

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione Immobiliare n. **252/2018** R.G.

promossa da:

**XXXXXXXX XXXXX XXXXXX**

contro

**XXXXXXXX XXXXX**

**Ill.mo Sig. Giudice Dott. MICHELE PALAGANO**

La S.V. Ill.ma Dott. Michele Palagano, Giudice del Tribunale Ordinario di Foggia, rilevatane la opportunità nominava il sottoscritto, Architetto Perfetto Quirino A. P. A. nato a Foggia il

scritto al n.195 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti di Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXX XXXXX(C.F.:XXXXXXXXXXXX) residente in XXXXXXXXXXXXn°29, con domicilio in Vieste (Fg) al lungomare E. Mattei n.22, rappresentata difesa e domiciliata presso l'Avv. \_\_\_\_\_ con

studio \_\_\_\_\_ in Manfredonia (Fg), indirizzo P.E.C.: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ il.it, contro il Sig. XXXXXXXX  
XXXXXXXXnato a Vieste (Fg) il XXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXX ed ivi  
residente alla Via XXXXXXXXXXX rappresentato e difeso dall'Avv. \_\_\_\_\_

con studio in Vieste (Fg) Via \_\_\_\_\_ indirizzo P.E.C.: \_\_\_\_\_

**Premessa**

In data 21/05/2019 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia

Dott. Michele PALAGANO nominava il sottoscritto Arch. PERFETTO Quirino Antonio P. A., quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, rinviando al 10/12/2019 il giuramento e la proposizione dei quesiti. In tale data il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine del 12 marzo XXXX per il deposito telematico dell'elaborato peritale. In data 20/02/XXXX il sottoscritto depositava chiarimenti sulla procedibilità della produzione della perizia peritale in quanto il sottoscritto, dalle indagini e verifiche effettuate, si accorgeva che l'intestazione degli immobili oggetto della presente relazione non avevano corrispondenza con il titolo di acquisto. In data 26/02/XXXX, riceveva comunicazione dal Giudice dell'Esecuzione di astensione nel proseguire ogni attività fino a nuovo ordine. In data 23/11/XXXX riceveva comunicazione dal Giudice di produrre nuova ed ulteriore documentazione. In data 22/03/XXXX il sottoscritto trasmette ulteriore relazione integrativa, a seguito della richiesta del 23/11/XXXX. Il sottoscritto viene convocato all'udienza del 26/06/XXXX per ulteriori chiarimenti, e in tale data il Giudice comunica il prosieguo dell'elaborato peritale da parte del sottoscritto e assegna nuovo termine per il deposito della stessa al 25/08/XXXX. Su opposizione dell'avvocato \_\_\_\_\_ difensore del Sig. XXXXXX XXXXXX, il Giudice in data 11/08/XXXX da nuova scadenza al sottoscritto per il deposito dell'elaborato peritale fissando tale data al 30/10/XXXX. Il sottoscritto in data 27/10/XXXX fa istanza di rinvio di ulteriori 30 giorni, in quanto non ancora in possesso della documentazione da parte del comune di Vieste, per quanto riguarda l'attestazione dei Canoni di Enfiteusi che viene prodotta allo scrivente in data 18/11/XXXX (All. 21).

In fase di giuramento l'Ill.mo Giudice dott. M. Palagano poneva allo scrivente i seguenti quesiti: "Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezioni dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

*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 degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

*- 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;*

*- 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 peritali:*

*- 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 SOGEL, 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 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. XXXX, 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 storico-artistico 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 opponibili 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 5000 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. 115/2002) dalla 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 accatastati, 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 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 sono stati costruiti prima del 1°9.1967, 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 assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

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

*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.*

*Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati*



e dai regolamenti locali;

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;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota".

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

➤ in data 12/12/2019 ha comunicato con nota P.E.C. all'Avv.

difensore del Sig. XXXXXXXX XXXXX, elettivamente

domiciliato con il medesimo difensore e, in pari data, PEC al creditore precedente rappresentato dall'Avv. Ilario ' \_\_\_\_\_ l'inizio delle operazioni peritali da tenersi il giorno 09/01/XXXX alle ore 10:00 presso le unità immobiliari pignorate (All.01);

➤ in data 13/12/2019 ha ritirato presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) estratti di mappa, visure storiche e planimetrie catastali dei cespiti oggetto di procedura esecutiva (All.02);

➤ in data 15/12/2019 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi dei fabbricati (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo), documentazione inerente i terreni oggetto di procedura esecutiva e poterne ricevere copia e sempre in data 15/12/2019 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di Vieste richiesta di rilascio di certificati afferenti il Sig. XXXXXXXX XXXXX chiedendo di poterne ricevere copia (All.03);

➤ in data 09/01/XXXX alle ore 10:00 ha iniziato le operazioni peritali presso i luoghi del pignoramento ubicati in Vieste (Fg) Località Palude Mezzane, fotografando e misurando gli immobili riportando i dati su foglio a parte in quanto in fase di sopralluogo il sottoscritto ha verificato che lo stato dei luoghi erano difformi dalle planimetrie catastali depositate e prelevate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio in data

13/12/2019, ed in particolare le planimetrie aventi prot. FG0065617 del 24/03/2016 (All. 02); apposito verbale è stato redatto in pari data, firmato dal sottoscritto, dal Sig. XXXXXXXX XXXXX (All.04) e sempre in pari data, presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste, ha iniziato le operazioni di presa visione della documentazione messa a disposizione dall'U.T.C., e ne ha conseguentemente ritirato copia degli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di Costruire n. XXXXX del 15/06/2005 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Vieste, Permesso di costruire n. XXXXX del 12/06/2009; Certificato di Agibilità prot. XXXXX del 30/11/2015, Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. XXXXX del 15/05/2017, CILA Prot. XXXXX del 01/06/2017 (All.05);

➤ in data 10/01/XXXX, ha presentato all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) richiesta di ulteriore documentazione inerente i beni staggiti, che viene prodotta al sottoscritto in data 16/01/XXXX, in particolare la richiesta riguarda le planimetrie soppresse e precedenti l'ultima planimetria in atti, per verificare e visualizzare i vari sviluppi che l'immobile ha avuto nel corso degli anni (All.06);

➤ in data 14/01/XXXX, ha ricevuto a mezzo PEC la documentazione anagrafica richiesta al Comune di Vieste inerente il Sig. XXXXXXXX XXXXX ed in particolare "Certificato di residenza storico", "Certificato di stato di famiglia", "Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio" e "Certificato di stato civile" (All.07);

➤ in data 16/01/XXXX ha avanzato, a mezzo PEC presso la Regione Puglia, Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche e Paesag..

Sezione Urbanistica, Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici, richiesta attestazione vincolo demaniale di uso civico ed ha ricevuto in data 06/02/XXXX, a mezzo PEC, l'attestazione del vincolo demaniale di uso civico dalla Regione Puglia, Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche e Paesag., Sezione Urbanistica, Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici, richiesta sui terreni in agro di Vieste (All.08);

➤ in data 29/01/XXXX, ha presentato all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) richiesta di ulteriore documentazione inerente i beni staggiti (All.06), che viene successivamente ritirata;

➤ in data 20/02/XXXX, ha depositato all'Ill.mo Sig. Giudice della procedura istanza di chiarimenti sulla procedibilità della ctu (All. 22);

➤ in data 26/02/XXXX, il sottoscritto riceve comunicazione dall'Ill.mo Sig. Giudice, di astenersi, nelle more, dal proseguimento delle attività fino a nuovo ordine;

➤ In data 23/11/XXXX riceveva comunicazione dal Giudice di produrre nuova ed ulteriore documentazione.

➤ In data 22/03/XXXX il sottoscritto trasmette ulteriore relazione integrativa, a seguito della richiesta del 23/11/XXXX (All. 23);

➤ fa seguito convocazione del sottoscritto per delucidazioni, all'udienza del 15/06/XXXX alla presenza degli avvocati di parte e richiesta da parte dell'Ill.mo Sig. Giudice di produzione di ulteriore documentazione dell'atto costitutivo del livello (All.09), e in tale data il Giudice comunica il prosieguo dell'elaborato peritale da parte del sottoscritto.

➤ in data 11/08/XXXX il Giudice dà nuova scadenza al sottoscritto per il

deposito dell'elaborato peritale fissando tale data al 30/10/XXXX :

➤ in data 27/10/XXXX il sottoscritto fa istanza di rinvio di ulteriori 30 giorni, in quanto non ancora in possesso di ulteriore documentazione richiesta al comune di Vieste, che viene prodotta allo scrivente in data 18/11/XXXX (All.21).

➤ in data 24/11/XXXX ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) ulteriore ispezione Ipotecaria (All. 20), per la verifica di eventuali ulteriori formalità successive a quelle già depositate nel fascicolo e prodotte dall'Avv.

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti, di cui al "Verbale di comparizione dell'esperto" del 10/12/2019:

#### QUESITO N.1

1)Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno ha integrato e estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1) -bis: secondo la documentazione presente agli atti prodotta dall'Avv.

così come previsto dall'art. 567 c.p.c., e dalla documentazione prodotta dallo scrivente (All.09-12-14-15-16-22 e 23), gli immobili oggetto del presente pignoramento nel ventennio antecedente al pignoramento hanno subito le seguenti vicende traslative:

- in data 04/06/2015 con atto di acquisto notaio XXXXXX XXXXXX con sede in Vieste rep. 1736 raccolta 1339 registrato a Manfredonia il 08/06/2015 al n. 1772 gli immobili sono stati acquistati per la quota di 1/1 dal Sig. XXXXXXX XXXXX . Tali beni provengono dalla proprietà dal Sig. XXXXXXX XXXXXX nato a Vieste il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX . A sua volta il Sig. XXXXXXX XXXXXX ne era divenuto pieno proprietario per averne fatto acquisto dai Sig.ri coniugi XXXXXXX XXXXXXX nato a Vieste il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXX nata a Monte Sant'Angelo il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX con atto notaio XXXXXXX XXXXXX con sede in Rodi Garganico in data 11/10/2001 repertorio 32238 registrato a San Severo il 26/10/2001 al n. 4078 i quali vendevano in regime di comunione legale ciascuno per la propria quota di un mezzo e congiuntamente per l'intera piena proprietà. A loro volta tali particelle pervennero ai venditori Sig.ri XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXX per averne fatto acquisto con atto di compravendita per notaio XXXXXXX XXXXXXX di Vieste in data 12/07/1991 rep. 36186 registrato a Manfredonia il 23/07/1991 al n.1384 dalla Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX nata a Vieste il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXX la quale ne era livellaria al Comune di Vieste e che lo stesso è concedente, delle particelle oggetto della presente procedura. A sua volta la Sig.ra XXXXXXX XXXXXXX ne era divenuta proprietaria a seguito dell'atto di donazione dal proprio genitore XXXXXXX XXXXXXX fu il quale ne era divenuto

livellario in favore del Comune di Vieste a seguito della successione del proprio genitore XXXXXX XXXXXX fu \_\_\_\_\_, anch'egli livellario al Comune di Vieste, deceduto il 25/06/1944 a Vieste den. N. 17 vol. 78 registrata a Vieste il 30/10/1944 al n. 28/2 Mod. I vol.40. Il Sig. XXXXXX XXXXXX fu Matteo ne era divenuto livellario al Comune di Vieste a seguito di "Contratto di concessione di enfiteusi di terreno di proprietà comunale" stipulato il 11/07/1936 con il segretario del Comune di Vieste repertorio n.37 ed ivi registrato il 07/10/1936 al n. 85 mod. I vol. 38. Fin qui le vicende traslative degli atti giuridici. Per quanto riguarda l'immobile presente sulla particella XXXX del foglio 7 lo stesso evidenzia che parte dello stesso immobile è stato ampliato rispetto alla planimetria catastale presente agli atti e ai progetti presentati al comune di Vieste. Tale Immobile è stato realizzato nel 2009 a seguito di Permesso di Costruire prot. n. XXXXXdel 15/06/2005 e prot. XXXXX del 12/06/2009. Successivamente a seguito di una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" presentata al Comune di Vieste in data 15/05/2017 prot. XXXXX lo stesso immobile subisce un cambio di destinazione da deposito a locale ad uso attività commerciale. Successivamente a seguito di una "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" presentata al Comune di Vieste il 01/06/2017 prot. XXXXX l'immobile varia internamente con la costruzione di un muro divisorio, con i dati catastali riferiti a quelli attuali, ma la planimetria allegata al progetto non corrisponde alla planimetria catastale già registrata in data 24/03/2016 prot. FG 0065617.

1) - ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente procedura non hanno subito variazioni, in quanto anche se in fase di sopralluogo lo stesso ha verificato difformità secondo le planimetrie catastali

depositate in data 24/03/2016, ad oggi il proprietario il Sig. XXXXXXXX  
XXXXX, non ha mai denunciato e presentato nessun progetto per i lavori  
eseguiti, ne tantomeno ha presentato nuove planimetrie catastali, per  
l'ampliamento della veranda, tali da dover cambiare i dati già presenti ed  
esistenti:

l) - quater: non sussistono sull'immobile oggetto di relazione peritale, altre  
procedure esecutive;

l) - quinquies: dalla verifica effettuata, dalla documentazione ritirata presso  
l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vieste, il sottoscritto ha riscontrato che  
il debitore risulta essere separato dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX giusta  
sentenza del Tribunale di Foggia del 28/04/2015. (All.07).

#### QUESITO N.2

Trattasi di unità immobiliare e terreni annessi ubicati in Vieste (Fg) alla  
Località Palude Mezzane S.N.C. Ai beni si arriva percorrendo la S.P.52  
Peschici/Vieste e successivamente percorrendo una stradina interna privata  
denominata "Le Mezzane". L'intera proprietà risulta recintata ed è accessibile,  
dopo aver percorso la stradina interna, tramite cancello scorrevole in ferro. I  
beni nello stato di fatto sono suddivisi in immobili censiti nel N.C.E.U. e in  
parte censiti nel N.C.T. La particella censita al foglio 7 con il numero XXXX  
sub. 5 e 7 è censita al catasto fabbricati, mentre le particelle XXXX, XXXX e  
XXXX sono censite al catasto terreni anche se le stesse particelle ad oggi  
formano unico corpo con l'intera unità immobiliare censita al catasto fabbricati  
e rappresentata nella particella XXXX. Esse rappresentano la corte/piazzale  
dell'intero fabbricato individuato sulla particella XXXX. L'intera proprietà,  
rappresentata dalle particelle XXXX, XXXX, XXXX e XXXX, oggetto della



presente relazione confinano a Nord con particelle XXXX , XXXX , XXXX ,  
XXXX , XXXX , ad Ovest con particella XXXX , ad Est con particella XXXX  
e 435, a Sud con particella XXXX . Sulle particelle sopra descritte è stata  
costituita servitù di passaggio a favore di tali particelle e di quelle confinanti.  
Tale servitù, riguardante la stradina di accesso, è costituita su tutto il tratto di  
stradina della larghezza complessiva di metri tre a favore dei proprietari che vi  
accedono per i propri terreni. Tale servitù è stata costituita con atto notaio  
XXXXXXXX XXXXXX di Vieste in data 13/10/1975 repertorio 26373 raccolta  
3836 registrato a Manfredonia il 22/10/1975 al n. 1713, trascritto a Foggia il  
06/11/1975 ai n. 11658/26420 (All. 17).

-Immobile sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune  
di Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX, Sub. 5, Località Palude Mezzane s.n.c.,  
Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 165 mq., Superficie Catastale mq.164,  
Rendita Euro 2.650,20, piano Terra; ad uso attività commerciale;

-Immobile sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune  
di Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX, Sub. 7, Località Palude Mezzane s.n.c.,  
Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale mq.12,  
Rendita Euro 52,06, piano Terra; ad uso tettoia posto auto coperto;

-Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di  
Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha  
0.06.64, Reddito Dominicale € 17,15 Reddito Agrario € 8,23;

-Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di  
Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha  
0.01.93, Reddito Dominicale € 4,98 Reddito Agrario € 2,39;

-Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di

Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX. Qualità Orto Irriguo, Classe 2. Superficie Ha 0.00.39, Reddito Dominicale € 1,01 Reddito Agrario € 0,48.

2)- bis: si correda la perizia con apposito elaborato grafico recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari/ortofoto per la localizzazione del bene staggito (All.13).

### QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di planimetrie catastali (All.02), delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.10) e di riproduzioni fotografiche degli immobili (All.11).

Le unità oggetto della presente relazione sono ubicate in Vieste alla contrada Palude Mezzane s.n.c. e sono costituite da unità immobiliari censite al catasto fabbricati e unità censite al catasto terreni. L'unità censita sulla particella XXXX subalterno 5, risulta censita al catasto fabbricati e rappresenta una struttura ad uso commerciale. L'intera area di proprietà è recintata e all'ingresso custodita con cancello in ferro scorrevole. Varcato il cancello di ingresso vi si trova una struttura adibita nei periodi estivi a ristorante/friggitoria di prodotti ittici. La struttura presente è costituita da un immobile realizzato in parte in muratura e in parte con pannelli sandwich opportunamente ancorati alla struttura in muratura. Esso è costituito da una veranda chiusa realizzata con struttura in anticorodal e chiusa esternamente da ampie vetrate. La stessa risulta regolarmente pavimentata e all'interno è corredata di corpi illuminanti a soffitto. La stessa funge da sala ristorazione. È immediatamente adiacente alla struttura in muratura dove in quest'altra zona vi è un bancone in pietra per la somministrazione e la preparazione dei cibi oltre ad un forno in pietra. Sul lato destro vi è la zona adibita a cucina e

stivaggio derrate alimentari. Le pareti della cucina risultano regolarmente piastrellate fino ad un'altezza di mt. 2.20, mentre le pareti della zona di somministrazione risultano intonacate. Sul lato sinistro vi è un ambiente destinato a deposito. Esternamente alla struttura sul lato sinistro vi sono due bagni divisi per sesso e portatori di handicap, con all'interno regolari sanitari, water e lavabo, risultano regolarmente pavimentati e le pareti verticali sono piastrellate. Adiacente vi è un altro ambiente destinato a deposito attrezzi e minuterie varie. Sempre esternamente sul lato destro vi sono altri due piccoli locali, uno realizzato in muratura e l'altro con pannelli sandwich. L'altezza interna della veranda è di mt.3.10 nella parte collegata alla struttura in muratura e di mt. 2.80 nella parte anteriore, mentre quella dell'intero edificio in muratura, avente copertura a falda inclinata, ha un'altezza massima di mt. 3.50 nella parte antistante e di mt. 2.50 per la parte posteriore, le strutture accessorie laterali hanno altezza di mt. 2.70, meglio indicati nella planimetria del rilievo stato dei luoghi (All. 10). Sempre esternamente adiacente alla struttura vi è una tettoia censita con il subalterno 7 adibita a deposito/posto macchina avente struttura realizzata con paletti in ferro sormontati da pannelli sandwich, la stessa è posizionata a ridosso del muro di recinzione. L'altezza della tettoia risulta essere di mt. 3.30 nella parte posteriore e di mt. 2.75 nella parte anteriore. Le particelle XXXX, XXXX e XXXX sono censite nel catasto terreni, ma nello stato di fatto rappresentano il piazzale, dell'intera struttura, vedasi anche dalla sovrapposizione della mappa catastale con le ortofoto (All. 13). Il piazzale è realizzato in parte con mattoni betonelle e in parte con battuto di cemento. Lo stato di manutenzione del bene, si presenta buono. Si riscontra, per le norme al D.M. 37/08, rispondenza per quanto dallo stesso

dettato, per tutte le parti di unità immobiliari visionate. (vedasi foto allegate All. 11). Buono lo stato di finitura, di manutenzione e conservazione dell'intera unità immobiliare che si sviluppa ad un solo piano fuori terra. La corte ad uso esclusivo, rappresenta il piazzale esterno e anch'esso si presenta in buono stato di manutenzione in quanto nel periodo estivo viene utilizzato come spazio per la ristorazione. La superficie complessiva lorda dell'intera area recintata, comprensiva di tutte le particelle censite sia al catasto terreni che fabbricati di proprietà è di mq. 1.758 Mentre la struttura nella sua interezza sviluppa una superficie in pianta di mq. 300,00, di cui mq. 114,00 della veranda e mq. 186,00 della struttura esistente.

#### QUESITO N.4

Nella stima del bene si è individuato per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche. Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc. Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in

osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del valore di mercato praticata per vizi del bene, nel caso specifico la stima è stata adeguata agli importi necessari. Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Nel caso specifico della presente ctu, non è stato possibile utilizzare parametri di riferimento dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI poiché le quotazioni degli ultimi anni non sono disponibili per le tipologie di unità destinate al commercio nella Zona Suburbana / loc. Defensola, loc. Mandrione, Loc. Torre Sfinale, loc. Sfinalicchio, loc. Santa Maria di Merino, loc. Calma. Le quotazioni sono state ottenute da pubblicazioni di agenzie immobiliari per contesti analoghi ubicati a Vieste in Località Palude Mezzane, dal "Borsino Immobiliare XXXX ", da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguati allo stato dei luoghi, alla situazione attuale del mercato e alle condizioni d'uso dell'immobile.

4) - bis

Superficie complessiva lorda mq. 1.758 (mq lordi 300,00 fabbricato + mq. 1.458 piazzale)

Provincia Foggia - Comune di Vieste.

Fascia / Zona Suburbana / loc. Defensola, loc. Mandrione, Loc. Torre Sfinale, loc. Sfinalicchio, loc. Santa Maria di Merino, loc. Calma

Tipo destinazione: Commerciale

Commerciale	Min 988	Max 1.621
-------------	---------	-----------

Tettoia posto auto	Min 100	Max 150
--------------------	---------	---------

Le superfici delle particelle censite al catasto terreni (p.lla XXXX, p.lla XXXX e p.lla XXXX) sono state ricomprese nella valutazione complessiva dell'intera unità immobiliare, in quanto come detto tali particelle non risultano più avere qualità di "Orto Irriguo" così come risulta dalle visure catastali, ma sono state inglobate nell'interezza nella consistenza della superficie della struttura commerciale. C'è da considerare, il fattore che come detto l'immobile nella sua interezza non può essere diviso né tantomeno valutato singolarmente per le tipologie catastali, pertanto nella stima si sono accorpate tutte le superfici. In considerazione di ciò, la superficie da prendere in considerazione per la valutazione è di mq. 1.758.

#### QUESITO N.5

I beni così come si trovano nello stato di fatto non hanno una fattibile separabilità, anche se sono stati censiti con subalterni differenti per la sola individuazione della categoria catastale inerente all'utilizzo dei beni stessi. Pertanto nella stima viene indicato il valore complessivo sia dei beni censiti al catasto fabbricati (subalterni 5 e 7) sia dei beni censiti al catasto terreni (particelle XXXX, XXXX e XXXX). La quota di appartenenza risulta essere in piena proprietà in carico al Sig. XXXXXXXX XXXXX, con la rettifica da dover eseguire nell'intestazione come Livellario e non proprietario, pertanto la stima e il valore di vendita sarà considerato nel suo complesso.

#### QUESITO N.6

-Lotto unico composto da attività commerciale destinato alla ristorazione nel periodo estivo in località "Palude Mezzane", ricevente accesso percorrendo la

S.P. 52 Peschici/Vieste e successivamente percorrendo una stradina interna privata denominata "Le Mezzane". L'intera proprietà risulta recintata ed è accessibile, dopo aver percorso la stradina interna, tramite cancello scorrevole in ferro. I beni, secondo le risultanze catastali risultano suddivisi in immobili censiti nel N.C.E.U. e in parte censiti nel N.C.T., ma nello stato di fatto le particelle censite nel catasto terreni rappresentano la corte esclusiva a vantaggio della struttura censita al catasto fabbricati. La particella censita al foglio 7 con il numero XXXX sub. 5 e 7 è censita al catasto fabbricati, mentre le particelle XXXX, XXXX e XXXX sono censite al catasto terreni anche se le stesse particelle ad oggi formano unico corpo con l'intera unità immobiliare censita al catasto fabbricati e rappresentata nella particella XXXX. Esse rappresentano la corte/piazzale dell'intero fabbricato individuato sulla particella XXXX con il subalterno 5. L'intera proprietà, rappresentata dalle particelle XXXX, XXXX, XXXX e XXXX, oggetto della presente relazione confinano a Nord con particelle XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, ad Ovest con particella XXXX, ad Est con particella XXXX e 435, a Sud con particella XXXX. Sulle particelle sopra descritte è stata costituita servitù di passaggio a favore di tali particelle e di quelle confinanti. Tale servitù, riguardante la stradina di accesso, è costituita su tutto il tratto di stradina della larghezza complessiva di metri tre a favore dei proprietari che vi accedono per i propri terreni. Tale servitù è stata costituita con atto notaio XXXXXX XXXXXX di Vieste in data 13/10/1975 repertorio 26373 raccolta 3836 registrato a Manfredonia il 22/10/1975 al n. 1713, trascritto a Foggia il 06/11/1975 ai n. 11658/26420.

-Immobile sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune

di Vieste, al Foglio 7, P.III XXXX, Sub. 5, Località Palude Mezzane s.n.c.,

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 165 mq., Superficie Catastale mq.164,

Rendita Euro 2.650,20, piano Terra; ad uso attività commerciale;

-Immobile sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune

di Vieste, al Foglio 7, P.III XXXX, Sub. 7, Località Palude Mezzane s.n.c.,

Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale mq.12,

Rendita Euro 52,06, piano Terra; ad uso tettoia posto auto coperto;

-Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di

Vieste, al Foglio 7, P.III XXXX, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha

0,06,64, Reddito Dominicale € 17,15 Reddito Agrario € 8,23;

-Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di

Vieste, al Foglio 7, P.III XXXX, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha

0,01,93, Reddito Dominicale € 4,98 Reddito Agrario € 2,39;

-Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di

Vieste, al Foglio 7, P.III XXXX, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha

0,00,39, Reddito Dominicale € 1,01 Reddito Agrario € 0,48.

-Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq. 1.758 composta da mq.

300,00 (riferita alla struttura) e mq. 1.458 (riferita all'area scoperta).

(€ 990,00 x 300,00 mq = €297.000,00) +( €100,00 x 12,00 mq= € 1.200,00)

+(€ 25,00 x 10% di 1.458 mq= € 3.650,00)

PREZZO BASE LOTTO UNICO € 301.850,00

(trecentounomilaottocentocinquanta/00)

QUESITO N.7

7) Lo stato di possesso del bene, oggetto di pignoramento, lo si è potuto verificare anche dal colloquio intercorso con il Sig. XXXXXX XXXXXXin



occasione del sopralluogo del 09 gennaio XXXX, ed in particolare lo stesso signor XXXXXX XXXXXX ha comunicato che l'immobile risulta essere in sua piena proprietà e che le forniture di energia elettrica, ed altro sono a lui intestati (All. n.17). L'unità immobiliare non risulta occupata da terzi.

#### QUESITO N.8

8) Dalle ulteriori verifiche effettuate non vi sono altre formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale, in quanto in fase di sopralluogo il sig. XXXXXX XXXXXXmi ha comunicato l'inesistenza di costituzione di condominio giuridico. Non vi sono vincoli di carattere storico-artistico, e ne tantomeno diritti reali di terzi.

#### QUESITO N.9

9) Non vi sono formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene oggetto della presente perizia.

#### QUESITO N. 10

10) Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica, consultando la documentazione rilasciata dal Comune di Vieste. La stessa è stata prodotta in data 09/01/XXXX e ritirata presso l'U.T.C. di Vieste e consta: copia degli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n. XXXXX del 15/06/2005 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Vieste, Permesso di costruire n. XXXXX del 12/06/2009; Certificato di Agibilità prot. XXXXX del 30.11.2015, Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. XXXXX del 15/05/2017, CILA Prot. XXXXX del 01/06/2017. Dalla documentazione presente nel fascicolo messo a disposizione all' U.T.C. di Vieste, non risultano presenti le certificazioni inerenti "L'ultimazione lavori" e il conseguente "Certificato di agibilità" riferito all'intera struttura così come presente sul posto

e dallo stesso descritta nella presente relazione. Come detto rispetto alla planimetria catastale depositata in data 24/03/2016 e all'ultimo progetto presentato e allegato alla S.C.I.A. prot. XXXXX del 15/05/2017 e conseguente CILA prot. XXXXX del 01/06/2017 l'immobile risulta difforme. Sia per quanto riguarda la distribuzione interna, sia per quanto riguarda gli ampliamenti presenti in parte disegnati sulla planimetria catastale e non presenti sull'elaborato grafico allegato al progetto depositato nel 2017 e allegato alla CILA.

Pertanto a seguito di quanto riportato, non sussiste la regolarità edilizia e urbanistica dei beni staggiati. Inoltre le particelle censite nel catasto terreni e individuate nelle particelle XXXX, XXXX e XXXX come detto nello stato di fatto non rappresentano più la qualità di "Orto Irriguo" così come dettato dalle visure catastali, ma rappresentano il piazzale/corte dell'intera struttura commerciale. Dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vieste tali particelle risultano in Zona Agricola "EI" Normale (All. 18). La difformità dei beni così come presenti sul posto e difformi rispetto sia alla planimetria catastale che agli elaborati grafici ritirati dal comune e allegati all'ultimo titolo edilizio, consistono nella realizzazione di una veranda chiusa realizzata con struttura in anticorodal e vetri, collegata alla struttura esistente in muratura, tale da creare un unico corpo. Oltre alle strutture poste lateralmente che rappresentano i bagni e alcuni locali deposito, meglio individuati nell'elaborato grafico redatto dallo stesso e rilevati in fase di sopralluogo (All. 10).

#### QUESITO N.11

11) E' stato redatto l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile

oggetto della presente perizia, prendendo in considerazione la sola unità abitativa e cioè quella censita con il subalterno 5, ed è risultato di classe energetica "E" EP gl, nren 375,18 KWh/mq anno (All. 19).

a) Le unità immobiliari risultano regolarmente individuate catastalmente, ma non in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo. Per quanto riguarda il subalterno 5, individuante la struttura ricettiva, lo stesso come detto è carente della rappresentazione della veranda, avente struttura in profilati di anticorodal e vetri. Le particelle XXXX, XXXX e XXXX sono censite al catasto terreni e non al catasto fabbricati dove le stesse rappresentano la corte/piazzale dell'intera struttura ad uso commerciale.

b) Le unità immobiliari non risultano conformi a quanto rappresentato sulle planimetrie catastali e al progetto approvato dal Comune di Vieste e dalle successive varianti in corso d'opera. Le difformità riscontrate, in fase di sopralluogo, per quanto riguarda l'immobile censito con il subalterno 5 consistono nella realizzazione di una veranda chiusa costruita con profili in anticorodal e vetri, e copertura con pannelli sandwich.

Tali ambienti non potranno mai essere sanati a livello urbanistico in quanto, la zona dove sono collocate le strutture, ricadono in zona urbanistica ad alto livello di pericolosità idraulica, e la competente Area di Bacino non approverebbe tale costruzione di fabbricati. Tale eventuale autorizzazione, potrebbe essere autorizzata, solo se la veranda così come nello stato di fatto è stata realizzata, venisse considerata come tettoia, pertanto priva delle vetrate perimetrali. Il tutto sempre previo parere da rilasciarsi dagli organi competenti, e conseguente pagamento di oneri sanzionatori che dovranno essere versati in ragione dell'importo di € 60,00/70,00 al mq, oltre oneri e accessori.

e) Le unità immobiliari risultano essere state costruite in data successiva al 1.09.1967 e aventi i seguenti estremi come permessi: Permesso di Costruire n. XXXXX del 15/06/2005 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Vieste, Permesso di costruire n. XXXXX del 12/06/2009; Certificato di Agibilità prot. XXXXX del 30/11/2015, Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. XXXXX del 15/05/2017, CILA Prot. XXXXX del 01/06/2017 (All.05);

d) Verificati gli atti d'ufficio ritirati presso l'U.T.C. di Vieste, dagli stessi non si evince la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato:

e) Le opere abusive (così come già descritte alla voce b) effettuate all'immobile sopra descritto, realizzato su unico piano consistono nella realizzazione in ampliamento all'immobile esistente di una veranda chiusa, realizzata con struttura in anticorodal e vetri sormontati da pannelli sandwich che fanno da tetto. La spesa necessaria per la regolarizzazione degli abusi ammonta a € 7.980,00 (settemilanocentoottanta/00) oltre ad € 5.000,00 (cinquemila/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge comprendente la pratica per la regolarizzazione urbanistica e la variazione catastale.

f) l'immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata, pertanto non vi è la necessità di dover verificare se la proprietà del suolo su cui è sorto il fabbricato appartenga agli enti concedenti.

#### QUESITO N.12

12) L'immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti

Autonomi per le Case Popolari.

### SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO UNICO

**TIPOLOGIA DEL BENE:** Trattasi di unità immobiliare destinata ad attività commerciale e annesso piazzale ubicati in Vieste (Fg) alla Località Palude Mezzane S.N.C.

**SOMMARIA DESCRIZIONE:** il bene in oggetto è un'unità immobiliare con annesso piazzale piastrellato il tutto ubicato in Vieste (Fg) alla Località Palude Mezzane S.N.C. Ai beni si arriva percorrendo la S.P.52 Peschici/Vieste e successivamente percorrendo una stradina interna privata denominata "Le Mezzane". L'intera proprietà risulta recintata ed è accessibile, dopo aver percorso la stradina interna, tramite cancello scorrevole in ferro. I beni nello stato di fatto sono rappresentati da una struttura in muratura con annessi piccoli locali adibiti a servizi igienici e depositi, nonché annessa ampia veranda in struttura anticorodal e ampie vetrate. Antistante a tale fabbricato vi è un piazzale piastrellato con betonelle. La struttura è ad uso commerciale e utilizzata solo nel periodo estivo come ristorazione e friggitoria.

**COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI:** Comune di Vieste (Fg). Località Palude Mezzana S.N.C. L'intera proprietà, rappresentata dalle particelle XXXX, XXXX, XXXX e XXXX, oggetto della presente relazione confinano a Nord con particelle XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , XXXX , ad Ovest con particella XXXX , ad Est con particella XXXX e 435, a Sud con particella XXXX . Sulle particelle sopra descritte è stata costituita servitù di

passaggio a favore di tali particelle e di quelle confinanti. L'estensione totale è di mq. 1.758 composta da mq. 300,00 (riferita alla struttura) e mq. 1.458 (riferita all'area scoperta). Dati catastali: -Immobile sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Fabbricati del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX, Sub. 5, Località Palude Mezzane s.n.c., Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 165 mq., Superficie Catastale mq.164, Rendita Euro 2.650,20, piano Terra; ad uso attività commerciale; Catasto Fabbricati del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX, Sub. 7, Località Palude Mezzane s.n.c., Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 12 mq., Superficie Catastale mq.12, Rendita Euro 52,06, piano Terra; ad uso tettoia posto auto coperto;-Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha 0,06,64, Reddito Dominicale € 17,15 Reddito Agrario € 8,23;-Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha 0,01,93, Reddito Dominicale € 4,98 Reddito Agrario € 2,39;-Terreno sito in Vieste (Fg) censito all'U.T.E., Catasto Terreni del Comune di Vieste, al Foglio 7, P.Illa XXXX, Qualità Orto Irriguo, Classe 2, Superficie Ha 0,00,39, Reddito Dominicale € 1,01 Reddito Agrario € 0,48. I beni nello stato di fatto sono suddivisi in immobili censiti nel N.C.E.U. e in parte censiti nel N.C.T. La particella censita al foglio 7 con il numero XXXX sub. 5 e 7 è censita al catasto fabbricati, mentre le particelle XXXX, XXXX e XXXX sono censite al catasto terreni anche se le stesse particelle ad oggi formano unico corpo con l'intera unità immobiliare censita al catasto fabbricati e rappresentata nella particella XXXX. Esse rappresentano la corte/piazzale dell'intero

fabbricato individuato sulla particella XXXX con il subalterno 5.

**ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL**

**BENE:** proprietario del bene è il Sig. XXXXXX XXXXXX nato a Vieste (Fg) il XXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX ed ivi residente alla Via XXXXXXXXXXXX Atto di acquisto in data 04/06/2015 con atto del notaio XXXXXX XXXXXX con sede in Vieste rep. 1736 raccolta 1339 registrato a Manfredonia il 08/06/2015 al n. 1772. Gli immobili sono stati acquistati per la quota di 1/1 dal Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX . Si precisa che il diritto del titolo non è "Proprietà" ma bensì "Livellario al comune di Vieste" in quanto nell'atto del notaio XXXXX XXXXXX del 11/10/2001 rep. 32238 registrato a San Severo il 26/10/2001 al n.4078 trascritto a Foggia il 27/10/2001 ai nn. 21168/15733 è stato erroneamente volturato il diritto di proprietà e non di livellario. Di conseguenza, tutti gli atti successivi hanno riportato la dicitura di proprietà.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENI GRAVANTI:**

- in data 04/06/2015 con atto di acquisto notaio XXXXXX XXXXXX con sede in Vieste rep. 1736 raccolta 1339 registrato a Manfredonia il 08/06/2015 al n. 1772 gli immobili sono stati acquistati per la quota di 1/1 dal Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX . Tali beni provengono dalla proprietà del Sig. XXXXXX XXXXXX nato a Vieste il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX . A sua volta il Sig. XXXXXX XXXXXX ne era divenuto pieno proprietario per averne fatto acquisto dai Sig.ri coniugi XXXXXX XXXXXXXX nato a Vieste il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXX nata a Monte Sant'Angelo il XXXXXXXX c.f.

XXXXXXXXXXXX con atto notaio XXXXXX XXXXXX con sede in Rodi Garganico in data 11/10/2001 repertorio 32238 registrato a San Severo il 26/10/2001 al n. 4078 i quali vendevano in regime di comunione legale ciascuno per la propria quota di un mezzo e congiuntamente per l'intera piena proprietà. A loro volta tali particelle pervennero ai venditori Sig.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXX per averne fatto acquisto con atto di compravendita per notaio XXXXXX XXXXXX di Vieste in data 12/07/1991 rep. 36186 registrato a Manfredonia il 23/07/1991 al n.1384 dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a Vieste il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX la quale ne era livellaria al Comune di Vieste e che lo stesso è concedente, delle particelle oggetto della presente procedura. A sua volta la Sig.ra XXXXXX XXXXXX ne era divenuta proprietaria a seguito dell'atto di donazione dal proprio genitore XXXXXX XXXXXX fu Giuseppe il quale ne era divenuto livellario in favore del Comune di Vieste a seguito della successione del proprio genitore XXXXXX XXXXXX fu Matteo, anch'egli livellario al Comune di Vieste, deceduto il 25/06/1944 a Vieste den. N. 17 vol. 78 registrata a Vieste il 30/10/1944 al n. 28/2 Mod. I vol.40. Il Sig. XXXXXX XXXXXX fu Matteo ne era divenuto livellario al Comune di Vieste a seguito di "Contratto di concessione di enfiteusi di terreno di proprietà comunale" stipulato il 11/07/1936 con il segretario del Comune di Vieste repertorio n.37 ed ivi registrato il 07/10/1936 al n. 85 mod. I vol. 38. Fin qui le vicende traslative degli atti giuridici. (All. 20)

**LO STATO DI OCCUPAZIONE:** l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è attualmente occupata dal Sig. XXXXXXXX XXXXXX e utilizzata per attività commerciale durante il periodo estivo.



**REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE:**

Permesso di Costruire n. XXXXX del 15/06/2005 rilasciato dal Settore Tecnico Urbanistica del Comune di Vieste, Permesso di costruire n. XXXXX del 12/06/2009; Certificato di Agibilità prot. XXXXX del 30.11.2015, Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. XXXXX del 15/05/2017, CILA Prot. XXXXX del 01/06/2017

**CONFORMITA' CATASTALE:** le unità immobiliari, rispetto agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali presentano difformità della suddivisione degli ambienti e variazione di destinazione d'uso.

**ABITABILITA' E AGIBILITA':** l'unità immobiliare contraddistinta con il subalterno 5 della particella XXXX, oggetto della presente relazione, è dotata di Certificato di Agibilità, ma la stessa è riferita all'unità prima degli ampliamenti così come sul posto sono realizzati. Pertanto l'unità nello stato di fatto è parzialmente dotata di Certificato di Agibilità.

**VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO DIRITTO E QUOTA :** il valore del bene da porre a base d'asta è di € 301.850,00 (trecentounomilaottocentocinquanta/00) decurtata la spesa necessaria per la regolarizzazione degli abusi che ammonta a € 7.980,00 (settemilanovecentoottanta/00) oltre ad € 5.000,00 (cinquemila/00) per quanto riguarda gli oneri tecnici oltre iva e cassa come per legge comprendente la pratica per la regolarizzazione urbanistica e la variazione catastale oltre ai canoni enfiteutici che al momento non sono stati quantizzati in quanto il comune non ha ancora ricevuto dalla Regione Puglia i canoni da applicare (All. 21), pertanto il prezzo finale è di € 288.870,00

valore arrotondato a € 288.000,00 (duecentoottantotto/00). La quota di appartenenza è di 1/1.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 35 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell' Ill.mo Sig. Giudice Michele PALAGANO per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Comunicazioni a mezzo PEC agli avvocati di parte;
- 2) Estratti di mappa, visure e planimetrie catastali;
- 3) Richieste accesso agli atti all'UTC e Anagrafe del Comune di Vieste;
- 4) Verbale sopralluogo del 09/01/XXXX;
- 5) Concessioni Edilizie U.T.C. di Vieste;
- 6) Richiesta documentazione catastale;
- 7) Certificati anagrafici;
- 8) Richiesta alla Regione della attestazione dei vincoli demaniali;
- 9) Atto del 1936 – Costituzione del livello;
- 10) Planimetrie stato di fatto;
- 11) Foto dello stato dei luoghi;
- 12) Atto del notaio XXXXXX XXXXXX del 13/10/1975;
- 13) Sovrapposizioni ortofoto per localizzazione bene staggito;
- 14) Atto del notaio XXXXXX XXXXXX;
- 15) Atto del notaio XXXXXX XXXXXX::
- 16) Atto del notaio XXXXXX XXXXXX;
- 17) Utenze elettricità;
- 18) Certificato Destinazione Urbanistica;

19) Attestato di prestazione energetica (APE):

20) Visura conservatoria -Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità

Immobiliare;

21) Risposta dal comune di Vieste per calcolo importo canoni enfiteusi:

22) Chiarimento fornito dal ctu in data 20/02/XXXX;

23) Chiarimento fornito dal ctu in data 22/03/XXXX .

Foggia, 27/11/2021

Arch. Perfetto Quirino

