesso

Tali difformità non presentano aumenti volumetrici, ma solo differente disposizione degli ambienti interni. Per una più chiara definizione, si rimanda alle indicazioni di colore rosso riportate nelle planimetrie allegate. Per sanare tale irregolarità (fatta salva la presentazione della s.c.i.a., come dichiarato dal debitore) occorre presentare una s.c.i.a. in sanatoria; il costo della pratica si può aggirare attorno ai 2.500€ comprensivo di sanzione amministrativa.

L'immobile gode di regolare certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Vieste in data 06/08/2014.

## 11. SITUAZIONE CATASTALE, ENERGETICA E AUTORIZZATIVA

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sono emerse delle difformità catastali derivanti dalle difformità indicate nel paragrafo 10. Per sanare tali difformità occorre presentare una pratica do.c.fa. per l'aggiornamento delle planimetrie; il costo si aggira attorno ai 1.000€ comprensivo degli oneri amministrativi

Da una ricerca presso gli uffici competenti e da informazioni ricevute dall'esecutato non è mai stato redatto nessun tipo di certificazione energetica, pertanto il sottoscritto provvederà alla redazione dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) in rispetto della normativa vigente.

12- SUSISTENZA CONDIZIONI PREVISTE DALL ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 109 DEL 18/12/2008

Trattandosi di una struttura ricettiva e di fondi agricoli, gli immobili non hanno le caratteristiche per rientrare nelle condizioni previste dall'art. 1-quater della legge 109 del 18/12/2008 in quanto:

13-CONCLUSIONI

In virtù di ciò lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni delucidazione o chiarimento inerente la seguente documentazione peritale. Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Lucera 10/05/2024

Il Tecnico

