

**STUDIO TECNICO**  
**di Architettura e Ingegneria**  
**dott. arch. Augusto Bardin**  
via Antonio Gramsci, 73 – 71122 Foggia  
☎ 0881634905 – 3201779955  
studiobardin@libero.it  
augusto.bardin@archiworldpec.it



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZIONE FALLIMENTI**

**FALLIMENTO N. 66/2021**



**GIUDICE DELEGATO**  
**dott.ssa Caterina LAZZARA**

**PERIZIA TECNICA DI STIMA**

# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**ILL.MO GIUDICE DELEGATO**

**dott.ssa Caterina LAZZARA**

**FALLIMENTO N. 66/2021** XXXXXXXXXX

## **PERIZIA TECNICA DI STIMA**

### **PREMESSA**

Con ordinanza del **27/06/2022** il sottoscritto arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con studio in Foggia alla via Antonio Gramsci n. 73, veniva nominato dall'Ill.mo G.D. dott. Caterina Lazzara Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Durante l'udienza del **30/06/2022** lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico di Esperto e si impegnavo a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) alla descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi;
- 3) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;

- 4) alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili;
- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 6) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni;
- 7) 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;
- 8) alla verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

Veniva assegnato il termine di **120 giorni** per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Si fa presente all'Ill.mo Giudice che lo scrivente tramite PEC del **14/10/2022 chiedeva giorni 90 di proroga** a partire dalla scadenza dei termini assegnatigli (**28/10/2022**) a causa del mancato accesso ad un magazzino, di cui lo scrivente chiedeva l'autorizzazione ad eseguire dette ispezioni con l'ausilio delle Forze dell'Ordine, o in alternativa ad eseguire la stima anche senza accesso poiché il magazzino era simile ad un altro già rilevato.

**La nuova scadenza risulta essere il 25/01/2023.**

## OPERAZIONI PERITALI

### Verbale di sopralluogo n. 1

Il giorno **18/07/2021** alle ore **9.00** lo scrivente, come concordato telefonicamente con gli occupanti degli appartamenti, si è recato in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno n. 27, per dare inizio alle operazioni partitali.

Si ispezionava l'appartamento sito in piano rialzato e quello in primo piano, il cui accesso era dato dal fratello del signor XXXXXXXXXX.

Le caratteristiche intrinseche sono: le pareti sono intonacate e pitturate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia.

Il primo piano ha le stesse caratteristiche.

Non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento (trattandosi di case al mare).

L'acqua calda è garantita da un boyler elettrico, ad oggi mancante perché rubato!

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Vi è la presenza di macchie di infiltrazioni in tutte le stanze (provenienti dal terrazzo sovrastante).

L'immobile risale all'anno 1982.

Alle **ore 9.30** veniva chiuso il sopralluogo per quanto concerneva i due appartamenti.

Il sig. Aprile si rifiutava di firmare il presente verbale.

Alle **ore 9.45** ci si recava alla via Mar Tirreno n. 46 per procedere all'ispezione dell'immobile sito in primo piano (in realtà piano rialzato).

Le caratteristiche intrinseche sono: le pareti sono intonacate e pitturate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia.

Il primo piano ha le stesse caratteristiche.

Non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento (trattandosi di case al mare).

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'accesso era dato da una dipendente della sig.ra La Torre Anna Maria, che naturalmente non sottoscriveva il presente verbale.

Alle **ore 10.45** si ispezionava l'appartamento alla via Mar Tirreno n. 46 sito in secondo piano (in realtà primo piano).

L'immobile ha le stesse caratteristiche di quello del piano rialzato.

Vi è solo uno scaldino elettrico nel w.c.

L'accesso era dato dall'occupante sig. Raffaele Piscopia, che si rifiutava di sottoscrivere il presente verbale.

Alle **ore 12.00** ci si recava al magazzino occupato dal sig. Arnaldo Romano, che dopo svariate chiamate effettuate dallo scrivente né rispondeva né si faceva trovare all'appuntamento!

Dopo congrua attesa, alle **ore 12.30** il sottoscritto chiudeva il presente verbale di sopralluogo n. 1, letto e sottoscritto per conferma.

Lo scrivente si riservava di relazionare su quanto accaduto al dott. Mario Marciello, curatore fallimentare, in attesa di proseguire con i sopralluoghi una volta concordato nuovamente gli appuntamenti con le parti che non si sono presentate nella giornata odierna.

### **Verbale di sopralluogo n. 2**

Il giorno **06/09/2021** alle ore **9.00**, previa raccomandata a/r al sig. Romano Arnaldo e conferme telefoniche ai signori De Vito, Aprile e La Torre, lo scrivente si è recato in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno n. 46, per il prosieguo operazioni partitali.

Alle **ore 9.30**, dopo un'attesa di mezz'ora ed ulteriori telefonate, il sottoscritto C.T.U. constatava che la sig.ra De Vito, nello specifico il nipote, che aveva assicurato la sua presenza, né si presentava all'appuntamento né rispondeva al telefono cellulare.

Di ciò sarebbe stato informato il curatore fallimentare e l'Ill.mo Giudice Delegato.

Sempre alle **ore 9.30** si constatava che il sig. Aprile, anch'egli contattato telefonicamente a fine luglio, non si presentava né rispondeva al telefono.

Alle **ore 9.35** giungeva il sig. Arnaldo Romano che consentiva l'accesso al magazzino sito alla via Mar Tirreno senza numero civico, sito nel palazzo sulla destra di quello del civico 46.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: la pavimentazione è

in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e pitturate di bianco, gli infissi sono in anticorodal.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico.

Il sig. Romano dichiara:

“Dopo aver finito di pagare il locale ho chiesto l'atto notarile che non è mai stato effettuato per gli imbrogli tra l'impresa costruttrice ed il Comune di Chieuti, che ancora oggi risulta inadempiente”.

Il sig. Romano si rifiutava di firmare il presente verbale.

Alle **ore 9.50** giungeva il sig. La Torre Raffaele, il quale consentiva l'accesso ai luoghi (di una parte dell'altro magazzino che risulta ad oggi in suo possesso e che si è pure diviso dal restante con un muro) ed un proprio accesso con apertura).

Le caratteristiche intrinseche del magazzino sono le stesse di quello del sig. Romano.

Alle **ore 10.20** lo scrivente, confermando l'assenza dei signori De Vito ed Aprile, si dirigeva all'Ufficio Tecnico Comunale di Chieuti per acquisire la documentazione inerente la costruzione del plesso ■■■■■

Giunto alle **ore 10.40**, il sottoscritto, nonostante la PEC anticipata e protocollata dal Comune di Chieuti, trovava chiuso l'Ufficio Tecnico e quindi chiudeva il presente verbale di sopralluogo n. 2, letto e sottoscritto per conferma.



### **Verbale di sopralluogo n. 3**

Il giorno **23/09/2021** alle ore **9.00**, previa raccomandate a/r e prioritarie del 08/09/2022, ai signori Baratta (per Aprile) e De Vito, lo scrivente si è recato in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno, per procedere alle ispezioni degli immobili rimanenti.

Alle **ore 9.40**, dopo congrua attesa, non si presentava né la sig.ra De Vito (nello specifico il nipote incaricato) che aveva appuntamento alle ore 9.00, né il sig. Aprile, che aveva appuntamento alle **ore 9.15**.

Lo scrivente si recava quindi all'Ufficio Tecnico Comunale di Chieuti per assumere la documentazione inerente il progetto degli stabili siti in Marina di Chieuti di costruzione della [REDACTED].

Alle **ore 10.30**, acquisita idonea documentazione, lo scrivente chiudeva il presente verbale di sopralluogo n. 3, letto e sottoscritto per conferma.

Alle **ore 11.00**, mentre il sottoscritto stava facendo ritorno a Foggia, riceveva chiamata dal sig. Di Corcia Vincenzo, figlio della sig.ra Baratta Anna (per Aprile), il quale si scusava per non essere venuto in tempo e invitava lo scrivente a tornare indietro.

Lo scrivente tornava indietro ed effettuava sopralluogo all'immobile sito in via Mar tirreno.

Alle **ore 11.30** lo scrivente richiudeva il presente verbale di sopralluogo n. 3, letto e sottoscritto per conferma.

Il sig. Di Corcia si rifiutava di firmare il presente verbale in quanto sosteneva che la casa era stata pagata dalla madre!

Per quanto concerne il magazzino tenuto in possesso dal sig. Aprile, lo scrivente farà istanza all'Ill.mo Giudice per l'accesso forzoso.

Tali verbali vengono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante, in uno ai documenti acquisiti nel corso delle indagini peritali, ai certificati ed alle planimetrie catastali, alle **ventuno** planimetrie redatte dallo scrivente, nonché alla documentazione fotografica commentata del compendio pignorato.

## **RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO G.D.**

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dell' Agenzia del Territorio di Foggia, espletati idonei rilievi fotografici e metrici, lo scrivente può, alfine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall' Ill.mo G.D., così come riportati in premessa.

Dalla nota di trascrizione Registro generale n. 700, Registro particolare n. 597 presentazione n. 1 del 27/01/2022: atto giudiziario del 29/11/2021, numero di repertorio 66, Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI FOGGIA – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del richiedente **Curatore Fallimentare nominato dott. Mario MARCIELLO (Allegato 37)**, i beni pignorati alla **████████████████████** dalla **MASSA DEI CREDITORI** di **████████████████████** **████████████████████** sono i seguenti, che andranno a formare sette lotti distinti:

### **LOTTO 1**

**Abitazione in piano rialzato (scala A – interno 3) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 3**

### **LOTTO 2**

**Abitazione in primo piano (scala A – interno 4) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 4**

### **LOTTO 3**

**Abitazione in primo piano (scala A – interno 5) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 5**

### **LOTTO 4**

**Abitazione in piano rialzato (interno A) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 46, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 4**

### **LOTTO 5**

**Abitazione in primo piano (interno B) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 46, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 5**

### **LOTTO 6**

**Magazzino in piano seminterrato sito in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno, snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 17**

### **LOTTO 7**

**Magazzino in piano seminterrato sito in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno, snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 16**

## LOTTO 1

**Abitazione in piano rialzato (scala A – interno 3) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 3**

**Quesito n.1:** “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 27, ed è costituito da:

**abitazione** in piano rialzato con ingresso da via Mar Tirreno n. 27; confinante con via Mar Tirreno, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l’immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 3, categoria A/3**, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 44**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 42 e rendita € 142,03 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 114 (in realtà particella 70); si allega visura storica catastale (All.2).

**Quesito n.2:** “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’edificio, costituito da un piano seminterrato - adibito a magazzini - un piano rialzato ed un primo piano - destinati ad abitazioni - ed un sovrastante terrazzo non praticabile, è evidenziato nelle foto 1, 2 della documentazione fotografica (All.40), nella planimetria catastale

(All.3), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.4); superfici nette (All.5) e superficie lorda (All.6).

L'immobile fa parte di un palazzo in cemento armato costituito da due piani fuori terra, risalente agli **anni 1982/1983**.

L'altezza utile interna dell'abitazione in piano rialzato è di metri 2.75.

Essa si presenta di forma rettangolare ed è composta da un ingresso – cucina (foto 3), una camera da letto (foto 4), un bagno (foto 5), una veranda (foto 6) ed un sottostante giardino privato (foto 1).

Le caratteristiche intrinseche sono: le pareti sono intonacate e pitturate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia.

**Non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento**, cosa abbastanza comune trattandosi di case al mare.

L'acqua calda è garantita da un boiler elettrico, ad oggi mancante perché rubato!

**Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.**

**La proprietà è catastalmente intestata alla** [REDACTED] – C.F. [REDACTED] **e al legale rappresentante** [REDACTED] – C.F. [REDACTED], nato a Foggia il 02/06/1936.

**Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.**

**Quesito n.3:** “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Chieuti, sentito il parere di Agenzie Immobiliari *in loco*, tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

### **Lotto 1 – abitazione**

**L’immobile ha** una superficie netta di mq 36 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, della veranda calcolata nella misura del 50%, nonché quella del giardino privato di mq 28,50, calcolato nella misura del 10%, **pari a mq 47,30** circa.

<b>Superfici principali</b>			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	35
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	2,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,35
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,40
Veranda	50%	-	5,70
Giardino privato	10%	-	2,85
<b>Totale superficie lorda commerciale vendibile =</b>			<b>47,30</b>

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio per il Comune di Chieuti – anno 2022 – Semestre 1, quest'ultimo per le abitazioni di tipo civile nella zona suburbana E1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 800,00/mq.





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CHIEUTI

Fascia/zona: Suburbana/S.P. SAL. SERRACAPRIOLA-TORRE FANTINA, VIA DELLA FERROVIA O DELLA STAZIONE, PIAZZE DEI LIDI, VIA NETTUNO, VIE DA DENOMINARSI.

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	L	1,7	2,5	N
Box	Normale	400	600	L	1,7	2,5	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Abitazione alla via Mar Tirreno



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Chieuti, più congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per le abitazioni in stabili di fascia media, il sottostante quadro dà un parametro che va da un minimo di € 465/mq ad un massimo di € 647/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 647/mq.

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>579</b>	Euro <b>692</b>	Euro <b>804</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>465</b>	Euro <b>556</b>	Euro <b>647</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>424</b>	Euro <b>479</b>	Euro <b>534</b>	

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- $€ 800,00/mq + € 647,00/mq / 2 = € 723,50/mq$

**Il valore dell'abitazione** sarà dunque dato da:

$$\diamond m^2 47,30 \times € 723,50/m^2 = € 34.221,55$$

**Quesito n.4:** “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà in favore della [REDACTED], con sede in Foggia C.F. e P. IVA [REDACTED] dell'**abitazione** a piano rialzato sita in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno, 27.

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] per **atto di compravendita** rogato dal dott. Marino Stelio Romagnoli, notaio in Foggia, del **6 agosto 1982**; trascritto in Foggia il 02/09/1982 ai numeri 387648/7163 di Registro Particolare/Registro Generale.

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) **ha venduto a misura alla società** [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato.

**Quesito n.5:** “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.

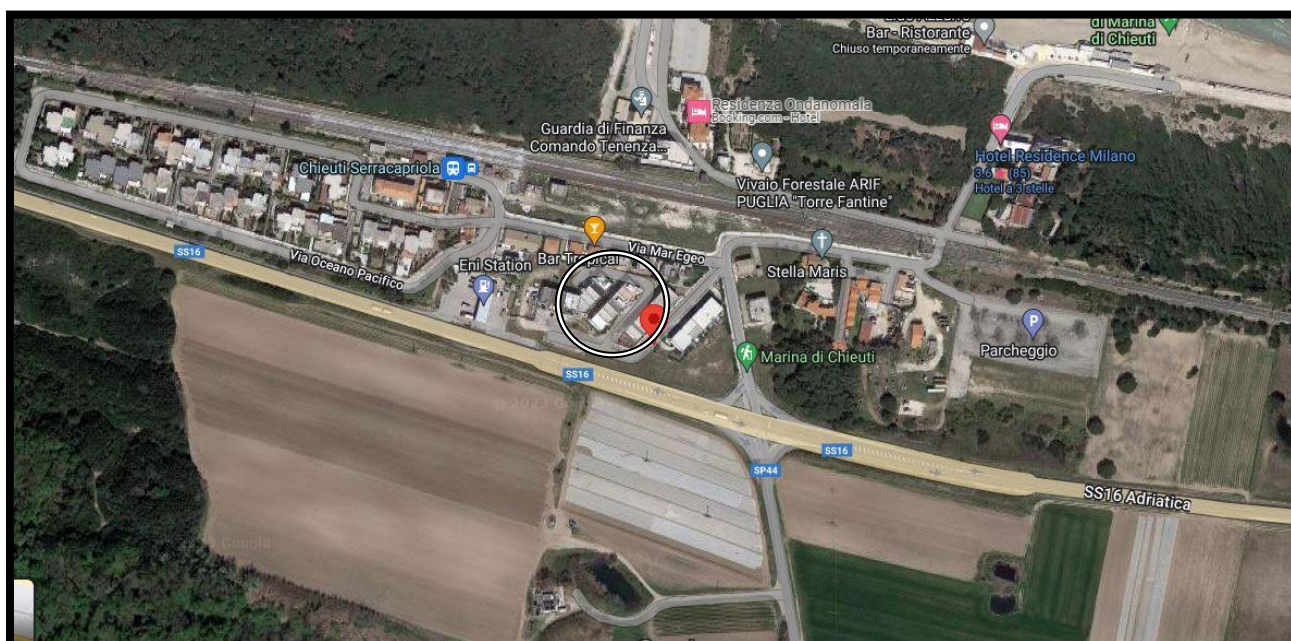
### **LOTTO 1**

**Abitazione in piano rialzato (scala A – interno 3) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 3**

**Abitazione** in piano rialzato con ingresso da via Mar Tirreno n. 27, e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a sinistra; confinante con via Mar Tirreno, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 3, categoria A/3**, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 44**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 42 e rendita € 142,03.

**Prezzo base = € 34.220,00**



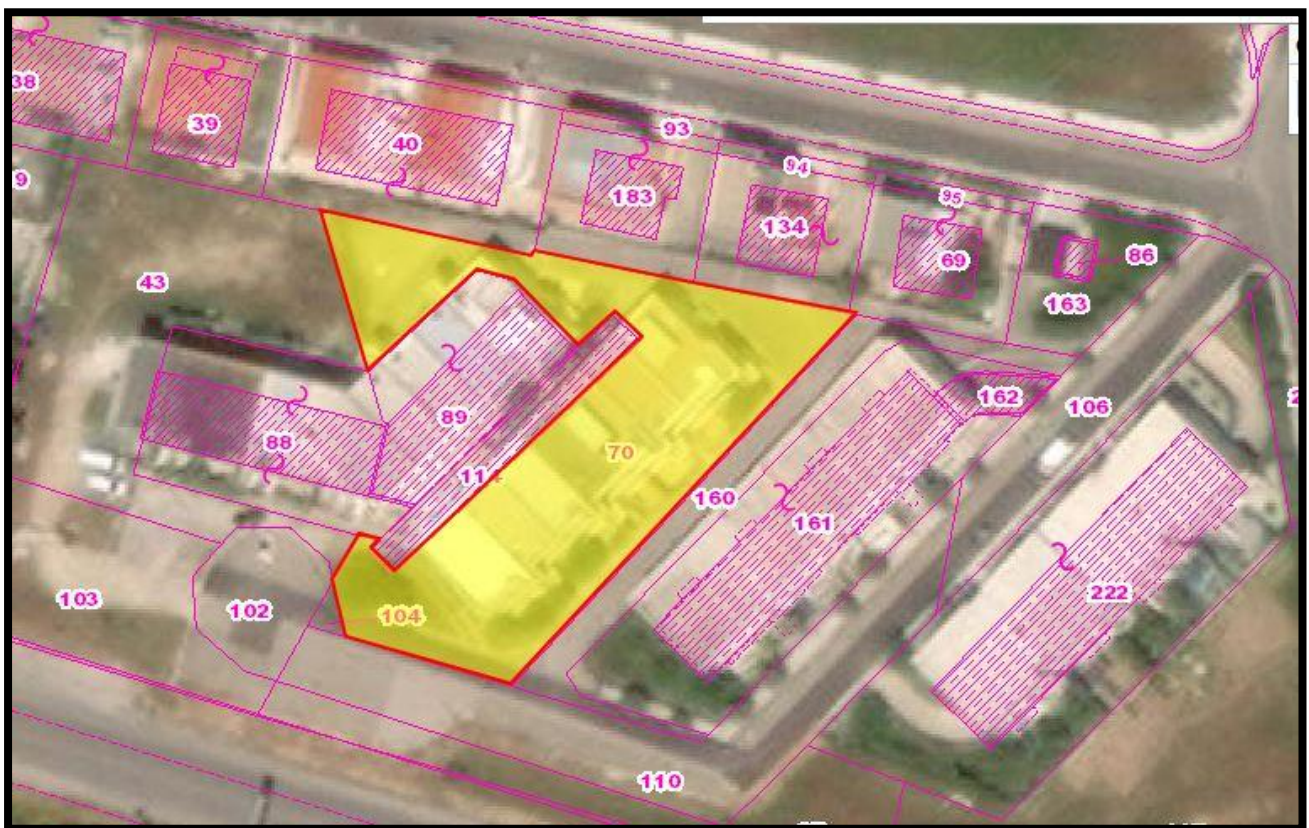
**Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Chieuti Marina (FG)**



**Zona suburbana dove è situato l'immobile – codice zona OMI: E1 – Microzona 1**

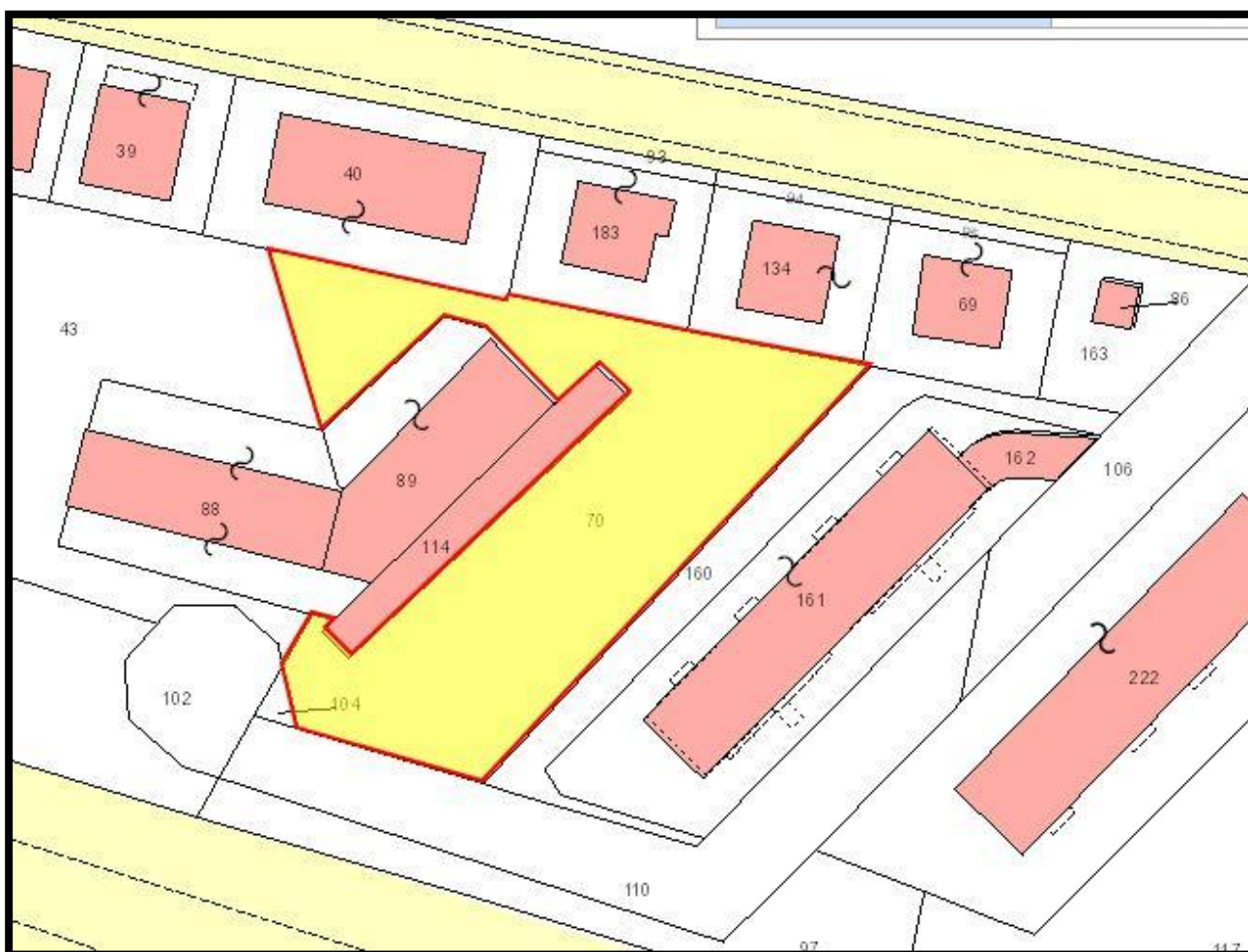


**Edificio alla via Mar Tirreno, 27 in località Marina di Chieuti (FG) con ingresso all'appartamento**



**Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 70 (e non 114) – catasto terreni – del foglio 30 su cui insiste l'immobile**





**Inquadramento catastale della particella 70 (e non 114) – catasto terreni – del foglio 30 del Comune di Chieti**

**Quesito n.6:** “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

Dall’elenco completo delle iscrizioni e **trascrizioni a favore e contro (Allegato 38)** sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Trascrizione a favore del 02/09/1982** – Registro Particolare 387648 Registro Generale 7163; Pubblico Ufficiale: Romagnoli Marino Stelio – Repertorio 0 del 06/08/1982.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) ha venduto a misura alla società [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato”.

- **Trascrizione contro del 25/05/1989** – Registro Particolare 38783  
Registro Generale 4374; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 2129 del 18/05/1989.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“..... la società [REDACTED] ha venduto alla società  
[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. che ha accettato ed  
acquistato la piena proprietà del seguente immobile in Chieuti:

- Suolo edificatorio in località Chieuti Scalo della superficie catastale  
di are trentacinque e centiare quarantasette, da riportare in C.T. al  
foglio 30 particelle:

N.70/b (ora N.96) are 18.51 incolto produttivo classe U R.D.L. 555  
R.A.L. 740,

N.70/c (ora N.97) are 15.35 incolto produttivo classe U R.D.L. 461  
R.A.L. 614,

.....”

- **Trascrizione contro del 17/02/1994** – Registro Particolare 976  
Registro Generale 1181; Pubblico Ufficiale: Di Biase Renato –  
Repertorio 24952 del 18/01/1994.

**Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito:**

Immobili – terreni siti in Chieuti al foglio 30, particelle 102, 103,  
106, 117, 110, 97, 104 **a favore** del Comune di Chieuti **contro**

[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C., [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 18/09/1998** – Registro Particolare 4821  
Registro Generale 6030; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44156 del 07/09/1998.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 12 – Appartamento

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 13/10/1999** – Registro Particolare 6239  
Registro Generale 7899; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44571 del 01/10/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 15 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7594  
Registro Generale 9661; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44724 del 24/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 9 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7595  
Registro Generale 9662; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44739 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 8 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7596  
Registro Generale 9663; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44740 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 9 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 08/02/2001** – Registro Particolare 1194  
Registro Generale 1399; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45743 del 31/01/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 16 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1346  
Registro Generale 1569; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45758 del 05/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 14 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1347  
Registro Generale 1570; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45766 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 15 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1348  
Registro Generale 1571; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45770 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 14 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED]

contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/03/2001** – Registro Particolare 1743  
Registro Generale 2058; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45821 del 01/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 10 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 19/03/2001** – Registro Particolare 2088  
Registro Generale 2487; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45828 del 13/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 7 – Abitazione di tipo A3

A favore di Schena Emidio contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 22/03/2001** – Registro Particolare 2155  
Registro Generale 2596; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45825 del 08/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 10 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3869  
Registro Generale 4657; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45928 del 14/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 12 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3871  
Registro Generale 4659; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45944 del 21/05/2001.



**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 2 – Abitazione di tipo A3

- **Trascrizione contro del 02/08/2001** – Registro Particolare 5503  
Registro Generale 6650; Pubblico Ufficiale: Di Carlo Bruno –  
Repertorio 23015 del 27/07/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 11 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 13 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/05/2002** – Registro Particolare 3690  
Registro Generale 4510; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 46793 del 14/05/2002.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 13 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 09/01/2004** – Registro Particolare 205  
Registro Generale 226; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 48369/16434 del 31/12/2003.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 6 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3385  
Registro Generale 4783; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32430/7035 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 7 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3386  
Registro Generale 4784; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32431/7036 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 8 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 6 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 3

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 42 – anno 1983 – corte

Immobile n. 4

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 1 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 5

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 33 – anno 1983 – corte

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/10/2007** – Registro Particolare 6652  
Registro Generale 9244; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 51294/18882 del 05/10/2007.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 11 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 27/01/2022** – Registro Particolare 597  
**Registro Generale 700; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia**  
**Repertorio 66 del 29/11/2021 (Allegato 37)**

**Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 4** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 2**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 5** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 3**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 16** – Magazzino di tipo C2

**Immobile n. 4**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 3** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 5**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 4** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 6**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 5** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 7**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 17** – Magazzino di tipo C2

**A favore della MASSA DEI CREDITORI DI** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**contro** [REDACTED] con sede in Foggia, Codice Fiscale

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**Quesito n.7:** “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”.

Dopo numerosi controlli di tutto il materiale fornito dall’Ufficio tecnico comunale di Chieuti, incompleto e senza che nessuno abbia potuto dare informazioni sulla storia delle costruzioni in località Marina di Chieuti da parte della [REDACTED], giustificandosi della mancanza della “memoria storica” dell’Ufficio, andato in pensione, lo scrivente è riuscito a raccogliere il seguente materiale (**Allegato 39**).

- Richiesta approvazione variante da parte del sig. [REDACTED] rappresentante della società [REDACTED] del 21/02/1983 (pagina 1 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660**, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39);
- Stralcio delle Tavole di progetto relative alla variante per il lotto A (pagine 4, 5, 6, 7 – allegato 39);
- Testatina del progetto per la costruzione di un complesso turistico – residenziale nella zona litoranea del Comune di Chieuti – FOGGIA (pagina 8 – allegato 39);
- **Relazione tecnica del complesso turistico – residenziale** nella zona litoranea del Comune di Chieuti: **quattro corpi di fabbricati denominati con le lettere A, B, C, D** (pagine 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 – allegato 39);

- **Istanza** da parte del Sindaco di Chieuti del **20/12/1988** – **protocollo 4893** in cui certifica che **il Lotto A** della ditta [REDACTED], costruzione autorizzata con **Concessione Edilizia n. 660/A del 24/02/1983**, la medesima è **stata revocata con ordinanza sindacale del 21/05/1985** e che, successivamente, a **seguito di nuova strumentazione urbanistica approvata dalle competenti Autorità Regionali**, l'[REDACTED] ha presentato **nuova progettazione “ex novo” per il Lotto A** ..... (pagina 18 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Capo dello Stato proposta dalla [REDACTED] per l'annullamento del provvedimento del Sindaco di Chieuti del **21/05/1983 – protocollo 1999** (pagine 19, 20 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica del **09/11/1983** (pagine 21, 22, 23, 24, 25, 26 – allegato 39);
- **Revoca della Concessione Edilizia n. 660/82 per il Lotto A** (pagina 27 – allegato 39);
- **Sospensione dei lavori del Lotto A su disposizione del Sindaco** con istanza del 02/05/1983 – protocollo n. 1765 (pagine 28, 29, 30 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia N. 660 del 1983 per la costruzione di una palazzina per civili abitazioni in Marina di Chieuti Lotto A** – vani 75 – utili 28 più accessori 62 negozi seminterrati (pagine 31, 32 – allegato 39).
- **Non è stata trovata, probabilmente non esiste, la dichiarazione di agibilità dell'immobile.**

**Quesito n.8:** “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

**Non essendo presente l’attestato di prestazione energetica relativo all’abitazione, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 41).**

- a) L’immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) L'immobile è stato costruito negli anni 1982/1983.

**Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39).**

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.



## LOTTO 2

**Abitazione in primo piano (scala A – interno 4), con annesso terrazzo sovrastante non praticabile, sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 4**

**Quesito n.1:** “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 27, ed è costituito da:

**abitazione** in primo piano con ingresso da via Mar Tirreno n. 27; confinante con via Mar Tirreno, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l’immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 4, categoria A/3**, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale **mq 73**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 59 e rendita € 227,24 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 114 (in realtà particella 70); si allega visura storica catastale (All.7).

**Quesito n.2:** “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’edificio, costituito da un piano seminterrato - adibito a magazzini - un piano rialzato ed un primo piano - destinati ad abitazioni - ed un sovrastante terrazzo non praticabile, è evidenziato nelle foto 1, 2 della documentazione fotografica (All.40), nella planimetria catastale

(All.8), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.9); superfici nette (All.10) e superficie lorda (All.11).

L'immobile fa parte di un palazzo in cemento armato costituito da due piani fuori terra, risalente agli **anni 1982/1983**.

L'altezza utile interna dell'abitazione in piano rialzato è di metri 2.75.

Essa si presenta di forma rettangolare ed è composta da una cucina – soggiorno (foto 8), due camere da letto (foto 9, 10), un bagno (foto 11), due veranda ed un sovrastante terrazzo non praticabile.

Le caratteristiche intrinseche sono: le pareti sono intonacate e pitturate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia.

Non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento (trattandosi di case al mare).

L'acqua calda è garantita da un boyler elettrico, ad oggi mancante perché rubato!

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

Vi è la presenza di macchie di infiltrazioni in tutte le stanze provenienti dal terrazzo sovrastante (foto 12, 13, 14).

**La proprietà è catastalmente intestata alla** [REDACTED] – C.F. [REDACTED] **e al legale rappresentante** [REDACTED] – C.F. [REDACTED], nato a Foggia il 02/06/1936.

**Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione sarebbe buono, se non che le infiltrazioni provenienti dal sovrastante terrazzo lo rendono ad oggi sufficiente.**

**Nella successiva stima si andrà ovviamente a deprezzare l'appartamento a cui verrà sottratto un importo a corpo per il rifacimento del sovrastante terrazzo.**

**Quesito n.3:** “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Chieuti, sentito il parere di Agenzie Immobiliari *in loco*, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

## Lotto 2 – abitazione

L'immobile ha una superficie netta di mq 54,50 circa, ed una **superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali

in comunione, delle verande calcolate nella misura del 50%, nonché quella del terrazzo non praticabile di mq 75, calcolato nella misura del 10%, **pari a mq 73** circa.

<b>Superfici principali</b>			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	54,50
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	2,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,40
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,40
Verande	50%	-	7,20
Terrazzo non prat.	10%	-	7,50
<b>Totale superficie lorda commerciale vendibile =</b>			<b>73,00</b>

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio per il Comune di Chieuti – anno 2022 – Semestre 1, quest'ultimo per le abitazioni di tipo civile nella zona suburbana E1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CHIEUTI

Fascia/zona: Suburbana/S.P. SAL. SERRACAPRIOLA-TORRE FANTINA, VIA DELLA FERROVIA O DELLA STAZIONE, PIAZZ.LE DEI LIDI,VIA NETTUNO,VIE DA DENOMINARSI.

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	L	1,7	2,5	N
Box	Normale	400	600	L	1,7	2,5	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Abitazione alla via Mar Tirreno

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 800,00/mq.

Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Chieuti, più congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per le abitazioni in stabili di fascia media, il sottostante quadro dà un parametro che va da un minimo di € 465/mq ad un massimo di € 647/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 647/mq.

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>579</b>	Euro <b>692</b>	Euro <b>804</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>465</b>	Euro <b>556</b>	Euro <b>647</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>424</b>	Euro <b>479</b>	Euro <b>534</b>	

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- $€ 800,00/mq + € 647,00/mq / 2 = € 723,50/mq$

Il valore dell'abitazione, in buone condizioni, sarebbe dunque dato da:

$$❖ mq 73 \times € 723,50/mq = € 52.815,50$$

A detto valore andranno sottratti, a corpo, € 10.000,00 – più che sufficienti e congrui, per il rifacimento del sovrastante terrazzo non praticabile di circa mq 75.

Il **valore dell'abitazione** sarà dunque dato da:

$$\diamond € 52.815,50 - € 10.000,00 = € \mathbf{42.815,50}$$

**Quesito n.4:** “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà in favore della [REDACTED], con sede in Foggia C.F. e P. IVA [REDACTED] dell'**abitazione** in primo piano sita in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno, 27.

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] per **atto di compravendita** rogato dal dott. Marino Stelio Romagnoli, notaio in Foggia, del **6 agosto 1982**; trascritto in Foggia il 02/09/1982 ai numeri 387648/7163 di Registro Particolare/Registro Generale.

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) **ha venduto a misura alla società** [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato.

**Quesito n.5:** “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.

## **LOTTO 2**

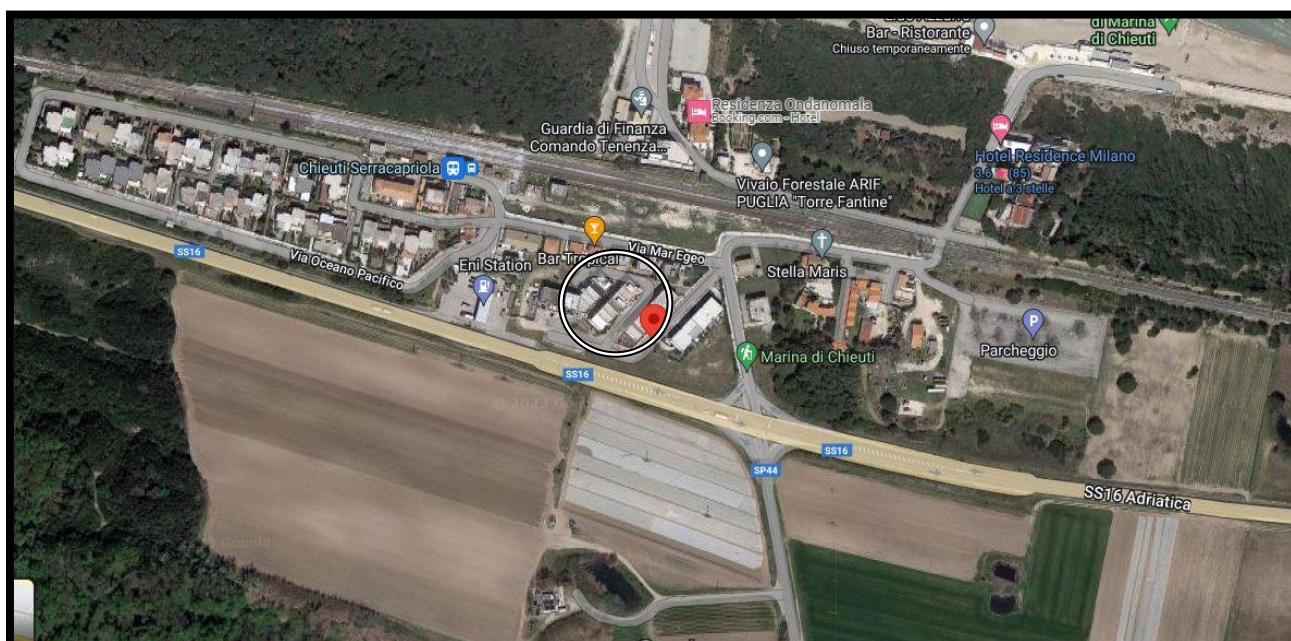
**Abitazione in primo piano (scala A – interno 4), con annesso terrazzo sovrastante non praticabile, sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 4**

**Abitazione** in primo piano con ingresso da via Mar Tirreno n. 27, e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a destra; confinante con via Mar Tirreno, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 4, categoria A/3**, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale **mq 73**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 59 e rendita € 227,24 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 114.

**Prezzo base = € 42.815,00**





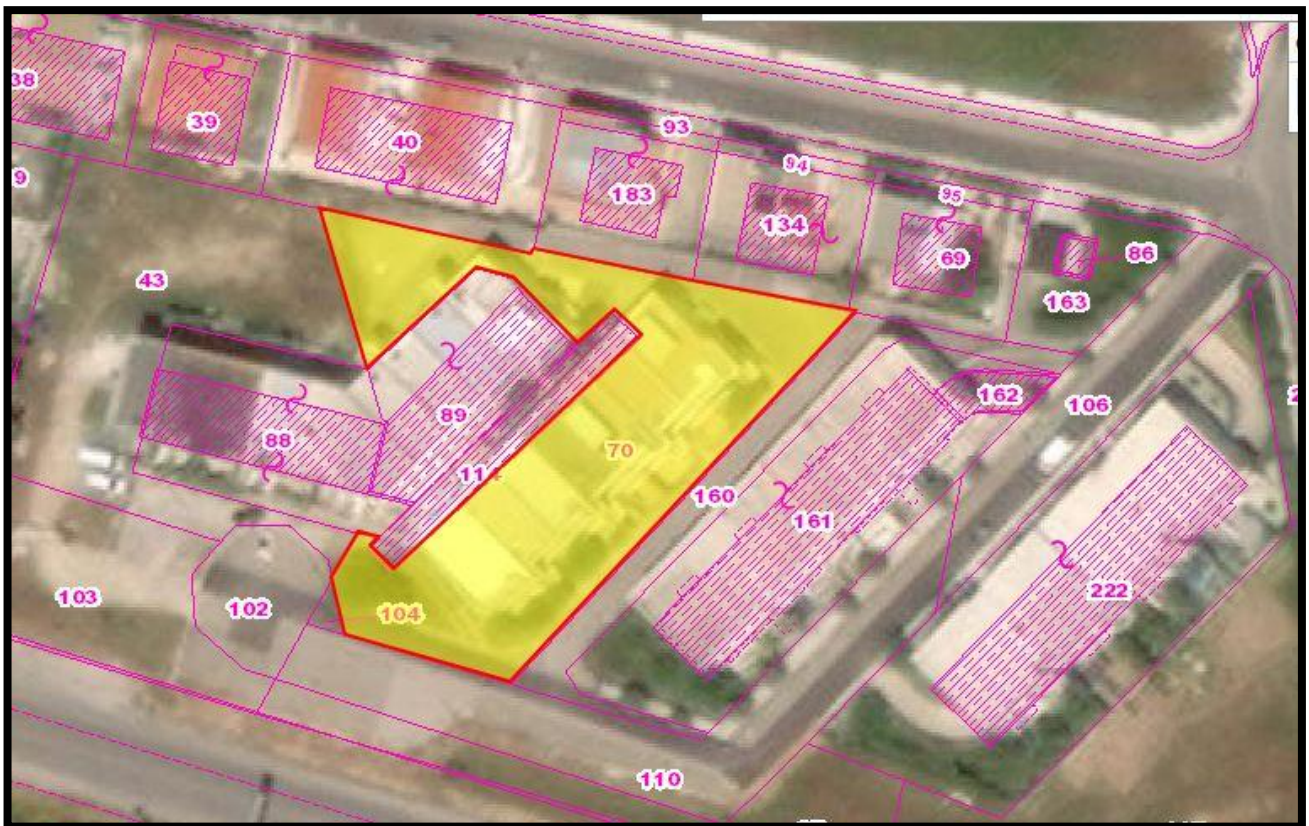
**Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Chiecti Marina (FG)**



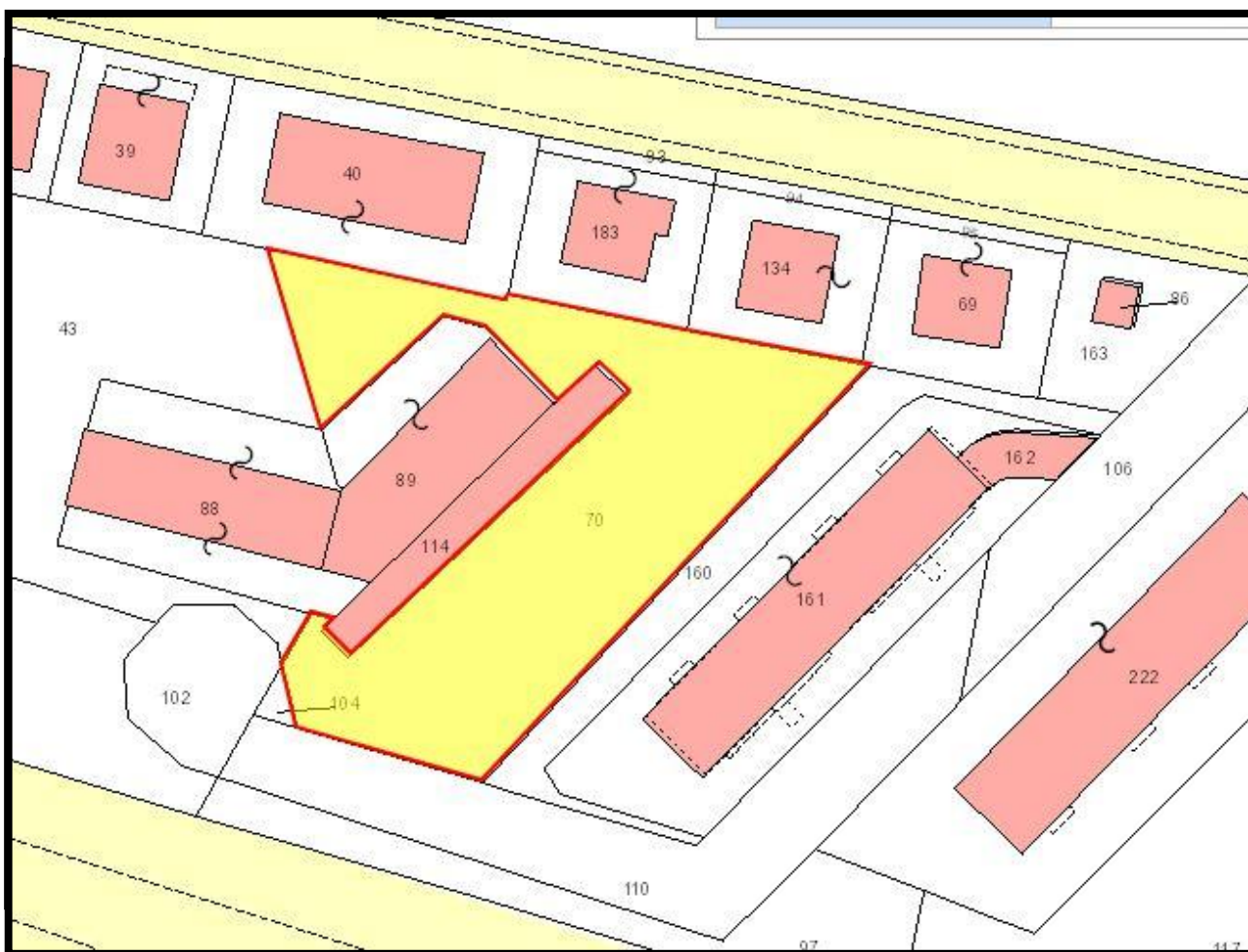
**Zona suburbana dove è situato l'immobile – codice zona OMI: E1 – Microzona 1**



**Edificio alla via Mar Tirreno, 27 in località Marina di Chieuti (FG) con ingresso all'appartamento**



**Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 70 (e non 114) – catasto terreni – del foglio 30 su cui insiste l'immobile**



**Inquadramento catastale della particella 70 (e non 114) – catasto terreni – del foglio 30 del Comune di Chieti**

**Quesito n.6:** “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

Dall’elenco completo delle iscrizioni e **trascrizioni a favore e contro (Allegato 38)** sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Trascrizione a favore del 02/09/1982** – Registro Particolare 387648 Registro Generale 7163; Pubblico Ufficiale: Romagnoli Marino Stelio – Repertorio 0 del 06/08/1982.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) ha venduto a misura alla società [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato”.

- **Trascrizione contro del 25/05/1989** – Registro Particolare 38783  
Registro Generale 4374; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 2129 del 18/05/1989.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“..... la società [REDACTED] ha venduto alla società  
[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. che ha accettato ed  
acquistato la piena proprietà del seguente immobile in Chieuti:

- Suolo edificatorio in località Chieuti Scalo della superficie catastale  
di are trentacinque e centiare quarantasette, da riportare in C.T. al  
foglio 30 particelle:

N.70/b (ora N.96) are 18.51 incolto produttivo classe U R.D.L. 555  
R.A.L. 740,

N.70/c (ora N.97) are 15.35 incolto produttivo classe U R.D.L. 461  
R.A.L. 614,

.....”

- **Trascrizione contro del 17/02/1994** – Registro Particolare 976  
Registro Generale 1181; Pubblico Ufficiale: Di Biase Renato –  
Repertorio 24952 del 18/01/1994.

**Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito:**

Immobili – terreni siti in Chieuti al foglio 30, particelle 102, 103,  
106, 117, 110, 97, 104 **a favore** del Comune di Chieuti **contro**

[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C., [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 18/09/1998** – Registro Particolare 4821  
Registro Generale 6030; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44156 del 07/09/1998.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 12 – Appartamento

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 13/10/1999** – Registro Particolare 6239  
Registro Generale 7899; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44571 del 01/10/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 15 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7594  
Registro Generale 9661; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44724 del 24/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati



Foglio 30, particella 72 subalterno 9 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7595  
Registro Generale 9662; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44739 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 8 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7596  
Registro Generale 9663; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44740 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 9 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 08/02/2001** – Registro Particolare 1194  
Registro Generale 1399; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45743 del 31/01/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 16 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1346  
Registro Generale 1569; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45758 del 05/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 14 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1347  
Registro Generale 1570; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45766 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 15 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1348  
Registro Generale 1571; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45770 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 14 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED]  
contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/03/2001** – Registro Particolare 1743  
Registro Generale 2058; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45821 del 01/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 10 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 19/03/2001** – Registro Particolare 2088  
Registro Generale 2487; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45828 del 13/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 7 – Abitazione di tipo A3

A favore di Schena Emidio contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 22/03/2001** – Registro Particolare 2155  
Registro Generale 2596; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45825 del 08/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 10 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3869  
Registro Generale 4657; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45928 del 14/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 12 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3871  
Registro Generale 4659; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45944 del 21/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 2 – Abitazione di tipo A3

- **Trascrizione contro del 02/08/2001** – Registro Particolare 5503  
Registro Generale 6650; Pubblico Ufficiale: Di Carlo Bruno –  
Repertorio 23015 del 27/07/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 11 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 13 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/05/2002** – Registro Particolare 3690  
Registro Generale 4510; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 46793 del 14/05/2002.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 13 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 09/01/2004** – Registro Particolare 205  
Registro Generale 226; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 48369/16434 del 31/12/2003.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 6 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3385  
Registro Generale 4783; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32430/7035 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 7 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3386  
Registro Generale 4784; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32431/7036 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 8 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 6 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 3

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 42 – anno 1983 – corte

Immobile n. 4

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 1 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 5

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 33 – anno 1983 – corte

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/10/2007** – Registro Particolare 6652  
Registro Generale 9244; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 51294/18882 del 05/10/2007.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 11 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 27/01/2022** – Registro Particolare 597  
Registro Generale 700; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia  
Repertorio 66 del 29/11/2021 (Allegato 37)

**Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 4** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 2**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 5** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 3**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 16** – Magazzino di tipo C2

**Immobile n. 4**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 3** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 5**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 4** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 6**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 5** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 7**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 17** – Magazzino di tipo C2

**A favore della MASSA DEI CREDITORI DI** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**contro** [REDACTED] con sede in Foggia, Codice Fiscale

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**



**Quesito n.7:** “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”.

Dopo numerosi controlli di tutto il materiale fornito dall’Ufficio tecnico comunale di Chieuti, incompleto e senza che nessuno abbia potuto dare informazioni sulla storia delle costruzioni in località Marina di Chieuti da parte della [REDACTED], giustificandosi della mancanza della “memoria storica” dell’Ufficio, andato in pensione, lo scrivente è riuscito a raccogliere il seguente materiale (**Allegato 39**).

- Richiesta approvazione variante da parte del sig. [REDACTED] rappresentante della società [REDACTED] del 21/02/1983 (pagina 1 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660**, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39);
- Stralcio delle Tavole di progetto relative alla variante per il lotto A (pagine 4, 5, 6, 7 – allegato 39);
- Testatina del progetto per la costruzione di un complesso turistico – residenziale nella zona litoranea del Comune di Chieuti – FOGGIA (pagina 8 – allegato 39);
- **Relazione tecnica del complesso turistico – residenziale** nella zona litoranea del Comune di Chieuti: **quattro corpi di fabbricati denominati con le lettere A, B, C, D** (pagine 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 – allegato 39);

- **Istanza** da parte del Sindaco di Chieuti del **20/12/1988** – **protocollo 4893** in cui certifica che **il Lotto A** della ditta [REDACTED], costruzione autorizzata con **Concessione Edilizia n. 660/A del 24/02/1983**, la medesima è **stata revocata con ordinanza sindacale del 21/05/1985** e che, successivamente, a **seguito di nuova strumentazione urbanistica approvata dalle competenti Autorità Regionali**, l'[REDACTED] ha presentato **nuova progettazione “ex novo” per il Lotto A** ..... (pagina 18 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Capo dello Stato proposta dalla [REDACTED] per l'annullamento del provvedimento del Sindaco di Chieuti del **21/05/1983 – protocollo 1999** (pagine 19, 20 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica del **09/11/1983** (pagine 21, 22, 23, 24, 25, 26 – allegato 39);
- **Revoca della Concessione Edilizia n. 660/82 per il Lotto A** (pagina 27 – allegato 39);
- **Sospensione dei lavori del Lotto A su disposizione del Sindaco** con istanza del 02/05/1983 – protocollo n. 1765 (pagine 28, 29, 30 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia N. 660 del 1983 per la costruzione di una palazzina per civili abitazioni in Marina di Chieuti Lotto A** – vani 75 – utili 28 più accessori 62 negozi seminterrati (pagine 31, 32 – allegato 39).
- **Non è stata trovata, probabilmente non esiste, la dichiarazione di agibilità dell'immobile.**

**Quesito n.8:** “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

**Non essendo presente l’attestato di prestazione energetica relativo all’abitazione, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 42).**

- a) L’immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) L'immobile è stato costruito negli anni 1982/1983.

**Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39).**

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

### LOTTO 3

**Abitazione in primo piano (scala A – interno 5), con annesso terrazzo sovrastante non praticabile, sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 5**

**Quesito n.1:** “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 27, ed è costituito da:

**abitazione** in primo piano con ingresso da via Mar Tirreno n. 27; confinante con via Mar Tirreno, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l’immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 5, categoria A/3**, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale **mq 111** (in realtà mq 96 circa), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 96 (in realtà mq 73 circa) e rendita € 255,65 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 114 (in realtà particella 70); si allega visura storica catastale (All.12).

**Quesito n.2:** “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’edificio, costituito da un piano seminterrato - adibito a magazzini - un piano rialzato ed un primo piano - destinati ad abitazioni - ed un sovrastante terrazzo non praticabile, è evidenziato nelle foto 1, 2, 15 della documentazione fotografica (All.40), nella planimetria catastale

(All.13), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.14); superfici nette (All.15) e superficie lorda (All.16).

L'immobile fa parte di un palazzo in cemento armato costituito da due piani fuori terra, risalente agli **anni 1982/1983**.

L'altezza utile interna dell'abitazione in piano rialzato è di metri 2.75.

Essa si presenta di forma rettangolare ed è composta da un soggiorno (foto 16), una cucina (foto 17), due camere da letto (foto 18, 19), un bagno (foto 20), due verande ed un sovrastante terrazzo non praticabile.

Le caratteristiche intrinseche sono: le pareti sono intonacate e pitturate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia.

Non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento (trattandosi di case al mare).

L'acqua calda è garantita da un boiler elettrico.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

**La proprietà è catastalmente intestata alla** [REDACTED] –  
C.F. [REDACTED] **e al legale rappresentante** [REDACTED] – C.F.  
[REDACTED], nato a Foggia il 02/06/1936.

**Quesito n.3:** “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Chieuti, sentito il parere di Agenzie Immobiliari *in loco*, tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

### **Lotto 3 – abitazione**

**L’immobile ha** una superficie netta di mq 73 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, delle verande calcolate nella misura del 50%, nonché quella del terrazzo non praticabile di mq 98, calcolato nella misura del 10%, **pari a mq 96** circa.

<b>Superfici principali</b>			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	73,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	2,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,40
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,40
Verande	50%	-	9,40
Terrazzo non prat.	10%	-	9,80
<b>Totale superficie lorda commerciale vendibile =</b>			<b>96,00</b>

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Chieuti – anno 2022 – Semestre 1, quest'ultimo per le abitazioni di tipo civile nella zona suburbana E1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 800,00/mq.





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CHIEUTI

Fascia/zona: Suburbana/S.P. SAL. SERRACAPRIOLA-TORRE FANTINA, VIA DELLA FERROVIA O DELLA STAZIONE, PIAZZE DEI LIDI, VIA NETTUNO, VIE DA DENOMINARSI.

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	L	1,7	2,5	N
Box	Normale	400	600	L	1,7	2,5	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Abitazione alla via Mar Tirreno



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Chieuti, più congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per le abitazioni in stabili di fascia media, il sottostante quadro dà un parametro che va da un minimo di € 465/mq ad un massimo di € 647/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 647/mq.

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>579</b>	Euro <b>692</b>	Euro <b>804</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>465</b>	Euro <b>556</b>	Euro <b>647</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>424</b>	Euro <b>479</b>	Euro <b>534</b>	

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- $€ 800,00/mq + € 647,00/mq / 2 = € 723,50/mq$

**Il valore dell'abitazione** sarà dunque dato da:

$$❖ mq 96 \times € 723,50/mq = € 69.456,00$$

**Quesito n.4:** “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà in favore della [REDACTED], con sede in Foggia C.F. e P. IVA [REDACTED] dell'**abitazione** in primo piano sita in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno, 27.

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] per **atto di compravendita** rogato dal dott. Marino Stelio Romagnoli, notaio in Foggia, del **6 agosto 1982**; trascritto in Foggia il 02/09/1982 ai numeri 387648/7163 di Registro Particolare/Registro Generale.

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) **ha venduto a misura alla società** [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato.

**Quesito n.5:** “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.

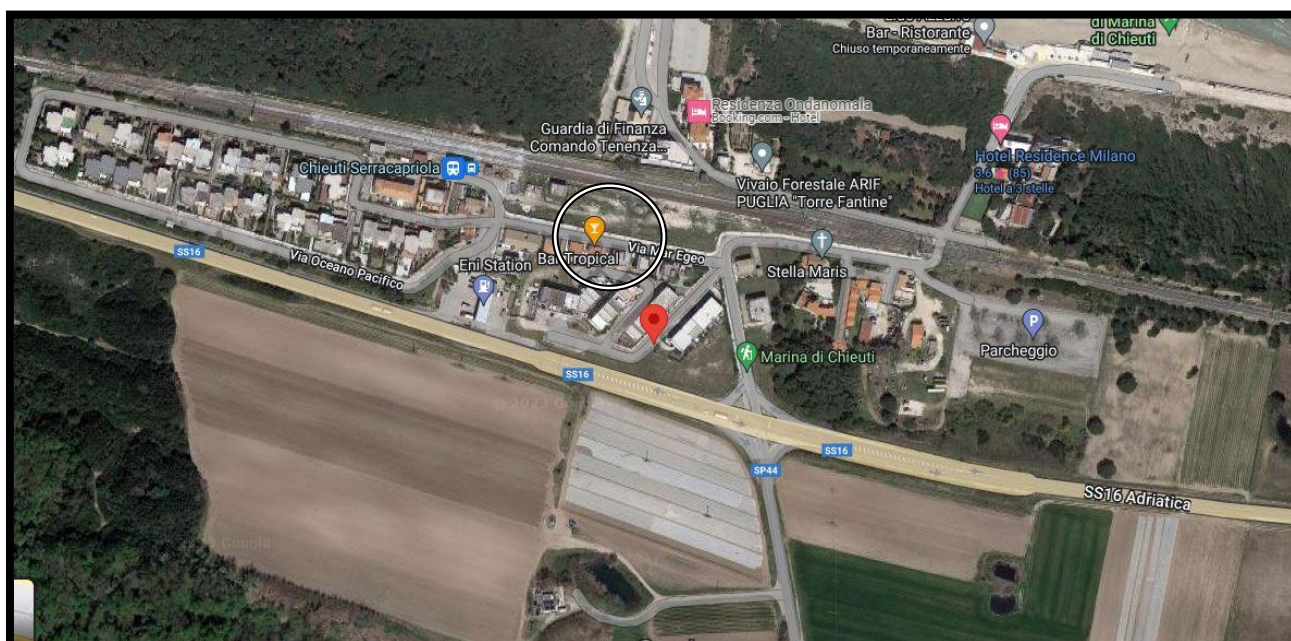
### **LOTTO 3**

**Abitazione in primo piano (scala A – interno 5), con annesso terrazzo sovrastante non praticabile, sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 5**

**Abitazione** in primo piano con ingresso da via Mar Tirreno n. 27; e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a sinistra; confinante con via Mar Tirreno, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 5, categoria A/3**, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale **mq 111** (in realtà mq 96 circa), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 96 (in realtà mq 73 circa) e rendita € 255,65 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 114.

**Prezzo base = € 69.456,00**



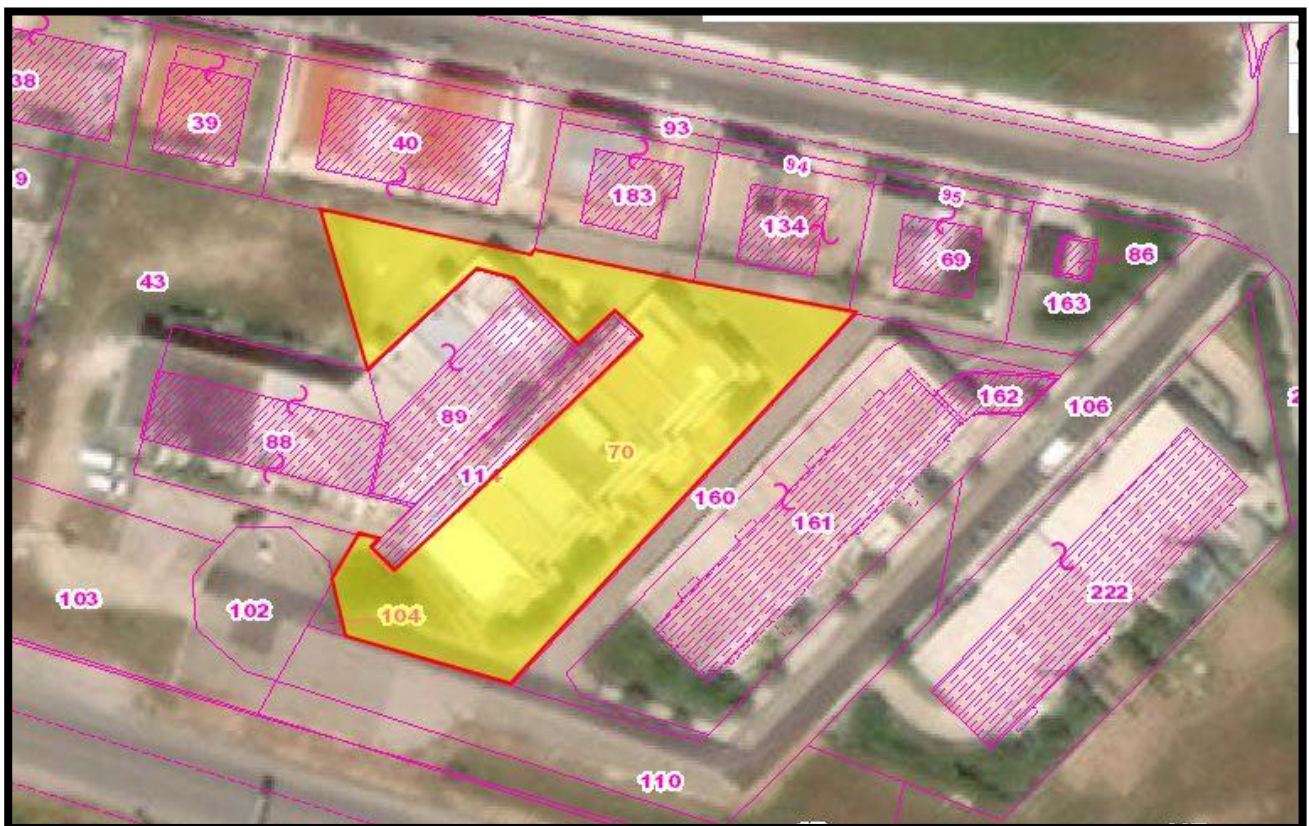
**Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Chieuti Marina (FG)**



**Zona suburbana dove è situato l'immobile – codice zona OMI: E1 – Microzona 1**

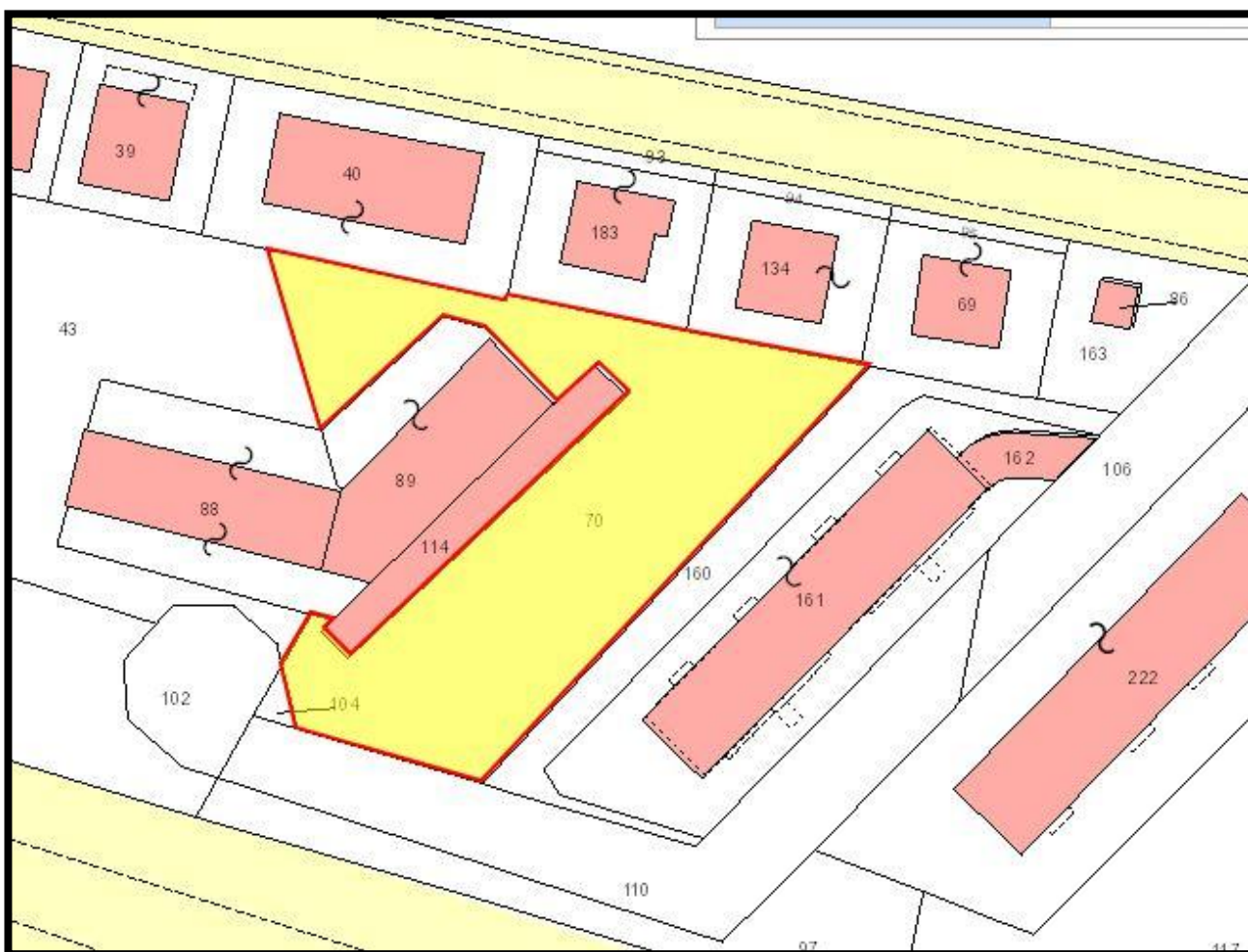


**Edificio alla via Mar Tirreno, 27 in località Marina di Chieuti (FG)  
con ingresso all'appartamento**



**Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 70 (e non 114) –  
catasto terreni – del foglio 30 su cui insiste l'immobile**





**Inquadramento catastale della particella 161 (e non 114) – catasto terreni – del foglio 30 del Comune di Chieti**

**Quesito n.6:** “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

Dall’elenco completo delle iscrizioni e **trascrizioni a favore e contro (Allegato 38)** sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Trascrizione a favore del 02/09/1982** – Registro Particolare 387648 Registro Generale 7163; Pubblico Ufficiale: Romagnoli Marino Stelio – Repertorio 0 del 06/08/1982.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) ha venduto a misura alla società [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato”.

- **Trascrizione contro del 25/05/1989** – Registro Particolare 38783  
Registro Generale 4374; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 2129 del 18/05/1989.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“..... la società [REDACTED] ha venduto alla società  
[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. che ha accettato ed  
acquistato la piena proprietà del seguente immobile in Chieuti:

- Suolo edificatorio in località Chieuti Scalo della superficie catastale  
di are trentacinque e centiare quarantasette, da riportare in C.T. al  
foglio 30 particelle:

N.70/b (ora N.96) are 18.51 incolto produttivo classe U R.D.L. 555  
R.A.L. 740,

N.70/c (ora N.97) are 15.35 incolto produttivo classe U R.D.L. 461  
R.A.L. 614,

.....”

- **Trascrizione contro del 17/02/1994** – Registro Particolare 976  
Registro Generale 1181; Pubblico Ufficiale: Di Biase Renato –  
Repertorio 24952 del 18/01/1994.

**Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito:**

Immobili – terreni siti in Chieuti al foglio 30, particelle 102, 103,  
106, 117, 110, 97, 104 **a favore** del Comune di Chieuti **contro**

[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C., [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 18/09/1998** – Registro Particolare 4821  
Registro Generale 6030; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44156 del 07/09/1998.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 12 – Appartamento

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 13/10/1999** – Registro Particolare 6239  
Registro Generale 7899; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44571 del 01/10/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 15 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7594  
Registro Generale 9661; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44724 del 24/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 9 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7595  
Registro Generale 9662; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44739 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 8 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7596  
Registro Generale 9663; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44740 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 9 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 08/02/2001** – Registro Particolare 1194  
Registro Generale 1399; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45743 del 31/01/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 16 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1346  
Registro Generale 1569; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45758 del 05/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 14 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1347  
Registro Generale 1570; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45766 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 15 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1348  
Registro Generale 1571; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45770 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 14 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED]  
contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/03/2001** – Registro Particolare 1743  
Registro Generale 2058; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45821 del 01/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 10 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 19/03/2001** – Registro Particolare 2088  
Registro Generale 2487; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45828 del 13/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 7 – Abitazione di tipo A3

A favore di Schena Emidio contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 22/03/2001** – Registro Particolare 2155  
Registro Generale 2596; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45825 del 08/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 10 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3869  
Registro Generale 4657; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45928 del 14/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 12 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3871  
Registro Generale 4659; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45944 del 21/05/2001.



**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 2 – Abitazione di tipo A3

- **Trascrizione contro del 02/08/2001** – Registro Particolare 5503  
Registro Generale 6650; Pubblico Ufficiale: Di Carlo Bruno –  
Repertorio 23015 del 27/07/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 11 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 13 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/05/2002** – Registro Particolare 3690  
Registro Generale 4510; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 46793 del 14/05/2002.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 13 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 09/01/2004** – Registro Particolare 205  
Registro Generale 226; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 48369/16434 del 31/12/2003.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 6 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3385  
Registro Generale 4783; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32430/7035 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 7 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3386  
Registro Generale 4784; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32431/7036 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 8 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 6 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 3

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 42 – anno 1983 – corte

Immobile n. 4

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 1 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 5

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 33 – anno 1983 – corte

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/10/2007** – Registro Particolare 6652  
Registro Generale 9244; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 51294/18882 del 05/10/2007.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 11 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 27/01/2022** – Registro Particolare 597  
**Registro Generale 700; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia**  
**Repertorio 66 del 29/11/2021 (Allegato 37)**

**Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 4** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 2**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 5** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 3**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 16** – Magazzino di tipo C2

**Immobile n. 4**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 3** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 5**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 4** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 6**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 5** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 7**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 17** – Magazzino di tipo C2

**A favore della MASSA DEI CREDITORI DI** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**contro** [REDACTED] con sede in Foggia, Codice Fiscale

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**Quesito n.7:** “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”.

Dopo numerosi controlli di tutto il materiale fornito dall’Ufficio tecnico comunale di Chieuti, incompleto e senza che nessuno abbia potuto dare informazioni sulla storia delle costruzioni in località Marina di Chieuti da parte della [REDACTED], giustificandosi della mancanza della “memoria storica” dell’Ufficio, andato in pensione, lo scrivente è riuscito a raccogliere il seguente materiale (**Allegato 39**).

- Richiesta approvazione variante da parte del sig. [REDACTED] rappresentante della società [REDACTED] del 21/02/1983 (pagina 1 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660**, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39);
- Stralcio delle Tavole di progetto relative alla variante per il lotto A (pagine 4, 5, 6, 7 – allegato 39);
- Testatina del progetto per la costruzione di un complesso turistico – residenziale nella zona litoranea del Comune di Chieuti – FOGGIA (pagina 8 – allegato 39);
- **Relazione tecnica del complesso turistico – residenziale** nella zona litoranea del Comune di Chieuti: **quattro corpi di fabbricati denominati con le lettere A, B, C, D** (pagine 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 – allegato 39);

- **Istanza** da parte del Sindaco di Chieuti del **20/12/1988** – **protocollo 4893** in cui certifica che **il Lotto A** della ditta [REDACTED], costruzione autorizzata con **Concessione Edilizia n. 660/A del 24/02/1983**, la medesima è **stata revocata con ordinanza sindacale del 21/05/1985** e che, successivamente, a **seguito di nuova strumentazione urbanistica approvata dalle competenti Autorità Regionali**, l'[REDACTED] ha presentato **nuova progettazione “ex novo” per il Lotto A** ..... (pagina 18 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Capo dello Stato proposta dalla [REDACTED] per l'annullamento del provvedimento del Sindaco di Chieuti del **21/05/1983 – protocollo 1999** (pagine 19, 20 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica del **09/11/1983** (pagine 21, 22, 23, 24, 25, 26 – allegato 39);
- **Revoca della Concessione Edilizia n. 660/82 per il Lotto A** (pagina 27 – allegato 39);
- **Sospensione dei lavori del Lotto A su disposizione del Sindaco** con istanza del 02/05/1983 – protocollo n. 1765 (pagine 28, 29, 30 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia N. 660 del 1983 per la costruzione di una palazzina per civili abitazioni in Marina di Chieuti Lotto A** – vani 75 – utili 28 più accessori 62 negozi seminterrati (pagine 31, 32 – allegato 39).
- **Non è stata trovata, probabilmente non esiste, la dichiarazione di agibilità dell'immobile.**

**Quesito n.8:** “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

**Non essendo presente l’attestato di prestazione energetica relativo all’abitazione, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 43).**

- a) L’immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) L'immobile è stato costruito negli anni 1982/1983.

**Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39).**

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.



## LOTTO 4

**Abitazione in piano rialzato (interno A) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 46, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 4**

**Quesito n.1:** “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 46, ed è costituito da:

**abitazione** in piano rialzato con ingresso da via Mar Tirreno n. 46; confinante con via Mar Tirreno, vano scala e proprietà La Torre; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l’immobile è censito al **foglio 30, particella 89 subalterno 4, categoria A/4**, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 65** (in realtà mq 96 circa), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 55 e rendita € 135,57 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 89; si allega visura storica catastale (All.17).

**Quesito n.2:** “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’edificio, costituito da un piano seminterrato - adibito a magazzini - un piano rialzato ed un primo piano - destinati ad abitazioni - ed un sovrastante terrazzo non praticabile, è evidenziato nelle foto 21, 22, 23 della documentazione fotografica (All.40), nella planimetria catastale

(All.18), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.19); superfici nette (All.20) e superficie lorda (All.21).

L'immobile fa parte di un palazzo in cemento armato costituito da due piani fuori terra, risalente agli **anni 1982/1983**.

L'altezza utile interna dell'abitazione in piano rialzato è di metri 2.75.

Essa si presenta di forma quadrangolare ed è composta da due vani principali: un unico vano ad oggi adibito ad esposizione materiali e deposito (foto 25, 26) della Ditta DEPUR ADRIATICA ed un altro vano uso ufficio (foto 26) più un bagno (foto 28), una veranda ed un sottostante giardino privato (foto 24).

Le caratteristiche intrinseche sono: le pareti sono intonacate e pitturate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia.

**Non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento**, cosa abbastanza comune trattandosi di case al mare.

**Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.**

**La proprietà è catastalmente intestata alla** [REDACTED] –  
C.F. [REDACTED].

**Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.**

**Quesito n.3:** “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Chieuti, sentito il parere di Agenzie Immobiliari *in loco*, tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

#### **Lotto 4 – abitazione**

**L’immobile ha** una superficie netta di mq 55 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, del balcone calcolata nella misura del 33%, nonché quella del giardino privato di mq 49, calcolato nella misura del 10%, **pari a mq 72** circa.

<b>Superfici principali</b>			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	55,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	3,40
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	2,50
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,80
Balcone	33%	-	5,40
Giardino privato	10%	-	4,90
<b>Totale superficie lorda commerciale vendibile =</b>			<b>72,00</b>

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agencia del Territorio per il Comune di Chieuti – anno 2022 – Semestre 1, quest'ultimo per le abitazioni di tipo civile nella zona suburbana E1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 800,00/mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CHIEUTI

Fascia/zona: Suburbana/S.P. SAL. SERRACAPRIOLA-TORRE FANTINA, VIA DELLA FERROVIA O DELLA STAZIONE, PIAZZ.LE DEI LIDI,VIA NETTUNO,VIE DA DENOMINARSI.

Codice zona: E1

Microzona: 1

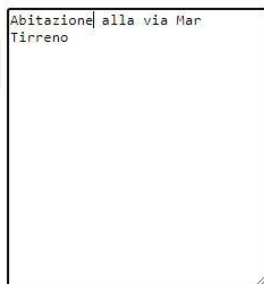
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	L	1,7	2,5	N
Box	Normale	400	600	L	1,7	2,5	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Chieuti, più congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per le abitazioni in stabili di fascia media, il sottostante quadro dà un parametro che va da un minimo di € 465/mq ad un massimo di € 647/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 647/mq.

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>579</b>	Euro <b>692</b>	Euro <b>804</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>465</b>	Euro <b>556</b>	Euro <b>647</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>424</b>	Euro <b>479</b>	Euro <b>534</b>	

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- $€ 800,00/mq + € 647,00/mq / 2 = € 723,50/mq$

**Il valore dell'abitazione** sarà dunque dato da:

$$❖ mq 72 \times € 723,50/mq = € 52.092,00$$

**Quesito n.4:** “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà in favore della [REDACTED], con sede in Foggia C.F. e P. IVA [REDACTED] dell'**abitazione** a piano rialzato sita in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno, 46.

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] per **atto di compravendita** rogato dal dott. Marino Stelio Romagnoli, notaio in Foggia, del **6 agosto 1982**; trascritto in Foggia il 02/09/1982 ai numeri 387648/7163 di Registro Particolare/Registro Generale.

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) **ha venduto a misura alla società** [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato.

**Quesito n.5:** “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.

#### **LOTTO 4**

**Abitazione in piano rialzato (interno A) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 46, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 4**

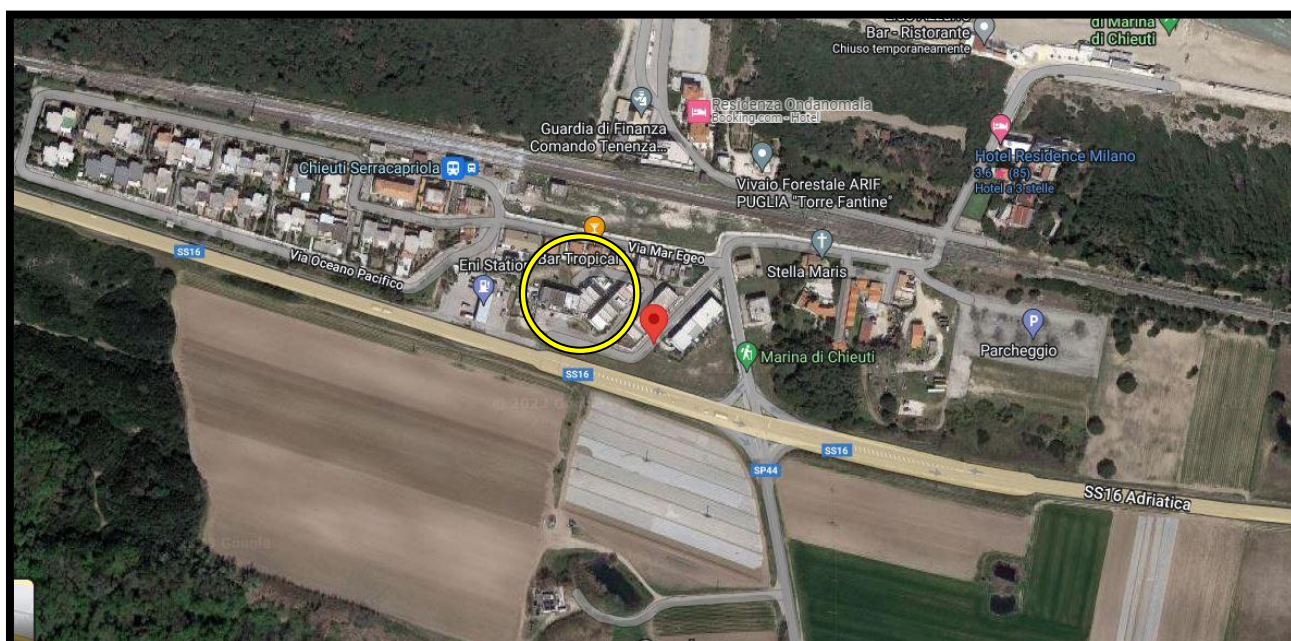
Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 46, ed è costituito da:

**abitazione** in piano rialzato con ingresso da via Mar Tirreno n. 46 e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a destra; confinante con via Mar Tirreno, vano scala e proprietà La Torre; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 89 subalterno 4, categoria A/4**, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 65** (in realtà mq 96 circa), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 55 e rendita € 135,57 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 89.

**Prezzo base = € 52.092,00**

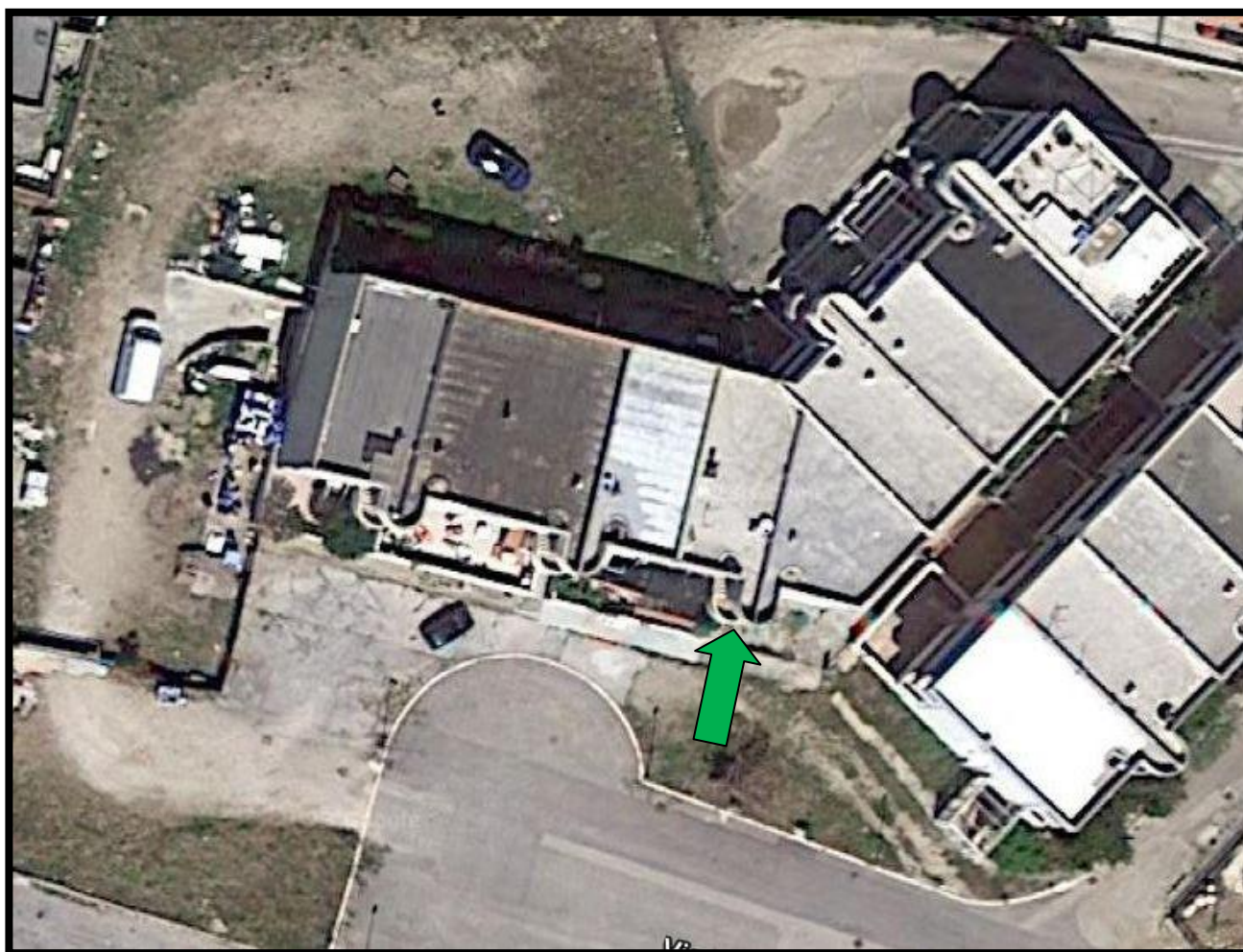




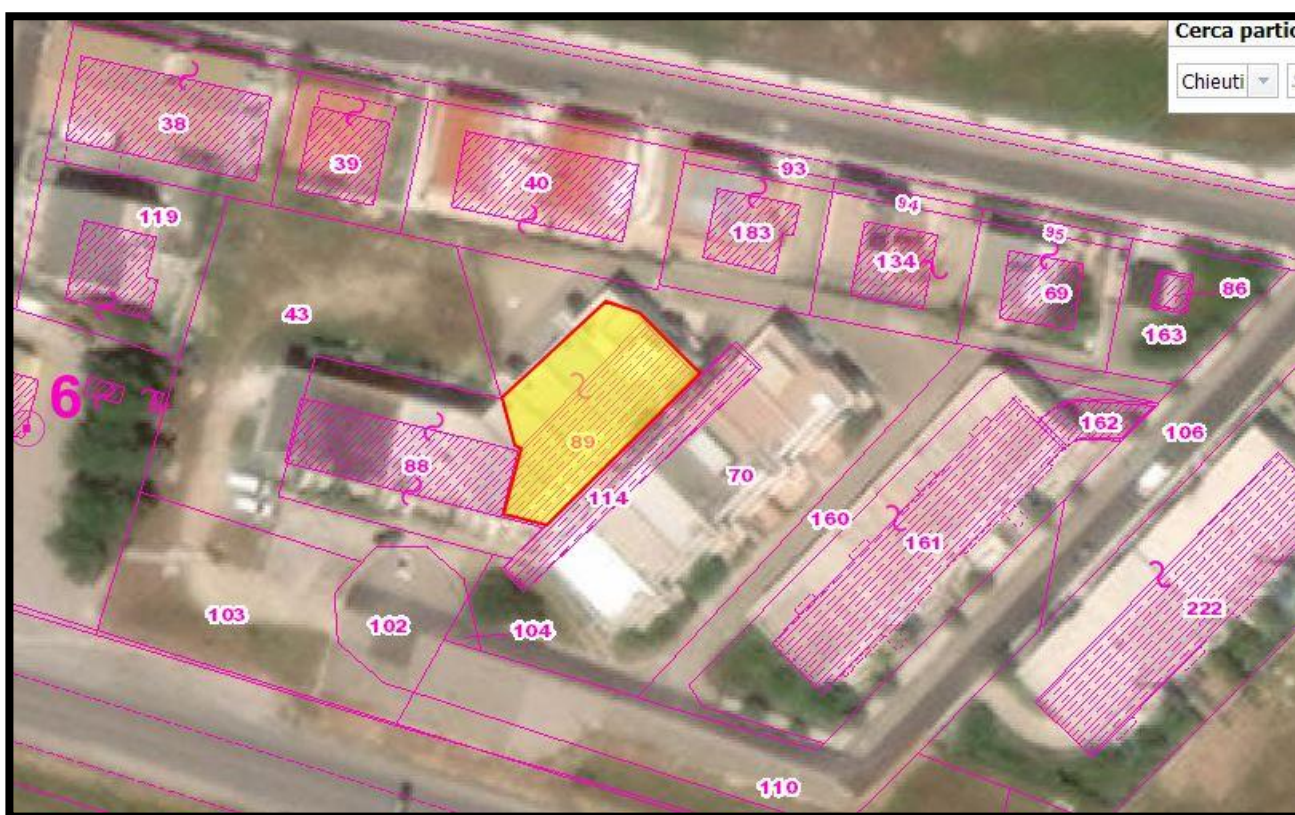
**Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Chiecti Marina (FG)**



**Zona suburbana dove è situato l'immobile – codice zona OMI: E1 – Microzona 1**



**Edificio alla via Mar Tirreno, 46 in località Marina di Chieuti (FG) con ingresso all'appartamento**



**Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 89 – catasto terreni  
- del foglio 30 su cui insiste l'immobile**



**Inquadramento catastale della particella 89 – catasto terreni – del foglio 30 del  
Comune di Chieti**

**Quesito n.6:** “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

Dall’elenco completo delle iscrizioni e **trascrizioni a favore e contro (Allegato 38)** sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Trascrizione a favore del 02/09/1982** – Registro Particolare 387648 Registro Generale 7163; Pubblico Ufficiale: Romagnoli Marino Stelio – Repertorio 0 del 06/08/1982.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) ha venduto a misura alla società [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato”.

- **Trascrizione contro del 25/05/1989** – Registro Particolare 38783  
Registro Generale 4374; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 2129 del 18/05/1989.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“..... la società [REDACTED] ha venduto alla società  
[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. che ha accettato ed  
acquistato la piena proprietà del seguente immobile in Chieuti:

- Suolo edificatorio in località Chieuti Scalo della superficie catastale  
di are trentacinque e centiare quarantasette, da riportare in C.T. al  
foglio 30 particelle:

N.70/b (ora N.96) are 18.51 incolto produttivo classe U R.D.L. 555  
R.A.L. 740,

N.70/c (ora N.97) are 15.35 incolto produttivo classe U R.D.L. 461  
R.A.L. 614,

.....”

- **Trascrizione contro del 17/02/1994** – Registro Particolare 976  
Registro Generale 1181; Pubblico Ufficiale: Di Biase Renato –  
Repertorio 24952 del 18/01/1994.

**Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito:**

Immobili – terreni siti in Chieuti al foglio 30, particelle 102, 103,  
106, 117, 110, 97, 104 **a favore** del Comune di Chieuti **contro**

[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C., [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 18/09/1998** – Registro Particolare 4821  
Registro Generale 6030; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44156 del 07/09/1998.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 12 – Appartamento

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 13/10/1999** – Registro Particolare 6239  
Registro Generale 7899; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44571 del 01/10/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 15 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7594  
Registro Generale 9661; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44724 del 24/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati



Foglio 30, particella 72 subalterno 9 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7595  
Registro Generale 9662; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44739 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 8 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7596  
Registro Generale 9663; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44740 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 9 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 08/02/2001** – Registro Particolare 1194  
Registro Generale 1399; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45743 del 31/01/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 16 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1346  
Registro Generale 1569; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45758 del 05/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 14 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1347  
Registro Generale 1570; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45766 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 15 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1348  
Registro Generale 1571; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45770 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 14 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED]  
contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/03/2001** – Registro Particolare 1743  
Registro Generale 2058; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45821 del 01/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 10 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 19/03/2001** – Registro Particolare 2088  
Registro Generale 2487; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45828 del 13/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 7 – Abitazione di tipo A3

A favore di Schena Emidio contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 22/03/2001** – Registro Particolare 2155  
Registro Generale 2596; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45825 del 08/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 10 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3869  
Registro Generale 4657; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45928 del 14/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 12 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3871  
Registro Generale 4659; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45944 del 21/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 2 – Abitazione di tipo A3

- **Trascrizione contro del 02/08/2001** – Registro Particolare 5503  
Registro Generale 6650; Pubblico Ufficiale: Di Carlo Bruno –  
Repertorio 23015 del 27/07/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 11 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 13 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/05/2002** – Registro Particolare 3690  
Registro Generale 4510; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 46793 del 14/05/2002.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 13 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 09/01/2004** – Registro Particolare 205  
Registro Generale 226; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 48369/16434 del 31/12/2003.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 6 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3385  
Registro Generale 4783; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32430/7035 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 7 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3386  
Registro Generale 4784; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32431/7036 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 8 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 6 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 3

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 42 – anno 1983 – corte

Immobile n. 4

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 1 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 5

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 33 – anno 1983 – corte

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/10/2007** – Registro Particolare 6652  
Registro Generale 9244; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 51294/18882 del 05/10/2007.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 11 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 27/01/2022** – Registro Particolare 597  
Registro Generale 700; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia  
Repertorio 66 del 29/11/2021 (Allegato 37)

**Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 4** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 2**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 5** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 3**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 16** – Magazzino di tipo C2

**Immobile n. 4**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 3** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 5**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 4** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 6**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 5** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 7**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 17** – Magazzino di tipo C2

**A favore della MASSA DEI CREDITORI DI** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**contro** [REDACTED] con sede in Foggia, Codice Fiscale

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**



**Quesito n.7:** “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”.

Dopo numerosi controlli di tutto il materiale fornito dall’Ufficio tecnico comunale di Chieuti, incompleto e senza che nessuno abbia potuto dare informazioni sulla storia delle costruzioni in località Marina di Chieuti da parte della [REDACTED], giustificandosi della mancanza della “memoria storica” dell’Ufficio, andato in pensione, lo scrivente è riuscito a raccogliere il seguente materiale (**Allegato 39**).

- Richiesta approvazione variante da parte del sig. [REDACTED] rappresentante della società [REDACTED] del 21/02/1983 (pagina 1 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660**, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39);
- Stralcio delle Tavole di progetto relative alla variante per il lotto A (pagine 4, 5, 6, 7 – allegato 39);
- Testatina del progetto per la costruzione di un complesso turistico – residenziale nella zona litoranea del Comune di Chieuti – FOGGIA (pagina 8 – allegato 39);
- **Relazione tecnica del complesso turistico – residenziale** nella zona litoranea del Comune di Chieuti: **quattro corpi di fabbricati denominati con le lettere A, B, C, D** (pagine 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 – allegato 39);

**Quesito n.8:** “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

**Non essendo presente l’attestato di prestazione energetica relativo all’abitazione, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 44).**

- a) L’immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

- **Istanza** da parte del Sindaco di Chieuti del **20/12/1988** – **protocollo 4893** in cui certifica che **il Lotto A** della ditta [REDACTED], costruzione autorizzata con **Concessione Edilizia n. 660/A del 24/02/1983**, la medesima è **stata revocata con ordinanza sindacale del 21/05/1985** e che, successivamente, a **seguito di nuova strumentazione urbanistica approvata dalle competenti Autorità Regionali**, l’[REDACTED] ha presentato **nuova progettazione “ex novo” per il Lotto A** ..... (pagina 18 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Capo dello Stato proposta dalla [REDACTED] per l’annullamento del provvedimento del Sindaco di Chieuti del **21/05/1983 – protocollo 1999** (pagine 19, 20 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica del **09/11/1983** (pagine 21, 22, 23, 24, 25, 26 – allegato 39);
- **Revoca della Concessione Edilizia n. 660/82 per il Lotto A** (pagina 27 – allegato 39);
- **Sospensione dei lavori del Lotto A su disposizione del Sindaco** con istanza del 02/05/1983 – protocollo n. 1765 (pagine 28, 29, 30 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia N. 660 del 1983 per la costruzione di una palazzina per civili abitazioni in Marina di Chieuti Lotto A** – vani 75 – utili 28 più accessori 62 negozi seminterrati (pagine 31, 32 – allegato 39).
- **Non è stata trovata, probabilmente non esiste, la dichiarazione di agibilità dell’immobile.**

b) L'immobile è stato costruito negli anni 1982/1983.

**Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39).**

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

## LOTTO 5

**Abitazione in primo piano (interno B), con annesso terrazzo sovrastante non praticabile, sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 46, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 5**

**Quesito n.1:** “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 46, ed è costituito da:

**abitazione** in primo piano con ingresso da via Mar Tirreno n. 46; confinante con via Mar Tirreno, vano scala e proprietà La Torre; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l’immobile è censito al **foglio 30, particella 89 subalterno 5, categoria A/4**, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 68** (in realtà mq 75 circa), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 54 (in realtà mq 55 circa) e rendita € 161,39 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 89; si allega visura storica catastale (All.22).

**Quesito n.2:** “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’edificio, costituito da un piano seminterrato - adibito a magazzini - un piano rialzato ed un primo piano - destinati ad abitazioni - ed un

sovrastante terrazzo non praticabile, è evidenziato nelle foto 21, 22, 23 della documentazione fotografica (All.40), nella planimetria catastale (All.23), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.24); superfici nette (All.25) e superficie lorda (All.26).

L'immobile fa parte di un palazzo in cemento armato costituito da due piani fuori terra, risalente agli **anni 1982/1983**.

L'altezza utile interna dell'abitazione in piano rialzato è di metri 2.75.

Essa si presenta di forma quadrangolare ed è composta da un ingresso che porta a sinistra ad una camera da letto (foto 29) e direttamente ad una cucina – soggiorno (foto 30, 31) più un bagno (foto 32) ed una veranda (foto 23 – primo piano).

Le caratteristiche intrinseche sono: le pareti sono intonacate e pitturate, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro singolo.

Vi è la presenza di un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e piatto doccia.

**Non vi è la presenza dell'impianto di riscaldamento**, cosa abbastanza comune trattandosi di case al mare.

**Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.**

**La proprietà è catastalmente intestata alla** [REDACTED] –  
C.F. [REDACTED].

**Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.**

**Quesito n.3:** “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Chieuti, sentito il parere di Agenzie Immobiliari *in loco*, tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

### **Lotto 5 – abitazione**

**L’immobile ha** una superficie netta di mq 55 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, del balcone calcolato nella misura del 33%, nonché quella del terrazzo non praticabile di mq 81 calcolato nella misura del 10%, **pari a mq 75,50** circa.

<b>Superfici principali</b>			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	55,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	3,50
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	2,60
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	0,90
Balcone	33%	-	5,40
Giardino privato	10%	-	8,10
<b>Totale superficie lorda commerciale vendibile =</b>			<b>75,50</b>

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Chieuti – anno 2022 – Semestre 1, quest'ultimo per le abitazioni di tipo civile nella zona suburbana E1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 800,00/mq.





## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: CHIEUTI

Fascia/zona: Suburbana/S.P. SAL. SERRACAPRIOLA-TORRE FANTINA, VIA DELLA FERROVIA O DELLA STAZIONE, PIAZZE DEI LIDI, VIA NETTUNO, VIE DA DENOMINARSI.

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	800	L	1,7	2,5	N
Box	Normale	400	600	L	1,7	2,5	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Abitazione alla via Mar Tirreno



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Chieuti, più congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per le abitazioni in stabili di fascia media, il sottostante quadro dà un parametro che va da un minimo di € 465/mq ad un massimo di € 647/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 647/mq.

 <b>Abitazioni in stabili di 1° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>superiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>579</b>	Euro <b>692</b>	Euro <b>804</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>nella media</b> di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>465</b>	Euro <b>556</b>	Euro <b>647</b>	
 <b>Abitazioni in stabili di 2° fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro <b>424</b>	Euro <b>479</b>	Euro <b>534</b>	

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- $€ 800,00/mq + € 647,00/mq / 2 = € 723,50/mq$

**Il valore dell'abitazione** sarà dunque dato da:

$$❖ mq 75.50 \times € 723,50/mq = € 54.624,25$$

**Quesito n.4:** “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà in favore della [REDACTED], con sede in Foggia C.F. e P. IVA [REDACTED] dell'**abitazione** in primo piano sita in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno, 46.

L'immobile è pervenuto alla [REDACTED] per **atto di compravendita** rogato dal dott. Marino Stelio Romagnoli, notaio in Foggia, del **6 agosto 1982**; trascritto in Foggia il 02/09/1982 ai numeri 387648/7163 di Registro Particolare/Registro Generale.

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) **ha venduto a misura alla società** [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato.

**Quesito n.5:** “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.

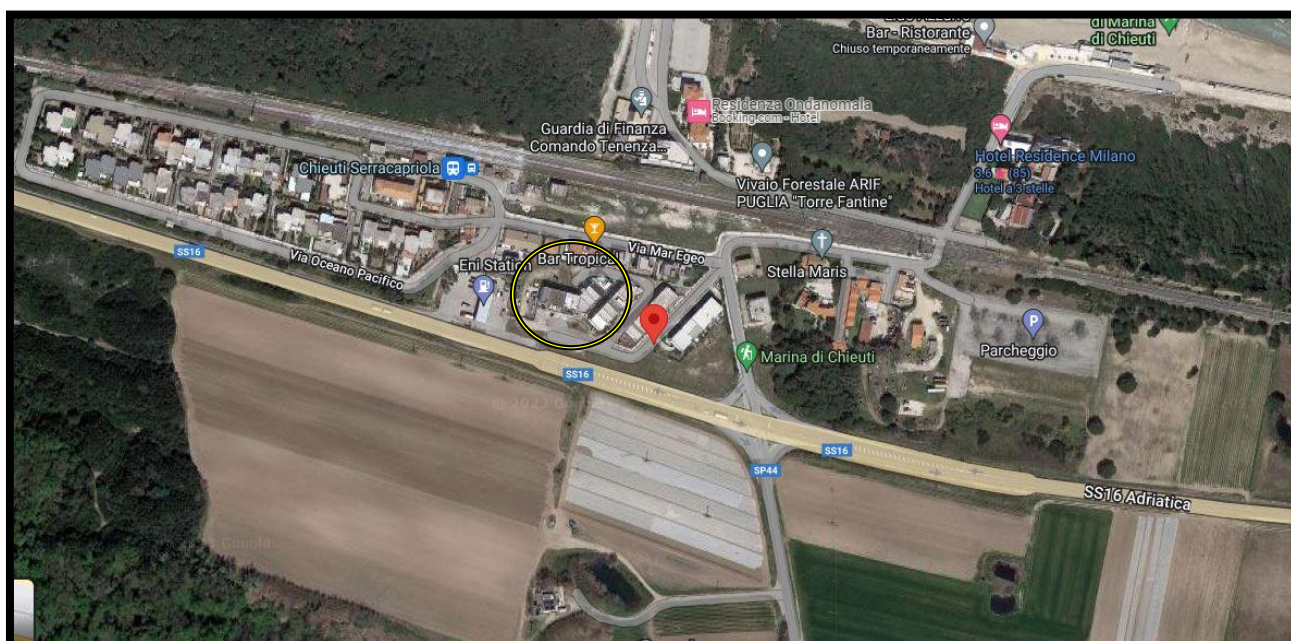
### **LOTTO 5**

**Abitazione in primo piano (interno B), con annesso terrazzo sovrastante non praticabile, sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 46, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 5**

**Abitazione** in primo piano con ingresso da via Mar Tirreno n. 46 e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a destra; confinante con via Mar Tirreno, vano scala e proprietà La Torre; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 89 subalterno 5, categoria A/4, classe 3**, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 68** (in realtà mq 75 circa), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 54 (in realtà mq 55 circa) e rendita € 161,39 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 89.

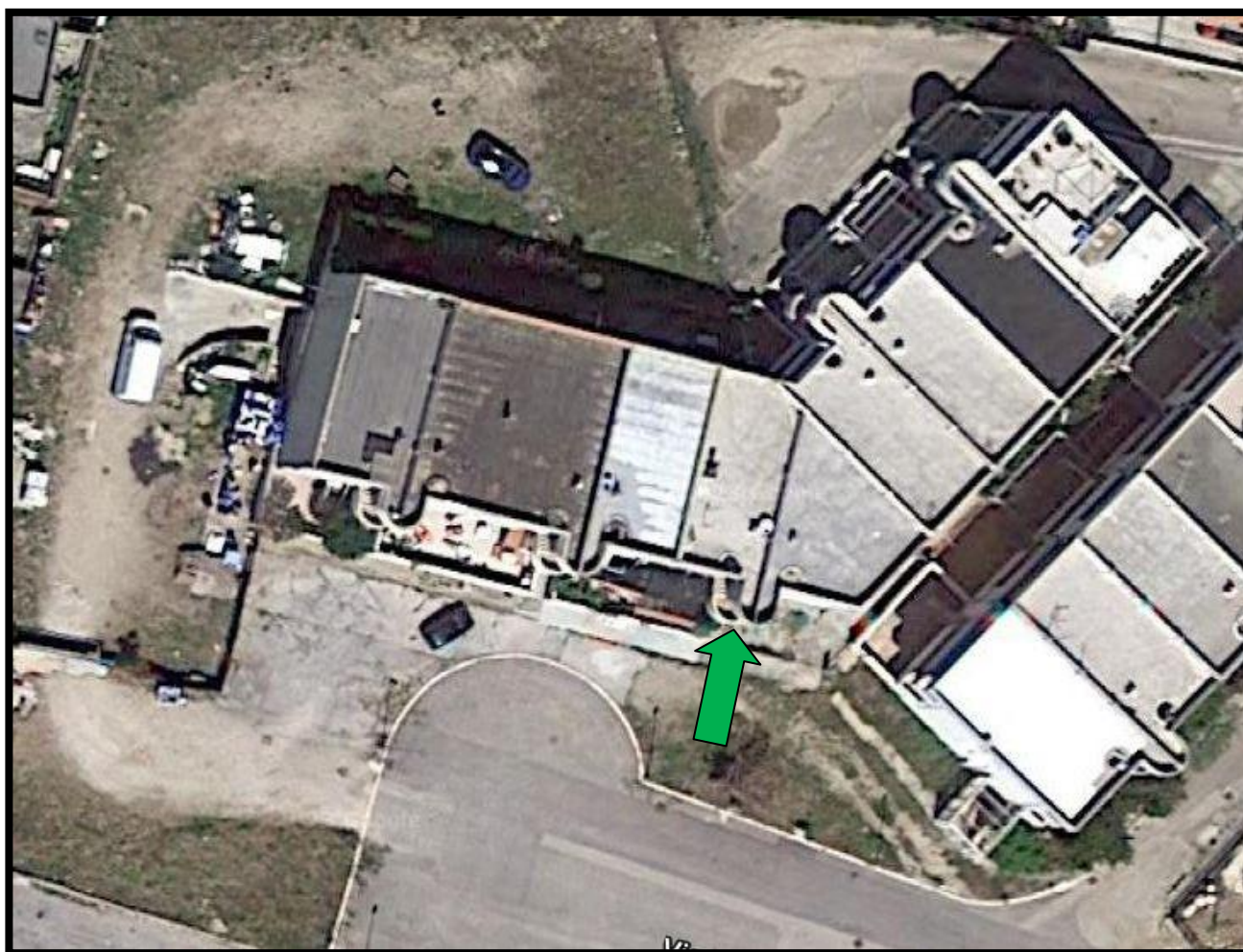
**Prezzo base = € 54.624,00**



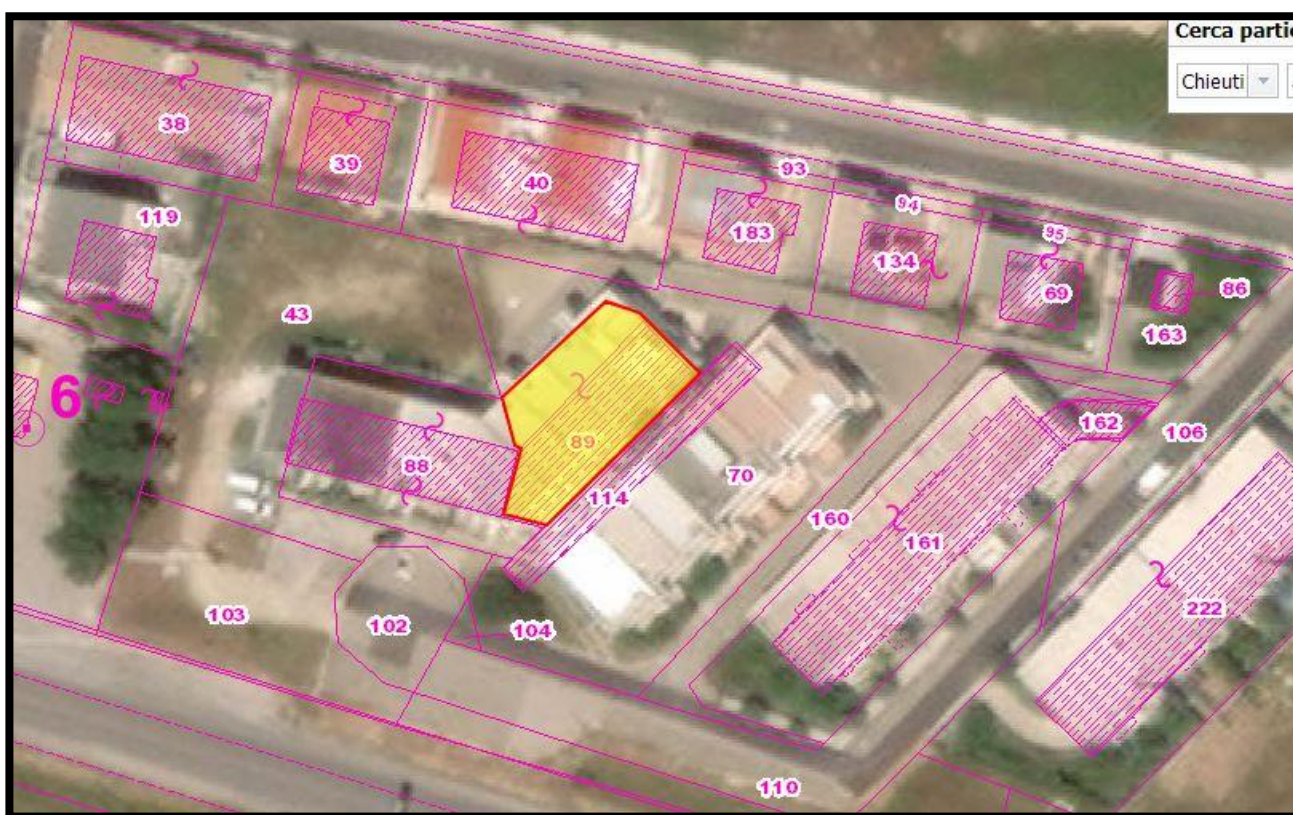
**Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Chiecti Marina (FG)**



**Zona suburbana dove è situato l'immobile – codice zona OMI: E1 – Microzona 1**



**Edificio alla via Mar Tirreno, 46 in località Marina di Chieuti (FG) con ingresso all'appartamento**



**Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 89 – catasto terreni  
- del foglio 30 su cui insiste l'immobile**





**Inquadramento catastale della particella 89 – catasto terreni – del foglio 30 del  
Comune di Chieti**

**Quesito n.6:** “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

Dall’elenco completo delle iscrizioni e **trascrizioni a favore e contro (Allegato 38)** sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Trascrizione a favore del 02/09/1982** – Registro Particolare 387648 Registro Generale 7163; Pubblico Ufficiale: Romagnoli Marino Stelio – Repertorio 0 del 06/08/1982.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) ha venduto a misura alla società [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato”.

- **Trascrizione contro del 25/05/1989** – Registro Particolare 38783  
Registro Generale 4374; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 2129 del 18/05/1989.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“..... la società [REDACTED] ha venduto alla società  
[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. che ha accettato ed  
acquistato la piena proprietà del seguente immobile in Chieuti:

- Suolo edificatorio in località Chieuti Scalo della superficie catastale  
di are trentacinque e centiare quarantasette, da riportare in C.T. al  
foglio 30 particelle:

N.70/b (ora N.96) are 18.51 incolto produttivo classe U R.D.L. 555  
R.A.L. 740,

N.70/c (ora N.97) are 15.35 incolto produttivo classe U R.D.L. 461  
R.A.L. 614,

.....”

- **Trascrizione contro del 17/02/1994** – Registro Particolare 976  
Registro Generale 1181; Pubblico Ufficiale: Di Biase Renato –  
Repertorio 24952 del 18/01/1994.

**Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito:**

Immobili – terreni siti in Chieuti al foglio 30, particelle 102, 103,  
106, 117, 110, 97, 104 **a favore** del Comune di Chieuti **contro**

[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C., [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 18/09/1998** – Registro Particolare 4821  
Registro Generale 6030; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44156 del 07/09/1998.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 12 – Appartamento

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 13/10/1999** – Registro Particolare 6239  
Registro Generale 7899; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44571 del 01/10/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 15 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7594  
Registro Generale 9661; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44724 del 24/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 9 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7595  
Registro Generale 9662; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44739 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 8 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7596  
Registro Generale 9663; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44740 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 9 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 08/02/2001** – Registro Particolare 1194  
Registro Generale 1399; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45743 del 31/01/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 16 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1346  
Registro Generale 1569; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45758 del 05/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 14 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1347  
Registro Generale 1570; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45766 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 15 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1348  
Registro Generale 1571; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45770 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 14 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED]

contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/03/2001** – Registro Particolare 1743  
Registro Generale 2058; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45821 del 01/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 10 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 19/03/2001** – Registro Particolare 2088  
Registro Generale 2487; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45828 del 13/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 7 – Abitazione di tipo A3

A favore di Schena Emidio contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 22/03/2001** – Registro Particolare 2155  
Registro Generale 2596; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45825 del 08/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 10 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3869  
Registro Generale 4657; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45928 del 14/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 12 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3871  
Registro Generale 4659; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45944 del 21/05/2001.



**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 2 – Abitazione di tipo A3

- **Trascrizione contro del 02/08/2001** – Registro Particolare 5503  
Registro Generale 6650; Pubblico Ufficiale: Di Carlo Bruno –  
Repertorio 23015 del 27/07/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 11 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 13 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/05/2002** – Registro Particolare 3690  
Registro Generale 4510; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 46793 del 14/05/2002.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 13 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 09/01/2004** – Registro Particolare 205  
Registro Generale 226; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 48369/16434 del 31/12/2003.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 6 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3385  
Registro Generale 4783; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32430/7035 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 7 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3386  
Registro Generale 4784; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32431/7036 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 8 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 6 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 3

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 42 – anno 1983 – corte

Immobile n. 4

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 1 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 5

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 33 – anno 1983 – corte

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/10/2007** – Registro Particolare 6652  
Registro Generale 9244; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 51294/18882 del 05/10/2007.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 11 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 27/01/2022** – Registro Particolare 597  
Registro Generale 700; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia  
Repertorio 66 del 29/11/2021 (Allegato 37)

**Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 4** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 2**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 5** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 3**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 16** – Magazzino di tipo C2

**Immobile n. 4**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 3** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 5**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 4** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 6**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 5** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 7**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 17** – Magazzino di tipo C2

**A favore della MASSA DEI CREDITORI DI** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**contro** [REDACTED] con sede in Foggia, Codice Fiscale

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**Quesito n.7:** “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”.

Dopo numerosi controlli di tutto il materiale fornito dall’Ufficio tecnico comunale di Chieuti, incompleto e senza che nessuno abbia potuto dare informazioni sulla storia delle costruzioni in località Marina di Chieuti da parte della [REDACTED], giustificandosi della mancanza della “memoria storica” dell’Ufficio, andato in pensione, lo scrivente è riuscito a raccogliere il seguente materiale (**Allegato 39**).

- Richiesta approvazione variante da parte del sig. [REDACTED] rappresentante della società [REDACTED] del 21/02/1983 (pagina 1 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660**, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39);
- Stralcio delle Tavole di progetto relative alla variante per il lotto A (pagine 4, 5, 6, 7 – allegato 39);
- Testatina del progetto per la costruzione di un complesso turistico – residenziale nella zona litoranea del Comune di Chieuti – FOGGIA (pagina 8 – allegato 39);
- **Relazione tecnica del complesso turistico – residenziale** nella zona litoranea del Comune di Chieuti: **quattro corpi di fabbricati denominati con le lettere A, B, C, D** (pagine 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 – allegato 39);

- **Istanza** da parte del Sindaco di Chieuti del **20/12/1988** – **protocollo 4893** in cui certifica che **il Lotto A** della ditta [REDACTED], costruzione autorizzata con **Concessione Edilizia n. 660/A del 24/02/1983**, la medesima è **stata revocata con ordinanza sindacale del 21/05/1985** e che, successivamente, a **seguito di nuova strumentazione urbanistica approvata dalle competenti Autorità Regionali**, l'[REDACTED] ha presentato **nuova progettazione “ex novo” per il Lotto A** ..... (pagina 18 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Capo dello Stato proposta dalla [REDACTED] per l'annullamento del provvedimento del Sindaco di Chieuti del **21/05/1983 – protocollo 1999** (pagine 19, 20 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica del **09/11/1983** (pagine 21, 22, 23, 24, 25, 26 – allegato 39);
- **Revoca della Concessione Edilizia n. 660/82 per il Lotto A** (pagina 27 – allegato 39);
- **Sospensione dei lavori del Lotto A su disposizione del Sindaco** con istanza del 02/05/1983 – protocollo n. 1765 (pagine 28, 29, 30 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia N. 660 del 1983 per la costruzione di una palazzina per civili abitazioni in Marina di Chieuti Lotto A** – vani 75 – utili 28 più accessori 62 negozi seminterrati (pagine 31, 32 – allegato 39).
- **Non è stata trovata, probabilmente non esiste, la dichiarazione di agibilità dell'immobile.**

**Quesito n.8:** “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

**Non essendo presente l’attestato di prestazione energetica relativo all’abitazione, lo scrivente ha provveduto alla predisposizione della medesima certificazione (All. 45).**

- a) L’immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) L'immobile è stato costruito negli anni 1982/1983.

**Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39).**

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.



## LOTTO 6

**Magazzino in piano seminterrato sito in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno, snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 17**

**Quesito n.1:** “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno senza numero civico, ed è costituito da:

**magazzino** in piano seminterrato con ingresso da via Mar Tirreno, snc; confinante con via Mar Tirreno, angolo via Mar Tirreno civico 27 e particelle 106, 110, 160, 162; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l’immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 17, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 419**, dati di superficie mq 472 e rendita € 1.298,37 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 114 (in realtà particella 70); si allega visura storica catastale (All.27).

**Quesito n.2:** “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’edificio, costituito da un piano seminterrato - adibito a magazzini - un piano rialzato ed un primo piano - destinati ad abitazioni - ed un sovrastante terrazzo non praticabile,, è evidenziato nella foto 33 della documentazione fotografica (All.40), nella planimetria catastale (All.28), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta

quotata (All.29); superfici nette (All.30) e superficie lorda (All.31).

L'immobile fa parte di un palazzo in cemento armato costituito da due piani fuori terra, risalente agli **anni 1982/1983**.

L'altezza utile interna del magazzino in piano seminterrato è di metri 2.75.

Esso si presenta di forma rettangolare ed è composto da un univo vano delle dimensioni di circa metri 9,50 di larghezza per metri 41 di profondità (foto 34, 35).

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e pitturate di bianco, gli infissi sono in anticorodal.

**Vi è la presenza del solo impianto elettrico.**

**La proprietà è catastalmente intestata alla** [REDACTED] – C.F. [REDACTED] **e al legale rappresentante** [REDACTED] – C.F. [REDACTED], nato a Foggia il 02/06/1936.

**Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.**

**Quesito n.3:** “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell'esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Chieuti, sentito il parere di Agenzie Immobiliari *in loco*, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

### **Lotto 6 – magazzino**

**L'immobile ha** una superficie netta di mq 386 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei pilastri e dei muri perimetrali, **pari a mq 419** circa.

<b>Superfici principali</b>			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	386,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	29,20
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	3,80
<b>Totale superficie lorda commerciale vendibile =</b>			<b>419,00</b>

Non essendoci riferimenti per i magazzini – depositi in detta zona suburbana evadibili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Chieuti, lo scrivente ha fatto affidamento alle Agenzie Immobiliari in loco, che trovano riscontro nella consultazione dei valori del Borsino Immobiliare di Chieuti che per i magazzini il sottostante quadro dà un paramero che va da un minimo di € 121/mq ad un massimo di € 219/mq.

Viste le buone condizioni del magazzino, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 219/mq.

 <b>Magazzini</b>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro</i> <b>121</b>	<i>Euro</i> <b>170</b>	<i>Euro</i> <b>219</b>	
 <b>Laboratori</b>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro</i> <b>151</b>	<i>Euro</i> <b>212</b>	<i>Euro</i> <b>273</b>	
 <b>Capannoni tipici</b>			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
<i>Euro</i> <b>131</b>	<i>Euro</i> <b>180</b>	<i>Euro</i> <b>229</b>	

**Il valore del magazzino** sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 419 \times \text{€ } 219/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{91.761,00}$$

**Quesito n.4:** “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà in favore della [REDACTED], con sede in Foggia C.F. e P. IVA [REDACTED] del **magazzino** a piano seminterrato sito in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno, snc.

L’immobile è pervenuto alla [REDACTED] per **atto di compravendita** rogato dal dott. Marino Stelio Romagnoli, notaio in Foggia, del **6 agosto 1982**; trascritto in Foggia il 02/09/1982 ai numeri 387648/7163 di Registro Particolare/Registro Generale.

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) **ha venduto a misura alla società** [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato.

**Quesito n.5:** “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

L'esatta individuazione del magazzino, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.

### **LOTTO 6**

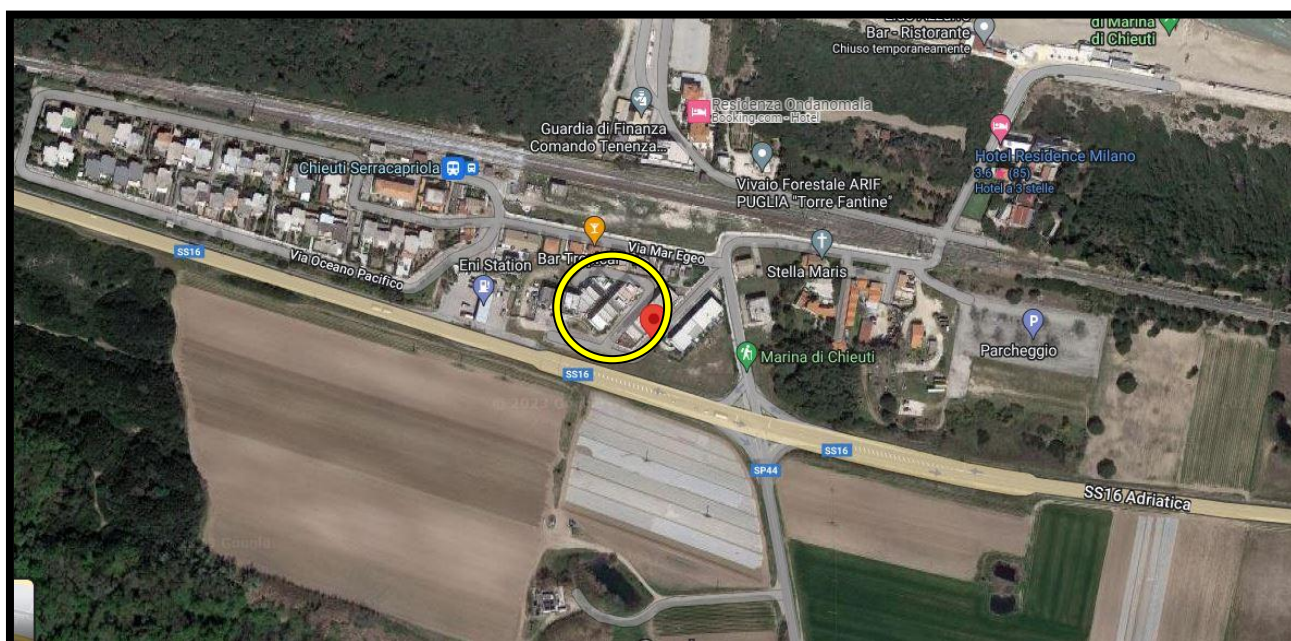
**Magazzino in piano seminterrato sito in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno, snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 17**

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno senza numero civico, ed è costituito da:

**magazzino** in piano seminterrato con ingresso da via Mar Tirreno, snc; confinante con via Mar Tirreno, angolo via Mar Tirreno civico 27 e particelle 106, 110, 160, 162; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 17, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 419, dati di superficie mq 472 e rendita € 1.298,37.**

**Prezzo base = € 91.761,00**



**Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Chiecti Marina (FG)**

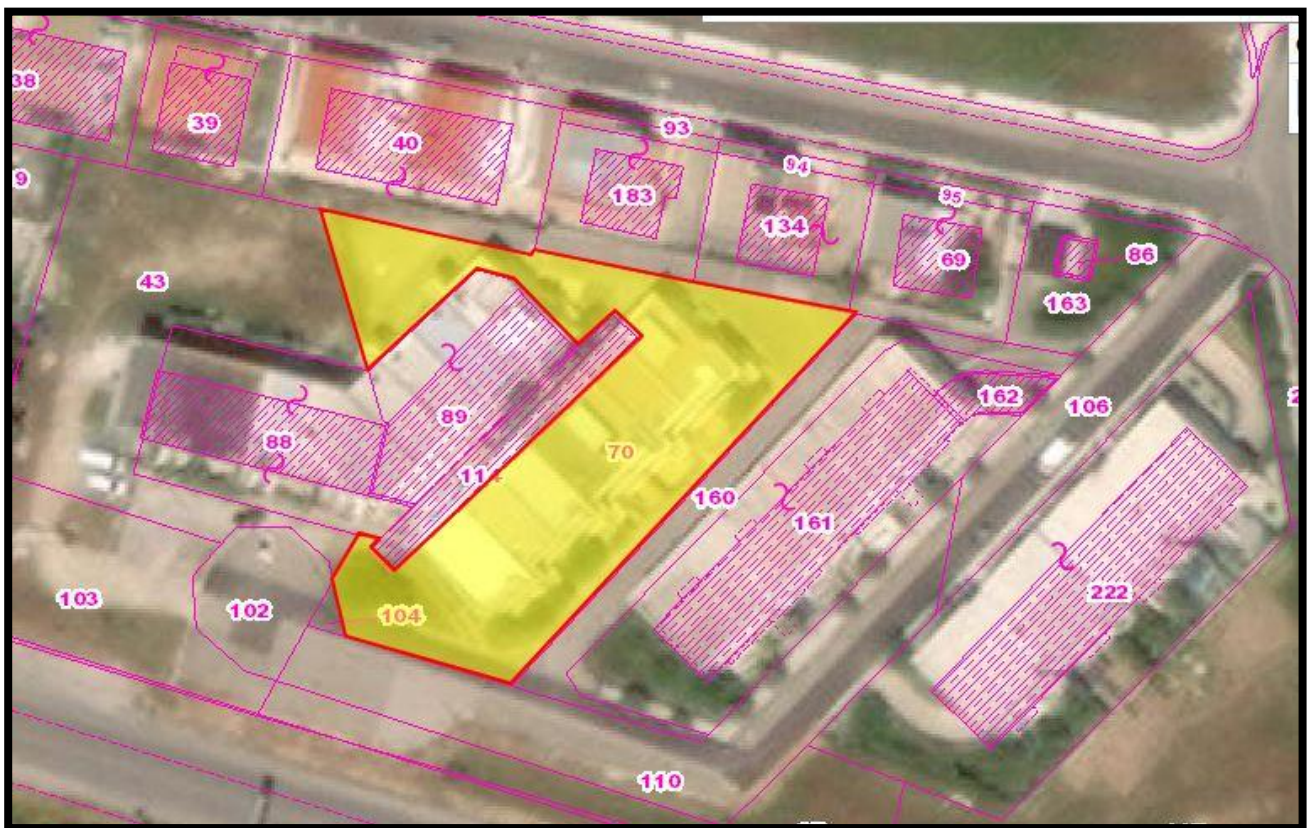


**Zona suburbana dove è situato l'immobile – codice zona OMI: E1 – Microzona 1**

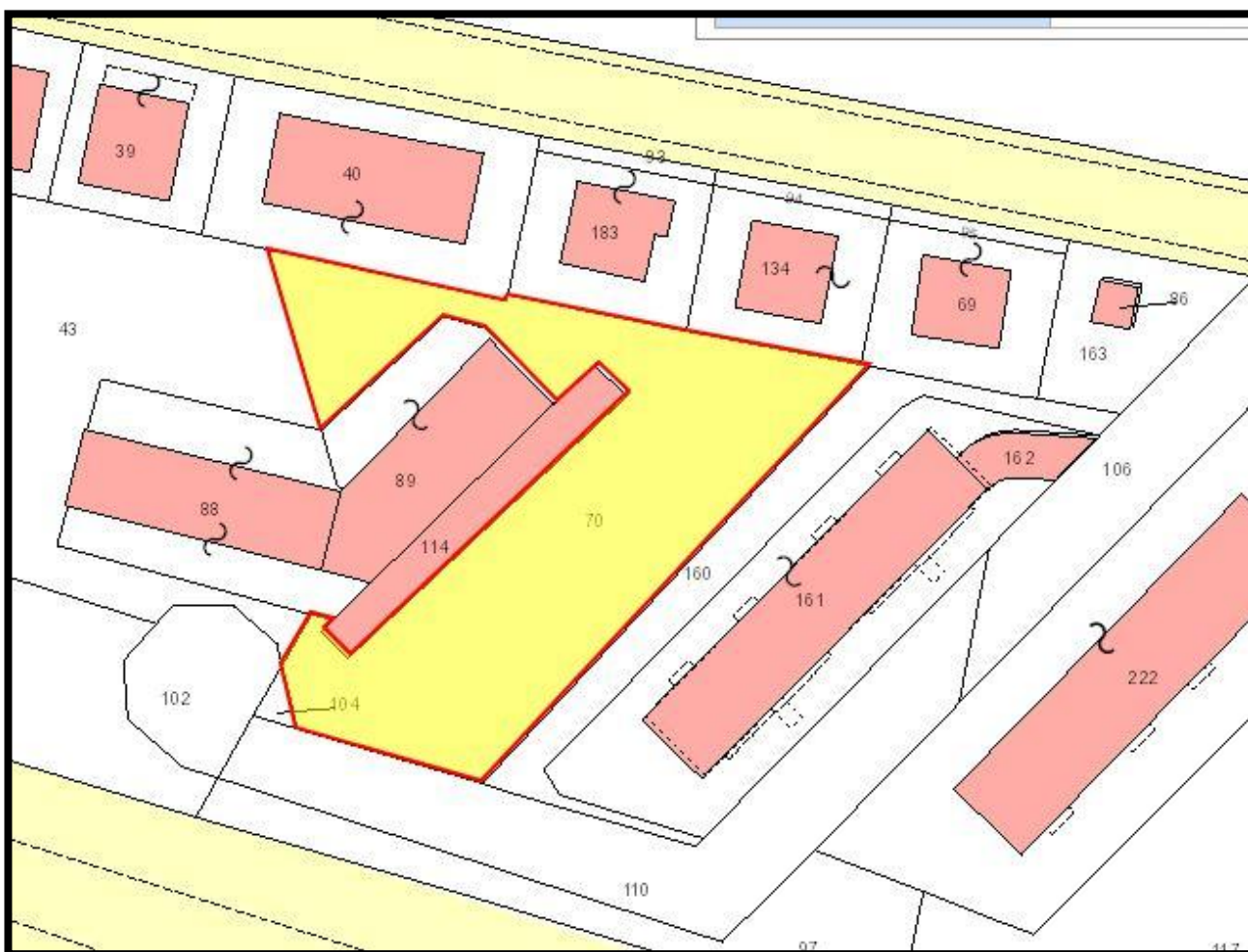




**Edificio alla via Mar Tirreno, snc angolo civico 27 in località Marina di Chieuti (FG) con ingresso al magazzino**



**Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 70 – catasto terreni  
- del foglio 30 su cui insiste l'immobile**



**Inquadramento catastale della particella 70 – catasto terreni – del foglio 30 del  
Comune di Chieti**

**Quesito n.6:** “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

Dall’elenco completo delle iscrizioni e **trascrizioni a favore e contro (Allegato 38)** sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Trascrizione a favore del 02/09/1982** – Registro Particolare 387648 Registro Generale 7163; Pubblico Ufficiale: Romagnoli Marino Stelio – Repertorio 0 del 06/08/1982.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) ha venduto a misura alla società [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato”.

- **Trascrizione contro del 25/05/1989** – Registro Particolare 38783  
Registro Generale 4374; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 2129 del 18/05/1989.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“..... la società [REDACTED] ha venduto alla società  
[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. che ha accettato ed  
acquistato la piena proprietà del seguente immobile in Chieuti:

- Suolo edificatorio in località Chieuti Scalo della superficie catastale  
di are trentacinque e centiare quarantasette, da riportare in C.T. al  
foglio 30 particelle:

N.70/b (ora N.96) are 18.51 incolto produttivo classe U R.D.L. 555  
R.A.L. 740,

N.70/c (ora N.97) are 15.35 incolto produttivo classe U R.D.L. 461  
R.A.L. 614,

.....”

- **Trascrizione contro del 17/02/1994** – Registro Particolare 976  
Registro Generale 1181; Pubblico Ufficiale: Di Biase Renato –  
Repertorio 24952 del 18/01/1994.

**Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito:**

Immobili – terreni siti in Chieuti al foglio 30, particelle 102, 103,  
106, 117, 110, 97, 104 **a favore** del Comune di Chieuti **contro**

[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C., [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 18/09/1998** – Registro Particolare 4821  
Registro Generale 6030; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44156 del 07/09/1998.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 12 – Appartamento

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 13/10/1999** – Registro Particolare 6239  
Registro Generale 7899; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44571 del 01/10/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 15 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7594  
Registro Generale 9661; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44724 del 24/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 9 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7595  
Registro Generale 9662; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44739 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 8 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7596  
Registro Generale 9663; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44740 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 9 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 08/02/2001** – Registro Particolare 1194  
Registro Generale 1399; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45743 del 31/01/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 16 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1346  
Registro Generale 1569; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45758 del 05/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 14 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1347  
Registro Generale 1570; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45766 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 15 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]



- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1348  
Registro Generale 1571; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45770 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 14 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED]  
contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/03/2001** – Registro Particolare 1743  
Registro Generale 2058; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45821 del 01/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 10 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 19/03/2001** – Registro Particolare 2088  
Registro Generale 2487; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45828 del 13/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 7 – Abitazione di tipo A3

A favore di Schena Emidio contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 22/03/2001** – Registro Particolare 2155  
Registro Generale 2596; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45825 del 08/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 10 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3869  
Registro Generale 4657; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45928 del 14/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 12 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3871  
Registro Generale 4659; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45944 del 21/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 2 – Abitazione di tipo A3

- **Trascrizione contro del 02/08/2001** – Registro Particolare 5503  
Registro Generale 6650; Pubblico Ufficiale: Di Carlo Bruno –  
Repertorio 23015 del 27/07/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 11 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 13 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/05/2002** – Registro Particolare 3690  
Registro Generale 4510; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 46793 del 14/05/2002.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 13 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 09/01/2004** – Registro Particolare 205  
Registro Generale 226; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 48369/16434 del 31/12/2003.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 6 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3385  
Registro Generale 4783; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32430/7035 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 7 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3386  
Registro Generale 4784; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32431/7036 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 8 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 6 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 3

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 42 – anno 1983 – corte

Immobile n. 4

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 1 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 5

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 33 – anno 1983 – corte

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/10/2007** – Registro Particolare 6652  
Registro Generale 9244; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 51294/18882 del 05/10/2007.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 11 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 27/01/2022** – Registro Particolare 597  
Registro Generale 700; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia  
Repertorio 66 del 29/11/2021 (Allegato 37)

**Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento:**

**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 4** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 2**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 5** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 3**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 16** – Magazzino di tipo C2

**Immobile n. 4**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 3** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 5**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 4** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 6**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 5** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 7**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 17** – Magazzino di tipo C2

**A favore della MASSA DEI CREDITORI DI** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**contro** [REDACTED] con sede in Foggia, Codice Fiscale

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**Quesito n.7:** “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”.

Dopo numerosi controlli di tutto il materiale fornito dall’Ufficio tecnico comunale di Chieuti, incompleto e senza che nessuno abbia potuto dare informazioni sulla storia delle costruzioni in località Marina di Chieuti da parte della [REDACTED], giustificandosi della mancanza della “memoria storica” dell’Ufficio, andato in pensione, lo scrivente è riuscito a raccogliere il seguente materiale (**Allegato 39**).

- Richiesta approvazione variante da parte del sig. [REDACTED] rappresentante della società [REDACTED] del 21/02/1983 (pagina 1 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660**, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39);
- Stralcio delle Tavole di progetto relative alla variante per il lotto A (pagine 4, 5, 6, 7 – allegato 39);
- Testatina del progetto per la costruzione di un complesso turistico – residenziale nella zona litoranea del Comune di Chieuti – FOGGIA (pagina 8 – allegato 39);
- **Relazione tecnica del complesso turistico – residenziale** nella zona litoranea del Comune di Chieuti: **quattro corpi di fabbricati denominati con le lettere A, B, C, D** (pagine 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 – allegato 39);

- **Istanza** da parte del Sindaco di Chieuti del **20/12/1988** – **protocollo 4893** in cui certifica che **il Lotto A** della ditta [REDACTED], costruzione autorizzata con **Concessione Edilizia n. 660/A del 24/02/1983**, la medesima è **stata revocata con ordinanza sindacale del 21/05/1985** e che, successivamente, a **seguito di nuova strumentazione urbanistica approvata dalle competenti Autorità Regionali**, l'[REDACTED] ha presentato **nuova progettazione “ex novo” per il Lotto A** ..... (pagina 18 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Capo dello Stato proposta dalla [REDACTED] per l'annullamento del provvedimento del Sindaco di Chieuti del **21/05/1983 – protocollo 1999** (pagine 19, 20 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica del **09/11/1983** (pagine 21, 22, 23, 24, 25, 26 – allegato 39);
- **Revoca della Concessione Edilizia n. 660/82 per il Lotto A** (pagina 27 – allegato 39);
- **Sospensione dei lavori del Lotto A su disposizione del Sindaco** con istanza del 02/05/1983 – protocollo n. 1765 (pagine 28, 29, 30 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia N. 660 del 1983 per la costruzione di una palazzina per civili abitazioni in Marina di Chieuti Lotto A** – vani 75 – utili 28 più accessori 62 negozi seminterrati (pagine 31, 32 – allegato 39).
- **Non è stata trovata, probabilmente non esiste, la dichiarazione di agibilità dell'immobile.**



**Quesito n.8:** “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

**Trattandosi di un magazzino non va redatto l’attestato di prestazione energetica.**

- a) L’immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) L'immobile è stato costruito negli anni 1982/1983.

**Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39).**

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

## LOTTO 7

**Magazzino in piano seminterrato sito in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno, snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 16**

**Quesito n.1:** “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali”.

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno, snc – angolo opposto via Mar Tirreno 46, ed è costituito da:

**magazzino** in piano seminterrato con ingresso da via Mar Tirreno, snc – angolo opposto via Mar Tirreno 46; confinante con particelle 88, 70, 114; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l’immobile è censito al **foglio 30, particella 89 subalterno 16, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 270**, dati di superficie mq 305 e rendita € 599,61 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 89; si allega visura storica catastale (All.32).

**Quesito n.2:** “Alla descrizione dei beni, anche mediante l’allegazione di planimetrie e di fotografie degli stessi”.

L’edificio, costituito da un piano seminterrato - adibito a magazzini - un piano rialzato ed un primo piano - destinati ad abitazioni - ed un sovrastante terrazzo non praticabile, è evidenziato nella foto 36 della documentazione fotografica (All.40), nella planimetria catastale

(All.33), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.34); superfici nette (All.35) e superficie lorda (All.36).

L'immobile fa parte di un palazzo in cemento armato costituito da due piani fuori terra, risalente agli **anni 1982/1983**.

L'altezza utile interna del magazzino in piano seminterrato è di metri 2.75.

Esso si presenta di forma rettangolare ed è composto da un univo vano delle dimensioni di circa metri 9,50 di larghezza per metri 32 di profondità (foto 39, 40).

La lunghezza del magazzino comprende ad oggi anche quella che viene separata da un tramezzo abusivo che andrà demolito (foto 38) insieme all'apertura realizzata sempre in questa porzione (foto 37), lato opposto dell'ingresso.

Le caratteristiche intrinseche dell'immobile sono: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e pitturate di bianco, gli infissi sono in anticorodal.

**Vi è la presenza del solo impianto elettrico.**

**La proprietà è catastalmente intestata alla** [REDACTED] –  
C.F. [REDACTED].

**Lo stato di manutenzione e conservazione è buono**, tranne che per la pavimentazione che andrà rilucida.

**Quesito n.3:** “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dell’esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Chieuti, sentito il parere di Agenzie Immobiliari *in loco*, tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.




### **Lotto 7 – magazzino**

**L’immobile ha** una superficie netta di mq 296 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei pilastri e dei muri perimetrali, **pari a mq 305** circa.

<b>Superfici principali</b>			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	296,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	5,20
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	3,80
<b>Totale superficie lorda commerciale vendibile =</b>			<b>305,00</b>

Non essendoci riferimenti per i magazzini – depositi in detta zona suburbana evadibili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Chieuti, lo scrivente ha fatto affidamento alle Agenzie Immobiliari in loco, che trovano riscontro nella consultazione dei valori del Borsino Immobiliare di Chieuti che per i magazzini il sottostante quadro dà un parametro che va da un minimo di € 121/mq ad un massimo di € 219/mq.

Viste le buone condizioni del magazzino, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 219/mq.

 <b>Magazzini</b>		
Valore minimo <i>Euro</i> <b>121</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>170</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>219</b>
 <b>Laboratori</b>		
Valore minimo <i>Euro</i> <b>151</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>212</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>273</b>
 <b>Capannoni tipici</b>		
Valore minimo <i>Euro</i> <b>131</b>	Valore medio <i>Euro</i> <b>180</b>	Valore massimo <i>Euro</i> <b>229</b>

Il valore del magazzino sarà pari a da:

$$\diamond \text{ mq } 305 \times \text{€ } 219/\text{mq} = \text{€ } 66.795,00$$

A detto valore andremo a togliere:

- € 2.000,00, a corpo, per la lucidatura della pavimentazione;
- € 1.500,00, a corpo, per la demolizione del tramezzo che separa la porzione ad angolo del magazzino;
- € 1.500,00, a corpo, per lo smontaggio della porta realizzata sempre nella zona ad angolo del magazzino ed il ripristino del muro;
- € 2.000,00 per la CILA da presentare al Comune;
- € 500,00 per il nuovo accatastamento.

In definitiva, **il valore del magazzino è pari a:**

$$\diamond € 66.795,00 - € 7.500,00 = € 59.295,00$$

**Quesito n.4:** “Alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili”.

Proprietà in favore della [REDACTED], con sede in Foggia C.F. e P. IVA [REDACTED] del **magazzino** in piano seminterrato sito in località Marina di Chieuti (FG) alla via Mar Tirreno, snc.

L’immobile è pervenuto alla [REDACTED] per **atto di compravendita** rogato dal dott. Marino Stelio Romagnoli, notaio in Foggia, del **6 agosto 1982**; trascritto in Foggia il 02/09/1982 ai numeri 387648/7163 di Registro Particolare/Registro Generale.

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) **ha venduto a misura alla società** [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni: Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.



Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato.

**Quesito n.5:** “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

L’esatta individuazione del magazzino, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.

### **LOTTO 7**

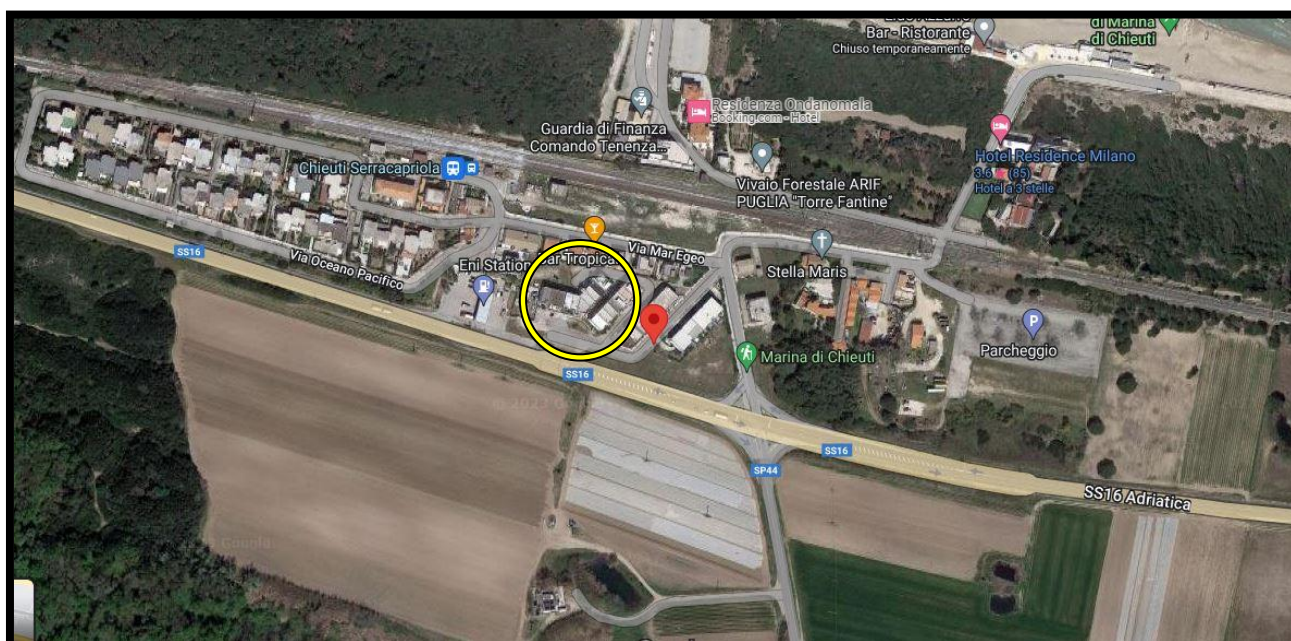
**Magazzino in piano seminterrato sito in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno, snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 16**

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno, snc – angolo opposto via Mar Tirreno 46, ed è costituito da:

**magazzino** in piano seminterrato con ingresso da via Mar Tirreno, snc – angolo opposto via Mar Tirreno 46; confinante con particelle 88, 70, 114; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l’immobile è censito al **foglio 30, particella 89 subalterno 16, categoria C/2**, classe 1, consistenza **mq 270**, dati di superficie mq 305 e rendita € 599,61 – € 135,57 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 89.

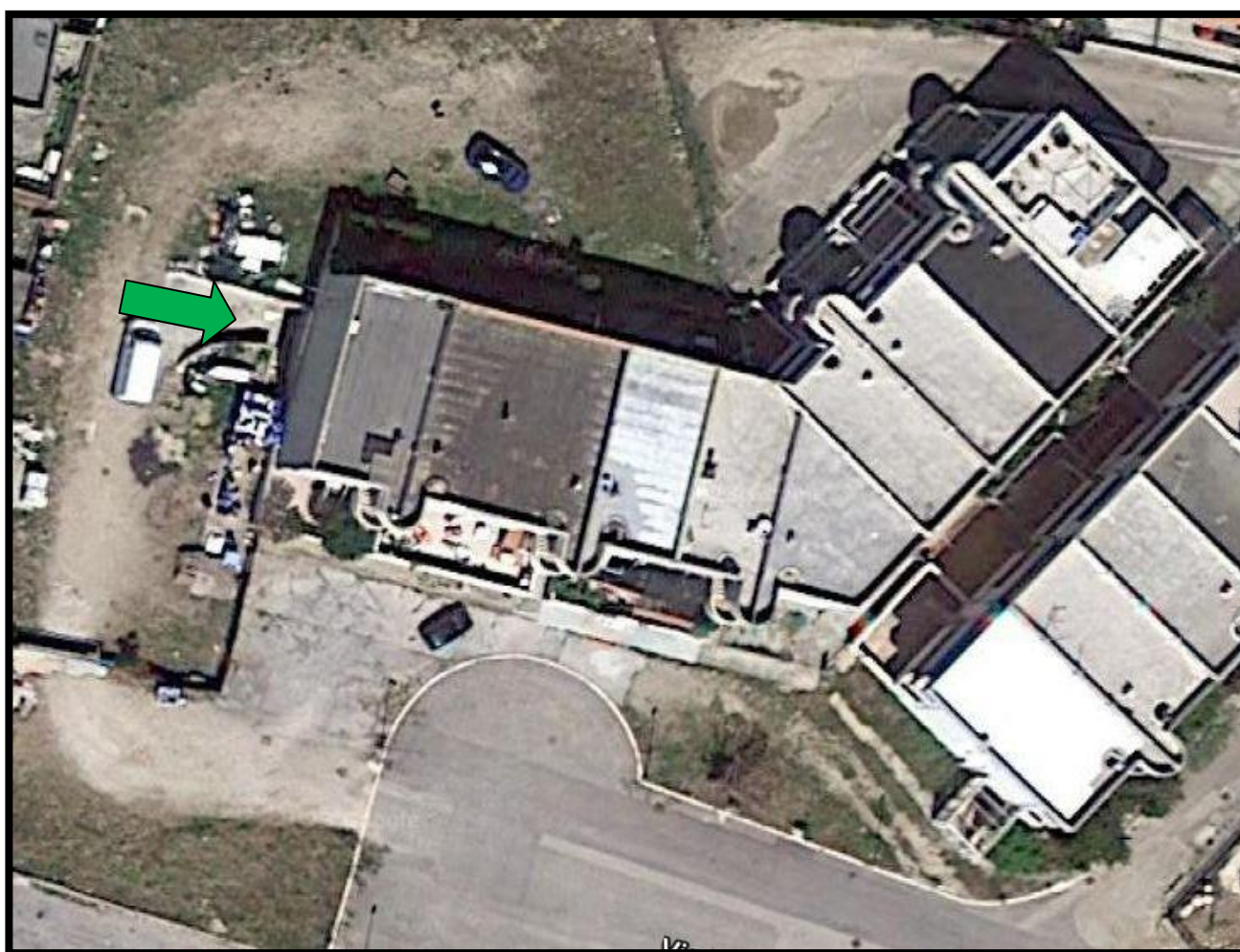
**Prezzo base = € 59.295,00**



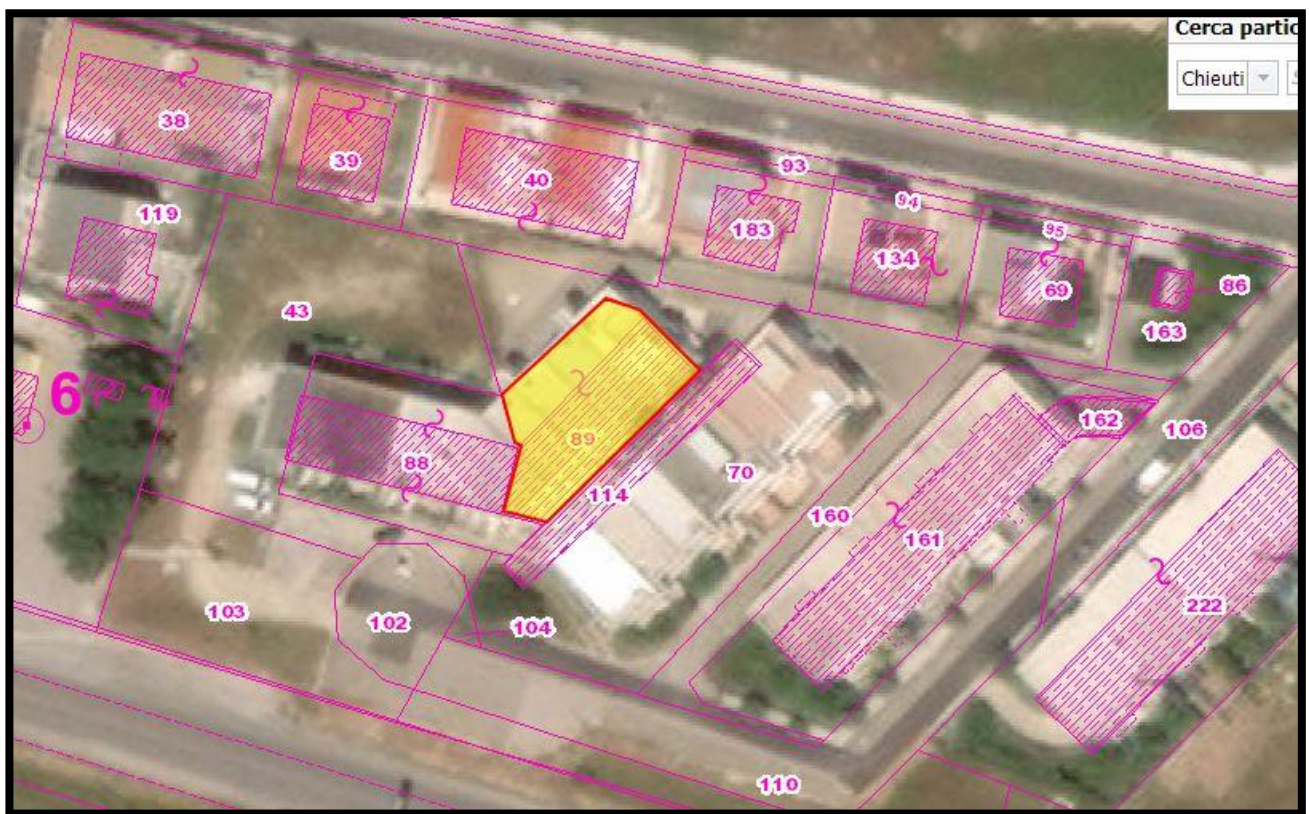
**Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Chiecti Marina (FG)**



**Zona suburbana dove è situato l'immobile – codice zona OMI: E1 – Microzona 1**



**Edificio alla via Mar Tirreno, 46 in località Marina di Chieuti (FG) con ingresso al magazzino**



**Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 89 – catasto terreni  
- del foglio 30 su cui insiste l'immobile**



**Inquadramento catastale della particella 89 – catasto terreni – del foglio 30 del  
Comune di Chieti**

**Quesito n.6:** “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

Dall’elenco completo delle iscrizioni e **trascrizioni a favore e contro (Allegato 38)** sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Trascrizione a favore del 02/09/1982** – Registro Particolare 387648 Registro Generale 7163; Pubblico Ufficiale: Romagnoli Marino Stelio – Repertorio 0 del 06/08/1982.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“La Società [REDACTED], con sede in Foggia, col quale atto il signor [REDACTED] (nato a San Severo il 27 aprile 1936 e domiciliato a Serracapriola) ha venduto a misura alla società [REDACTED], che ha accettato e comprato, la piena proprietà del seguente immobile sito in agro di Chieuti e precisamente:

- Suolo edificatorio esteso complessivamente mq 6.000, confinante a Nord e Sud con altra proprietà del venditore, ad Ovest con S.S. 16, ad Est con proprietà fratelli [REDACTED], con proprietà [REDACTED], salvo altri.

Nel N.C.T. del detto Comune a volturarsi con le seguenti indicazioni:

Foglio 30, particella 70 (ex 43/b), Ha 0.60.00, R.D. £. 10,21, R.A. £. 3.60.

Detta particella va distaccata dal maggior carico di cui alla particella 43.

Presso lire 110.000.000 pagato e quietanzato”.

- **Trascrizione contro del 25/05/1989** – Registro Particolare 38783  
Registro Generale 4374; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 2129 del 18/05/1989.

**Atto tra vivi – compravendita:**

“..... la società [REDACTED] ha venduto alla società  
[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C. che ha accettato ed  
acquistato la piena proprietà del seguente immobile in Chieuti:

- Suolo edificatorio in località Chieuti Scalo della superficie catastale  
di are trentacinque e centiare quarantasette, da riportare in C.T. al  
foglio 30 particelle:

N.70/b (ora N.96) are 18.51 incolto produttivo classe U R.D.L. 555  
R.A.L. 740,

N.70/c (ora N.97) are 15.35 incolto produttivo classe U R.D.L. 461  
R.A.L. 614,

.....”

- **Trascrizione contro del 17/02/1994** – Registro Particolare 976  
Registro Generale 1181; Pubblico Ufficiale: Di Biase Renato –  
Repertorio 24952 del 18/01/1994.

**Atto tra vivi – cessione di diritti reali a titolo gratuito:**

Immobili – terreni siti in Chieuti al foglio 30, particelle 102, 103,  
106, 117, 110, 97, 104 **a favore** del Comune di Chieuti **contro**

[REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] & C., [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED]



- **Trascrizione contro del 18/09/1998** – Registro Particolare 4821  
Registro Generale 6030; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44156 del 07/09/1998.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 12 – Appartamento

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 13/10/1999** – Registro Particolare 6239  
Registro Generale 7899; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44571 del 01/10/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 15 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7594  
Registro Generale 9661; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44724 del 24/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 9 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7595  
Registro Generale 9662; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44739 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 8 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/12/1999** – Registro Particolare 7596  
Registro Generale 9663; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 44740 del 25/11/1999.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 9 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 08/02/2001** – Registro Particolare 1194  
Registro Generale 1399; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45743 del 31/01/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 16 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1346  
Registro Generale 1569; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45758 del 05/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 14 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1347  
Registro Generale 1570; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45766 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 15 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 14/02/2001** – Registro Particolare 1348  
Registro Generale 1571; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45770 del 07/02/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 14 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED]

contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 06/03/2001** – Registro Particolare 1743  
Registro Generale 2058; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45821 del 01/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 10 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 19/03/2001** – Registro Particolare 2088  
Registro Generale 2487; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45828 del 13/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 7 – Abitazione di tipo A3

A favore di Schena Emidio contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 22/03/2001** – Registro Particolare 2155  
Registro Generale 2596; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45825 del 08/03/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 10 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3869  
Registro Generale 4657; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45928 del 14/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 12 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 24/05/2001** – Registro Particolare 3871  
Registro Generale 4659; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 45944 del 21/05/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 2 – Abitazione di tipo A3

- **Trascrizione contro del 02/08/2001** – Registro Particolare 5503  
Registro Generale 6650; Pubblico Ufficiale: Di Carlo Bruno –  
Repertorio 23015 del 27/07/2001.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 11 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 13 – Abitazione di tipo A3

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/05/2002** – Registro Particolare 3690  
Registro Generale 4510; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 46793 del 14/05/2002.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 13 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 09/01/2004** – Registro Particolare 205  
Registro Generale 226; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 48369/16434 del 31/12/2003.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 6 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3385  
Registro Generale 4783; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32430/7035 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 7 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 04/06/2005** – Registro Particolare 3386  
Registro Generale 4784; Pubblico Ufficiale: Sannoner Rossella –  
Repertorio 32431/7036 del 26/05/2005.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 8 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 2

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 6 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 3

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 42 – anno 1983 – corte

Immobile n. 4

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 72 subalterno 1 – Abitazione di tipo A3

Immobile n. 5

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Protocollo 33 – anno 1983 – corte

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Trascrizione contro del 17/10/2007** – Registro Particolare 6652  
Registro Generale 9244; Pubblico Ufficiale: Trombetta Aurelio –  
Repertorio 51294/18882 del 05/10/2007.

**Atto tra vivi – compravendita:**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

Foglio 30, particella 89 subalterno 11 – Abitazione di tipo A4

A favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- **Trascrizione contro del 27/01/2022** – Registro Particolare 597  
Registro Generale 700; Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia  
Repertorio 66 del 29/11/2021 (Allegato 37)

**Atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento:**



**Unità negoziale n. 1**

**Immobile n. 1**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 4** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 2**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 5** – Abitazione di tipo A4

**Immobile n. 3**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 89 subalterno 16** – Magazzino di tipo C2

**Immobile n. 4**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 3** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 5**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 4** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 6**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 5** – Abitazione di tipo A3

**Immobile n. 7**

Comune di Chieuti – Catasto Fabbricati

**Foglio 30, particella 72 subalterno 17** – Magazzino di tipo C2

**A favore della MASSA DEI CREDITORI DI** [REDACTED]

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**contro** [REDACTED] con sede in Foggia, Codice Fiscale

[REDACTED] relativamente all'**unità negoziale n. 1** per il diritto di proprietà **per la quota di 1/1**

**Quesito n.7:** “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”.

Dopo numerosi controlli di tutto il materiale fornito dall’Ufficio tecnico comunale di Chieuti, incompleto e senza che nessuno abbia potuto dare informazioni sulla storia delle costruzioni in località Marina di Chieuti da parte della [REDACTED], giustificandosi della mancanza della “memoria storica” dell’Ufficio, andato in pensione, lo scrivente è riuscito a raccogliere il seguente materiale (**Allegato 39**).

- Richiesta approvazione variante da parte del sig. [REDACTED] rappresentante della società [REDACTED] del 21/02/1983 (pagina 1 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660**, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39);
- Stralcio delle Tavole di progetto relative alla variante per il lotto A (pagine 4, 5, 6, 7 – allegato 39);
- Testatina del progetto per la costruzione di un complesso turistico – residenziale nella zona litoranea del Comune di Chieuti – FOGGIA (pagina 8 – allegato 39);
- **Relazione tecnica del complesso turistico – residenziale** nella zona litoranea del Comune di Chieuti: **quattro corpi di fabbricati denominati con le lettere A, B, C, D** (pagine 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 – allegato 39);

- **Istanza** da parte del Sindaco di Chieuti del **20/12/1988** – **protocollo 4893** in cui certifica che **il Lotto A** della ditta [REDACTED], costruzione autorizzata con **Concessione Edilizia n. 660/A del 24/02/1983**, la medesima è **stata revocata con ordinanza sindacale del 21/05/1985** e che, successivamente, a **seguito di nuova strumentazione urbanistica approvata dalle competenti Autorità Regionali**, l'[REDACTED] ha presentato **nuova progettazione “ex novo” per il Lotto A** ..... (pagina 18 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Capo dello Stato proposta dalla [REDACTED] per l'annullamento del provvedimento del Sindaco di Chieuti del **21/05/1983 – protocollo 1999** (pagine 19, 20 – allegato 39);
- Ricorso straordinario al Presidente della Repubblica del **09/11/1983** (pagine 21, 22, 23, 24, 25, 26 – allegato 39);
- **Revoca della Concessione Edilizia n. 660/82 per il Lotto A** (pagina 27 – allegato 39);
- **Sospensione dei lavori del Lotto A su disposizione del Sindaco** con istanza del 02/05/1983 – protocollo n. 1765 (pagine 28, 29, 30 – allegato 39);
- **Concessione Edilizia N. 660 del 1983 per la costruzione di una palazzina per civili abitazioni in Marina di Chieuti Lotto A** – vani 75 – utili 28 più accessori 62 negozi seminterrati (pagine 31, 32 – allegato 39).
- **Non è stata trovata, probabilmente non esiste, la dichiarazione di agibilità dell'immobile.**

**Quesito n.8:** “Alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativo al compendio in stima, provvedendo, qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima attestazione.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessioni edilizie ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l’esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.

Per gli immobili ad uso industriale, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

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

**Trattandosi di un magazzino non va redatto l’attestato di prestazione energetica.**

- a) L’immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) L'immobile è stato costruito negli anni 1982/1983.

**Concessione Edilizia Prot. N. 669 – Pratica N. 738 del 21 marzo 1983 – variante per il Lotto “A” della pratica n. 660, rilasciata dal Comune di Chieuti (pagine 2, 3 – allegato 39).**

c) Il compendio pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Non sono presenti opere abusive.

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

## **RIEPILOGO LOTTI**

### **LOTTO 1**

**Abitazione in piano rialzato (scala A – interno 3) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 3**

**Abitazione** in piano rialzato con ingresso da via Mar Tirreno n. 27, e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a sinistra; confinante con via Mar Tirreno, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 3, categoria A/3**, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 44**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 42 e rendita € 142,03.

**Prezzo base = € 34.220,00**

### **LOTTO 2**

**Abitazione in primo piano (scala A – interno 4), con annesso terrazzo sovrastante non praticabile, sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 4**

**Abitazione** in primo piano con ingresso da via Mar Tirreno n. 27, e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a destra; confinante con via Mar Tirreno, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 4, categoria A/3**, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale **mq 73**, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 59 e rendita € 227,24 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 114.

**Prezzo base = € 42.815,00**

### **LOTTO 3**

**Abitazione in primo piano (scala A – interno 5), con annesso terrazzo sovrastante non praticabile, sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 27, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 5**

**Abitazione** in primo piano con ingresso da via Mar Tirreno n. 27; e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a sinistra; confinante con via Mar Tirreno, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 5, categoria A/3**, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale **mq 111** (in realtà mq 96 circa), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 96 (in realtà mq 73 circa) e rendita € 255,65 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 114.

**Prezzo base = € 69.456,00**

### **LOTTO 4**

**Abitazione in piano rialzato (interno A) sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 46, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 4**

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 46, ed è costituito da:

**abitazione** in piano rialzato con ingresso da via Mar Tirreno n. 46 e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a destra; confinante con via Mar Tirreno, vano scala e proprietà La Torre; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 89 subalterno 4, categoria A/4**, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 65** (in realtà mq 96 circa), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 55 e rendita € 135,57 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 89.

**Prezzo base = € 52.092,00**

### **LOTTO 5**

**Abitazione in primo piano (interno B), con annesso terrazzo sovrastante non praticabile, sita in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno civico 46, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 5**

**Abitazione** in primo piano con ingresso da via Mar Tirreno n. 46 e successiva porta d'ingresso salendo le scale, a destra; confinante con via Mar Tirreno, vano scala e proprietà La Torre; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 89 subalterno 5, categoria A/4**, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 68** (in realtà mq 75 circa), superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 54 (in realtà mq 55 circa) e rendita € 161,39 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 89.

**Prezzo base = € 54.624,00**



## **LOTTO 6**

**Magazzino in piano seminterrato sito in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno, snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 72 subalterno 17**

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno senza numero civico, ed è costituito da:

**magazzino** in piano seminterrato con ingresso da via Mar Tirreno, snc; confinante con via Mar Tirreno, angolo via Mar Tirreno civico 27 e particelle 106, 110, 160, 162; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 72 subalterno 17, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 419, dati di superficie mq 472 e rendita € 1.298,37.**

**Prezzo base = € 91.761,00**

## **LOTTO 7**

**Magazzino in piano seminterrato sito in Chieuti - Marina (FG) alla via Mar Tirreno, snc, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti al foglio 30, particella 89 subalterno 16**

Il bene pignorato è sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno, snc – angolo opposto via Mar Tirreno 46, ed è costituito da: **magazzino** in piano seminterrato con ingresso da via Mar Tirreno, snc – angolo opposto via Mar Tirreno 46; confinante con particelle 88, 70, 114; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Chieuti l'immobile è censito al **foglio 30, particella 89 subalterno 16, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 270, dati di superficie mq 305 e rendita € 599,61 – € 135,57 – particelle corrispondenti al catasto terreni: foglio 30, particella 89.**

**Prezzo base = € 59.295,00**

**Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:**

- ✓ **N. 3 verbali di sopralluogo** (All.1);
- ✓ **visura storica catastale** abitazione sita in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 27, censita al foglio 30, particella 72 subalterno 3 (All.2);
- ✓ **planimetria catastale** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 3 (All.3);
- ✓ **elaborazione di pianta quotata** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 3 (All.4);
- ✓ **elaborazione di pianta superfici nette** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 3 (All.5);
- ✓ **elaborazione di pianta superficie lorda commerciale** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 3 (All.6);
- ✓ **visura storica catastale** abitazione sita in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 27, censita al foglio 30, particella 72 subalterno 4 (All.7);
- ✓ **planimetria catastale** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 4 (All.8);
- ✓ **elaborazione di pianta quotata** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 4 (All.9);
- ✓ **elaborazione di pianta superfici nette** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 4 (All.10);
- ✓ **elaborazione di pianta superficie lorda commerciale** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 4 (All.11);
- ✓ **visura storica catastale** abitazione sita in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 27, censita al foglio 30, particella 72 subalterno 5 (All.12);

- ✓ **planimetria catastale** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 5 (All.13);
- ✓ **elaborazione di pianta quotata** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 5 (All.14);
- ✓ **elaborazione di pianta superfici nette** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 5 (All.15);
- ✓ **elaborazione di pianta superficie lorda commerciale** abitazione foglio 30, particella 72 subalterno 5 (All.16);
- ✓ **visura storica catastale** abitazione sita in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 46, censita al foglio 30, particella 89 subalterno 4 (All.17);
- ✓ **planimetria catastale** abitazione foglio 30, particella 89 subalterno 4 (All.18);
- ✓ **elaborazione di pianta quotata** abitazione foglio 30, particella 89 subalterno 4 (All.19);
- ✓ **elaborazione di pianta superfici nette** abitazione foglio 30, particella 89 subalterno 4 (All.20);
- ✓ **elaborazione di pianta superficie lorda commerciale** abitazione foglio 30, particella 89 subalterno 4 (All.21);
- ✓ **visura storica catastale** abitazione sita in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno n. 46, censita al foglio 30, particella 89 subalterno 5 (All.22);
- ✓ **planimetria catastale** abitazione foglio 30, particella 89 subalterno 5 (All.23);
- ✓ **elaborazione di pianta quotata** abitazione foglio 30, particella 89 subalterno 5 (All.24);
- ✓ **elaborazione di pianta superfici nette** abitazione foglio 30, particella 89 subalterno 5 (All.25);

- ✓ **elaborazione di pianta superficie lorda commerciale** abitazione foglio 30, particella 89 subalterno 5 (All.26);
- ✓ **visura storica catastale** magazzino sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno, snc, censito al foglio 30, particella 72 subalterno 17 (All.27);
- ✓ **planimetria catastale** magazzino foglio 30, particella 72 subalterno 17 (All.28);
- ✓ **elaborazione di pianta quotata** magazzino foglio 30, particella 72 subalterno 17 (All.29);
- ✓ **elaborazione di pianta superfici nette** magazzino foglio 30, particella 72 subalterno 17 (All.30);
- ✓ **elaborazione di pianta superficie lorda commerciale** magazzino foglio 30, particella 72 subalterno 17 (All.31);
- ✓ **visura storica catastale** magazzino sito in località denominata Marina di Chieuti alla via Mar Tirreno, snc, censito al foglio 30, particella 89 subalterno 16 (All.32);
- ✓ **planimetria catastale** magazzino foglio 30, particella 89 subalterno 16 (All.33);
- ✓ **elaborazione di pianta quotata** magazzino foglio 30, particella 89 subalterno 16 (All.34);
- ✓ **elaborazione di pianta superfici nette** magazzino foglio 30, particella 89 subalterno 16 (All.35);
- ✓ **elaborazione di pianta superficie lorda commerciale** magazzino foglio 30, particella 89 subalterno 16 (All.36);
- ✓ **Trascrizione contro del 27/01/2022** – Registro Particolare 597 Registro Generale 700; Pubblico Ufficiale: **Tribunale di Foggia** - Repertorio 66 del 29/11/2021 (All.37);
- ✓ **elenco completo delle iscrizioni e trascrizioni a favore e**

**contro** (All.38);

- ✓ **documentazione ufficio tecnico comunale di Chieuti** (All.39);
- ✓ **documentazione fotografica commentata** (All.40);
- ✓ **APE abitazione** foglio 30, particella 72 subalterno 3 (All.41);
- ✓ **APE abitazione** foglio 30, particella 72 subalterno 4 (All.42);
- ✓ **APE abitazione** foglio 30, particella 72 subalterno 5 (All.43);
- ✓ **APE abitazione** foglio 30, particella 89 subalterno 4 (All.44);
- ✓ **APE abitazione** foglio 30, particella 89 subalterno 5 (All.45).

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice Delegato.


*Foggia, 23 gennaio 2023*

Con ossequi

L'Esperto d'Ufficio

Dott. arch. Augusto Bardin

*Aut. Augusto Bardin*



AUGUSTO BARDIN  
ARCHITETTO  
Sezione A n° 057  
della Provincia di Foggia