

1

Avv. Valeria Sperti

Via A. Volta n. 1 – tel/fax 0881 773026

71121Foggia

C. F. SPR VLR 68A43 D643L, P.I. 03316420714

TRIBUNALE DI FOGGIAProcedura Esec. Imm. **Rg. 425/2017**Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Stefania Rignanese**

Parti: Siena NPL 2018 s.r.l. /

Professionista delegato- Custode: **Avv. Valeria Sperti**

La sottoscritta Avv. Valeria Sperti, nominata professionista delegato e custode nella procedura rg. 425/2017 con provvedimento del 13.10.2022 (che esclude dalla vendita i beni in Foggia di proprietà Zingaro Erminia), in relazione al primo accesso presso il compendio immobiliare, espone quanto segue.

Dopo vari contatti telefonici con l'Avv. Alberto Teta, difensore del sig. Zingaro Giovanni, è stata concordata la data del **11.11.2022 ore 11,00** per eseguire il primo sopralluogo presso gli immobili in Chieuti e in Marina di Chieuti, di proprietà degli esecutati,

Nel giorno stabilito, la scrivente si è recata in Marina di Chieuti, alla via Nettuno nei pressi dell'Albergo Residence Milano, oggetto di pignoramento, ove ha incontrato il sig. _____, il quale ha consentito l'accesso ai luoghi affidati alla custodia.

IMMOBILI UBICATI IN MARINA DI CHIEUTI

Appena giunta in Marina di Chieuti, alla via Nettuno, la scrivente si è trovata di fronte ad una vasta area, completamente recintata e dotata di un imponente cancello, dove insistono gli immobili pignorati.

All'interno di questa zona si apre, a destra, un'area verde, adibita anche a parco giochi, che conduce, più avanti, ad una piscina interrata (foglio 30 p.lla 241).

Dall'entrata principale si accede ad un edificio, adibito a struttura ricettiva idonea ad accogliere turisti nella stagione estiva: si compone di piano terra, primo e secondo piano



con attico (foglio 30, p.lle 20 sub.4, 5 e 6). Il detto albergo è costituito da tanti mini appartamenti la cui superficie varia dai 25 ai 45 mq. Le camere, situate al piano terra, sono dotate tutte di un accesso diretto indipendente verso l'esterno ed occupano tutta la superficie perimetrale della struttura, tranne che per un ampio ingresso che conduce, a sua volta, al vano scala per raggiungere i piani superiori e ad un'ampia stanza di forma rettangolare allungata, di circa 77 mq, con funzione relax.

Proseguendo in avanti, sulla destra si incontra, a piano terra, un appartamento, con accesso dalla corte interna (foglio 30 p.la 23 sub. 3): è dotato di soggiorno, disimpegno, due camere da letto e bagno (superficie lorda mq 47,20). Adiacente al detto immobile, vi è altro appartamento (foglio 30, p.la 23 sub.4) che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, e vi si accede sempre dalla corte interna (superficie totale di circa mq 144,54).

Sempre all'interno della zona recintata, insiste un fabbricato cielo-terra che si sviluppa su tre piani sovrapposti, avente destinazione turistico-alberghiera (foglio 30, p.la 23 sub. 5). Si compone di:

(1) un piano sottostrada destinato ad autorimessa di ampie dimensioni (con forma rettangolare) il cui accesso è consentito da una rampa carrabile e due vani scala, di cui, uno posizionato sul lato opposto rispetto alla rampa di accesso principale, e l'altro a metà del lato lungo dell'immobile;

(2) un piano terra composto da una serie di alloggi ad uso turistico, definibili come miniappartamenti, dotati di angolo cottura, servizi igienici e camere da letto. Vi è un ampio portico e un terrazzo a servizio di una camera, mentre tutte le altre sono dotate di uno o due giardini ad uso esclusivo;

(3) un primo piano con porticato dal quale si accede ad altri miniappartamenti, con superfici esterne e balconi.

Davanti all'ingresso del complesso immobiliare di via Nettuno e lungo il lato esterno dello stesso, insistono le particelle di terreno identificate al foglio 30, p.lle 189 e 236.

IMMOBILI UBICATI IN CHIEUTI

Dopo aver terminato la visita al compendio ubicato nella Marina di Chieuti, la scrivente ha proseguito verso l'interno, raggiungendo il luogo dove si trovano gli immobili affidati alla sua custodia e, precisamente, via Pirandello (Chieuti).



Qui ha visionato n. 4 box, sul lato strada, identificati catastalmente al foglio 19, particella 53 subb. 36, 37, 38 e 39. La superficie dei predetti locali è compresa tra i 38 mq *del sub.36* e i 65 mq *del sub.39*.

Sul lato opposto di via Pirandello si trova il terreno staggito (località Calvario e Taverna) che si estende, a forma di "L", dal piano stradale verso l'interno, identificato al foglio 19 p.lle 178, 209, 210, 71, 215, 216, 219, 224, 225 232. Il terreno è coltivato prevalentemente a uliveto.

Si fa presente che, alcune particelle come la 216, 219, 225 e 232, che catastalmente risultano "terreno", allo stato, costituiscono parte della "strada" di via Pirandello (come da fotografie che si allegano).

Sempre in zona, nella contigua via Sandro Pertini, ho visionato n. tre autorimesse, identificate al foglio 19 particella 53, subb. 22 (cons. 43 mq.), 23 (cons. 27 mq.) e 24 (cons. 130 mq.), in uno stato di completo abbandono.

Dalla stessa via Pertini, all'altezza del civico 2, si accede all'appartamento, di tipo economico posto al primo piano, identificato catastalmente al foglio 19, p.la 53 sub. 9. L'immobile, oltre a presentarsi in uno stato di totale abbandono, non risulta neanche ultimato (come da fotografie allegate).

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DIVISIONE IN LOTTI NELLA C.T.U.

(esclusi gli immobili in Foggia)

La consulenza tecnica di ufficio, a firma dell'Ing. Alessandra Amoroso, ha suddiviso gli immobili, oggetto di pignoramento, in n. 26 Lotti e, precisamente:

Lotto 1: locale in abitato di Chieuti alla via Pirandello di mq. 38, confinante al piano, con altro subalterno della stessa particella e con la particella 238. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 19, p.la 53 sub. 36, prezzo base € 25.783,53;

Lotto 2: locale in abitato di Chieuti alla via Pirandello di mq. 50, confinante al piano, con altro subalterno della stessa particella e con la particella 238. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 19, p.la 53 sub. 37, prezzo base € 29.213,93;



Lotto 3: locale in abitato di Chieuti alla via Pirandello di mq. 41, confinante al piano, con altro subalterno della stessa particella e con la particella 238. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53 sub. 38, **prezzo base € 24.013,26;**

Lotto 4: locale in abitato di Chieuti alla via Pirandello di mq. 53, confinante al piano, con altro subalterno della stessa particella e con la particella 238. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53 sub. 39, **prezzo base € 33.550,22;**

Lotto 5: locale in abitato di Chieuti alla via Sandro Pertini di mq. 37, confinante al piano, con altri subalterni della stessa particella e con la particella 238. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53 sub. 22, **prezzo base € 20.862,22;**

Lotto 6: locale in abitato di Chieuti alla via Sandro Pertini di mq. 27, confinante al piano, con altri subalterni della stessa particella e con la particella 238. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53 sub. 23, **prezzo base € 15.224,44;**

Lotto 7: locale in abitato di Chieuti alla via Sandro Pertini di mq. 130, confinante al piano, con altri subalterni della stessa particella e con la particella 238. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53 sub. 24, **prezzo base € 55.094,09;**

Lotto 8: Appartamento in abitato di Chieuti alla via Sandro Pertini n. 2, di 2,5 vani, confinante al piano, con altri subalterni della stessa particella e con la particella 238. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 19, p.lla 53 sub. 9, **prezzo base € 25.603,12;**

Lotto 9: Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti (Marina) alla via Nettuno P S1-T, confinante le particelle 241 e 58. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 30 p.lla 234 sub. 1, **prezzo base € 19.437,00;**

Lotto 10: Fabbricato per attività commerciale in abitato di Chieuti (Marina) alla via Nettuno P S1-T, confinante con le particelle 205, 234, 58, 236, 211, 213, 190 e 189. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 30 p.lla 241, **prezzo base € 90.987,25;**

Lotto 11: Fabbricato in abitato di Chieuti (Marina) alla via Nettuno PT-1-2-3, confinante con le particelle 241, 58 e 205. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 30 p.lla 20 sub. 6, sub.5 e sub.4, **prezzo base € 888.405,20;**

Lotto 12: Appartamento in abitato di Chieuti (Marina) alla via Nettuno, confinante con le particelle 20, 236, 58, 87 e 22. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 30 p.lla 23 sub. 3 (già sub.1), **prezzo base € 41.143,04;**



Lotto 13: Fabbricato in abitato di Chieuti (Marina) alla via Nettuno, confinante con le particelle 20, 236, 58, 87 e 22. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 30 p.lla 23 sub. 4 (già sub.2), **prezzo base € 105.473,85;**

Lotto 14: Fabbricato in Marina di Chieuti alla via Nettuno P S1-T -1, confinante con le particelle 20, 236, 58, 87, 22 e 21. Al Catasto del Comune di Chieuti: Foglio 30 p.lla 23 sub. 5 (già sub.3), **prezzo base € 819.199,12;**

Lotto 15: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.00.54 confinante con le particelle 71, 224, 225, 222 e 227. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 178, **prezzo base € 338,00;**

Lotto 16: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.02.67 confinante con le particelle 49, strada, 215 e 210. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 209 **prezzo base € 37,00;**

Lotto 17: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.00.29 confinante con le particelle 49, 209, 224 e 211. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 210, **prezzo base € 2.334,00;**

Lotto 18: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.22.12 confinante con le particelle 212, 211, 224, 178 e 300. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 71, **prezzo base € 2.052,00;**

Lotto 19: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.16.19 confinante con le particelle 209, strada, 216 e 224. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 215, **prezzo base € 422,00;**

Lotto 20: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.03.33 confinante con le particelle 215, strada, 217 e 225. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 216, **prezzo base € 84,00;**

Lotto 21: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.00.79 confinante con le particelle 225, 217, 232, 249, 231, 270 e 220. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 219, **prezzo base € 2.343,00;**

Lotto 22: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.22.20 confinante con le particelle 211, 210, 215, 225, 178 e 71. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 224, **prezzo base € 761,00;**



Lotto 23: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.07.21 confinante con le particelle 224, 216, 217, 219, 220 e 222. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 225, prezzo base € 364,00;

Lotto 24: Terreno in abitato di Chieuti località Calvario e Taverna di Ha 0.03.45 confinante con le particelle 219, 239, 231 e 249. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 19 p.lla 232, prezzo base € 57,00;

Lotto 25: Terreno in Marina di Chieuti di Ha 0.01.26 confinante con le particelle 205, 241, 191 e 188. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 30 p.lla 189, prezzo base € 14,00;

Lotto 26: Terreno in Marina di Chieuti di Ha 0.11.75 confinante con le particelle 230, 211, 241, 23 e 20. Al Catasto Terreni del Comune di Chieuti: Foglio 30 p.lla 236, prezzo base € 133,00.

NUOVA PROPOSTA DI DIVISIONE IN LOTTI

La scrivente, preso atto di quanto sopra, ritiene opportuno doversi procedere ad un accorpamento dei beni sopra descritti, tra quelli aventi una comune destinazione e/o finalità d'uso, per incrementarne il valore e l'appetibilità in sede di vendita.

A tal uopo, ha contattato il CTU, dott.ssa Alessandra Amoroso, per raccogliere il suo parere in merito. L'ingegnere Amoroso si è subito resa disponibile a trovare una soluzione, suggerendo la seguente ipotesi di divisione in lotti, condivisa anche dalla scrivente:

Lotto n.1:

Fabbricati e Terreni in Marina di Chieuti

- Foglio 30, p.lla 20 subb. 4, 5 e 6 (già subb. 1, 2 e 3);
- Foglio 30, p.lla 234 sub.1 (già p.lla 234);
- Foglio 30, p.lla 241;
- Foglio 30, p.lla 189 - T-;
- Foglio 30, p.lla 236 -T- ;

Prezzo base d'asta: € 998.976,45



Lotto n. 2:

Locali Terranei (box) in Chieuti alla Via Pirandello

- Foglio 19 p.lla 53 sub. 36;
- Foglio 19 p.lla 53 sub. 37;
- Foglio 19 p.lla 53 sub. 36;
- Foglio 19 p.lla 53 sub. 39;

Prezzo base d'asta: € 112.560,94

Lotto n. 3:

Locali Terranei (box) in Chieuti alla Via Sandro Pertini

- Foglio 19 p.lla 53 sub. 22;
- Foglio 19 p.lla 53 sub. 23;
- Foglio 19 p.lla 53 sub. 24;

Prezzo base d'asta: € 91.180,75

Lotto n. 4:

Appartamento in Chieuti Via Pertini, piano 2

- Foglio 19, p.lla 53 sub. 9;

Prezzo base d'asta: € 25.603,12

Lotto n. 5:

Appartamento in Marina di Chieuti, via Nettuno

- Foglio 30, p.lla 23 sub. 3;

Prezzo base d'asta: € 41.143,04

Lotto n. 6:

Appartamento in Marina di Chieuti, via Nettuno

- Foglio 30, p.lla 23 sub. 4;

Prezzo base d'asta: € 105.473,85



Lotto n. 7:

Albergo in Marina di Chieuti, via Nettuno piani S1, T e 1

- Foglio 30, p.lla 23 sub. 5;

Prezzo base d'asta: € 819.199,12

Lotto n. 8:

Terreni in Chieuti Località Calvario e Taverna e Strada

- Foglio 19, p.lla 178 (T)

- Foglio 19, p.lla 209 (T)

- Foglio 19, p.lla 210 (T)

- Foglio 19, p.lla 71 (T)

- Foglio 19, p.lla 215 (T)

- Foglio 19, p.lla 216 (T-Strada)

- Foglio 19, p.lla 219 (T- Strada);

- Foglio 19, p.lla 224 (T);

- Foglio 19, p.lla 225 (T-Strada);

- Foglio 19, p.lla 232 (T-Strada);

Prezzo base d'asta: € 8.792,00

OSSERVAZIONI

al momento del suddetto sopralluogo, ha mostrato alla scrivente un atto di conferimento in Trust, rogato dal Dott. Paolo Milone, Notaio in Canosa di Puglia, del 3.08.2022 e registrato in Barletta il 9 agosto 2022.

Con il predetto Trust il sig _____ trasferiva al sig _____ quale amministratore unico della società _____ con sede a _____ el "Trust Demetra" con sede in Foggia, la piena proprietà dei propri immobili pignorati, come descritti nello stesso atto che si allega alla



presente, allo scopo di accantonare risorse e/o incrementarle, in favore del disponente e dei discendenti in linea retta dello stesso.

Detto questo, l'atto di conferimento in Trust (3.08.2022), in quanto successivo al pignoramento, non è idoneo a spiegare effetti nella odierna procedura.

B) Per quanto riguarda, invece, i terreni ubicati in Chieuti alla località Calvario e Taverna e posti in vendita, come già sopra precisato, sono costituiti da alcune particelle identificate al Foglio 19 nn. 216, 219, 225 e 232: queste ultime, pur risultando catastalmente "Terreno", sono in realtà parte della strada di via Pirandello in Chieuti, come verificato in sede di sopralluogo del 11.11.22, e confermato dall'Ingegnere Amoroso in occasione della richiesta, da parte della istante, di chiarimenti sui lotti.

Pertanto, la sottoscritta, in ordine a tutto quanto sopra esposto, si rimette al Giudice per i provvedimenti ritenuti opportuni.

Con osservanza

Il professionista delegato – Custode

Avv. Valeria Sperti

All.ti: verbale di primo accesso; proposta nuova divisione in lotti Ing. Amoroso; fotografie dei luoghi; atto di conferimento in Trust

